

# MPG gD 2014

## *Meerjaren Perspectief Grondexploitaties*

Mei 2014



# Bestuurlijke samenvatting

## Inleiding

Dit is het eerste Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Doetinchem. Met dit MPG geven we invulling aan de aanbevelingen van de rekenkamer voor verbetering van de bestuurlijke informatievoorziening over grondexploitaties. Zoals we in het Plan van Aanpak 'Verbetering bestuurlijke informatievoorziening grondexploitaties' hebben aangegeven, vergt het maken en toetsen van nieuwe informatiemiddelen (zoals dit MPG) tijd, reflectie en evaluatie. Als we de verbeterpunten goed van de grond willen krijgen, zal hiervoor de komende jaren aandacht moeten zijn in samenspel tussen raad en organisatie. Dit om ook het MPG – zo nodig – verder te ontwikkelen en verfijnen.

Dit MPG bevat de resultaten van de analyse van de grondexploitaties. Het gaat daarbij om lopende (BIE) en in voorbereiding zijnde (NIEGG) grondexploitaties. We gaan in op uitgangspunten, programma, financiën en risico's. Die vormen de basis voor de prognose van de ontwikkeling van de voorziening(en) en de benodigde weerstandscapaciteit. Bovendien biedt het MPG expliciet inzicht in het programma in verhouding tot de vastgestelde beleidsdoelstellingen en -ontwikkelingen.

De geprognosticeerde exploitatiesaldi laten zien dat de resultaten van de grondexploitaties verder afnemen. Dit is de hoofdconclusie van onze analyse. We gaan hieronder in op de oorzaken en op mogelijkheden voor bijsturing.

## Ontwikkelingen en bijsturing programma

### Woningbouw

De Taskforce Woningbouwprojecten heeft tot in 2013 gestuurd op het verminderen van het woningbouwprogramma. Daarbij hebben financiële, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke argumenten een rol gespeeld, zij het dat de financiële argumenten het zwaarste wogen. Omdat de vraag naar middeldure en dure woningen en de vraag naar appartementen sterk is afgenomen, heeft een programmawijziging plaatsgevonden naar relatief veel goedkope grondgebonden woningbouw. Met name in dit segment vindt nog wel enige afzet plaats. Bij de verkoop van duurdere woningen en kavels gaan we uit van een langere doorlooptijd. In de risicoreserve is rekening gehouden met een fasering van 52 woningen per jaar (zie § 5.4.2).

De Taskforce is begin 2014 opgeheven, omdat de belangrijkste strategische beslissingen over welke projecten we saneren, faseren en/of herprogrammeren genomen zijn en de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. Dat betekent niet dat we niet meer sturen op het programma.

In de komende jaren zal het aantal geplande woningen (gemeentelijk en particulier) binnen de gemeente de vraag naar woningen (o.g.v. prognoses) overstijgen. Uit het Woonwensenonderzoek blijkt bovendien dat er met name onder starters vooral vraag is naar goedkope koopwoningen en eengezinswoningen, ook in de huursector. Onder huidige bestaande huishoudens bestaat vraag naar wat duurdere vrijstaande woningen. In de praktijk zien we dat deze weinig worden verkocht. De vraag is latent nog wel aanwezig. Eén en ander betekent, dat de eerste jaren een project als Wehl-Heideslag met relatief veel goedkopere woningen makkelijker voortgang vindt dan een project met vooral duurdere kavels, zoals Vijverberg-Zuid. Wellicht trekt op termijn de markt voor duurdere kavels toch wel weer aan, waar Vijverberg-Zuid dan van kan profiteren.

Wij concluderen dat de eerder genomen maatregelen in het programma woningbouw afdoende zijn en dat er op dit moment geen aanleiding is voor extra bijsturing. Wel blijven er risico's aanwezig bij de afzetverwachting, de afzetvooruitzichten dienen daarom jaarlijks geactualiseerd te worden.

Om de kaveluitgifte verder te stimuleren is een werkgroep 'kaveluitgifte' gevormd waarin projectoverstijgend naar de kaveluitgifte wordt gekeken en naar mogelijkheden wordt gezocht om de kavelverkoop te stimuleren. Daarbij wordt met name ingezoomd op het product (in relatie tot de marktsituatie), de prijs en promotie. De conclusies en aanbevelingen worden aan B&W voorgelegd.

### Bedrijventerreinen

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen is sprake van intergemeentelijke samenwerking: de Achterhoekse gemeenten ontwikkelen gezamenlijk hun bedrijventerreinen op basis van het Regionaal Plan Bedrijventerreinen (RPB) van de Provincie Gelderland. De provinciale behoefte-ramingen waarop het RPB is gebaseerd en waaraan de gemeente zich conformeert, zijn doorvertaald voor de regio Achterhoek. Als uitvloeisel van het RPB ontwikkelen vier West-Achterhoekse gemeenten op Doetinchems grondgebied het A18 Bedrijvenpark, speciaal bedoeld voor relatief grote bedrijfspercelen en de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven. De afzet van deze bedrijfsgronden loopt de laatste drie jaar achter bij de prognoses. De belangrijkste oorzaak hiervan is de economische situatie. Daarnaast blijkt dat dergelijke bedrijven niet op het A18 Bedrijvenpark terecht zijn gekomen, maar zich elders in de regio Achterhoek gevestigd hebben.

Om ervoor te zorgen dat het A18 Bedrijvenpark zich ook daadwerkelijk kan profileren als een bedrijvenpark voor industrie met een milieucategorie+, is het van belang dat er (provinciaal en lokaal) op bestuurlijk en ambtelijk niveau een goede afstemming plaatsvindt. Geconstateerd is dat deze afstemming kan worden verbeterd.

## Bestuurlijke samenvatting

De behoefteramingen voor de programmering van bedrijventerreinen laten zien dat op grond van de geprognosticeerde vraag er (op termijn) ruimte is voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Het noordelijk deel maakt dan ook in het RPB deel uit van de (harde) plancapaciteit voor de regio West-Achterhoek.

Ook het recentelijk door DTZ uitgebrachte prijsadvies voor het A18 Bedrijvenpark bevestigt dat deze gebiedskenmerken als toegevoegde waarde ten opzichte van andere bedrijventerreinen moeten worden aangemerkt. Door middel van twee scenario's hebben wij als onderdeel van de risicoanalyse inzicht gegeven in de financiële effecten van eventuele bijstuuringsmaatregelen, die erop gericht zijn om de risico's die verband houden met de ontwikkeling van het noordelijk deel te beperken c.q. te beheersen. De in de integrale risicoanalyse beschreven scenario's en de daarmee samenhangende financiële consequenties hebben wij in dit MPG (zie § 4.6) overgenomen, waarbij een voorkeur is uitgesproken voor het scenario om het noordelijk deel niet te saneren, maar t.z.t. te ontwikkelen.

### *Kantoren*

In de Kantorennota 2008 is de kleinschalige kantoorruimte onderbelicht, terwijl deze ontwikkeling in deze tijd een belangrijke rol speelt in de vraag naar kantoorruimte. In Doetinchem is er pas recent een locatie aangewezen voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorpanden, waarin een eigen identiteit (geen groot bedrijfsverzamelgebouw) tot de mogelijkheden behoort. Het gaat hier om de locatie langs de Bedrijvenweg op bedrijventerrein Verheulswede. Wellicht kan ook de ontwikkellocatie Hamburgerbroek/Stationsomgeving, als A-locatie, hier een rol in spelen. Ontwikkeling in deze tijd een belangrijke rol speelt in de vraag naar kantoorruimte. De vraag en het aanbod goed volgen in relatie tot bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Indien noodzakelijk het beleid op deze kwalitatieve mismatch bijstellen.

### *Detailhandel*

Ondernemerschap is voor Doetinchem een belangrijke motor voor de economie. De Doetinchemse detailhandel omvat ongeveer 4.440 directe banen (13% van de werkgelegenheid). Ook de horeca en toerismebranche profiteren van de winkelende bezoekers. Een goed winkelcentrum zorgt ook voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De gemeente wil graag aantrekkelijk blijven voor meer bezoekers, bewoners en ondernemers. Doetinchem wil de focus leggen op kwaliteit van winkelgebieden; het koesteren en verder versterken van bestaande winkelgebieden, onderscheidende winkelmilieus, waardoor de aantrekkingskracht op bewoners en toeristen wordt vergroot.

Doetinchem voert al jaren beleid met betrekking tot de inrichting van winkelgebieden (het Ei, de randen en aanrijdroutes en de PDV-locaties). Hierdoor ontstaat helderheid voor de consument en ondernemer. Bovendien is de wisselwerking tussen de verschillende winkels en gebieden het best gegarandeerd. Clustering en consolidatie van het winkelaanbod is daarbij het uitgangspunt.

De bestaande detailhandelsstructuur van Doetinchem vormt het uitgangspunt. Vestiging buiten deze gebieden dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Het huidige leegstandspercentage bedraagt 10,7% (vloeroppervlak) en neemt toe. Dat betekent ook dat een groot deel van de huidige en toekomstige leegstand niet meer met winkels zal (kunnen) worden ingevuld. De gemeente Doetinchem heeft een leegstandsteam opgericht die aan de slag gaat met leegstand: leegstand in kaart brengen, gebiedskaarten maken en oplossingen bedenken.

## Financieel resultaat grondportefeuille

De totale gemeentelijke grondportefeuille (BIE, NIEGG en Exploitatieovereenkomsten) sluiten met een geraamd exploitatietekort van in totaal ca. € 9 mln. per 1-1-2014 (zie ook de tabel op de volgende pagina). Ten opzichte van vorig jaar betekent dit per saldo een resultaatsverslechtering van ca. € 0,65 mln. De toename van het geprognosticeerde exploitatietekort valt voor een belangrijk deel toe te rekenen aan het A18 Bedrijvenpark en Vijverberg Zuid. Voor verlieslijdende grondexploitaties dient een voorziening te worden getroffen. Per 31 december 2014 is een aanvullende voorziening benodigd van ca. € 2,0 mln. Tegenover deze aanvulling staat een aanvullende vordering op de deelnemende gemeenten van € 2,8 mln. (65% aandeel A18 Bedrijvenpark).

## Voorzieningen

Per ultimo 2013 was een voorziening beschikbaar van in totaal ca. € 15,6 mln. Op basis van de geactualiseerde geprognosticeerde resultaten is een aanvulling van de voorzieningen noodzakelijk van totaal ca. € 2,0 mln. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van vorig jaar zijn de aanvulling voor het A18 Bedrijvenpark (noord en zuid) ter grootte van ca. € 4,3 mln. (hiervan wordt 65% als vordering opgenomen op de SOK-gemeenten) en de afname van de voorziening voor Iseldoks (afname voorziening met € 1,6 mln.). De aanvulling voor de voorziening in verband met verlieslijdende grondexploitaties is meegenomen bij het beoordelen van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Voor detail informatie zie de bijlage voorzieningen en ook hoofdstuk 5.

In de tabel op de volgende pagina is de stand van de projecten samengevat. De projecten die buiten de kaders zijn getreden zijn met een rood icoontje aangeduid. De overige projecten verlopen binnen de gestelde kaders.

# Bestuurlijke samenvatting

Type	Project	Resultaat NCW 1-1-2014	Resultaat NCW 1-1-2013	Verskil	Looptijd (eindjaar exploitatie)	Resterende programma				Resultaat	Programma	Planning
						# woningen	# m2 bvo kantoren	# m2 bedrijven	# m2 overig			
BIE	Vijverberg Zuid	-€ 149.366	€ 1.016.951	-€ 1.166.317	2024	156				⊗	⊗	⊕
BIE	Wehl Heideslag (1e fase)	€ 74.599	€ 1.241	€ 73.358	2022	142				⊕	⊕	⊕
BIE	Iseldoks	-€ 3.891.627	-€ 5.206.191	€ 1.314.564	2023	454			8.600	⊕	⊕	⊕
BIE	Heelweg (gemeentelijk deel)	-€ 474.567	-€ 335.755	-€ 138.812	2017	11			4.400	⊕	⊕	⊕
BIE	t Lookwartier (incl. 50% GEM)	-€ 2.338.441	-€ 2.549.084	€ 210.643	2017	70				⊕	⊗	⊕
BIE	Veemarkt	€ 336.581	€ 297.074	€ 39.507	2017	4				⊕	⊕	⊕
BIE	Brewinc	€ 71.582	€ 61.966	€ 9.616	2015					⊕	⊕	⊗
BIE	Bedrijverterrein A18 (Zuid; aandeel 35%)	-€ 1.709.455	-€ 1.266.811	-€ 442.644	2025			398.865		⊗	⊕	⊕
BIE	Hamburgerbroek Zuid	€ 1.807.106	€ 1.867.110	-€ 60.004	2019		9.500			⊕	⊕	⊕
BIE	Grondwallen Bedrijvenweg	€ 1.071.305	€ 1.043.817	€ 27.488	2015				11.685	⊕	⊕	⊕
BIE	Wijnbergen Bedrijverterrein	-€ 2.828.322	-€ 2.637.405	-€ 190.917	2014			6.680		⊕	⊕	⊕
BIE	Wijnbergen EVZ	€ 269.150	€ 147.480	€ 121.670	2017				5.310	⊕	⊕	⊕
BIE	Verheulswede (revitalisering)	€ 101.478	€ 48.495	€ 52.983	2015			13.002		⊕	⊕	⊕
NIEGG	Bethlehemstraat	-€ 234.788	-€ 155.202	-€ 79.586	2015	2				⊕	⊕	⊕
NIEGG	A18 bedrijvenpark (Noord; aandeel 35%)	-€ 870.304	-€ 448.629	-€ 421.675	2031					⊗	⊕	⊕
Expl.ovk.	de Veentjes Saturn	-€ 35.361	-€ 33.362	-€ 1.999	2014					⊕	⊕	⊕
Expl.ovk.	Wijnbergen Midden Westen	-€ 249.770	-€ 251.784	€ 2.014	2017					⊕	⊕	⊕
<b>Totaal:</b>		<b>-€ 9.050.201</b>	<b>-€ 8.400.090</b>	<b>-€ 650.111</b>		<b>839</b>	<b>9.500</b>	<b>418.547</b>	<b>29.995</b>			

## Resultaat

- ⊕ Contante waarde plansaldo per 1-1-2014 wijkt niet meer af dan +/- € 125.000 van saldo per 1-1-2013
- ⊕ Contante waarde plansaldo per 1-1-2014 wijkt niet meer af dan +/- € 250.000 t.o.v. saldo per 1-1-2013
- ⊗ Contante waarde plansaldo per 1-1-2014 wijkt meer af dan +/- € 250.000 t.o.v. saldo per 1-1-2013

## Programma

- ⊕ Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatst vastgestelde programma
- ⊕ Marktontwikkelingen en/of behoeftes geven aanleiding mogelijke herprogrammering
- ⊗ Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht

## Planning (beoordeling obv looptijd grex)

- ⊕ Project verloopt conform laatst vastgestelde planning, of beter dan verwacht
- ⊕ Project kent een vertraging van 1 jaar t.o.v. laatst vastgestelde planning
- ⊗ Project kent een vertraging van 2 jaar of meer t.o.v. laatst vastgestelde planning

Projectstatus	Woningbouwprojecten						Bedrijven- en kantorenlocaties						Overig				
	Vijverberg Zuid	Wehl (fase 1)	Iseldoks (fase 1 en 2)	Heelweg (gem. deel)	Lookwartier	Veemarkt	A18 Bedrijvenpark Zuid	Wijnbergen (fase 1)	Hamburgerb (fase 1 en 2)	Verheulswede (revitalisering)	Grondwallen Bedrijvenweg	Brewinc	Wijnbergen EVZ	Bethlehemstr NIEGG	Bedrijvp. A18 NIEGG	Wijnbergen Exploitatieov	Veentjes Exploitatieov
Startfase	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
Initiatiefase	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
Definitiefase	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
Ontwerpfase	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
Voorbereidingsfase	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
Uitvoeringsfase	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕

## Bestuurlijke samenvatting

### *Gewijzigde uitgangspunten*

De actualisatie 2014 heeft plaatsgevonden op grond van de volgende uitgangspunten:

- Lagere rekenrente. De binnen de grondexploitatie gehanteerde rekenrente is aangepast van 4,4% naar 3,6% per jaar. Dit heeft per saldo een positief effect op de geprognosticeerde grondexploitatie resultaten.
- Neerwaartse bijstelling grondprijzen. Dit voorjaar is beoordeeld of de tot nu toe gehanteerde uitgifteprijs nog als marktconform aangemerkt kunnen worden, gelet op de prijsontwikkeling in de woningmarkt. Uit deze beoordeling is gebleken dat er – afhankelijk van locatie en woningtype – aanleiding bestond om de grondprijzen te verlagen. De uitkomsten van deze analyse heeft integraal onderdeel uitgemaakt van de Grondprijzennota voor dit jaar.

Het effect van beide gewijzigde uitgangspunten (inclusief de effecten van overige uitgangspunten en wijzigingen) is voor de woningbouwprojecten per saldo budget neutraal.

### *Afsluiten grondexploitaties*

Uit financiële (beheerstechnische) redenen c.q. beleid worden grondexploitaties van voltooide gebiedsontwikkelingen direct afgesloten. Per ultimo 2013 zijn 7 grondexploitaties afgesloten. De eindresultaten hiervan zijn verantwoord bij de Jaarrekening 2013. Afhankelijk van de voortgang van de projecten, wordt eind dit jaar wederom beoordeeld welke grondexploitaties voor afsluiting in aanmerking komen (naar verwachting Wijnbergen Bedrijventerrein en de Veentjes Saturn).

### *Ontwikkeling boekwaarde*

Ten opzichte van vorig jaar is de totale boekwaarde toegenomen met ca. € 1,9 mln. tot € 80,3 mln. De toename kan voornamelijk worden toegeschreven aan de ontwikkeling van de boekwaarden van de grondexploitaties A18 Bedrijvenpark zuid (+ € 3,5 mln.) en Verheulswede revitalisering (+ € 0,8 mln.) en het Lookwartier (-/- € 2,4 mln.). Uit de geactualiseerde grondexploitaties volgt dat de boekwaarde in 2014 naar verwachting uitkomt op ca. € 83,7 mln. en vanaf het jaar 2016 substantieel zal gaan dalen (zie § 5.1).

## Ontwikkeling planvoorraad en geraamde opbrengstwaarde

### *Woningbouw*

Binnen de gemeentelijke woningbouwprojecten worden de grondopbrengsten verantwoord van 839 bouwpercelen. Hier is een opbrengstwaarde van ca. € 50,7 mln. gemoeid. De fasering van de uitgifte, waarop de betreffende grondexploitaties zijn gebaseerd, loopt tot en met het jaar 2024. Dit betekent een gemiddelde uitgifte van ca. 70 kavels per jaar. Daarnaast is in de risicoreserve rekening gehouden met een fasering van 52 woningen per jaar (zie § 5.4.2).

### *Bedrijventerrein*

Nagenoeg de hele (in exploitatie genomen) planvoorraad bedrijfspercelen is gelegen in het A18 Bedrijvenpark (zuidelijk deel). Dit betreft ca. 40 ha met een totale opbrengstwaarde van € 54,6 mln. In de overige gemeentelijke bedrijventerreinlocaties is nog in totaal ca. 3 ha bedrijfsterrein beschikbaar. De totale opbrengstwaarde voor bedrijventerreinen is geraamd op ca. € 58,7 mln.

### *Kantoren*

In Hamburgerbroek Zuid en Iseldoks is in totaal nog ca. 1 ha beschikbaar voor uitgifte ten behoeve van kantorenontwikkeling. De totale opbrengstwaarde voor kantoren bedraagt ca. € 2,4 mln.

### *Detailhandel*

Het plan Iseldoks en Heelweg voorzien in ca. 1 ha uitgeefbaar terrein voor detailhandel (o.a. supermarkt). De totale opbrengstwaarde bedraagt ca. € 4,4 mln.

Met de planvoorraad (woningbouw en niet-woningbouw) van de actieve grexten is een totale geraamde opbrengstwaarde gemoeid van ca. € 119 mln. Om de kaveluitgifte verder te stimuleren is een werkgroep 'kaveluitgifte' gevormd waarin projectoverstijgend naar de kaveluitgifte wordt gekeken en naar mogelijkheden wordt gezocht om de kavelverkoop te stimuleren.

# Bestuurlijke samenvatting

## Risicomanagement

### *Projectrisico's*

Ten opzichte van 2013 is in 2014 het totaal van de aan de hand van de risicoanalysekaarten geïnventariseerde risico's afgenomen. De omvang is afgenomen met ca. € 0,8 mln. tot € 4,0 mln. Dit wordt verklaard doordat voor een aantal projecten in 2013 (of eerder) aangemerkte risico's thans als feiten zijn verwerkt c.q. financieel vertaald in de grondexploitaties.

### *Weerstandsvermogen*

Het totaal van de risico's die verband houden met ruimtelijke projecten is opgebouwd uit een aantal risicobestanddelen. Naast de voornoemde projectrisico's wordt bij het beoordelen van de benodigde weerstandscapaciteit ook rekening met afzet-, faserings- en herprogrammeringsrisico's. Gelet op het meerjarige karakter van gebiedsontwikkelingen en de daarmee samenhangende risico's moet de ontwikkeling van de Reserve Bouwgrondexploitatie dan ook vanuit een meerjarig perspectief gezien worden. Een deel van de risico's doet zich mogelijk op termijn voor. De ontwikkeling van de Reserve Bouwgrondexploitatie is hierop afgestemd. Een belangrijk deel van de benodigde weerstandscapaciteit zal de komende jaren "gespaard" worden.

De actuele beoordeling laat zien dat de reserve bouwgrondexploitatie nog niet toereikend is om de alle risico's uit gebiedsontwikkeling te kunnen opvangen. Doch als we de terugstorting aan de Algemene Reserve van € 1,6 mln. in de jaarrekening 2013 (Cascade) weer ongedaan maken. (zie beslispunt 7) zal naar verwachting in 2019 dat niveau wel gehaald worden. Verdere aanvullende stortingen uit de algemene middelen zijn niet noodzakelijk. (zie hoofdstuk 5.4)

In het kader van de Taskforce Woningbouwprojecten is een spaarrisicoreserve gevormd voor het opvangen van overall risico's bij woningbouwprojecten. Het opheffen van deze taskforce geeft aanleiding om de functie van deze spaarrisicoreserve te heroverwegen, omdat het doel van deze reserve overeenkomt met die van de reserve Bouwgrondexploitaties, nl het kunnen opvangen van risico's binnen de grondexploitaties. We stellen daarom voor om het huidige saldo van de spaarrisicoreserve ad € 1 mln. en de toekomstige spaarbedragen, die zijn opgenomen in de (meerjaren)begroting, toe te voegen aan de reserve Bouwgrondexploitaties.

### **Herprogrammeringsgelden**

De voor herprogrammering geoordeelde budgetten zijn uitsluitend voor dit doel ingezet. Onderdeel daarvan kan zijn dat als gevolg van programmawijziging de grondopbrengsten naar actuele marktwwaarden zijn aangepast. Deze gelden zijn dus niet aangesproken om in algemene zin de effecten van grondprijzverlaging op te vangen. In totaal is van de oorspronkelijke herprogrammeringsgelden ad € 7,9 mln. thans nog ca € 4,5 mln. beschikbaar (Vijverberg Zuid € 0,8 mln, Heideslag € 1,0 mln en Lookwartier € 2,7 mln, zie projectinformatie, hoofdstuk 4).

## Beslispunten

...de raad voor te stellen:

1. Het meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) 2014 vast te stellen.
2. te besluiten om voor het A18 Bedrijvenpark scenario 2 vast te stellen en niet over te gaan tot het saneren van het noordelijk deel.
3. de kredieten t.b.v. ruimtelijke projecten vast te stellen bij de meerjarenbegroting (conform bijlage).
4. de Nota Bovenwijkse voorzieningen te handhaven en deze vanaf 2015 eens in de vier jaar te actualiseren.
5. een aanvullende voorziening te treffen van in totaal € 1.996.896,-- (incl 100% voorziening A18 Bedrijvenpark) die ten laste kan worden gebracht van de reserve Bouwgrondexploitaties.
6. De spaarrisicoreserve op te heffen en het huidige saldo van de spaarrisicoreserve ad € 1 mln. en de toekomstige spaarbedragen die zijn opgenomen in de (meerjaren)begroting, toe te voegen aan de reserve Bouwgrondexploitaties.
7. de eerdere storting in de Algemene Reserve van € 1,6 mln. weer terug te storten in de reserve Bouwgrondexploitatie omdat het gewenste niveau van de reserve Bouwgrondexploitatie in 2018 nog niet is bereikt

	Paginanummer
<b>0. Bestuurlijke samenvatting</b>	<b>2</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doelstelling	9
1.3 Positie binnen P&C-cyclus	9
1.4 Leeswijzer	9
<b>2 Uitgangspunten</b>	<b>10</b>
2.1 Parameters	11
2.2 Grondprijnsbeleid	12
2.3 Beleidskaders	12
2.4 Nota Bovenwijkse voorzieningen 2013-2014	13
2.5 Marktontwikkelingen	13
<b>3 Programma</b>	<b>14</b>
3.1 Inleiding	15
3.2 Wonen	15
3.3 Bedrijventerreinen	17
3.4 Kantoren	19
3.5 Detailhandel	22
3.6 Maatschappelijke voorzieningen	23
<b>4 Financiën op hoofdlijnen per project</b>	<b>24</b>
<b>5 Financiële prognose op portefeuilleniveau</b>	<b>38</b>
<b>6 Bijlagen</b>	<b>43</b>

Inleiding



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit is het eerste Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG) van de gemeente Doetinchem. Met dit MPG geven we invulling aan de aanbevelingen van de rekenkamer voor verbetering van de bestuurlijke informatievoorziening over grondexploitatie, zoals opgenomen in de quick scan 'Van grondexploitatie naar sturingsinformatie', d.d. augustus 2013. Zoals we in het Plan van Aanpak 'Verbetering bestuurlijke informatievoorziening grondexploitatie' hebben aangegeven, vergt het maken en toetsen van nieuwe informatiemiddelen (zoals dit MPG) tijd, reflectie en evaluatie. Als we de verbeterpunten goed van de grond willen krijgen, dan zal hier de komende jaren aandacht voor moeten zijn in samenspel tussen raad en organisatie. Dit om ook het MPG – zo nodig – verder te ontwikkelen en verfijnen.

## 1.2 Doelstelling

Doel van het MPG is scheiding aan te brengen tussen sturing en verantwoording. Verantwoording vindt plaats door middel van de jaarstukken en sturing zal plaatsvinden middels het MPG gD. Met het MPG wordt een integraal beeld gegeven van inhoudelijke en financiële aspecten van de grondexploitatie.

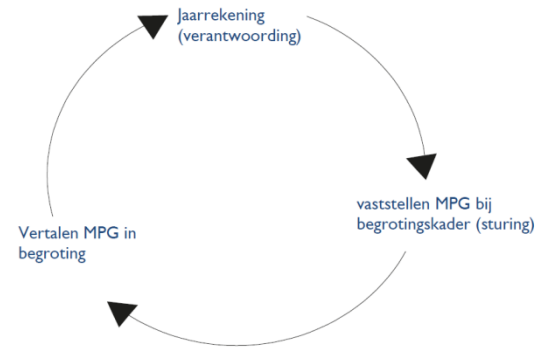
De primaire doelstelling van een MPG is het bieden van inzicht en overzicht. In het MPG beschrijven we de belangrijke ontwikkelingen rond wonen, winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma's wordt vervolgens bekeken wat dit betekent voor de grondexploitatie. De programmasturing wordt hiermee integraler en sterker. Op grond van het MPG kan worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de lange termijn visie en doelstellingen van de gemeente en of het programma binnen de beleidskaders blijft.

## 1.3 Positie binnen P&C-cyclus

In de jaarstukken wordt de verantwoording opgenomen van de grondexploitatie:

- financiële resultaten van het betreffende verslaggevingsjaar;
- de benodigde voorzieningen en de mutaties op de reserves voor de grondexploitatie.

De inhoudelijke resultaten en ontwikkelingen in het verslagjaar worden verantwoord in de paragraaf Grondbeleid. Een en ander conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

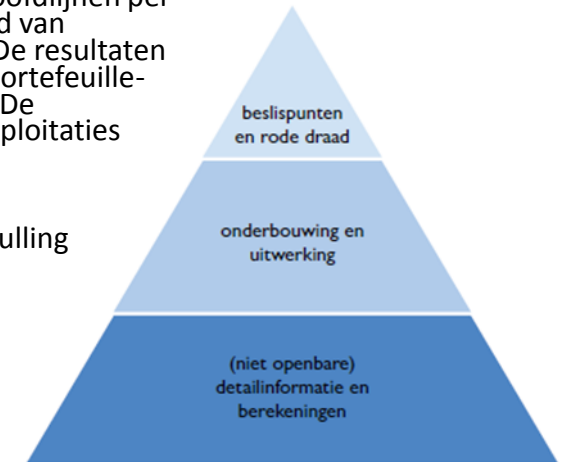


Het MPG is het sturingsinstrument rondom grondexploitatie voor de raad. Het MPG wordt gelijktijdig met het begrotingskader ter besluitvorming aangeboden. Met het vaststellen van het MPG worden de financiële en beleidsinhoudelijke gevolgen uitgewerkt in de begroting.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de parameters en beleidskaders die aan de grondexploitatie ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het programma, waarbij vier domeinen worden onderscheiden: woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Nagegaan wordt in hoeverre de realisatie en programmering binnen de projecten aansluit bij de gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen. De financiële hoofdlijnen per project worden in hoofdstuk 4 aan de hand van zogenaamde projectkaarten uiteengezet. De resultaten en voorzieningen, risico's en reserves op portefeuille-niveau worden in hoofdstuk 5 behandeld. De (vertrouwelijk ter inzage gelegde) grondexploitatie vormen hoofdstuk 6 van dit MPG.

Met tot slot de bestuurlijke samenvatting (hoofdstuk 0) wordt met deze opbouw invulling gegeven aan de informatiepiramide.



Uitgangspunten

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de parameters, zoals die binnen de gemeentelijke grondexploitaties worden gehanteerd. De volgende parameters zijn vastgesteld:

Parameter	2014	vanaf 2016
Rekenrente	3,6%	
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0% (voor bedrijfsterreinen)
Kostenstijging	2,5%	

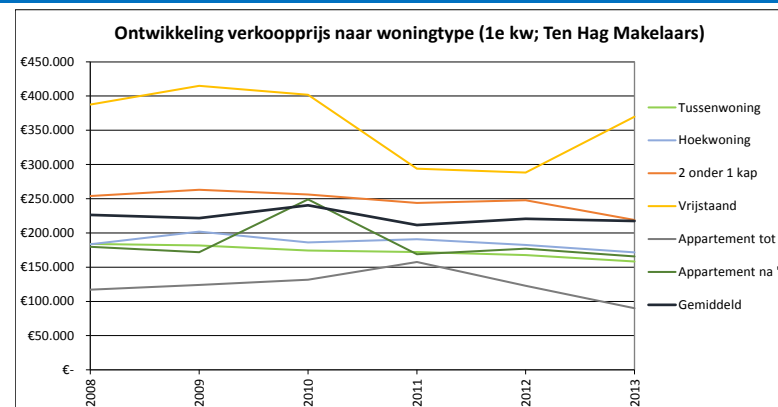
#### 2.1.1 Rekenrente

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de wijze waarop rentekosten met ingang van de programmabegroting 2014 -2017 worden berekend en toegerekend aan gemeentelijke producten. Uitgangspunt daarbij is dat de jaarlijks te bepalen omslagrente voortaan wordt gebaseerd op de begrote financieringskosten van de totale gemeentelijke leningportefeuille. De omslagrente (rentekosten en renteopbrengsten) wordt volgens de nieuwe berekeningsmethodiek ook toegepast op alle grondexploitaties.

Dit raadsbesluit is genomen onder de voorwaarden dat een definitief besluit over de methodiek wordt genomen zodra de grondexploitatie EBT Montferland ter kennis is gebracht aan de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan "Euregionaal Bedrijventerrein, fase II" is op 27 mei 2014 door de raad van de gemeente Montferland vastgesteld. Gezien het vorenstaande wordt voor 2014 uitgegaan van een rekenrente van 3,6%. Dit percentage voldoet ook aan de toetsingscriteria van de provincie voor rentetoerekening aan grondexploitaties (begrotingsbrief 2015).

#### 2.1.2 Opbrengstenstijging

De economische crisis heeft grote gevolgen voor de afzet van bouwrijpe percelen binnen alle programma's. De woningmarkt laat zien dat niet alleen de vraag naar kavels voor nieuwbouw sterk gedaald is, maar dat de effecten op de bestaande woningmarkt (o.a. prijsdaling als gevolg van vraaguitval en toename aanbod (zie grafiek)) ook grote impact hebben op prijzen en afzet voor nieuwbouw. De afzetstagnatie geeft reeds een aantal jaren aanleiding om de jaarlijks opbrengststijging achterwege te laten.



Voor het programma bedrijfsterrein houden wij daarentegen rekening met een opbrengstenstijging van 1% vanaf 2016. Dit is overeengekomen met onze SOK partners voor de bedrijventerreinen West Achterhoek.

#### 2.1.3 Kostenstijging

De afgelopen jaren zijn wij uitgegaan van een jaarlijkse kostenstijging van 2,5%. Aangezien de kostenramingen van de totale projectenportefeuille voor het overgrote deel betrekking hebben op civieltechnische kosten, wordt bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging aansluiting gezocht bij indexcijfers voor grond-, weg- en waterbouw:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gemiddeld
Index Bureau Documentatie Bouwwezen (GWW)	83,5	84,3	86,8	85,2	85,2	93,5	96,9	96,0	96,9	99,4	99,6	1,83%
Verschild		1,0%	3,0%	-1,9%	0,0%	9,8%	3,6%	-0,9%	0,9%	2,6%	0,3%	
Index CBS (GWW)			98	102	105	111	112	113	118	122	125	3,10%
Verschild				4,1%	2,9%	5,7%	0,9%	0,9%	4,4%	3,4%	2,5%	
Index Bouwkostenkompas (GWW)	87,7	90,0	93,1	96,2	100,0	105,0	106,6	105,3	105,6	108,1	107,8	2,11%
Verschild		2,6%	3,5%	3,3%	4,0%	5,0%	1,6%	-1,3%	0,3%	2,4%	-0,3%	

Hoewel de index voor Grond-, Weg en Waterbouw (GWW) en de aanbestedingsindex de afgelopen jaren een dalende trend laten zien, is het onzeker hoe deze indices (vooral ook afhankelijk van de economische groei) zich in de komende jaren zullen gaan ontwikkelen. Voorts dient bij het beoordelen van de parameter voor kostenstijging er rekening mee gehouden te worden dat een belangrijk deel van de kosten volgens de fasering waarop alle afzonderlijke grondexploitaties zijn gebaseerd, eerst op middellange termijn gerealiseerd zullen gaan worden. Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om voor de kosten in 2014 en verder (evenals voor 2013) uit te gaan van een stijging van 2,5% per jaar.

## 2. Uitgangspunten

### 2.2 Grondprijzen

De afgelopen jaren zijn de grondprijzen niet aangepast. Een verhoging was sowieso, gezien de huidige markt, niet aan de orde. Ook een verlaging van de grondprijzen was vooralsnog niet noodzakelijk, omdat er nog steeds kavels verkocht werden. Inmiddels zien we een duidelijke stagnatie in de kavelverkoop en horen we steeds vaker uit de markt dat de hoogte van de grondprijs een belemmering is om een kavel van de gemeente te kopen. Daarnaast is er in Doetinchem nog steeds een overaanbod aan plannen. Dit betekent dat de projecten niet alleen moeten concurreren met andere nieuwbouwlocaties, maar ook met woningen op de bestaande markt waar gemiddeld genomen meer dan 700 woningen te koop staan. Kopers maken de afweging wat het hun kost om een kavel te kopen en een woning daarop te bouwen, afgezet tegen een min of meer vergelijkbaar bestaand object. Hieruit kan afgeleid worden dat de grondprijzen naar beneden moeten worden bijgesteld.

We bepalen de hoogte van de grondprijzen op basis van de residuele methode. Dat wil zeggen dat op een marktconforme VON-prijs de stichtingskosten (i.c. bouwkosten) van een woning in mindering worden gebracht. Wat overblijft is de grondcomponent: de residuele grondwaarde.

Door grondprijzen op deze wijze te bepalen wordt meer aangesloten op de bestaande markt, zijn we meer concurrerend bezig en prijzen we ons ook niet uit de markt ten opzichte van grondprijzen in de regio. Ook volgen we hiermee de landelijke trend die eveneens aangeeft dat de woningen als gevolg van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt de afgelopen jaren sterk in prijs zijn gedaald. Een verlaging van de grondprijzen kan dan niet langer uitblijven. Dit heeft ertoe geleid dat het College van B&W heeft besloten de grondprijzen te verlagen.

Op basis van een residuele berekening waarbij is uitgegaan van gemiddelde kavelgroottes, woonoppervlaktes en kwaliteit zijn voor verschillende woningtypen de grondprijzen berekend. Dit leidt tot het hanteren van een ondergrens van € 200 per m<sup>2</sup>. Per project zal op basis van ligging en bouw mogelijkheden de grondprijs voor het (deel)project worden vastgesteld waarbij getoetst wordt aan een residuele berekening.

Voor bedrijventerreinen, kantorenlocaties, non-profit voorzieningen en recreatieve buitenvoorzieningen wordt het grondprijsniveau van vorig jaar overgenomen. Alle overige categorieën (bijvoorbeeld detailhandel, maatschappelijk met winst oogmerk) worden residueel bepaald. Jaarlijks wordt de grondprijzennota geëvalueerd en indien nodig bijgesteld en opnieuw vastgesteld.

### 2.3 Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders voor het MPG zijn:

- **Structuurvisie Doetinchem 2035.** De structuurvisie Doetinchem 2035, vastgesteld in september 2013, geeft een totaalbeeld op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Doetinchem in de komende decennia. De structuurvisie geeft een twaalfstal opgaven, waar de gemeente de komende jaren aan werkt. Voor het MPG zijn met name van belang:
  - het anticiperen op de krimp, onder meer door een wijkgerichte aanpak en maatwerk (ofwel 'acupunctuur');
  - het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad door meer in te zetten op de rivier, het historische centrum, verbeteren van verkeersvoorzieningen en de beleving in zijn algemeenheid (ofwel 'stad aan de rivier', 'Eidentiteit' en 'Centrum optimaal');
  - de aanpak van leegstand is verweven met meerdere opgaven en staat hoog op de agenda.
- **Woonvisie en Taskforce Woningbouwprojecten.** Het woonbeleid is verankerd in de Woonvisie, de Prestatieafspraken met Sité Woondiensten en in de Taskforce Woningbouwprojecten. Door de crisis en de bevolkingskrimp is aanzienlijk geschrapt in het woningbouwprogramma en is het programma ook qua differentiatie aangepast. We bouwen nu kleiner en goedkoper. Daarnaast is het programma over meer jaren uitgefaseerd. Deze strategie van saneren, herprogrammeren en faseren hebben we uitgezet in de Taskforce. De Woonvisie vraagt meer aandacht voor bestaande bouw. In de Woonvisie hebben we de starterslening opnieuw geïntroduceerd, met succes.
- **Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) 2011.** Uitgangspunt van het RPB beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar overschot aan bedrijventerrein moet worden voorkomen. Verder vraagt de provincie Gelderland aan de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.
- **Actualisatie detailhandelsvisie 2013.** Deze actualisatie van beleid heeft een richtinggevende functie voor alle aanvragen en verzoeken van burgers en ondernemers die bij de gemeente binnenkomen. Belangrijke redenen die noodzaak voor de actualisatie waren:

## 2. Uitgangspunten

1. De snel veranderende omgeving (o.a. de opkomst van internetwinkels).
  2. Wetgeving van hogere overheden (bijvoorbeeld Europa) vroeg om een aanpassing van gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld de Europese Dienstenrichtlijn heeft gevolgen voor de kaders van het supermarktbeleid.
  3. Ontwikkelingen in de regio Achterhoek en Liemers vroegen om een duidelijke gemeentelijke visie.
- **Kantorennota 2008.** Inspelen op vraag en aanbod en het aanbieden van de juiste kantoorkwaliteit.
  - **Nota handhaving kantoren op bedrijventerreinen 2013.** In overleg met de ondernemersvereniging IG&D en de Kamer van Koophandel heeft de gemeente een notitie opgesteld om duidelijkheid te bieden aan bedrijven (met name kantoren) die illegaal op bedrijventerreinen gevestigd zijn, alsmede een richting te geven voor huisvestingsvragen in de toekomst.
  - **Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek.** De gemeenten hebben de gezamenlijke ambitie de ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te stroomlijnen. Met als doel: 1) Werkgelegenheid voor de regio behouden, 2) Versnippering en verrommeling van bestaande en nieuwe locaties tegengaan, 3) Een duidelijk regionaal aanbod aan terreinen realiseren, aansluitend op de behoeften van de regio en 4) Neerwaartse onderlinge concurrentie op prijs en kwaliteit voorkomen. De West-Achterhoekse gemeenten ontwikkelen samen het A18 Bedrijvenpark en het Euregionaal Bedrijventerrein Montferland. Tegelijkertijd knappen de gemeenten verschillende bestaande bedrijvenparken op.

### 2.4 Nota Bovenwijkse voorzieningen 2013-2014

De raad heeft op 26 september 2013 de actualisatie van de Nota Bovenwijkse voorzieningen 2013-2014 vastgesteld. In het raadsvoorstel was op termijn een analyse voor nut en noodzaak van het hebben van een fonds bovenwijkse voorzieningen aangekondigd. De resultaten van de analyse zijn neergelegd in de notitie 'analyse nut en noodzaak bovenwijkse voorzieningen' d.d. 3 maart 2014, die als bijlage bij het MPG is opgenomen

Conclusie van de analyse is dat de Nota Bovenwijkse voorzieningen wel praktische voordelen heeft, hoewel de wettelijke noodzaak voor de Nota ontbreekt voor het sluiten van nieuwe anterieure overeenkomsten. Hiermee beschikt de gemeente immers over een uitgebreide onderbouwing voor de hoogte van bijdrage bovenwijks. Het handhaven van de Nota wordt derhalve effectiever geacht dan het intrekken van de Nota en het vervolgens per locatie opnieuw onderbouwen van de bijdrage bovenwijks.

Door de minder dynamische markt (aantal bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke projecten wijzigt nauwelijks) zal de aanpassing van de Nota Bovenwijkse voorzieningen in de toekomst met beperkte middelen kunnen plaatsvinden en volstaat een herziening van de Nota Bovenwijkse voorzieningen eens per vier jaar.

### 2.5 Nationale marktontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden voor nieuwbouw van woningen, kantoren en bedrijven ongunstig geweest (zie ook § 2.2.2 opbrengstenstijging). De economische crisis is in alle vastgoedmarkten merkbaar. In de woningmarkt is de hoogte van de Nederlandse hypotheekschuld aangepakt door de overheid. Dit in combinatie met de economische ontwikkelingen maakt dat de markt voor koopwoningen zeer stroef verloopt. De kantorenmarkt is enerzijds onderhevig aan veranderende eisen ten aanzien van de bebouwing, zoals duurzaamheid en het nieuwe werken. Anderzijds stellen bedrijven hun investeringsbeslissingen uit als gevolg van de economie. De bedrijfsruimtemarkt heeft te leiden onder de teruglopende binnenlandse bestedingen.

Herstel van de Nederlandse economie zal in eerste instantie worden gestuurd door aantrekkende export, vervolgens zullen bedrijfsinvesteringen moeten toenemen en te slotte zullen de consumentenbestedingen aantrekken.

De economische crisis is nog steeds voelbaar in de grondexploitaties; dat toont zich in verslechterde geprognoseerde exploitatieresultaten en/of een toename van de projectrisico's.

# Programma

## 3. Programma

### 3.1 Inleiding

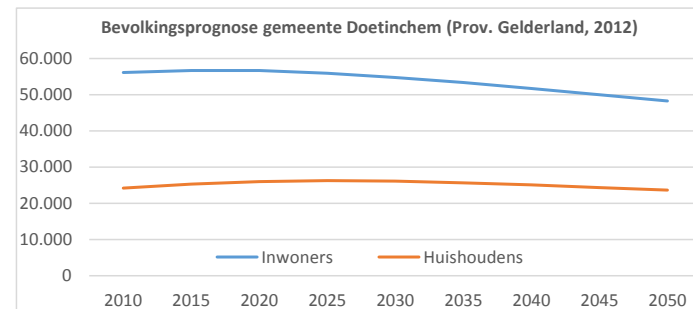
In dit hoofdstuk worden de volgende functieprogramma's beschreven:

- Wonen;
- Bedrijventerreinen;
- Kantoren;
- Detailhandel;
- Maatschappelijke voorzieningen.

### 3.2 Wonen

#### 3.2.1 Beleid

De financiële en economische crisis en de bevolkingsontwikkeling hebben grote invloed gehad op de woningmarkt in Doetinchem. De ontwikkeling in Doetinchem steekt overigens wel gunstig af tegen die van de rest van de Achterhoek. In 2010 is regionaal afgesproken, dat in de regio niet meer dan 5.900 woningen gebouwd mogen worden in de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2020. Voor Doetinchem betekent dit een aantal van 2.185 woningen. Omdat het woningbouwprogramma in Doetinchem in 2010 bestond uit ruim 4.400 woningen moest er dus flink geschrapt worden. Daarvoor werd de Taskforce Woningbouwprojecten opgericht.



De Taskforce Woningbouwprojecten heeft tot in 2013 gestuurd op het verminderen van het programma. Dit is goed gelukt. Bij de sturing door de Taskforce hebben financiële, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke argumenten alle drie een rol gespeeld, zij het dat de financiële argumenten een zeer grote rol speelden. Omdat de vraag naar middeldure en dure woningen en de vraag naar appartementen sterk is afgenomen, heeft een programmawijziging plaatsgevonden naar relatief veel goedkope grondgebonden woningbouw. Met

name in dit segment vindt nog wel enige afzet plaats. Bij de verkoop van duurere woningen en kavels gaan we uit van een langere doorlooptijd. Daarnaast is in de risicoreserve rekening gehouden met een afzet van 52 woningen per jaar in plaats van 70 (zie § 5.4.2).

De Taskforce is begin 2014 opgeheven, omdat de belangrijkste strategische beslissingen over welke projecten we saneren, faseren en/of herprogrammeren genomen zijn en de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. Dat betekent niet dat we niet meer sturen op het programma. Uiteraard blijven we integraal naar de ontwikkeling van de stad en het programma kijken en we blijven de inhoudelijke en financiële sturing aan elkaar koppelen, onder andere via het MPG en tussentijdse voorstellen. Een recent voorbeeld hiervan is de beëindiging van het project Wijnbergen Het Oosten en de deal met de ontwikkelaar die zich nu richt op bestaande, in uitvoering zijnde projecten zoals Vijverberg Zuid en Iseldoks.

Tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2014 hebben we per saldo ongeveer 700 woningen geschrapt uit ons gemeentelijk programma. Particulieren schrapten 250 woningen.

#### 3.2.2 Ontwikkelingen

In 2014 wordt een nieuwe regionale woonagenda gemaakt. Eén van de uitgangspunten is dat het aantal woningen nog verder naar beneden bijgesteld wordt. De periode, waarin de woningen mogen worden opgeleverd is opgerekt tot 15 jaar, terwijl het aantal woningen gelijk blijft. Voor Doetinchem komt dit neer op 150 woningen per jaar tot 1 januari 2025. We verwachten na 1 januari 2025 per saldo vrijwel geen woningen meer te kunnen toevoegen, omdat dan behalve van bevolkingskrimp ook sprake zal zijn van huishoudenskrimp.

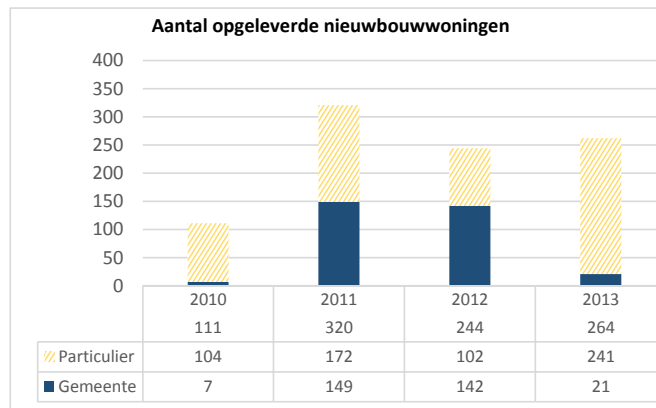
De regionale woonagenda probeert ook een antwoord te geven op de vraag hoe een meer kwalitatieve sturing op de woningmarkt vorm kan krijgen. Omdat steeds minder nieuwe woningen worden gebouwd, moet de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gemaakt. De aandacht moet zich dus richten op de bestaande woningmarkt. Vanwege het scheiden van wonen en zorg zullen steeds meer ouderen in hun woning willen of moeten blijven wonen. Lang niet alle woningen zijn daarvoor geschikt. De vraag is hoe de woningmarkt toekomstbestendig kan worden gemaakt, zonder dat dat de gemeente veel geld gaat kosten. Hierover zullen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (met name Sité Woondiensten) afspraken moeten worden gemaakt. Ook zullen afspraken moeten worden gemaakt over de renovatie of sloop van woningen, die bijvoorbeeld energetisch of geluidstechnisch niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen. Ten aanzien van de intramurale aansluiting van vraag en aanbod is eerst meer inzicht nodig in de cijfers. Bij het opstellen van de nieuwe regionale woonagenda proberen we daar meer grip op te krijgen.

### 3. Programma

Betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep is eveneens een belangrijk thema voor de prestatieafspraken. Het beleid van de rijksoverheid leidt tot een opwaartse druk op de huurprijzen. Daardoor neemt mogelijk het aantal betaalbare woningen af. Om de doelgroep hiervan niet de dupe te laten worden, moeten hierover afspraken worden gemaakt.

#### 3.2.3 Realisatie- en prognosecijfers

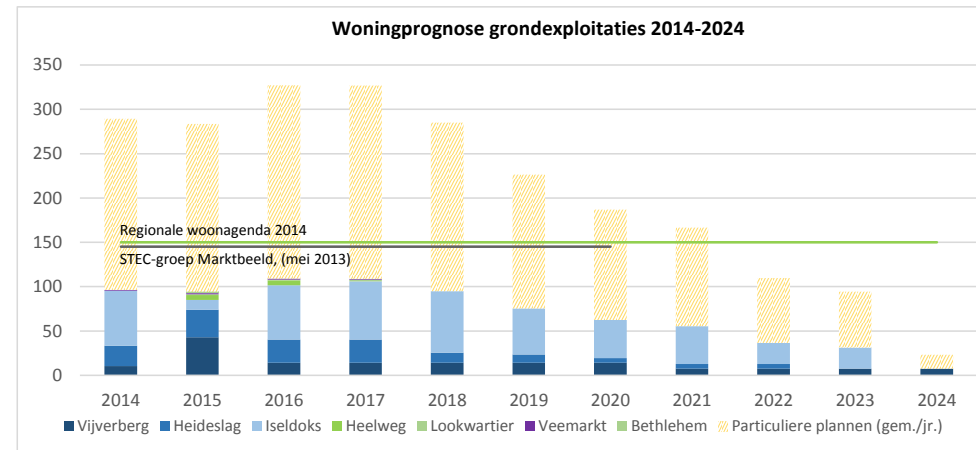
In jaren 2010 t/m 2013 zijn de volgende woningaantallen opgeleverd:



Gemiddeld zijn ruim 200 woningen per jaar opgeleverd. Gezien het aantal afgegeven bouwvergunningen verwachten we in 2014 een kleiner aantal. Het leegstandspercentage in Doetinchem bedraagt 2,3%. De leegstand is niet tegenomen. Uitgaande van een frictieleegstand van 2% is dit acceptabel.

In de navolgende grafiek is het woningbouwprogramma voor alle gemeentelijke projecten (incl. NIEGG) voor de komende jaren weergegeven. In de jaren 2014 t/m 2024 zijn binnen gemeentelijke grondexploitaties in totaal 773 woningen gepland (excl. 66 woningen GEM Lookwartier), waarvan 545 in het goedkope-tot middensegment (<€ 60k per kavel) en 228 in het duurdere segment (> € 60k per kavel). Het grootste gedeelte van de woningfasering wordt echter gevormd door particuliere plannen (ca. 66%).

Daarnaast zijn ook de woningprognoses op basis van de Regionale woonagenda 2014 (150 woningen per jaar tot 1 januari 2025) en de prognose van adviesbureau STEC-groep (Marktbeeld, mei 2013) in de grafiek weergegeven.



Uit de figuur kan worden opgemaakt dat het aantal geplande woningen (gemeentelijk en particulier) binnen de gemeente deze prognoses overstijgen in de jaren 2014 t/m 2021.

Uit het Woonwensenonderzoek blijkt dat er met name onder starters vooral vraag is naar goedkope koopwoningen en eengezinswoningen, ook in de huursector. Onder huidige bestaande huishoudens bestaat vraag naar wat duurdere vrijstaande woningen. In de praktijk zien we dat deze weinig worden verkocht. De vraag is latent nog wel aanwezig.

Om de kaveluitgifte verder te stimuleren is een werkgroep ‘kaveluitgifte’ gevormd waarin projectoverstijgend naar de kaveluitgifte wordt gekeken en naar mogelijkheden wordt gezocht om de kavelverkoop te stimuleren. Daarbij wordt ingezoomd op het product (in relatie tot de marktsituatie), de prijs en promotie. De conclusies en aanbevelingen worden aan het college van B&W voorgelegd.

#### 3.2.4 Conclusie

Eén en ander betekent, dat de eerste jaren een project als Wehl-Heideslag met relatief veel goedkopere woningen makkelijker voortgang vindt dan een project met vooral duurdere kavels, zoals Vijverberg-Zuid. Wellicht trekt op termijn de markt voor duurdere kavels toch wel weer aan, waar Vijverberg-Zuid dan van kan profiteren.



## 3. Programma

### 3.3 Bedrijventerreinen

#### 3.3.1 Beleid

Doetinchem is het economische hart van de Achterhoek. De gemeente biedt werkgelegenheid aan bijna 35.000 mensen, heeft een goed functionerende en compacte binnenstad en zeven bedrijventerreinen. Vijf grote bedrijventerreinen en twee kleinere, die met name gesitueerd zijn in de dorpen Wehl en Gaanderen. De doelstelling van het beleid en de exploitatie van bedrijventerreinen – zoals weergegeven in de nieuwe Structuurvisie Doetinchem 2035 - is de instandhouding en uitbreiding van de werkgelegenheid in de regio Achterhoek en in het bijzonder de gemeente Doetinchem: “werkgelegenheid behouden en creëren is een absolute kernwaarde” volgens de raad en het college van Doetinchem. Het behoud en eventueel groeien van de werkgelegenheid dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren zoals de maak- en kennisindustrie, groothandel en dienstensector. Voor de lokale en regionale economie is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. Bedrijventerreinen vormen één van de belangrijkste vestigingsmilieus voor bedrijven in Doetinchem en omgeving.

Circa 2.500 bedrijven hebben op de Doetinchemse bedrijvenparken een plek en dit is goed voor meer dan de helft (ca. 23.000 banen) van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

Het Doetinchems beleid op het gebied van bedrijventerreinen staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van het provinciale beleid op het gebied van bedrijventerreinen. In haar Structuurvisie en het daarop betrekking hebbende Regionaal Plan Bedrijventerreinen (RPB) kiest de provincie Gelderland voor een gecombineerde aanpak van oude terreinen en uitleg van nieuwe terreinen. De provincie stimuleert gemeenten om op dit gebied nauw met elkaar samen te werken (om versnippering van terreinen tegen te gaan) en belooft dit met een financiële bijdrage voor de revitalisering van bestaande terreinen.

Voor vier gemeenten in de West Achterhoek (Bronckhorst, Montferland, Oude IJsselstreek en Doetinchem) is dit provinciale aanbod in 2007 aanleiding geweest om gezamenlijk twee bedrijventerreinen te ontwikkelen: het A18 Bedrijvenpark in Doetinchem en het Euregioonaal Bedrijventerrein (EBT) in Montferland.

Daarnaast worden in deze gemeenten bestaande bedrijventerreinen opgeknapt. De provincie Gelderland heeft hiervoor € 10 miljoen in een fonds (HRT) gestort.

Voor de ontwikkeling van deze twee bedrijventerreinen en de herstructureringsopgave is door de gemeenten een samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West Achterhoek (SOK) gesloten, waarbinnen op bestuurlijk en ambtelijk niveau nauw wordt samengewerkt om de bedrijventerreinen te vermarkten en/of voor de toekomst gereed te maken. Deze samenwerking houdt onder meer in, dat gezamenlijk de marketing en acquisitie van de nieuwe terreinen is opgepakt en dat bij huisvestingsvragen van ondernemers de gemeenten (gezamenlijk) nagaan op welke locatie (bedrijfsterrein) het betreffende bedrijf het best kan worden gefaciliteerd. Hierbij wordt in veel gevallen de SER-ladder gehanteerd (eerst faciliteren op de bestaande bedrijventerreinen, daarna pas naar nieuwe mogelijkheden kijken).

Op 30 mei 2013 heeft de raad een amendement aangenomen naar aanleiding van het raadsvoorstel “Jaarverslag 2012 samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek”. Het amendement omvatte onder andere de opdracht aan het college om een integrale risicoanalyse op te stellen over het A18 Bedrijvenpark in samenhang met het EBT(Montferland). De risicoanalyse is inmiddels ter informatie aan de vier raden van de deelnemende gemeenten aangeboden. Deze risicoanalyse geeft tevens inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark.

De behoefteramingen waarop het RPB is gebaseerd en waaraan de gemeente(n) zich conformeren, zijn doorvertaald voor de regio Achterhoek. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel conjuncturele als structurele aspecten die van invloed zijn op de behoefteramingen. De behoefteramingen voor de programmering van bedrijventerreinen laten zien dat op grond van de geprognosticeerde vraag er (op termijn) ruimte is voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Het noordelijk deel maakt dan ook in het RPB deel uit van de (harde) plancapaciteit voor de regio West-Achterhoek.

Voor de beoordeling van de plancapaciteit geldt specifiek dat het A18 Bedrijvenpark de uitgifte van relatief grote bedrijfspercelen en de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven mogelijk maakt. Ook het recentelijk door DTZ uitgebrachte prijsadvies voor het A18 Bedrijvenpark bevestigt dat deze gebiedskenmerken als toegevoegde waarde ten opzichte van andere bedrijventerreinen moeten worden aangemerkt.

### 3. Programma

Door middel van twee scenario's hebben wij als onderdeel van de risicoanalyse inzicht gegeven in de financiële effecten van eventuele bijsturingmaatregelen, die erop gericht zijn om de risico's die verband houden met de ontwikkeling van het noordelijk deel te beperken c.q. te beheersen. De in de integrale risicoanalyse beschreven scenario's en de daarmee samenhangende financiële consequenties hebben wij in dit MPG (zie § 4.6) overgenomen.

Wat betreft het herstructureringsprogramma in het samenwerkingsverband zijn er de afgelopen jaren vorderingen gemaakt. De gemeente Doetinchem heeft met de daarvoor beschikbare bijdrage uit het HRT-fonds het bedrijventerrein Verheulswede gerevitaliseerd.

Naast de revitalisering is ook aandacht voor optredende leegstand. Als gevolg van de huidige recessie treedt er in veel gemeenten leegstand op in winkelgebieden en bedrijventerreinen. Om te voorkomen dat deze leegstand leidt tot verloedering en daardoor structurele achteruitgang van het economisch milieu wordt door de gemeente Doetinchem beleid ontwikkeld om dit aan te pakken. Uiteindelijk moeten de vier gemeente van de West Achterhoek dit fenomeen gezamenlijk het hoofd bieden.

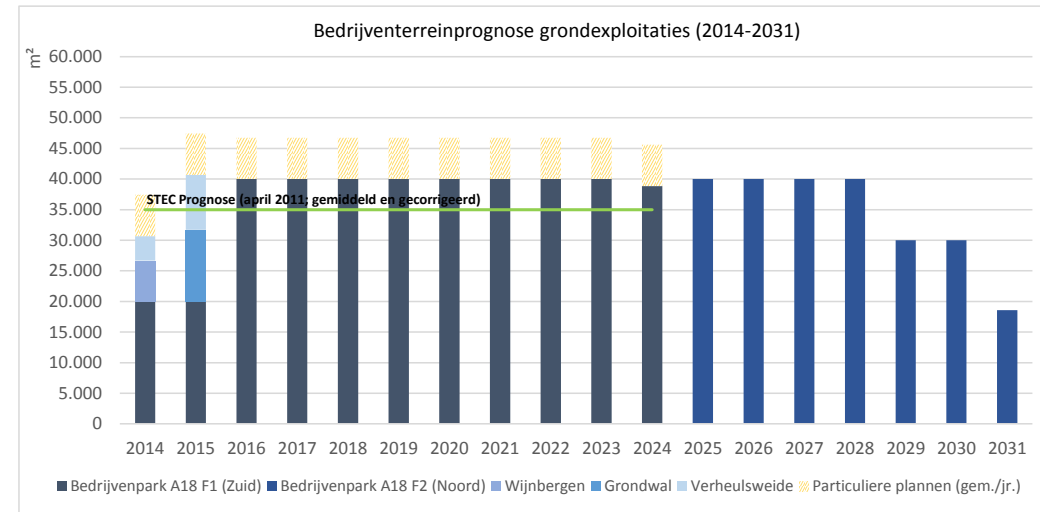
#### 3.3.2 Ontwikkelingen

Naast de recessie zijn er ook nieuwe ontwikkelingen die de economie van Doetinchem en de Achterhoek de komende periode kunnen beïnvloeden. Er staan plannen en acties op stapel om de Achterhoek beter te ontsluiten (doortrekken autowegen, verbeteren van de spoorinfrastructuur) en er loopt een brede discussie over de aanleg van een zogenaamde noordtak van de Betuweroute (railverbinding naar het Duitse achterland).

Deze ontwikkelingen maken de Achterhoek beter bereikbaar, waardoor er nieuwe economische kansen ontstaan. Dit kan leiden tot een impuls voor de regionale economie en dus een (lokale) groei van werkgelegenheid. Wanneer deze ontwikkelingen daadwerkelijk plaatsvinden, dan zal naar verwachting de behoefte naar ruimtelijke mogelijkheden op bestaande of nieuwe bedrijventerreinen toenemen.

#### 3.3.3. Realisatie- en prognosecijfers

In de onderstaande grafiek is de programmering van bedrijventerrein voor alle gemeentelijke projecten (incl. NIEGG) voor de komende jaren weergegeven. Jaarlijks in een uitgifte van ca. 4-4,5 ha. gepland. Het jaar 2014 is hierop een uitzondering met ca. 4,25 ha. Daarnaast is de prognose van Stec (april 2011) in de figuur opgenomen. Deze prognose geeft een gemiddelde jaarlijkse afzet van 3,5 ha.



De door de gemeente gehanteerde programmering voor bedrijventerrein overstijgt daarmee de prognose met ruim 1 ha. per jaar in de jaren 2015 t/m 2024. Dat is ruim 10 ha. In de totale periode tot en met 2024.

#### 3.3.4 Conclusie

Het A18 Bedrijvenpark is een modern en flexibel bedrijventerrein, dat met name bedoeld is voor grotere bedrijven met een (hogere) milieucategorie. Door met name economische omstandigheden is de afgelopen 3 jaar de geprognosticeerde afzet van kavels niet gerealiseerd.

In het onlangs verschenen rapport van DTZ Zadelhoff over het A18 Bedrijvenpark wordt wederom vastgesteld, dat de klandizie van dit bedrijventerrein met name gezocht moet worden bij industriële bedrijven met een hogere milieucategorie (vanaf 3 tot 4.2).

## 3. Programma

De afgelopen jaren zijn dergelijke bedrijven echter niet op het A18 Bedrijvenpark terechtgekomen, maar elders in de regio Achterhoek gefaciliteerd. Om ervoor te zorgen dat het A18 Bedrijvenpark zich ook daadwerkelijk kan profileren als een bedrijvenpark voor industrie met een milieucategorie+, is het van belang dat er (provinciaal en lokaal) op bestuurlijk en ambtelijk niveau een goede afstemming plaatsvindt.

Geconstateerd wordt dat deze afstemming kan worden verbeterd. Hierdoor wordt het voor het bedrijven uit de zwaardere milieucategorie, die op zoek zijn naar een nieuwe locatie, duidelijk, dat zij (binnen de provincie Gelderland en de regio Achterhoek) op een paar gerichte bedrijventerreinen terecht kunnen en alleen daar gefaciliteerd worden. Bedrijven, provincie en gemeenten in de Achterhoek hanteren dan gezamenlijk hetzelfde credo: het juiste bedrijf op de juiste plek.

### 3.4 Kantoren

#### 3.4.1 Beleid

De gemeente Doetinchem streeft, zoals vastgelegd in de Kantorennota 2008, naar een beter werkende markt voor kantoren die inspeelt op de vraag en het aanbod. De belangrijkste bevindingen op het gebied van trends en ontwikkelingen destijds:

- Doetinchem vergroot in de komende jaren de regionale centrumfunctie voor kantoren;
- Minder kwantitatieve behoefte;
- Meer kwaliteit: flexibele/multifunctionele ruimten (vraaggestuurd en dynamisch);
- Het Nieuwe werken: digitale omgeving/thuiswerken.

In de Kantorennota is de kleinschalige kantooruimte onderbelicht, terwijl deze ontwikkeling in deze tijd een belangrijke rol speelt in de vraag naar kantooruimte. Hierover wordt wel gezegd: er is voldoende aanbod, maar deze voldoet veelal niet aan de gestelde kwaliteitseisen (bereikbaarheid en parkeergelegenheid). In Doetinchem is er pas recent een locatie aangewezen voor de ontwikkeling van kleinschalige kantoorpanden, waarin een eigen identiteit (geen groot bedrijfsverzamelgebouw) tot de mogelijkheden behoort. Het gaat hier om de locatie langs de Bedrijvenweg op bedrijventerrein Verheulsweide. Wellicht kan ook de ontwikkellocatie Hamburgerbroek/Stationsomgeving, als A-locatie, hier een rol in spelen.

#### 3.4.2 Ontwikkelingen

De kantorenmarkt is volop in beweging. Op bedrijventerreinen vindt ten eerste verkantoring plaats. Verkantoring gaat over het ontstaan, of eigenlijk de toename van het aantal kantoren dan wel kantoorhoudende bedrijven in plaats van andere gebouwen dan wel bedrijven. Het gaat dus zowel om de toename van de zichtbare kantoren als de toename van de kantoorhoudende bedrijven.

### 3. Programma

De vigerende bestemmingsplannen van bedrijventerreinen laten geen vestiging van zelfstandige kantoren toe. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat ongeveer vijftig bedrijven, gevestigd op bedrijventerreinen, niet in het bestemmingsplan passen. Het gaat met name om kleinschalige kantoren. De gemeente start mede op verzoek van ondernemers/IG&D in het voorjaar 2014 met de handhaving van zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein Wijnbergen.

Ten tweede zorgt de economische crisis voor minder vraag naar kantoorruimte. Door bedrijfseconomische en marktontwikkelingen komen kantoorpanden leeg te staan en zijn nieuwe gebruikers moeilijker te vinden. Hierdoor neemt de (langdurige)leegstand toe.

Ten derde creëert ICT meer mogelijkheden voor nieuwe kantoorconcepten, waaronder 'Het Nieuwe Werken'. Bedrijven vragen kwalitatief hoogwaardige kleinschalige en middelgrote gebouwen die flexibele indelingen mogelijk maken, terwijl het aanbod vooral grootschalig is: er is een mismatch.

#### 3.4.3 Realisatie kantoren

De ruimtelijke uitwerking (aangewezen locaties) ten aanzien van kantoren in Doetinchem:

1. Kantorenlocatie Verheulswede (Ondernemingscentrum/Terborgseweg);
2. Hamburgerbroek/Stationsomgeving ontwikkellocatie kantoren;
3. Kleinschalige kantoren beperkt mogelijk Centrum/Ei (bijvoorbeeld Grutstraat, Cultuurcluster Brewinc) en Schil (Terborgseweg bijvoorbeeld);
4. Geen ruimte voor kantoren op bedrijventerreinen. Dit is op sommige bedrijventerreinen zeer beperkt toegestaan: de Huet (langs de Liemersweg), Keppelseweg, A18 Bedrijvenpark (zuidwest-hoek), Verheulswede (Bedrijvenweg ontwikkellocatie, stationsomgeving en de als eerste genoemde kantorenlocatie op Verheulswede Ondernemingscentrum/Terborgseweg).

Voor de komende jaren is de A-locatie Hamburgerbroek/Stationsomgeving de ontwikkellocatie nabij het station en ontsluitingswegen. Naast de Rabobank, Belastingdienst, KroeseWevers en het politiebureau zetten we in om de toekomstige vraag naar representatieve kantoorruimte op deze plek te accommoderen. De productiegerelateerde kantorenpercentages die in de huidige bestemmingsplannen staan opgenomen blijven het uitgangspunt. Zelfstandige kantoren op bedrijfsbestemmingen worden in principe niet gelegaliseerd.

#### 3.4.4 Realisatie- en prognosecijfers

##### • Kwantitatief

De totale voorraad van de gemeente Doetinchem is circa 150.000 m<sup>2</sup> kantoren (bedrijfsvloeroppervlak). Overall blijkt de Doetinchemse kantorenmarkt tot 2020 met het huidige aanbod (leegstand) en de plannen niet helemaal in evenwicht. Mede door de leegstand zal er sprake zijn van een overaanbod. De totale leegstand voor kantoren bedraagt circa 20.000 m<sup>2</sup> bvo. De bandbreedte van de huren bevindt zich tussen de 90 en 135 euro per m<sup>2</sup> bvo.

##### Marktvraag

De totale vraag naar kantoorruimte tussen nu en 2020 ligt op circa 15.000 m<sup>2</sup>. De totale vraag bestaat uit vervangingsvraag en uitbreidingsvraag.

De vervangingsvraag is circa 19.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor het bepalen van de **vervangingsvraag** stellen we dat circa de helft van de voorraad aan kantoren in Doetinchem ouder is dan 20 jaar. We gaan ervan uit dat de gemiddelde levensduur van een kantoorpand iets meer dan 50 jaar bedraagt<sup>2</sup>. Een reële vervangingspercentage is dan jaarlijks circa 1,5% van de totale voorraad (135.000 m<sup>2</sup> vvo). Dit levert een vervangingsvraag van circa 19.000 m<sup>2</sup> bvo op.

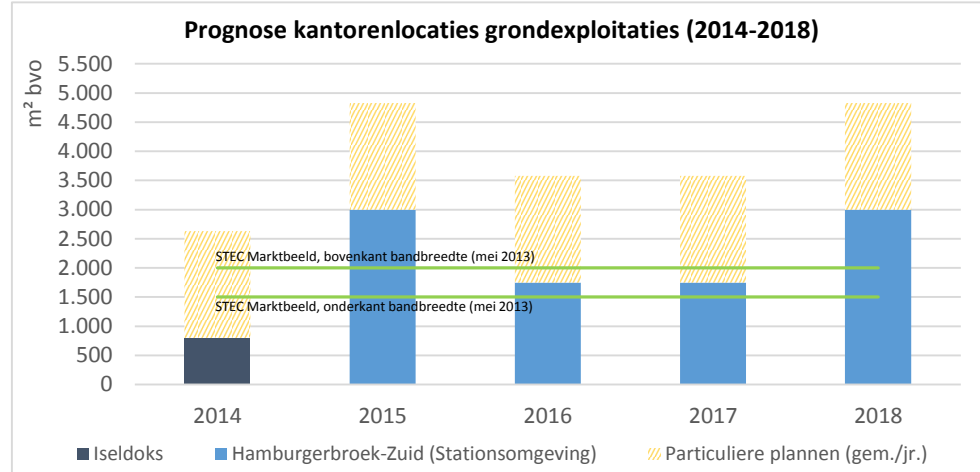
De uitbreidingsvraag is circa 15.000 tot 16.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor de prognose van de **uitbreidingsvraag** wordt uitgegaan van de raming van het EIB en van het Transatlantic Market (TM)-scenario van de provincie Gelderland<sup>3</sup>. Uit studie van het Centraal Planbureau (CPB) blijkt dat de werkelijke vraag naar kantoorruimte dit groeiscenario het meest benadert. Ook op rijksniveau wordt voor dit scenario gekozen. Wanneer we deze cijfers combineren met het bestaande aanbod<sup>4</sup> (exclusief frictieleegstand) resteert een totale nieuwbouwbehoefte van circa 15.000 m<sup>2</sup>. Dit betekent een jaarlijkse nieuwbouwbehoefte van 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup>. Deze nieuwbouwbehoefte ligt duidelijk lager dan de raming in 2008<sup>5</sup>. In deze raming

(bron: STEC rapportage Marktbeeld, 2 mei 2013)

<b>vraag</b>	
uitbreidingsvraag	15.000 – 16.000
vervangingsvraag	19.000
<b>totaal</b>	34.000 – 35.000
<b>aanbod</b>	
bestaand aanbod	27.000
bestaand aanbod (ex 5% frictieleegstand)	20.000
<b>nieuwbouwbehoefte</b>	
<b>totale vraag</b>	34.000 – 35.000
bestaande aanbod (ex 5% frictieleegstand)	20.000
<b>nieuwbouwbehoefte (totaal)</b>	14.000 – 15.000
<b>nieuwbouwbehoefte (per jaar)</b>	1.500 - 2.000

### 3. Programma

Zoals uit de onderstaande grafiek kan worden opgemaakt, is de gemeentelijke ontwikkelingen aan kantoren 18.500 m<sup>2</sup>. De totale nieuwbouwbehoefte voor de komende tien jaar is circa 14.000 tot 15.000 m<sup>2</sup>. Per jaar is er een verwachte vraag van 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup>. Zoals zichtbaar in de grafiek is er sprake van een planoverschot in de jaren 2014 t/m 2018.



- **Kwalitatief**

De Doetinchemse kantorenmarkt trekt vooral bedrijven aan die zich richten op de lokale en regionale markt. De gemeente ondervindt veel concurrentie van het stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen. Vanwege haar centrumfunctie vindt er een concentratie plaats van specifieke landelijke zakelijke en dienstverlenende bedrijven/organisaties, zoals het UWV, de Belastingdienst en de Rabobank.

De kwaliteit van de Doetinchemse kantorenvoorraad is over het algemeen goed. Dit hangt onder meer samen met de relatief jonge leeftijd van de kantoren. Zo is de algemene staat van gebouwen (onderhoud, schoon, goed in de verf) redelijk tot goed. De entrees van de kantoren zijn herkenbaar en goed toegankelijk. De bereikbaarheid varieert per kantoor/kantoorlocatie.

De bereikbaarheid over de weg is over het algemeen goed, maar per openbaar vervoer verschilt het. De staat van de infrastructuur rondom de kantoren is over het algemeen goed. De parkeergelegenheid is niet bij alle kantoren/kantoorlocaties optimaal. De aanwezigheid van groen en water verschilt per kantoor/kantoorlocatie.

De gemeente heeft geconstateerd dat grote kantoorgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen hoge huren vragen. Het Achterhoekse bedrijfsleven bestaat maar liefst uit ongeveer 55% ZZP-ers, ongeveer 16.000 mensen. Ook in Doetinchem gaat het om een grote groep. Kleine ondernemers willen de hoge huren niet betalen waardoor een marktprobleem ontstaat. Dit is veelal de reden dat kantoren worden gevestigd op (goedkopere) bedrijventerreinen. Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat er een kwalitatieve mismatch op de kantorenmarkt is. Grote kantoorpanden staan leeg. Ondernemers vestigen hun (kleine) kantoor op een bedrijventerrein, omdat de huurtarieven lager en de ruimtes flexibeler zijn.

#### 3.4.5 Conclusies: kansen en bedreigingen in de programmering

- Om de kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod te verkleinen, kunnen grootschalige leegstaande kantoren worden opgedeeld in kleinere eenheden c.q. inspelen op Het Nieuwe Werken. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaren.
- Het aanbod en de vraag goed volgen en zien of er sprake is van een structurele kwalitatieve mismatch. Desgewenst, de kantorennota uit 2008 hierop actualiseren. De uitkomsten daarvan kunnen gevolgen hebben voor de kantorenlocatie Hamburgerbroek Zuid.
- Verkantoring op bedrijventerreinen mede door probleem hoogte van de huren.
- De vervangingsvraag voor kantoren is minimaal. Over 10 jaar is de vraag 14.000 tot 15.000m<sup>2</sup>, terwijl Doetinchem in 4 jaar tijd 18.500 m<sup>2</sup> uitgeeft/ontwikkelt. Geadviseerd wordt om kwantitatieve ambities bij te stellen en te verspreiden over een langere periode.

## 3. Programma

### 3.5 Detailhandel

#### 3.5.1 Beleid

Ondernemerschap is voor Doetinchem een belangrijke motor voor de economie. De Doetinchemse detailhandel omvat ongeveer 4.440 directe banen (13% van de werkgelegenheid). Ook de horeca en toerismebranche profiteren van de winkelende bezoekers. Een goed winkelcentrum zorgt ook voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De gemeente wil graag aantrekkelijk blijven voor meer bezoekers, bewoners en ondernemers. Hieronder staan de concrete richtingen voor de aankomende jaren:

#### 1. Vasthouden aan de structuur van het winkellandschap

Doetinchem wil de focus leggen op kwaliteit van winkelgebieden; het koesteren en verder versterken van bestaande winkelgebieden, onderscheidende winkelmilieus, waardoor de aantrekkingskracht op bewoners en toeristen wordt vergroot. Doetinchem voert al jaren beleid met betrekking tot de inrichting van winkelgebieden (het Ei, de randen en aanrijdroutes en de PDV-locaties). Hierdoor ontstaat helderheid voor de consument en ondernemer. Bovendien is de wisselwerking tussen de verschillende winkels en gebieden het best gegarandeerd. Clustering en consolidatie van het winkelaanbod is daarbij het uitgangspunt. De bestaande hiërarchische detailhandelsstructuur van Doetinchem vormt het uitgangspunt. Vestiging buiten deze gebieden dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

#### 2. Europese dienstenrichtlijn heeft invloed op detailhandelsbeleid, waaronder Visie wijk- en buurtcentra 2009

- a. In het kader van de consumentenbescherming streeft de gemeente een evenwichtige spreiding van supermarkten na. We hanteren de bestaande structuur: Twee moderne wijkwinkelcentra met een stadsdeel verzorgende functie (De Bongerd en Overstegen), vier buurtsteunpunten met een eigen verzorgingsfunctie voor omringende woongebieden (W. Brandtplein, Slotlaan, Dennenweg, Haareweg/Surinameplein) en de overige supermarkten in Doetinchem, Wehl en Gaanderen.
- b. Nieuwe vestigingen van supermarkten op het Saronix terrein en Iseldoks zijn wenselijk, omdat de inwoners uit deze gebieden, dan op een aanvaardbare afstand naar een supermarkt kunnen. Daarnaast heeft Doetinchem rekening te houden met punt c, zie hieronder.

- c. Bij de aanvraag tot vestiging of uitbreiding van een supermarkt beoordelen wij de aanvraag op ruimtelijke ordening. Alleen bij duurzame ontvrichting van de winkelstructuur, mag de gemeente economisch sturen.

#### 3. Beperkt toestaan internetwinkels in panden met bedrijfsbestemming

Internetwinkels in panden met een bedrijfsbestemming zijn toegestaan, indien 1) alleen een elektronische transactie tot stand komt, 2) de internetwinkel alleen een opslag- en verzendfunctie heeft en/of 3) de internetwinkel een beperkte afhaalmogelijkheid heeft.

#### 4. Tegengaan branchevervaging bij tankstations

Ter voorkoming van branchevervaging bij tankstations zal bij nieuw te vestigen tankstations een maximum gelden van 50m<sup>2</sup> netto winkelvloeroppervlak detailhandel. Detailhandel dient altijd ondergeschikt te zijn aan de verkoop van brandstoffen. Deze norm zal voortaan worden gehanteerd bij de vaststelling van bestemmingsplannen en bij het handhavingsbeleid.

#### 3.5.2 Realisatie- en prognosecijfers

	2011	2014
• omvang aanbod (m <sup>2</sup> wvo)	146.270	152.680
• leegstand m <sup>2</sup> wvo	15.930	18.330
• % leeg van totaal wvo	9,8%	10,7%
• aantal winkels	430	428
• leegstand aantal vkp	63	66
• % leeg van totaal winkels	12,8%	13,4%
• concentratiegraad wvo	73%	70%
• filialiseringgraad wvo	52%	54%
• gem. m <sup>2</sup> wvo per winkel	340	357
• indicatie behoefte winkelruimte (m <sup>2</sup> wvo) in 2020 t.o.v. huidig ingevuld winkelaanbod		-10 à -20%

## 3. Programma

### 3.5.3 Conclusies: kansen en bedreigingen in de programmering

1. Een groot deel van de huidige en toekomstige leegstand zal niet meer met winkels (kunnen) worden ingevuld. De gemeente Doetinchem heeft een leegstandsteam opgericht die aan de slag gaat met leegstand: leegstand in kaart brengen, gebiedskaarten maken en oplossingen bedenken.
2. Concentratie van nieuw en bestaand winkelaanbod in centra is een speerpunt.
3. Sterke terughoudendheid wat betreft winkelontwikkelingen buiten centrumgebieden (brancheverruiming) is daarnaast geboden. Voor wat betreft het gebied Iseldoks en Heelweg dient de gemeente de vinger aan de pols te houden bij invulling van detailhandel in voorgenoemde gebieden.

### 3.6 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen vormen een bijzondere categorie in het MPG, omdat zij niet zijn gekoppeld aan een grondexploitatie. Wij produceren als gemeente geen nieuwe bouwgrond voor maatschappelijke voorzieningen. Wel zijn maatschappelijke voorzieningen van belang als het gaat om de totale (ruimtelijke) kwaliteit van onze gemeente. In veel gevallen zijn ze ook ondergebracht in het vastgoed en/of op gronden van de gemeente. Op dit moment kampen verschillende categorieën van maatschappelijke voorzieningen met leegstand. Dat is dan ook één van de redenen dat in de structuurvisie leegstand als belangrijke trend is benoemd, en vervolgens uitvoering wordt gegeven aan gemeentelijk leegstandsbeleid voor o.a. maatschappelijke voorzieningen.

Financiën op hoofdlijnen  
per project



## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.1 A18 Bedrijvenpark Zuid

#### 4.1.1 Algemene projectinformatie

Het project A18 Bedrijvenpark betreft de ontwikkeling en realisatie van een regionaal bedrijventerrein, gelegen tussen de Doetinchemseweg, de Nieuwestraat, de Weemstraat en de A18. Het plan bestaat uit 2 fasen (zuidelijk en noordelijk deel). Uitsluitend het zuidelijk deel is in exploitatie genomen. De investeringen (verwervings- en rentekosten) voor het noordelijk deel worden als NIEGG verantwoord. De grondexploitatie heeft betrekking op het zuidelijk deel en omvat ca. 45,2 ha. uitgeefbaar. Hiervan is nog ca. 40 ha beschikbaar voor uitgifte. Nagenoeg alle gronden in het zuidelijk deel zijn in eigendom van de gemeente. Het bouwrijp maken (1e fase, zuidelijk deel) zal naar verwachting medio 2014 worden afgerond.

De ontwikkeling en realisatie van het A18 Bedrijvenpark (totale plangebied) maakt deel uit van een samenwerking met 3 omliggende gemeenten. Alle deelnemers participeren als risicodragende partij in de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Doetinchem (35%)
- Gemeente Montferland (25%)
- Gemeente Bronckhorst (20%)
- Gemeente Oude IJsselstreek (20%)



#### 4.1.2 Projectkenmerken

Ruimtegebruik (m <sup>2</sup> )	Totaal
uitgeefbaar	452.512
niet uitgeefbaar	118.240
<b>totaal plangebied</b>	<b>570.752</b>

Programma	Totaal m <sup>2</sup>
<u>Gerealiseerd</u>	53.647
<u>Nog te realiseren:</u>	
uitgeefbaar zichtlocatie Weemstraat	44.947
uitgeefbaar zichtlocatie A18	55.885
overig uitgeefbaar	262.070
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (overig)	16.195
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (weemstr)	8.723
zone lpg (nabij tankstation Goris)	11.045
<b>Totaal</b>	<b>398.865</b>
<b>Totaal</b>	<b>452.512</b>

Grondprijzen	Prijs per m <sup>2</sup>	Totale opbrengsten
uitgeefbaar zichtlocatie Weemstraat	€ 156	€ 7.011.732
uitgeefbaar zichtlocatie A18	€ 170	€ 9.500.450
overig uitgeefbaar	€ 141	€ 36.431.870
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (overig)	€ 128	€ 2.072.960
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (weemst)	€ 141	€ 1.229.943
zone lpg (nabij tankstation Goris)	€ 128	€ 1.413.760
<b>Totaal</b>		<b>€ 57.660.715</b>

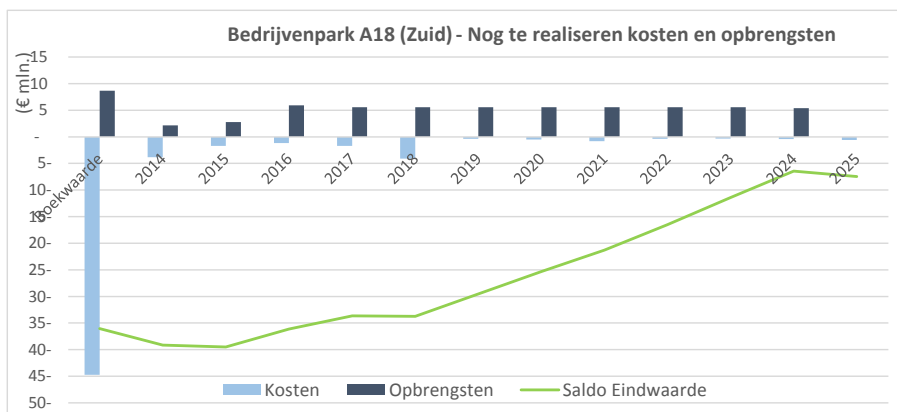
Verschillenanalyse grondexploitatie	2013	2014
boekwaarde	€ 32.484.485	€ 36.064.892
verwacht resultaat (contante waarde)	€ -3.619.461	€ -4.884.158
risicokwantificering	€ 2.549.948	€ 2.310.000
verwacht einddatum project	2025	2025

Activiteiten 2013
sloop panden, etc
bouwrijpmaken 1e fase zuidelijk deel
realisatie rioolgemeal en persleiding
M&A activiteiten tbv bevorderen kavelverkoop

Geplande activiteiten 2014 en 2015
2014 oplevering wrm 1e fase zuidelijk deel
afronden onteigeningsprocedure
M&A activiteiten tbv bevorderen kavelverkoop
kavelverkoop

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.1.3 Resultaat en kasstroom



#### Verwachte grondexploitieresultaat

(de tussen haakjes vermelde bedragen betreffen het aandeel voor de gemeente Doetinchem o.b.v. 35% resultaats- en risicoaandeel)

Het verwachte resultaat per 1 januari 2014 bedraagt ca. € 4,8 mln. NCW (€1,7 mln.) negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2014 ca. € 36 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten worden geraamd op respectievelijk € 18,7 mln. en € 57,7 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2025 afgesloten worden.

Omdat het noordelijk deel als NIEGG wordt verantwoord, wordt voor dit deel geen grondexploitatie vastgesteld. Wel wordt jaarlijks de financiële haalbaarheid beoordeeld (zie § 4.6.2), zodat kan worden vastgesteld of het resultaat van deze berekening het noodzakelijk maakt om een voorziening te treffen. De haalbaarheidsberekening 2014 voor het noordelijk deel laat een geraamd exploitatietekort zien van ca. € 2,5 mln. NCW (€ 0,9 mln.). In de jaarrekening 2014 zal de reeds getroffen voorziening tot dit bedrag worden verhoogd.

#### De ontwikkeling van het grondexploitieresultaat (terugblik)

De eerste grondexploitatie die in 2009 is vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor het A18 Bedrijvenpark, liet een gering positief saldo zien. Als gevolg van de financiële en economische crisis is er sprake van een aanzienlijke vraaguitval naar bedrijfspercelen. Dit heeft het de afgelopen jaren noodzakelijk gemaakt om de eerdere prognoses t.a.v. de uitgifte van bedrijfspercelen naar beneden toe bij te stellen. De gevolgen daarvan voor het exploitatieresultaat A18 Bedrijvenpark zijn aanzienlijk.

#### Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de actualisatie van de grondexploitatie 2013 bedroeg het saldo op NCW per 1 januari 2013 € 3,6 mln. (€ 1,3 mln.) negatief. Het saldo per 1 januari 2014 bedraagt € 4,9 mln. (€ 1,7 mln.) negatief. De resultaatsverslechtering ten opzichte van vorig jaar is per saldo voornamelijk het gevolg van de in de geactualiseerde grondexploitatie verwerkte financiële effecten m.b.t. actuele inzichten in markt- en afzetverwachting en de effecten i.v.m. de herziene rekenrente o.b.v. 3,6%.

#### 4.1.4 Risico's en kansen

Het grootste projectrisico voor het A18 Bedrijvenpark betreft het afzetrisico. De geraamde opbrengstwaarde van de nog uit te geven bedrijfspercelen (ca. 40 ha), bedraagt ca. € 57,7 mln.

Gelet op het planstadium (realisatiefase) zijn de overige projectrisico's beperkt. Inmiddels zijn nagenoeg alle verwervingstransacties afgerond en is het bouwrijp maken 1e fase nagenoeg voltooid. Het totale projectrisico wordt geraamd op ca. € 2,3 mln.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.2 Iseldoks

#### 4.2.1 Algemene projectinformatie

Iseldoks bestaat uit twee deelgebieden: Intermeco en Oude IJsseloevers. Het totale project betreft de ontwikkeling van verschillende functies als wonen, winkels, kantoren en voorzieningen. Deelgebied Intermeco wordt in een beperkte samenwerkingsvorm (GEM) tussen Kondor Wessels Projecten (KWP) en de gemeente Doetinchem ontwikkeld. De tweede fase (Oude IJsseloevers) wordt volledig door de gemeente ontwikkeld.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Doetinchem (grondexploitatie fase 1 en 2, en deel opstalexploitatie fase 1)
- GEM (deel opstalexploitatie fase 1)
- KWP (deel opstalexploitatie fase 1)



#### 4.2.2 Projectkenmerken

Ruimtegebruik (m <sup>2</sup> )	fase 1	fase 2	Totaal
uitgeefbaar	11.366	15.855	27.221
niet uitgeefbaar	12.569	39.805	52.374
<b>totaal plangebied</b>	<b>23.935</b>	<b>55.660</b>	<b>79.595</b>

Programma (V.O.N.)	fase 1	fase 2	Totaal
goedkoop <€170.000	94	69	163
middel €170.000-€250.00	21	209	230
duur >€250.000	12	49	61
	<b>127</b>	<b>327</b>	<b>454</b>

Grondprijzen	gemiddelde		Totale opbrengsten
	kavelprijs	aantal	
goedkoop	€ 22.426	163	€ 3.655.374
middel	€ 46.531	230	€ 10.702.017
duur	€ 56.393	61	€ 3.439.950
		<b>454</b>	<b>€ 17.797.341</b>

Verschillenanalyse grondexploitatie	2013	2014
boekwaarde	€ 5.668.982	€ 5.726.477
verwacht resultaat (contante waarde)	€ -5.206.191	€ -3.891.627
risicokwantificering	€ 700.000	€ 800.000
verwacht einddatum project	2023	2023

#### Activiteiten 2013

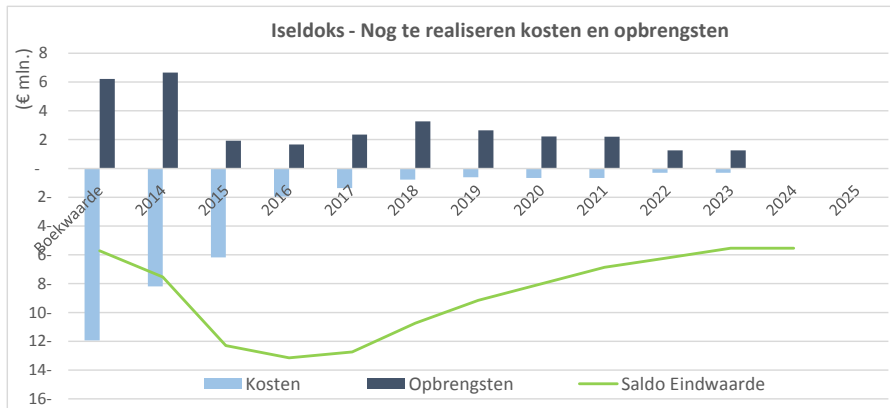
Definitieve 'go' gemeente Doetinchem en Volker Wessels (raadsbesluit 27-06-2013).  
 Herziening contract gemeente Doetinchem en KondorWessels (raadsbesluit 26-09-2013).  
 Herziening grex en risicoanalyse vastgesteld (raadsbesluit 26-09-2013).  
 Onderhandelingen met afnemers.

#### Geplande activiteiten 2014 en 2015

Definitieve contractering afnemers.  
 Start bouw eerste fase.  
 Voorbereiding planontwikkeling tweede fase.  
 Sloop politie/brandweerlocatie.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.2.3 Resultaat en kasstroom



#### Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2014 bedraagt ca. €3,9 mln. NCW negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2014 € 5,7 mln. Er dienen nog € 25,4 mln. (incl. subsidies) aan opbrengsten en € 20,9 mln. aan kosten gerealiseerd te worden. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2023 worden afgesloten.

#### De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

Bij de besluitvorming over de toekomst van het project Iseldoks (raad 27-06-2013) zijn behalve het resultaat op de grondexploitatie ook de overige kosten (o.a. aankoop parkeergarage) en opbrengsten (o.a. subsidies) in beeld gebracht. Een aantal van deze kosten en opbrengsten is nu opgenomen in de grondexploitatie. Doordat een deel van de dekkingsmiddelen nu in de grondexploitatie worden meegenomen ontstaat er een gunstigere kasstroom wat ertoe leidt dat het resultaat gunstiger is geworden.

Als gevolg van de voorgestelde beëindiging van het project Wijnbergen - Het Oosten (separaat advies) is als onderdeel van de compensatie aan de ontwikkelaar (OCWO) van Wijnbergen Het Oosten een optie voor de bouw van 36 woningen in fase 2 (Oude IJsseloevers) verleend tegen een gereduceerde kavelprijs. Kosten € 360.000. Hiermee verwachten wij een belangrijke impuls te geven aan de ontwikkeling en realisatie van fase 2 van Iseldoks.

### Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie (raadsbesluit 26-09-2013) bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2013 € 5,2 mln. negatief. Het resultaat per 1 januari 2014 bedraagt € 3,9 mln. negatief.

Deze verbetering van het resultaat wordt o.a. veroorzaakt doordat diverse dekkingsmiddelen (subsidies) en kosten die buiten de grondexploitatie om worden gemaakt nu in de grondexploitatie worden verantwoord. Andere verschillen ten opzichte van 2013 zijn:

- Wijziging rentepercentage van 4,4% naar 3,6%.
- Extra bijdrage ISV3.

Voor Iseldoks is een bedrag gereserveerd van € 2 mln. om de grondwaardes in de tweede fase af te waarderen. In verband met de deal met de OCWO is daar nu een bedrag van € 360.000 voor nodig.

### 4.2.4 Risico's en kansen

Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden waarbij kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht en begroot. De hoogte van het risico is begroot op € 800.000. Het belangrijkste risico is verdere stagnatie in de woningbouw.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.3 Vijverberg Zuid

#### 4.3.1 Algemene projectinformatie

Het plan Vijverberg Zuid betreft een woningbouwplan met 180 tot 190 woningen. Een groot deel van deze woningen worden aangeboden als particulier opdrachtgeverschap. Vijverberg Zuid was een gezamenlijke ontwikkeling tussen de gemeente en een drietal marktpartijen. Omdat één van de twee marktpartijen haar afnameverplichtingen niet meer kon nakomen, is na een mediationstraject het contract met deze partij ontbonden. Deze partij is inmiddels failliet. De gemeente geeft zowel kavels uit in particulier opdrachtgeverschap als grond ten behoeve van projectmatige bouw.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Doetinchem (grondexploitatie en verkoop kavels)
- Bemog/Reinbouw (bouwclaimovereenkomst)
- KVO (realisatie van 17 rijwoningen)



#### 4.2.2 Projectkenmerken

Ruimtegebruik (m²)	Totaal
uitgeefbaar	70.745
niet uitgeefbaar	43.082
<b>totaal plangebied</b>	<b>113.827</b>

Programma (V.O.N.)	Totaal
goedkoop <€170.000	88
middel €170.000-€250.000	24
duur >€250.000	60
	<b>172</b>

Grondprijzen	Grondprijs	Totale opbrengsten
goedkoop, middel en duur	€ 250	€ 12.686.329
marktpartijen*	€ 317 - € 325	€ 6.489.487
		<b>€ 19.175.816</b>

\*) brutoprijzen, subsidie stimulering goedkope woningbouw beschikbaar

Verschillenanalyse grondexploitatie	2013	2014
boekwaarde	€ 8.096.370	€ 8.613.897
verwacht resultaat (contante waarde)	€ 1.016.951	€ -149.366
risicokwantificering	€ 700.000	€ 600.000
verwacht einddatum project	2023	2024

#### Activiteiten 2013

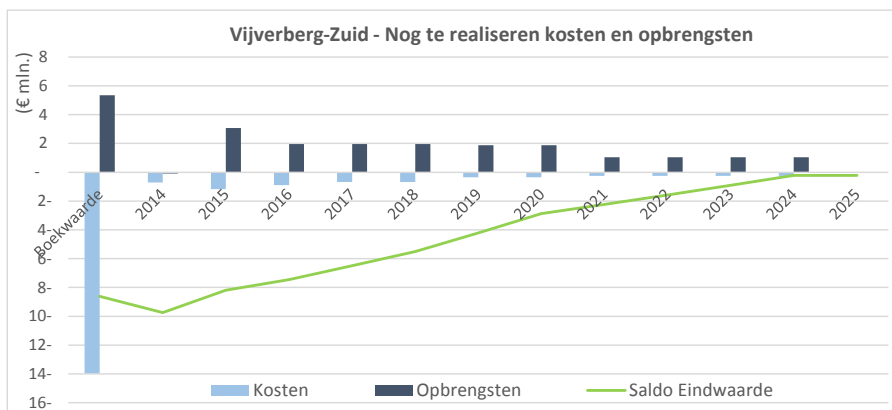
Vaststellingsovereenkomst gesloten na mediation met één van de twee contractpartners.  
Optimaliseren van het verkavelingsplan (herverkaveling) - in voorbereiding.  
Waar mogelijk al bomen aangeplant in ringbos.

#### Geplande activiteiten 2014 en 2015

Afronden herverkaveling.  
In gesprek gaan met mogelijk nieuwe afnemers (marktpartijen).  
Stimulering kavelverkoop particulier opdrachtgeverschap.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.3.3 Resultaat en kasstroom



#### Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2014 bedraagt € 0,15 mln. NCW negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2014 € 8,6 mln. Er dienen nog € 17,1 mln. aan opbrengsten en € 5,8 mln. aan kosten gerealiseerd te worden. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2024 afgesloten worden.

#### De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

Na vaststelling van de grondexploitatie per 1-1-2013 is één van de twee marktpartijen failliet gegaan. Dit heeft tot gevolg dat de kavels die deze partij zou afnemen nu door de gemeente moeten worden verkocht. Daarbij dienen de grondprijzen naar gemeentelijk prijsniveau te worden aangepast. Ook de fasering moet worden bijgesteld. Dit leidt tot een verslechtering van het resultaat. Daartoe is o.a. de post onvoorzien gebruikt en het geprognosticeerde positieve exploitatieresultaat is daarmee komen te vervallen.

Inmiddels wordt de laatste hand gelegd aan een gedeeltelijk herprogrammering, waarbij er meer courante kavels ontstaan. In combinatie met een grondprijzverlaging kost deze herprogrammering ca. € 1,7 mln. Dit bedrag kan ten laste worden gebracht van de herprogrammeringsgelden die via de taskforce voor Vijverberg Zuid beschikbaar zijn gesteld.

#### Stand van zaken herprogrammeringsgelden

	€	Jaar	Doel
Budget	2.400.000		
Besteed (voorstel)	1.700.000	2014	herverkaveling en grondprijzverlaging
Restant	700.000	01-01-2014	

#### Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2013 € 1,0 mln. positief. Het resultaat per 1 januari 2014 bedraagt € 0,15 mln. negatief.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de grondexploitatie van 2013 zijn:

- gewijzigd rentepercentage;
- het faillissement van één van de twee marktpartijen;
- gedeeltelijke herverkaveling
- aanpassen van de grondprijzen.

#### 4.3.4 Risico's en kansen

Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden waarbij kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht en begroot. De hoogte van het risico is begroot op € 600.000. Het belangrijkste risico is verdere stagnatie in de woningbouw.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.4 Lookwartier

#### 4.4.1 Algemene projectinformatie

Het plangebied Lookwartier wordt begrensd door de Keppelseweg, de Loolaan, de Ds. van Dijkweg en de Hofstraat. Het programma omvat onder meer 192 woningen, waarvan er inmiddels 122 gerealiseerd zijn. Het plandeel waar ook het Amphiontheater is gebouwd, is nagenoeg geheel voltooid. Het nog te realiseren programma aan de westzijde van de Ruimzichtlaan omvat in totaal 61 woningen. De gemeente en Site woondiensten hebben in 2008 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van het overgrote deel van het plangebied Lookwartier, met een resultaats- en risicoverdeling (50%/50%).

Het gemeentelijk aandeel uit de gezamenlijke grondexploitatie wordt verantwoord in de gemeentelijke grondexploitatie Lookwartier. Daarin wordt onder meer ook de opbrengst verantwoord van de 4 bouwpercelen die de gemeente zelf in het plangebied uitgeeft. Het programma van de nog te bouwen woningen concurreert met andere nieuwbouwplannen. Het overaanbod in het dure marktsegment maakt het noodzakelijk om het programma voor het westelijk plandeel te heroverwegen. De verdere uitwerking daarvan geschiedt in het kader van de SOK. Eerder heeft de raad € 2,7 mln. beschikbaar gesteld voor de gemeentelijke grondexploitatie in verband met de financiële effecten als gevolg van de herprogrammering.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Doetinchem
- Site woondiensten



#### 4.4.2 Projectkenmerken

Ruimtegebruik (m <sup>2</sup> )	Totaal
uitgeefbaar	2.308
niet uitgeefbaar	1.293
<b>totaal plangebied</b>	<b>3.601</b>

Programma (V.O.N.)	Totaal
goedkoop <€170.000	0
middel €170.000-€250.000	0
duur >€250.000	4
<b>Totaal</b>	<b>4</b>

Grondprijzen	Grondprijs	Totale opbrengsten
particulier opdrachtgeverschap	€ 280 m <sup>2</sup>	€ 646.240
collectief particulier opdrachtgeverschap	€ - m <sup>2</sup>	
starterswoningen	€ - kavel	
huurwoningen	€ - kavel	
		€ 646.240

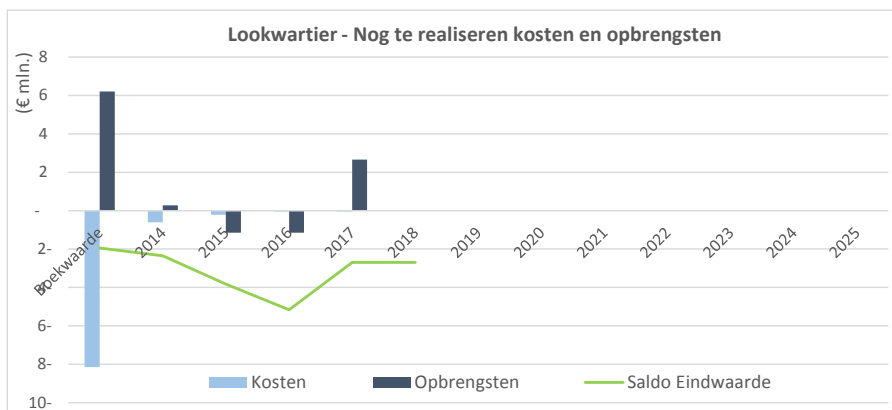
Verschillenanalyse grondexploitatie	2013	2014
boekwaarde	€ 4.368.740	€ 1.939.106
verwacht resultaat (contante waarde)	€ -2.549.084	€ -2.338.443
risicokwantificering		
verwacht einddatum project	2016	2017

Activiteiten 2013
bouwpercelen bouwrijp opgeleverd
bouwpercelen (gemeentegrex) in verkoop genomen
beoordeling GEM grex in relatie tot verdere planontwikkeling GEM gebied)

Geplande activiteiten 2014 en 2015
beoordeling/nadere afspraken planontwikkeling plangebied GEM grex met Site woondiensten.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.4.3 Resultaat en kasstroom



#### Verwachte grondexploitieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2014 bedraagt circa € 2,3 mln. negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2014 ca. € 1,9 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitatie worden geraamd op respectievelijk € 0,91 mln. en € 0,65 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2017 afgesloten worden.

Het resultaattaandeel in het resultaat uit de samenwerking is gebaseerd op de laatst vastgestelde grondexploitatie. De actueel vast te stellen grondexploitatie in het kader van de samenwerking zal mede als basis gelden voor het uitwerken van de herprogrammeringsmaatregelen voor het Lookwartier. In het licht daarvan zullen partijen tevens beoordelen op welke wijze vervolg wordt gegeven aan de samenwerkingsafspraken.

#### De ontwikkeling van het grondexploitieresultaat (terugblik)

Het plan Lookwartier (oorspronkelijk onderdeel van de zgn. "Schil-projecten) is in een relatief kort tijdsbestek ontwikkeld. Dit, gezien ook de complexiteit van het plan (woningbouw, theater, ondergrondse parkeergarage, etc). Het plan is relatief snel in uitvoering gebracht.

Het geprognosticeerde nadelige saldo wordt met name veroorzaakt door een aantal substantiële kostenelementen (zoals de nieuwbouw- en aanpassingskosten die met de 2 schoolgebouwen Graafschapcollege en De Haven gemoeid waren). De grondopbrengsten hebben hoofdzakelijk betrekking op de uitgifte van 4 bouwpercelen en de inbrengwaarde van gemeenteeigendommen in de gezamenlijke grondexploitatie. Gelet op het overaanbod qua woningtypen in het dure marktsegment zijn de kavels in het westelijk deel (gezamenlijke grondexploitatie) tot nu toe niet in verkoop gebracht. In het kader van de SOK zullen voorstellen uitgewerkt worden voor een herprogrammering.

#### Stand van zaken herprogrammeringsgelden

		jaar	doel
Budget	€ 400.000	2012	
Budget	€ 2.300.000	2013	
	€ 2.700.000		
Besteed	€ -		
Restant	€ 2.700.000	01-01-2014	

#### Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het saldo op NCW per 1 januari 2013 € 2,5 mln. negatief. Het saldo per 1 januari 2014 bedraagt € 2,3 mln. negatief.

Belangrijke aspecten voor de resultaatsverbetering ten opzichte van de grondexploitatie van 2013 betreffen:

- uitgifteprijsen o.b.v. prijspeil 2014 (negatief effect);
- beoordeling restant kostenraming (positief effect);
- herziene rekenrente (3,6%) (positief effect).

#### 4.4.4 Risico's en kansen

Het grootse risico voor Lookwartier houdt verband met het resultaattaandeel (50%) uit de gezamenlijke grondexploitatie. De nog nader uit te werken maatregelen voor herprogrammering en daaraan inherent de grondopbrengsten, zullen aanzienlijke gevolgen hebben voor het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie.

Voor dit risico dat (voor 50%) ten laste komt van de gemeentelijke grondexploitatie is, zoals hiervoor is toegelicht, eerder door de raad € 2,7 mln. beschikbaar gesteld.



## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.5 Heideslag

#### 4.5.1 Algemene projectinformatie

De ontwikkeling en realisatie van een woonwijk in Wehl met in totaal circa 223 woningen. Het plan wordt volledig door de gemeente ontwikkeld. Het plan bestaat uit de deelgebieden Koksgoed, Motketel en Ripperbansveen. De woningen worden gerealiseerd door particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap, woningbouwcorporatie en een aantal marktpartijen. Waar mogelijk worden delen van het gebied al woonrijp gemaakt.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Doetinchem (grondexploitatie en verkoop kavels)
- Vestia (39 huurwoningen gerealiseerd).
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (start bouw aanstaande).
- Reon Aannemers, Town Country Huis, Ter Steege Bouw, Nijhuis Bouw B.V. (allen starterswoningen, 2<sup>^</sup>1 kapwoningen en enkele vrijstaand).



#### 4.5.2 Projectkenmerken

Ruimtegebruik (m²)	Totaal
uitgeefbaar	80.010
niet uitgeefbaar	234.927
<b>totaal plangebied</b>	<b>314.937</b>

Programma (V.O.N.)	Totaal
goedkoop <€170.000	79
middel €170.000-€250.000	20
duur >€250.000	124
	<b>223</b>

Grondprijzen	Grondprijs	Totale opbrengst
particulier opdrachtgeverschap	€ 220/250	m² € 15.611.685
collectief particulier opdrachtgeverschap	€ 250	m² € 883.326
starterswoningen	€ 25.000	kavel € 1.000.000
huurwoningen	€ 20.000	kavel € 780.000
		€ 18.275.011

Verschillenanalyse grondexploitatie	2013	2014
boekwaarde	€ 6.253.999	€ 6.302.673
verwacht resultaat (contante waarde)	€ 1.241	€ 74.599
risicokwantificering	€ 180.000	€ 200.000
verwacht einddatum project	2021	2022

#### Activiteiten 2013

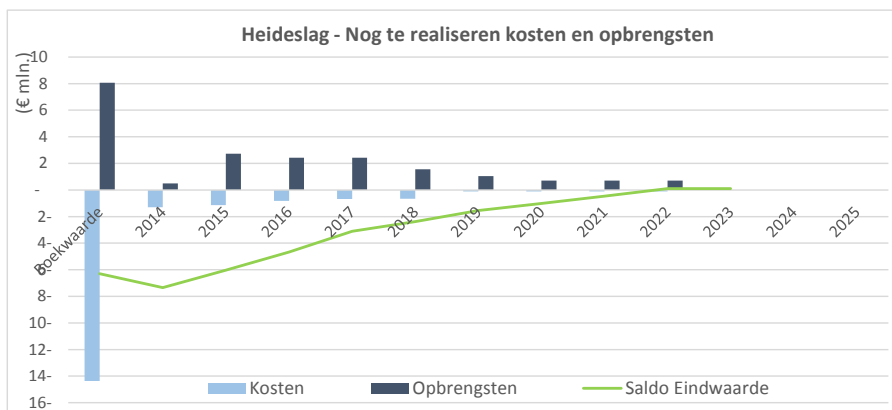
Contractering met 4 aannemers voor de bouw van 40 starterswoningen.  
Deelgebied Ripperbansveen voor starterswoningen bouwrijp gemaakt.  
Delen van Koksgoed woonrijpgemaakt.  
Deelgebied Motketel woonrijp gemaakt.

#### Geplande activiteiten 2014 en 2015

Stimuleren verkoop kavels.  
Gedeeltelijke hervekaveling.  
Verkoop bestaande woningen.  
Onderhandelingen met marktpartijen voor afname bouw kavels.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.5.3 Resultaat en kasstroom



#### Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2014 bedraagt € 0,08 mln. NCW positief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2014 € 6,3 mln. Er dienen nog 12,7 mln. aan opbrengsten en € 5 mln. aan kosten gerealiseerd te worden. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2022 afgesloten worden.

#### De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

Het project Heideslag heeft qua verkoop een goede start gehad. Er zijn behoorlijk wat kavels verkocht en bebouwd en het wijkje begint echt vorm te krijgen. Dat is mede aanleiding geweest om delen van het gebied alvast woonrijp te maken om daarmee de leefbaarheid te verbeteren en de verkoop te stimuleren. We merken nu een stagnatie in de verkoop en onderzoeken de mogelijkheden voor een beperkte herverkaveling, waarbij met name de grote kavels worden verkleind.

Deze vorm van herprogrammering kost geld en kan ten laste worden gebracht van de voor Heideslag geormerkte herprogrammeringsgelden. Ook worden andere woningtypen bekeken om meer variatie in het plan te brengen en daarmee de markt te vergroten.

#### Stand van zaken herprogrammeringsgelden

		Jaar	Doel
Budget	€ 1.400.000		
Besteed	€ 400.000	2012 t.b.v aanpassing fasering uitgifte	
Restant	€ 1.000.000	01-01-2014	

#### Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2013 minder dan € 0,01 mln. positief. Het resultaat per 1 januari 2014 bedraagt € 0,07 mln. positief.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de grondexploitatie van 2013 is het gewijzigde rentepercentage van 4,4% naar 3,6% en een geringe verlaging van de grondprijzen in het deelgebied Motketel en van de grotere kavels (van € 250 naar € 220).

#### 4.5.4 Risico's en kansen

Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden waarbij kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht en begroot. De hoogte van het risico is begroot op € 200.000. Het belangrijkste risico is verdere stagnatie in de woningbouw.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### 4.6 Overige gemeentelijke projecten

#### 4.6.1 Algemene projectinformatie

Naast de vijf hiervoor beschreven grote ruimtelijke projecten, bestaat de gemeentelijke projectenportefeuille uit een aantal grondexploitaties dat veelal betrekking heeft op kleinere en/of nagenoeg voltooide ruimtelijke ontwikkelingen. Deze overige projecten, waarbij een grondexploitatie aan de orde is, worden hierna kort beschreven.

#### 4.6.2 Projectkenmerken overige projecten

##### Bouwgronden in exploitatie (BIE)

- Heelweg**

Het project omvat de uitgifte van bouwgrond voor het realiseren van commerciële doeleinden (supermarkt), de uitgifte van 9 bouwpercelen en kostenverhaal i.v.m. private (deel)ontwikkelingen. De effecten van het faillissement Goldewijk zijn verwerkt in de grondexploitatie.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ 1.345.465	€ 1.742.070
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -335.755	€ -474.567
risicokwantificering	€ 400.000	€ 400.000
verwacht einddatum project	2016	2017

- Veemarkt**

Het woningbouwplan omvat in totaal 43 bouwpercelen, waarvan er nog 4 moeten worden verkocht. Het woonrijp maken van het plangebied is in 2013 voltooid.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ 389.756	€ 501.198
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 297.074	€ 336.581
risicokwantificering	€ -	€ 130.000
verwacht einddatum project	31-12-2015	31-12-2017

- Wijnbergen bedrijventerrein**

Binnen dit bedrijventerrein zijn nog 2 bedrijfspercelen met een totale oppervlakte van ca. 6.680 m<sup>2</sup> beschikbaar voor uitgifte.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een negatief bedrag houdt in dat de opbrengsten groter zijn dan de kosten)	€ -1.909.420	€ -1.959.859
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 1.867.110	€ 1.807.106
risicokwantificering	€ 200.000	€ 200.000
verwacht einddatum project	2018	2019

- Hamburgerbroek zuid**

Hamburgerbroek zuid voorziet in uitgiftemogelijkheden voor de bouw van (verhoudingsgewijs) grotere kantoren. Er is nog ca. 9.500 m<sup>2</sup> bvo beschikbaar. Er is nauwelijks vraag naar percelen voor kantoren, hetgeen mogelijk aanleiding vormt om de mogelijkheden voor herbestemming te onderzoeken.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een negatief bedrag houdt in dat de opbrengsten groter zijn dan de kosten)	€ -1.909.420	€ -1.959.859
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 1.867.110	€ 1.807.106
risicokwantificering	€ 200.000	€ 200.000
verwacht einddatum project	2018	2019

- Verheulswede (revitalisering)**

In deze grondexploitatie worden diverse kosten en opbrengsten verantwoord in het kader van de revitalisering. In het plan Verheulswede zijn nog 3 bedrijfspercelen beschikbaar voor uitgifte.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een negatief bedrag houdt in dat de opbrengsten groter zijn dan de kosten)	€ -1.598.833	€ -786.201
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 48.495	€ 101.478
risicokwantificering	€ 140.000	€ 100.000
verwacht einddatum project	2015	2015

- Grondwallen Bedrijvenweg**

In deze grondexploitatie worden de opbrengsten verantwoord in verband met gronden die voor uitgifte in aanmerking komen, als gevolg van het verwijderen van de grondwal langs de Bedrijvenweg.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een negatief bedrag houdt in dat de opbrengsten groter zijn dan de kosten)	€ -95.841	€ -126.579
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 1.043.817	€ 1.071.305
risicokwantificering	€ 540.000	€ 600.000
verwacht einddatum project	2015	2015

- Brewinc**

In de grondexploitatie Brewinc worden de nog te realiseren kosten i.v.m. het woonrijp maken van het plangebied verantwoord. Vanwege de deal met de ontwikkelaars van Wijnbergen het Oosten en Brewinc komt de verplichting tot het woonrijp maken van het plangebied bij de gemeente te liggen. A.g.v. het nog te realiseren (zorg) wooncomplex is het nog niet duidelijk wanneer het woonrijp maken kan plaatsvinden. Daarom is de einddatum van het project verlengd.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een negatief bedrag houdt in dat de opbrengsten groter zijn dan de kosten)	€ -242.534	€ -248.238
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 61.966	€ 71.582
risicokwantificering	€ -	€ -
verwacht einddatum project	2013	2015

- Wijnbergen EVZ**

Deze grondexploitatie heeft betrekking op de realisatie van de ecologische verbindingzone (in totaal 13,5 ha) binnen het woongebied Wijnbergen. De kosten hiervan zijn toegerekend naar rato van de woningbouw mogelijkheden. De nog te ontvangen afdrachten voor de EVZ bedragen ruim € 5,7 mln.

	2013	2014
boekwaarde (kosten +/- opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ 5.151.965	€ 4.571.865
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 147.480	€ 269.150
risicokwantificering	€ 810.000	€ -
verwacht einddatum project	31-12-2017	31-12-2017

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

### *Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)*

#### • **A18 Bedrijvenpark 2de fase/noordelijk deel**

Om beheerstechnische redenen is de ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark in twee delen gesplitst. Het noordelijk deel (ten noorden van de Kemnadeweg) dat ca. 24 ha uitgeefbaar terrein omvat, is niet in exploitatie genomen. De verwachting is dat het noordelijk deel in 2024 in exploitatie wordt genomen. De boekwaarde van het noordelijk deel bedraagt € 10.950.000 en heeft met name betrekking op verwervings- en rentekosten.

A18 Bedrijvenpark (2e fase/noordelijk deel)	2013	2014
boekwaarde (kosten - opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ 10.585.664	€ 10.950.706
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -1.281.798	€ -2.486.584
risicokwantificering	nvt	nvt
verwacht einddatum project	31-12-2031	31-12-2031

Op 30 mei 2013 heeft de raad een amendement aangenomen naar aanleiding van het raadsvoorstel "Jaarverslag 2012 samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek". Het amendement omvatte onder andere de opdracht aan het college om een integrale risicoanalyse op te stellen over het A18 Bedrijvenpark in samenhang met het Euregionale Bedrijventerrein (Montferland).

Door middel van twee scenario's hebben wij u in een eerder stadium als onderdeel van de risicoanalyse inzicht gegeven in de financiële effecten van eventuele bijsturingmaatregelen, die erop gericht zijn om de risico's die verband houden met de ontwikkeling van het noordelijk deel te beperken c.q. te beheersen:

#### *1. Sanering noordelijk deel*

Dit scenario gaat uit van een situatie waarin mede o.b.v. behoeftelingen vaststaat dat na de realisatie van het zuidelijk deel er geen vraag meer zal zijn naar bedrijventerreinen. Om die reden hoeft dan het noordelijk deel niet meer in exploitatie genomen te worden. De gemeente Doetinchem heeft zoals hiervoor aangegeven ca. € 11 mln. geïnvesteerd in het noordelijk deel.

Dit scenario brengt met zich mee dat de gerealiseerde kosten met de 4 SOKgemeenten verrekend dienen te worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de opbrengstwaarde (o.b.v. agrarische waarde) van de reeds verworven gronden in het noordelijk deel.

De totale en naar rato van de resultaatsverdelingsafspraken in het kader van de SOK te verrekenen kosten bedragen € 10,2 mln. Per 31-12-2014 hebben de 4 SOKgemeenten in totaal een voorziening beschikbaar ter grootte van ca. € 1,4 mln. Het netto-effect van de sanering is dan in totaal ca. € 8,8 mln. (€ 10,2 mln. minus € 1,4 mln.).

#### *2. Het noordelijk deel wordt niet gesaneerd.*

Dit scenario gaat er vanuit dat (overeenkomstig de tot nu gehanteerde uitgangspunten) het noordelijk deel op termijn (volledig) in ontwikkeling wordt genomen. De overwegingen en de onderbouwingen zijn gebaseerd op de actuele behoeftelingen (RPB). Dit betekent concreet dat de financiële verantwoording van het noordelijk deel als 'niet in exploitatie genomen gronden' gehandhaafd blijft. In financieel opzicht betekent dit dat jaarlijks een bijschrijving plaatsvindt van rentekosten (ca. € 0,4 mln. vanaf 2014) in verband de voorinvesteringen (ca. € 11 mln.). Jaarlijks wordt de financiële haalbaarheid van het noordelijk deel berekend (het resultaat daarvan is mede gebaseerd op de jaarlijkse rentekosten). Aan de hand van de haalbaarheidsberekening wordt beoordeeld of eventueel een aanvulling op de reeds getroffen verliesvoorziening noodzakelijk is.

Voorgesteld wordt om niet over te gaan tot het saneren van het noordelijk deel. Gelet op de huidige inzichten in de behoeftelingen voor bedrijventerreinen (zie § 3.3.1), is er geen aanleiding om het noordelijk deel te saneren. Het vastgestelde RPB is daarbij beleidsmatig onze leidraad. De macro-economische omstandigheden hebben weliswaar terdege effect op de uitgifte van bedrijfspcelen die tot nu toe sterk achterblijft ten opzichte van eerdere prognoses. Echter, deze omstandigheid hoeft geen effect te hebben op de behoeftelingen voor de langere termijn. Om dit inzicht voor het beoordelen van eventuele bijsturingmaatregelen actueel te houden, zullen uiteraard de behoeftelingen periodiek in het kader van het RPB worden herijkt.

Bovendien zijn de financiële gevolgen bij het saneringsscenario aanzienlijk. De netto saneringskosten bedragen in totaal ca. € 8,8 mln.

Wij zijn ons ervan bewust dat de (toekomstige) ontwikkeling van het noordelijk deel risico's met zich meebrengt. In het kader van risicomanagement beoordelen wij daarom jaarlijks de financiële haalbaarheid van het noordelijk deel d.m.v. een haalbaarheidsberekening. Het geraamde exploitatieresultaat geldt vervolgens als grondslag voor het (voortijdig) treffen van een voorziening bij een geraamd exploitatietekort. Op basis van de actuele berekening voor het noordelijk deel is dan per ultimo dit jaar reeds een voorziening van in totaal ca € 2,5 mln. beschikbaar. Voor het noordelijk deel is derhalve in dit stadium een substantiële voorziening gevormd, die zo nodig jaarlijks wordt bijgesteld.

## 4. Financiën op hoofdlijnen per project

- **Bethlehemstraat**

Het woningbouwplan op de voormalige sporthallocatie nabij de Bethlehemstraat voorziet in de uitgifte van 2 bouwpercelen voor de bouw van een vrijstaand woonhuis. Beide kavels zijn nog voor uitgifte beschikbaar.

<b>Bethlehemstraat</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
boekwaarde (kosten -/ opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ 325.628	€ 337.913
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -155.202	€ -234.788
risicokwantificering	€ 10.000	€ 10.000
verwacht einddatum project	2014	2015

### Exploitatieovereenkomsten

- **Wijnbergen Midden/Westen**

In het kader van de particuliere grondexploitatie Midden/Westen, is in 2010 een overeenkomst gesloten met de realisator van deze woningbouwlocatie. Onderdeel daarvan betreft het kostenverhaal. De financiële afspraken zijn in de grondexploitatie Wijnbergen Midden/Westen opgenomen.

<b>Wijnbergen Midden-Westen (exploitatieovereenkomst)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
boekwaarde (kosten -/ opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ 1.266.220	€ 1.217.363
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -251.784	€ -249.770
risicokwantificering	€ 20.000	€ 40.000
verwacht einddatum project	31-12-2017	31-2-2017

- **De Veentjes Saturn**

De herontwikkeling van de locatie van het voormalige postkantoor aan de Hofstraat betreft een particuliere ontwikkeling. Deze ontwikkeling omvat de realisatie van commerciële ruimten en een parkeervoorziening. In 2011 is een anterieure overeenkomst gesloten met onder andere afspraken over kostenverhaal. Deze afspraken zijn in de grondexploitatie De Veentjes Saturn opgenomen.

<b>Saturn (exploitatieovereenkomst)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
boekwaarde (kosten -/ opbrengsten) (een positief bedrag houdt in dat de kosten groter zijn dan de opbrengsten)	€ -803	€ 32.426
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -33.362	€ -35.361
risicokwantificering	€ -	€ -
verwacht einddatum project	31-12-2013	31-12-2014

# Financiële prognose op portefeuilleniveau

## 5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

### 5.1 Inleiding

Op basis van de financiële informatie per project uit het voorgaande hoofdstuk kan een financiële prognose op totaalniveau opgesteld worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de prognoses voor de Bouwgrond in Exploitatie (BIE, oftewel de actieve grondexploitaties) en de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG's, oftewel de toekomstige grondexploitaties). Vervolgens worden de verschillende soorten risico's ingeschat om de benodigde gemeentelijke weerstandscapaciteit te bepalen.

De gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 2013 (de zgn. boekwaarde) zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. Op basis van deze ramingen kunnen we de ontwikkeling van de boekwaarden voor de komende jaren in beeld brengen (zie onderstaand overzicht). In de volgende hoofdstukken (5.2. en 5.3) bij de omvang Bouwgrondexploitaties in exploitatie (BIE) en Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) geven we een nadere specificatie.

Specificatie verwachte ontwikkeling boekwaarde grondexploitaties						Bedragen x € l. mln	
TOELICHTING	Begin 2014	End 2014	End 2015	End 2016	End 2017	End 2018	
GONDEN IN EXPLOITATIE (BIE)	-67,2	-70,1	-71,0	-65,7	-54,4	-50,1	
NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GROND (NIEGG)	-13,1	-13,6	-13,7	-14,8	-16,1	-17,8	
<b>Totaal</b>	<b>-80,3</b>	<b>-83,7</b>	<b>-84,7</b>	<b>-80,5</b>	<b>-70,5</b>	<b>-67,9</b>	

### 5.2 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

In totaal zijn er 15 lopende grondexploitaties (BIE) en dit jaar verwachten we daarvan 2 projecten af te sluiten. Als alle uitgaven en inkomsten voor deze grondexploitaties zijn gerealiseerd, dan zal het verwachte eindsaldo € 15,4 mln. verliesgevend zijn. Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark Zuid, waarvan de gemeente Doetinchem 35% van het verlies voor haar rekening neemt.

Voor de grondexploitaties met een verwacht verlies moeten we één op één voorzieningen treffen. Het totaal van deze voorzieningen zal na bijschrijving van rente op eindwaarde € 19,7 mln. bedragen. Voor het verloop van de voorzieningen verwijzen we naar de bijlagen.

Een volledig overzicht van alle nog te realiseren kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties is weergegeven in de onderstaande tabel. De tabel is opgedeeld in de tot nu toe gerealiseerde kosten en opbrengsten (de zgn. boekwaarde per 1 januari 2014) en de in totaal nog te realiseren kosten en opbrengsten. Deze kosten en opbrengsten zijn vervolgens ook gespecificeerd voor de periode van de meerjarenbegroting (2014 t/m 2018).

Actualisatie grondexploitatie 2014 (BIE)				Bedragen x € l. mln				
	TOTAAL GREX	BOEK-WAARDE jan 2014	NOG TE REALISEREN 2014 t/m 2025	jaar 2014	jaar 2015	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018
<b>UITGAVEN</b>								
VERWERVINGEN	92,2	84,0	8,1	5,6	2,4	0,1		
BOUWRIJPMAKEN	33,1	20,7	12,4	4,1	2,1	1,8	1,0	3,5
WOONRIJPMAKEN	21,6	7,9	13,7	3,8	2,7	1,7	2,1	1,2
DIVERSEN	20,8	5,9	14,9	4,5	3,7	1,2	1,0	1,0
PLANKOSTEN	23,1	17,0	6,1	0,9	0,7	0,7	0,7	0,5
FONDSEN	15,2	6,0	9,2	1,9	2,1	1,7	1,7	0,4
RENTE/PRIJSST.	47,9	25,4	22,5	2,7	2,9	2,9	2,8	2,6
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>254,0</b>	<b>167,0</b>	<b>87,1</b>	<b>23,5</b>	<b>16,6</b>	<b>10,0</b>	<b>9,3</b>	<b>9,2</b>
<b>OPBRENGSTEN</b>								
WONINGBOUW	67,1	16,7	50,5	3,0	6,5	6,6	7,1	6,7
NIET-WONINGBOUW	115,1	48,2	68,5	7,5	6,7	6,5	6,3	6,6
OPBRENGSTENSTIJGING	2,7	0,0	2,7	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
BIJDRAGEN	53,7	34,9	21,7	8,9	5,0	3,5	4,2	0,1
HERPROGRAMMERING	0,0	0,0	-4,5	-1,8	-1,4	-1,4		
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>238,7</b>	<b>99,8</b>	<b>138,8</b>	<b>17,6</b>	<b>17,0</b>	<b>15,3</b>	<b>17,7</b>	<b>13,5</b>
<b>Saldo Uitgaven/Opbrengsten</b>	<b>-15,4</b>	<b>-67,2</b>	<b>51,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,4</b>	<b>5,3</b>	<b>8,4</b>	<b>4,3</b>
<b>Afsluiting projecten</b>				3,0	-1,3		2,8	
<b>Verwachte ontwikkeling boekwaarde 31 december</b>				<b>-70,1</b>	<b>-71,0</b>	<b>-65,7</b>	<b>-54,4</b>	<b>-50,1</b>
(exclusief voorziening)								

De in de tabel opgenomen kosten en opbrengsten voor 2014 en 2015 vormen de input voor de gemeentebegroting en ook de basis voor de kredietaanvraag. Rekening houdend met de eerder verstrekte kredieten is voor de actiever grexen een aanvullend een krediet van in totaal ca. € 11,6 mln. nodig (een specificatie van de kredietaanvraag is opgenomen in de bijlage).

## 5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

### 5.3 Omvang Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

De omvang van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (toekomstige grondexploitaties) bedraagt 50,1 ha met een boekwaarde van € 13,1 mln. Dit is als volgt opgebouwd:

- 30,1 ha aan strategische gronden die voorlopig niet tot ontwikkeling komen of in verkoop kunnen. Voor deze grond houden we een waarde aan van € 6,- per m<sup>2</sup>.
- 0,2 ha betreffende een kleine ontwikkeling aan de Bethlehemstraat. Dit project kan in exploitatie worden genomen zodra zich kopers melden. Voor het verwachte eindresultaat van de Bethlehemstraat is een grondexploitatie gemaakt. Deze resulteert in een verwacht tekort van € 0,2 mln. (NCW 1-1-2014). Hiervoor is een voorziening getroffen en verwijzen naar de bijlage van de voorzieningen.
- 19,8 ha betreft A18 Bedrijvenpark Noord (i.c. 2de fase). Vanuit beheerstechnische redenen is deze voorlopig 'in de koelkast' geparkeerd in afwachting van de realisatie van Zuid. De voorlopige berekening van A18 Bedrijvenpark Noord resulteert in een tekort van € 2,5 mln. (NCW 1-1-2014). Hiervoor is een voorziening getroffen en verwijzen naar de bijlage van de voorzieningen. De deelnemende gemeenten dragen het 65% aandeel ad € 1,7 mln.

In het onderstaande overzicht zijn de verwachte financiële mutaties voor de komende meerjarenbegroting opgenomen. Ook bij de NIEGG's zijn de ramingen voor 2014 en 2015 de input voor de gemeentebegroting en dit vormt de basis voor de kredietaanvraag. Rekening houdend met eerder verstrekte kredieten is aanvullend een bedrag benodigd van € 0,83 mln. (zie bijlage voor specificatie).

Specificatie gronden Niet in exploitatie (Niegg)		Bedragen x € 1. mln					
TOELICHTING		BOEK- WAARDE jan 2014	jaar 2014	jaar 2015	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018
GRONDEN € 6 m <sup>2</sup>	-Rente beheerskosten	-1,8	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
	-Afwaardering ivm € 6		0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
BETHLEHEMSTRAAT	-Raming diverse kosten	-0,3	-0,1	-0,1			
	-Raming opbrengsten			0,3			
A18 BEDRIJVENPARK 2e fase	-Rente beheerskosten	-11,0	-0,4	-0,5	-1,2	-1,2	-1,7
<b>Saldo Uitgaven/Opbrengsten</b>			-0,5	-0,3	-1,2	-1,2	-1,7
<b>Afsluiting Bethlehemstraat</b>				0,3			
<b>Verwachte ontwikkeling boekwaarde 31 december</b>		<b>-13,1</b>	<b>-13,6</b>	<b>-13,7</b>	<b>-14,8</b>	<b>-16,1</b>	<b>-17,8</b>

### 5.4 Weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

Op basis van de financiële prognoses voor de actieve grondexploitaties (BIE) en de toekomstige grondexploitaties (NIEGG) is een inschatting van de risico's en de benodigde weerstandscapaciteit mogelijk. Deze weerstandscapaciteit wordt gevormd door de reserve Bouwgrondexploitaties. De hoogte van de reserve Bouwgrondexploitaties is afhankelijk van de risico's die zijn bepaald voor de projecten bij de actualisatie, de zgn. risicokaarten. Deze risicokaarten per project voorzien in projectspecifieke risico's maar niet in overall risico's zoals een vertraging van grondverkoop.

Om deze overall risico's op te vangen wordt een spaarrisicoreserve gevormd. Bij de Jaarrekening 2013 constateerden we dat met de opheffing van de Taskforce Woningbouwprojecten een heroverweging van de functie van de Spaarrisicoreserve aan de orde is. De reserve Bouwgrondexploitaties en de Spaarrisicoreserve dienen hetzelfde doel, namelijk het kunnen opvangen van risico's binnen de grondexploitaties. We stellen daarom voor om het huidige saldo van de Spaarrisicoreserve ad € 1 mln. en de toekomstige spaarbedragen, die zijn opgenomen in de (meerjaren)begroting, toe te voegen aan de reserve Bouwgrondexploitaties.

Met het oog op de toekomst brengen we de ontwikkeling van de reserve Bouwgrondexploitaties meerjarig in beeld in de volgende paragraaf. Vervolgens zetten we de ontwikkeling van de reserve af tegen alle risico's om te kunnen concluderen of de reserve toereikend is. Bij een eventueel overschot (in het laatste jaar van de meerjarenbegroting) kan een overheveling van de reserve Bouwgrondexploitaties naar de Algemene Reserve plaatsvinden.

#### 5.4.1 Verwachte beschikbare reserve Bouwgrondexploitaties

Na goedkeuring van het bestemmingsvoorstel van de Jaarrekening 2013 en het hiervoor genoemde voorstel met betrekking tot de Spaarrisicoreserve bedraagt het beginsaldo van de reserve Bouwgrondexploitatie per heden € 5,9 mln. Ten gunste van dit saldo komen gefaseerd onderstaande bedragen beschikbaar waardoor deze reserve de komende 8 jaar zal groeien naar een hoogte van **€ 12,2 mln.** Het gaat om de volgende toevoegingen:

- de geraamde bedragen uit de meerjarenbegroting: te sparen € 4,6 mln. (restant te sparen van de Taskforce maatregelen uit 2010 en was onderdeel van de toen genoemde € 29 mln.)
- een structureel bedrag van jaarlijks € 98.000, zijnde de dekkingsmiddelen genoemd bij het raadbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks (aanbestedingsvoordelen brandweer en mobiliteit).



## 5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

gedurende 9 jaar een bijdrage van € 108.000 vanuit de grondexploitatie Vijverberg (dekkingsmiddelen zoals genoemd bij het raadsbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks).

- een structureel bedrag van jaarlijks € 150.000 als gevolg van aanpassing van de rekenrente voor de grondexploitaties en de voorzieningen. We rekenen minder rente toe aan de grondexploitaties en zullen meer rente toevoegen aan de voorzieningen. Voor de gemeentebegroting een nadeel omdat we van de betaalde/bespaarde rente nu minder kunnen toerekenen aan het product grondexploitaties. Echter dit kunnen we binnen de gemeentebegroting opvangen door het structurele spaarbedrag (Taskforce-maatregel) van € 500.000 te verlagen met € 350.000. ( e.e.a. conform raadsbesluit van mei 2013 inzake bijstelling begroting rentekosten)
- tenslotte is er per saldo een vrijval uit de voorzieningen voor de verliesgevende grondexploitaties ad € 0,8 mln. (eenmalig). Dit bedrag is opgebouwd uit een aanvulling op de voorziening van € 2,0 mln (100%), verminderd met het 65 % aandeel in het verwachte exploitatie tekort van het A18 Bedrijvenpark ad € 2,8 mln. De meeste verliesgevende grondexploitaties zijn minder negatief geworden waardoor een lagere voorziening volstaat (een voorziening is één op één gekoppeld aan het resultaat van een negatieve grondexploitatie). De verbetering van de negatieve grondexploitaties (€ 2,2 mln.) wordt met name veroorzaakt door besluitvorming met betrekking tot de toekomst van het project Iseldoks (extra financiële dekking verwerkt in de grondexploitatie) en de verlaging van de rekenrente. Hier tegenover staat het nadeel van het A18 Bedrijvenpark, dat voor ons 35% aandeel met € 1,4 mln. verslechtert. Hierdoor hebben we per saldo een bedrag van € 0,8 mln. minder nodig aan voorzieningen en dit geld storten we weer terug in de reserve.
- Bij de actualisatie zijn er nog een paar grondexploitaties met een verwacht positief eindresultaat. Dit betreft de projecten Hamburgerbroek Zuid, Grondwallen Bedrijvenweg, Veemarkt en Wijnbergen EVZ. Zodra deze verwachte resultaten daadwerkelijk zijn gerealiseerd, wordt dit toegevoegd aan de reserve Bouwgrondexploitatie. In deze berekening van verwacht beschikbaar in de reserves bouwgrondexploitaties houden we hier geen rekening mee. Dit doen we vanuit het voorzichtigheidsprincipe. Er moet immers nog een forse grondverkoopinspanning plaatsvinden (per saldo ca. € 12,5 mln.) om het verwachte resultaat van € 4,3 mln. te behalen.

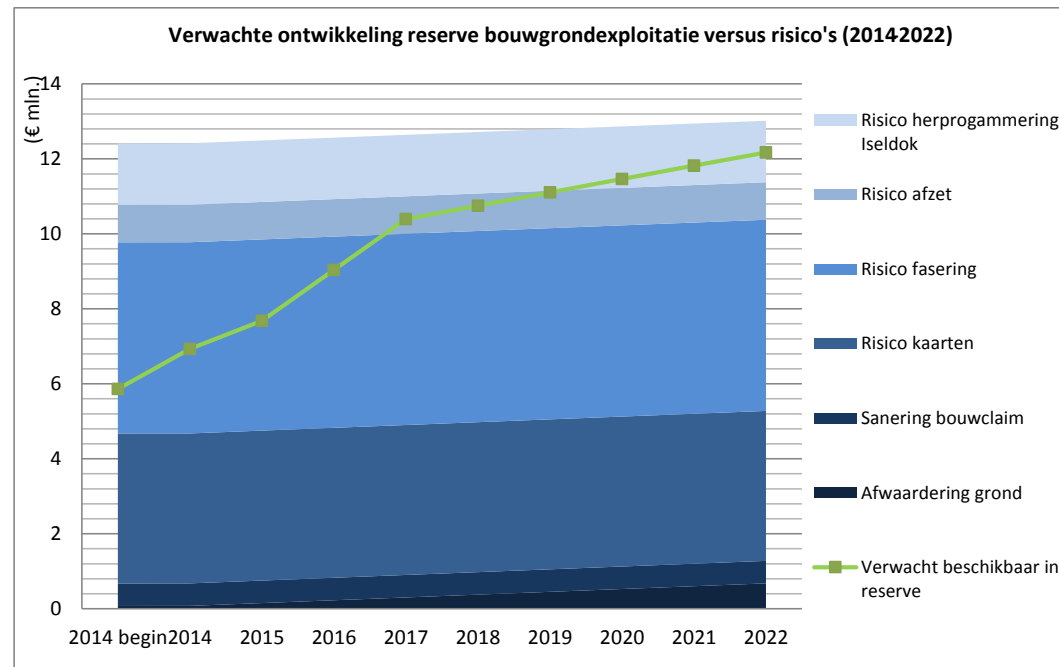
### 5.4.2 Benodigde weerstandscapaciteit

In totaal hebben we een bedrag van ca. € 13 mln. (jaar 2022) nodig om de te verwachte risico's op te kunnen vangen. Hieronder beschouwen we uit welke risicocomponenten dit is opgebouwd:

- **€ 4,0 mln. Risicokaarten per project**  
Dit bedrag is benodigd om de projectspecifieke risico's op te vangen (op basis van de projectkaarten).
- **€ 5,1 mln. Overall Faseringsrisico woningbouw**  
Per project worden aannames gedaan over de grondverkoop in de tijd (fasering). Vanuit een overall risicobenadering houden we rekening met een langere verkooptijd dan geraamd in onze grondexploitaties: een verlenging van ca. 7 jaar (t/m 2031). We gaan hierbij uit van 40 betaalbare en 12 dure kavels met een opbrengst van € 3,1 mln. per jaar. Ten opzicht van vorig jaar is dit risico lager als gevolg van renteaanpassingen, lagere verkoopopbrengsten en aanpassing van de grondverkoopfasering.
- **€ 1 mln. Overall afzetrisico woningbouw**  
Uitgangspunt is dat we uiteindelijk alle nog resterende 773 woningkavels verkopen. De huidige markt is echter zodanig dat niet valt uit te sluiten dat een deel onverkocht blijft. De gemeente en de particulieren samen hebben immers een grotere planvoorraad dan de verwachte vraag (zie § 3.2.3).
- **€ 1,6 mln. Herprogrammeringsrisico**  
Met het terugtrekken van ontwikkelaar KWP uit de ontwikkeling Iseldoks hebben we bij de besluitvorming van 'Toekomst Iseldoks' een overall risico van € 2 mln. aangehouden voor verdere afwaardering van de grondopbrengst. In deze actualisatie is naar aanleiding van de afwikkeling van de bouwclaim 'Wijnbergen het Oosten' een bedrag van € 0,36 mln. verwerkt in de grondexploitatie Iseldoks € 75.000 jaarlijkse rente en beheerskosten strategische gronden Voor de waardering van de strategische gronden houden we een waarde aan van maximaal € 6,-- per m2 aan. Kosten voor deze gronden (zoals rente-, plan- en ontwikkelkosten) worden jaarlijks als verlies genomen. Voor de komende 8 jaar is dit verlies geraamd op een totaal van ca. € 0,6 mln.
- **€ 0,6 mln. Overige risico's**  
Dit betreft het besluit met betrekking tot de afwikkeling van de bouwclaim Wijnbergen het Oosten. Een deel van de afwaardering van de grondopbrengst van de grondexploitatie Wijnbergen Midden Westen komt ten laste van de reserve Bouwgrondexploitaties à € 0,6 mln.

## 5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

In de onderstaande figuur zijn de bovenstaand opgesomde risico's gestapeld weergegeven door middel van de verschillende blauwtinten. Ten opzichte van deze risico's vertegenwoordigt de groene lijn de verwachte beschikbare reserve Bouwgrondexploitaties in de komende jaren. Zichtbaar is dat het gewenste niveau van de reserve in 2018 nog niet is bereikt: de risico's tellen op tot een hoger totaal dan de verwachte beschikbare reserve. Dit is mede het gevolg van een terugstorting aan de Algemene Reserve van € 1,6 mln. in 2013. Om het verschil tussen de gestapelde risico's en de verwachte stand van de reserve te overbruggen stellen wij voor om deze storting weer ongedaan te maken en zo de reserve aan te vullen tot het (op basis van de risico-inventarisatie) gewenste niveau.



# Bijlagen

## 6. Bijlage: Analyse nut en noodzaak bovenwijkse voorzieningen

Analyse nut en noodzaak bovenwijkse voorzieningen

3 maart 2014

### Nut en noodzaak fonds bovenwijkse voorzieningen

Opmerking vooraf:

Omdat er feitelijk sprake is van een reserve bovenwijkse voorzieningen en er geen sprake is van fondsvorming wordt in het vervolg het begrip "fonds bovenwijkse voorzieningen" aangeduid als "reserve bovenwijkse voorzieningen".

#### 1. Aanleiding

De raad heeft op 26 september 2013 de actualisatie van de nota bovenwijkse voorzieningen 2013-2014 vastgesteld. In het raadsvoorstel was op termijn een analyse voor nut en noodzaak van het hebben van een fonds bovenwijkse voorzieningen aangekondigd.

Bij de vaststelling is door de raad het volgende amendement (SGP/CU) aangenomen waardoor de analyse naar nut en noodzaak naar voren is gehaald.

Amendement:

Gelezen het raadsvoorstel;

Overwegende dat:

"Een analyse van nut en noodzaak voor het hebben van een fonds bovenwijkse voorziening een fundamentele wijziging van dit fonds in kan gaan houden".

Voegt als extra dictumpunt toe:

"De nut en noodzaak van het hebben van het fonds bovenwijkse voorzieningen te analyseren, dit op te nemen in de dynamische jaarplanning, en de uitkomsten hiervan opnieuw ter bespreking voorleggen aan de raad".

#### 2. Doel analyse

Het doel is tweeledig.

1. De verwachting is dat de komende jaren er steeds minder nieuwe projecten worden opgestart. Daarom is het de vraag of het hebben van een Nota fonds bovenwijkse voorzieningen nog wel nut heeft omdat dit nog maar voor een beperkt aantal nieuwe projecten mogelijkheden biedt voor kostenverhaal.
2. Analyseren wat de gevolgen zijn in financiële en juridische zin indien de gemeente niet meer beschikt over een reserve bovenwijkse voorzieningen.

#### 3. Uitwerking:

De nota fonds bovenwijkse voorzieningen (hierna 'de nota') bestaat uit een inventarisatie van de voorzieningen die aangelegd worden. Dit zijn de 'kostenvragers'.

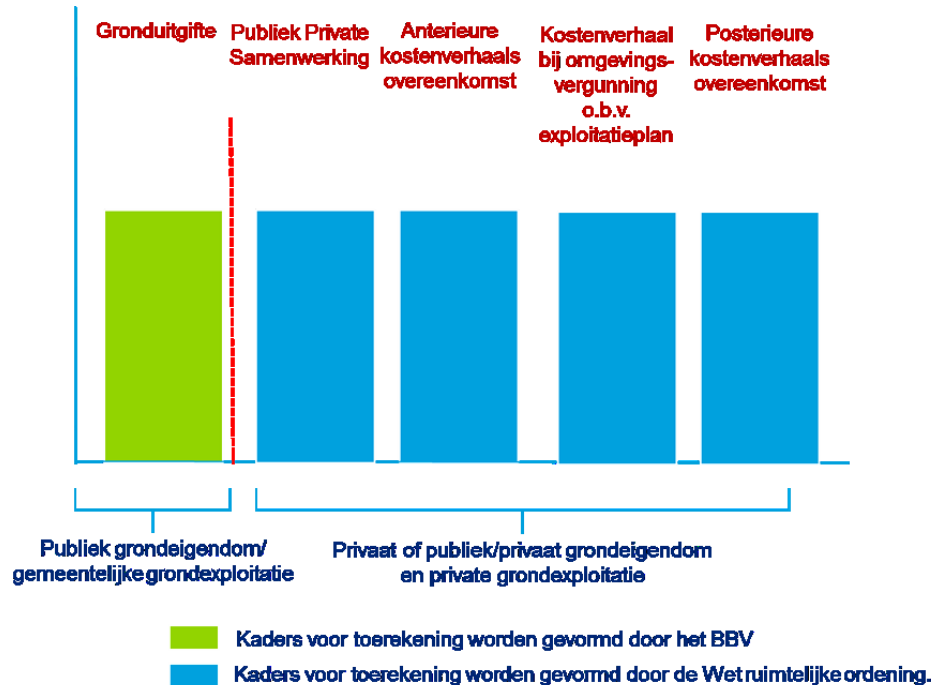
Daarnaast bestaat de nota uit een inventarisatie van nieuwbouwplannen die gerealiseerd worden. Dit zijn de 'kostendragers'. Het kan bij de kostendragers gaan om particuliere grondexploitaties, maar ook om gemeentelijke grondexploitaties.

De nota is primair bedoeld om het verhaal van kosten van bovenwijkse voorzieningen bij particuliere grondexploitaties te onderbouwen. Het gaat hierbij steeds om voorzieningen die voorkomen op de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het kader voor het maken van deze afspraken bij particuliere grondexploitaties wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening. Naast het maken van afspraken kan kostenverhaal (van bovenwijkse voorzieningen) ook worden afgedwongen bij particuliere grondexploitaties. Dit gaat dan door het vaststellen van een exploitatieplan en het vervolgens bij de omgevingsvergunning verhalen van de kosten. De gemeente heeft tot op heden nog geen gebruik hoeven maken van deze mogelijkheid.

## 6. Bijlage: Analyse nut en noodzaak bovenwijkse voorzieningen

Ook bij de gemeentelijke grondexploitaties wordt een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen geraamd. Het kader bij gemeentelijke grondexploitaties wordt gevormd door het BBV. Feitelijk is bij gemeentelijke grondexploitaties geen sprake van kostenverhaal maar van dekking van kosten via gronduitgifte.



De afdracht bovenwijkse voorzieningen vindt bij gemeentelijke grondexploitaties plaats op het moment dat er bouwrijpe grond wordt verkocht.

### Stand van zaken bij lopende particuliere grondexploitaties

Op basis van de nota bovenwijkse voorzieningen zijn er bij circa tien particuliere grondexploitaties afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn onderdeel van een (anterieure) overeenkomst. De projecten waarvoor deze afspraken zijn gemaakt, zijn nog niet volledig gerealiseerd; de overeenkomsten lopen nog.

Als gevolg van eventuele herprogrammering kan het voorkomen dat projecten worden heroverwogen. Hierbij kan het sluiten van nieuwe overeenkomsten aan de orde zijn en is een onderbouwing van de afdracht bovenwijkse voorzieningen noodzakelijk.

### Stand van zaken nieuwe particuliere grondexploitaties

Op dit moment lopen er nog tientallen (vaak kleine) initiatieven via de regiekamer die zich bevinden in de voorbereidingsfase en waar een afdracht bovenwijkse voorzieningen aan de orde is. Het aantal initiatieven staat niet exact vast, omdat het vaak niet duidelijk is of en hoeveel van deze initiatieven uiteindelijk door gaan.

De komende jaren kunnen nog nieuwe projecten worden opgestart. Gelet op de situatie op de woningmarkt zal het in steeds mindere mate gaan om woningbouwprojecten. Echter, het kan bij nieuwe projecten ook gaan om kleine, particuliere initiatieven en projecten in het niet-woningen segment (bijvoorbeeld detailhandel, horeca etc.).

Kortom, we zien in de huidige marktomstandigheden nog steeds vormen van gebiedsontwikkeling, vaak op een wat kleinere schaal waarbij kostenverhaal aan de orde is. Een afdracht bovenwijkse voorzieningen is in die gevallen eveneens aan de orde.

### Nut en noodzaak nota bovenwijkse voorzieningen

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente verplicht is tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitaties, ook van bovenwijkse voorzieningen. De basis voor het kostenverhaal wordt niet gevormd door de nota bovenwijkse voorzieningen maar ligt in de Wet ruimtelijke ordening.

De Wro schrijft niet als randvoorwaarde voor dat de gemeente over een nota bovenwijkse voorzieningen moet beschikken. Wel moet de gemeente kunnen onderbouwen bij het afdwingbare kostenverhaal in welke mate de kosten aan een particuliere grondexploitatie toegerekend moeten worden. Deze onderbouwing kan op verschillende manieren. Enige jaren geleden is gekozen voor onderbouwing in de vorm van een nota bovenwijkse voorzieningen.

## 6. Bijlage: Analyse nut en noodzaak bovenwijkse voorzieningen

De nota is nuttig hulpmiddel en vormt een solide basis om te contracteren over de afdracht bovenwijkse voorzieningen.

Met de nota wordt namelijk aangetoond en beargumenteerd welke projecten profijt hebben van de te realiseren voorzieningen (profijs en toerekenbaarheid). Daarnaast wordt de proportionaliteit onderbouwd (waarom betaald het ene project meer of minder dan het andere project?).

Met deze nota wordt daarnaast voor alle projecten op een eenduidige manier de bijdrage bovenwijkse voorzieningen onderbouwd in plaats van een onderbouwing per project. Het zorgt daarmee voor een bestendige werkwijze. Bij onderhandelingen over een anterieure overeenkomst wordt de nota gebruikt en vormt deze het beleidskader. De nota dient ook als onderbouwing bij kostenverhaal via een exploitatieplan, indien onverhoopt niet tot overeenstemming wordt gekomen. In beide situaties wordt de afdracht op een gelijke wijze onderbouwd en moet bij hetzelfde project resulteren in dezelfde afdracht.

Indien er geen nota reserve bovenwijkse voorzieningen meer zou zijn, heeft dit niet direct gevolgen voor de in privaatrechtelijke contracten vastgelegde afspraken. Echter, voor nieuwe en in voorbereiding zijnde projecten hanteert de gemeente dan niet langer hetzelfde beleidskader als voor projecten waar een anterieure overeenkomst voor is gesloten. Hierdoor kunnen onwenselijke verschillen ontstaan in de behandeling van particuliere initiatieven.

### *Ontvangen afdrachten en nog te ontvangen afdrachten*

Bij de vaststelling van de nota bovenwijkse voorzieningen op 26 september 2013 is inzicht geboden in de afdrachten die al zijn ontvangen en is een prognose van te ontvangen afdrachten opgenomen.

Voor de ontvangen afdrachten geldt dat de afdracht is gedaan met het oog op te realiseren voorzieningen. Het niet voor deze voorzieningen aanwenden van de ontvangen afdrachten heeft het risico van onverschuldigde betaling in zich. Dit geldt voor de afdrachten die bij particuliere grondexploitaties zijn ontvangen.

Ook vanuit dit oogpunt is het in stand houden van de nota fonds bovenwijkse voorzieningen aan te bevelen.

Dat in de komende jaren mogelijk in beperkte mate sprake zal zijn van particuliere initiatieven ontslaat de gemeente niet van de plicht tot kostenverhaal. Bij elk initiatief dat zich voordoet wordt in beeld gebracht in welke mate er een bijdrage bovenwijkse voorzieningen moet worden gedaan. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de onderbouwing uit de nota. Ook in een minder dynamische markt (minder kostendragers) is de nota nuttig. In de komende jaren zullen er naar verwachting geen grootschalige nieuwe voorzieningen (kostenvragers) in productie worden genomen. Beide ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat bij de tweejaarlijkse aanpassing er weinig wijzigingen optreden in de onderbouwing en hoogte van de afdrachten. Overwogen kan daarom worden om de actualisatie niet langer tweejaarlijks te doen maar eens in de vier jaar. Voorgesteld wordt om dit besluit te nemen bij de eerstvolgende voorziene actualisatie van de nota.

### *Wijze van financieren*

Bij de actualisatie van de reserve bovenwijkse voorzieningen in 2011-2012 is om te voorkomen dat er een tekort op de reserve zou ontstaan de financieringsystematiek voor bovenwijkse voorzieningen gewijzigd. In plaats van in één keer de kosten afschrijven is er voor gekozen deze in het vervolg te activeren en over een periode van dertig jaar af te schrijven. Deze wijze van financiering heeft tot gevolg dat er jaarlijks ook rentekosten moeten worden toegerekend waardoor de jaarlijkse investeringslast bestaat uit een deel afschrijving en een deel rente. Deze wijze van afschrijving heeft als nadeel dat het elk jaar weer onzeker is of de verwachte bijdragen wel zullen binnenkomen. De betalingen aan de reserve bovenwijks zijn gekoppeld aan het moment van kaveluitgifte. Bij tegenvallende kavelverkoop blijft ook de afdracht aan de reserve bovenwijks achter. Indien als gevolg daarvan een tekort in de looptijd van dertig jaar ontstaat dient dat in de huidige werkwijze in één keer door een éénmalige storting te worden opgelost. Echter, vanwege het ontbreken van extra financiële middelen zijn er momenteel geen andere mogelijkheden om kosten eerder of over een kortere periode af te schrijven.

## 6. Bijlage: Analyse nut en noodzaak bovenwijkse voorzieningen

In het kader van de jaarrekeningcontrole heeft de accountant onlangs nog eens bevestigd dat de huidige financieringswijze (kosten activeren en over dertig jaar afschrijven) correct is. Wel draagt de accountant nog een alternatief aan waarbij beter ingespeeld kan worden op mogelijke toekomstige tegenvallers. Zo kunnen de fondsafdrachten uit de grexen worden gehaald om deze vervolgens via een meerjarig investeringsplan via de Algemene Dienst te laten lopen. Dit geeft meer lucht in de grexen maar wel meer druk op de AD. Tegenvallende grondverkopen leiden dan niet meer tot een tekort dat in één keer moet worden opgelost.

Het nadeel van dit alternatief is dat er enerzijds structurele middelen nodig zijn in de AD en anderzijds zijn de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen niet meer direct gerelateerd aan concrete grondverkopen (investeringslasten zijn dan structureel opgenomen in de begroting en staan los van de hoeveelheid verkochte grond). Dit maakt de werking van de reserve bovenwijkse voorzieningen – de toedeling aan projecten- er minder transparant op.

### 4. Conclusie

Gezien bovenstaande bevindingen, de lopende projecten en de mogelijk nog nieuw op te starten projecten is de conclusie dat het in stand houden van de nota bovenwijkse voorzieningen nuttig is om ook de komende jaren op een eenduidige wijze kosten te verhalen op nieuwe projecten, in voorbereiding zijnde projecten en aangepaste lopende projecten. Weliswaar zijn deze projecten in veel gevallen op een wat kleinere schaal, maar er geldt een verplichting tot kostenverhaal.

De wettelijke noodzaak voor de nota bovenwijkse voorzieningen ontbreekt voor het sluiten van nieuwe anterieure overeenkomsten. De werkzaamheden en voorbereidingen voor de nota zijn echter uitgevoerd waardoor de gemeente beschikt over een uitgebreide onderbouwing. Door de minder dynamische markt zal de aanpassing in de toekomst met beperkte middelen kunnen plaatsvinden. Het handhaven van de nota wordt effectiever geacht dan het intrekken van de nota en het vervolgens op locatieniveau opnieuw onderbouwen van de bijdrage bovenwijken.

Momenteel zijn er geen financiële middelen beschikbaar om in afwijking van de huidige financieringswijze, eerder af te schrijven. De financieringswijze zoals twee jaar geleden door de raad is vastgesteld voldoet momenteel nog en behoeft momenteel niet te worden aangepast.

## 6. Bijlage: Aanvullend benodigde kredieten 2014/2015

Kredieten Grondexploitatie 2014						
	Totaal beschikbare kredieten	Boekw aarde t/m 2013	Kostenraming 2014	Kostenraming 2015	Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
<b>Gronden in exploitatie (BIE)</b>						
Vijverberg zuid	16.095.039	13.954.447	1.036.719	1.524.489	16.515.655	420.616
Wehl Heideslag (fase I)	16.739.323	14.359.468	1.548.066	1.426.013	17.333.546	594.223
Hamburgerbroek noord	21.278.904	11.943.235	8.465.290	6.672.799	27.081.324	5.802.420
Heelweg (gemeentelijk deel)	7.085.301	5.784.028	769.913	862.758	7.416.700	331.399
Lookwartier	8.907.139	8.140.800	689.117	328.490	9.158.407	251.269
Veemarktterrein	8.634.341	8.382.338	160.378	49.830	8.592.546	-41.796
Hbb Brewinc	1.645.307	1.461.762	83.060	88.350	1.633.172	-12.135
Al 8 bedrijvenpark (fase I)	49.084.517	44.711.997	5.349.098	3.292.151	53.353.245	4.268.729
Hamburgerbroek zuid	4.744.155	3.351.698	1.080.435	469.032	4.901.165	157.010
Grondwal bedrijvenweg	382.056	38.008	14.581	541.778	594.366	212.310
Wijnbergen bedrijventerrein	41.157.352	41.066.089	267.953	0	41.334.042	176.690
Wijnbergen EVZ	7.783.382	6.680.487	168.373	107.415	6.956.275	-827.107
Revitalisering Verheulswede	6.321.343	4.054.027	2.277.221	15.430	6.346.679	25.336
<i>exploitatie-overeenkomsten</i>						
Saturn	424.955	57.426	369.333	0	426.758	1.803
Wijnbergen Midden Westen	4.899.250	2.991.528	1.209.397	1.220.370	5.421.295	522.046
						11.882.814

Kredieten Grondexploitatie 2014						
	Totaal beschikbare kredieten	Boekw aarde t/m 2013	Kostenraming 2014	Kostenraming 2015	Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
<b>Gronden niet in exploitatie (NIEGG)</b>						
Bethlehemstraat	519.160	337.913	112.774	81.310	531.996	12.836
Al 8 bedrijvenpark (fase 2)	11.120.642	10.950.706	423.733	481.975	11.856.414	735.772
<i>strategische gronden € 6:</i>						
Ruimzicht	3.982.268	3.980.837	5.423	5.423	3.991.683	9.415
De Veentjes (fase II)	3.945.395	3.941.210	3.735	3.735	3.948.680	3.285
Wonen op het randje	90.780	90.355	1.868	1.868	94.090	3.309
Holterhoek	171.539	170.191	896	896	171.984	445
t Straatje	45.628	44.902	647	647	46.197	570
Lamsweerde	37.551	36.437	995	995	38.426	876
Nieuwe Kerkweg	476.791	468.895	5.478	5.478	479.852	3.060
Europaweg recreatieve	66.682	65.890	2.071	2.071	70.031	3.348
Wijnbergen (het oosten)	16.545.749	16.534.502	26.427	26.427	16.587.356	41.607
Wehl Heideslag (fase II)	6.334.654	6.304.537	27.020	27.020	6.358.577	23.923
Hoofdstraat Pelgrimter	629.774	622.185	484	484	623.153	-6.621
						831.826
<b>Totaal generaal (BIE/NIEGG)</b>	<b>239.148.976</b>	<b>210.525.898</b>	<b>24.100.485</b>	<b>17.237.233</b>	<b>251.863.616</b>	<b>12.714.640</b>
<b>controle:</b>						
Jaarekening 2013	303.550.821	274.515.888			<b>totaal BIE</b>	11.882.814
Afsluiting projecten 2013	-64.401.845	-63.989.990			<b>totaal NIEGG</b>	831.826
	239.148.976	210.525.898				12.714.640



## 6. Bijlage: overzicht voorzieningen t.b.v. grondexploitaties 2014/2015

Overzicht voorzieningen 2014					
Actualisatie 2014-2015					
Projecten	Resultaat NCW 1 jan 2014	Resultaat NCW 31 dec 2014, incl rente 2014	Rente 2015 t/m einddatum, tv gemeente begroting (alg. middelen)	Verwacht Eindresultaat	Jaar van afsluiting project
<b>Gronden in exploitatie (BIE)</b>					
Vijverberg Zuid	-149.366	-154.743	-65.720	-220.463	dec-24
Heideslag (1e fase)	74.599	nvt			dec-22
Hbb Ijsseloevers (GEM)	-3.891.627	-4.031.726	-1.512.143	-5.543.869	dec-23
Heelweg	-474.567	-491.651	-55.086	-546.737	dec-17
t Lookwartier (incl SOK)	-2.338.411	-2.422.594	-271.433	-2.694.027	dec-17
Veemarkt	336.581	nvt			dec-17
Spinbaan Brewinc	71.582	nvt			dec-15
Bedrijverterrein A18 (1e fase)	-4.884.158	-5.059.987	-2.408.506	-7.468.493	dec-25 100%
Hamburgerbroek Zuid	1.807.106	nvt			dec-19
Grondwal Bedrijvenw	1.071.305	nvt			dec-15
Bedrijven Wijnbergen	-2.828.322	-2.930.141	0	-2.930.141	dec-14
Wynbergen EVZ	269.150	nvt			dec-17
Revital. Verheulsweide	101.478	nvt			dec-15
Saturn	-35.361	-36.634	0	-36.634	dec-14
Wynbergen MidWest	-249.770	-258.762	-28.992	-287.754	dec-17
subtotaal				-19.728.117	
<b>Gronden niet in exploitatie (NIEGG)</b>					
Bethlehemstraat	-234.788	-243.240	-8.757	-251.997	dec-15
A18 bedrijvenpark (fase 2)	-2.486.584	-2.576.101	-2.125.514	-4.701.614	dec-31 100%
				-4.953.611	
	-13.841.151	-18.205.579	-6.476.150	-24.681.728	
Vordering op deelnemende gemeenten:					
65% aandeel A18 bedrijvnpark		4.963.457		7.910.570	65%
Voor rekening van gemeente Doetinchem		-13.242.121		-16.771.159	

Overzicht voorzieningen 2014				
Info t.b.v. jaarrekening 2014				
Projecten	Beginstand voorziening januari 2014	Rente voorziening 2014, tv gemeente begroting (alg. middelen)	Aanvulling voorziening	Benodigde voorziening, conform Resultaat NCW 31 dec 2014
<b>Gronden in exploitatie (BIE)</b>				
Vijverberg Zuid	386.234	13.904	-245.395	154.743
Heideslag (1e fase)		0		
Hbb Ijsseloevers (GEM)	5.435.264	195.670	-1.599.208	4.031.726
Heelweg	650.670	23.424	-182.443	491.651
t Lookwartier (incl SOK)	2.661.243	95.805	-334.454	2.422.594
Veemarkt	0	0		0
Spinbaan Brewinc	0	0		0
Bedrijverterrein A18 (1e fase)	1.970.928	70.953	3.018.106	5.059.987
Hamburgerbroek Zuid	0	0		0
Grondwal Bedrijvenw	0	0		0
Bedrijven Wijnbergen	2.753.450	99.124	77.567	2.930.141
Wynbergen EVZ	0	0		0
Revital. Verheulsweide	0	0		0
Saturn	34.830	1.254	550	36.634
Wynbergen MidWest	262.863	9.463	-13.564	258.762
				0
<b>Gronden niet in exploitatie (NIEGG)</b>				
Bethlehemstraat	162.031	5.833	75.376	243.240
A18 bedrijvenpark (fase 2)	1.327.943	47.806	1.200.352	2.576.101
	15.645.456	563.236	1.996.886	18.205.579
Vordering op deelnemende gemeenten:				
65% aandeel A18 bedrijvnpark	2.144.266		2.819.191	4.963.457
Verwacht rekenings resultaat 2014				
(vordering minus aanvulling voorziening)			822.305	positief