

Voorstel:

- 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 voor ruimtelijke projecten vast te stellen bij de meerjarenbegroting 2015.**
- 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 meerjarenbegroting 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.**

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2014

Op 27 februari 2014 heeft u het plan van aanpak “verbetering bestuurlijke informatie voorzieningen grondexploitaties” vastgesteld. Dit plan van aanpak betreft de uitwerking van de conclusies en aanbevelingen van het in 2013 door de rekenkamercommissie uitgebrachte rapport over sturingsinformatie bij grondexploitaties. In overeenstemming daarmee leggen wij voortaan jaarlijks door middel van een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) de resultaten van grondexploitaties aan u voor. Anders dan de jaarrekening, waarin wij jaarlijks de grondexploitaties uitsluitend in financieel opzicht verantwoorden, is de opzet van het MPG er specifiek op gericht om als sturingsinstrument voor grondexploitaties te fungeren. Het MPG biedt daarvoor ondermeer informatie over uitgangspunten, programma’s, financiële gegevens, risico’s en eventuele concrete bijsturingmogelijkheden. Het MPG geeft zowel informatie over de afzonderlijke ruimtelijke projecten als over het totaal van de projectenportefeuille. Omdat het MPG 2014 de eerste uitwerking is volgens het plan van aanpak, zullen wij, overeenkomstig uw besluit van 27 februari 2014, deze met u in 2014 en 2015 evalueren.

Samenvatting financiële resultaten MPG 2014

Het totaal van de geraamde exploitatieresultaten van alle grondexploitaties neemt ten opzichte van vorig jaar per saldo af met ca € 650.000,- tot ca € 9.050.000,- (exploitatietekort). Als belangrijke (algemene) gewijzigde uitgangspunten voor 2014 die van invloed zijn op de resultaatsontwikkeling kunnen we noemen: de lagere rekenrente voor het berekenen van renteresultaten (3,6% per jaar ipv 4,4%). Dit heeft per saldo een positief effect op de grexresultaten. Voorts hebben wij dit voorjaar beoordeeld of de uitgifteprijs die wij hanteren nog marktconform zijn. Voor een aantal woningbouwprojecten gaf dit voor ons aanleiding om de uitgifteprijs te verlagen, hetgeen voor een aantal grexen een nadelig financieel effect tot gevolg heeft. In het MPG gaan wij uitgebreid in op de (gewijzigde) uitgangspunten en de aannames voor de grexen van ruimtelijke projecten en de gevolgen daarvan voor de grexresultaten, de aanvullend te treffen voorzieningen voor verlieslijdende grexen en risico’s. Op basis van de actuele uitkomsten volgens het MPG zijn extra stortingen ten laste van de algemene middelen voor bouwgrondexploitaties niet noodzakelijk. Dit houdt ondermeer verband met samenwerkingsafspraken over het A18

Bedrijvenpark en het 65% aandeel in het geraamde exploitatietekort dat ten laste komt van de samenwerkende gemeenten. In paragraaf 5.4.1. van het MPG wordt dit toegelicht.

Scenario's A18 Bedrijvenpark noordelijk deel

In het MPG hebben wij twee scenario's uitgewerkt voor het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Deze scenario's geven, kort samengevat, inzicht in de financiële effecten van mogelijke bijsturingsmaatregelen, die erop gericht zijn om de risico's voor het noordelijk deel te beperken cq te beheersen. Eén scenario is gebaseerd op het volledig saneren van het noordelijk deel. Het nadelig effect daarvan ramen wij op ca € 8,8 mln. Het tweede scenario gaat ervan uit dat de financiële verantwoording van het noordelijk deel als "niet in exploitatie genomen gronden" (niegg) onverkort wordt gehandhaafd. Bij dit scenario vindt jaarlijks een bijschrijving plaats van rentekosten (ca € 0,4 mln) in verband met de investeringen tot nu toe (ca € 11 mln). Wij stellen u alles overwegende voor om het noordelijk deel niet te saneren. De onderbouwing van ons voorstel baseren wij op het Regionaal Programma Bedrijventerrein, dat onze leidraad is ten aanzien van de behoefteramingen voor bedrijfsterreinen. Daarnaast zijn de financiële consequenties als gevolg van sanering aanzienlijk. Eea laat onverlet dat aan de (toekomstige) ontwikkeling van het noordelijk deel risico's zijn verbonden.

Wij beoordelen daarom ook jaarlijkse de financiële haalbaarheid van het noordelijk deel. Op basis daarvan zal voor het noordelijk deel per ultimo dit jaar een voorziening ter grootte van ca € 2,5 mln beschikbaar zijn. In het MPG onder hoofdstuk 4 Financiën op hoofdlijnen (A18 Bedrijvenpark, noordelijk deel) treft u een uitgebreide beleidsmatige en financiële onderbouwing aan van ons voorstel.

Onderzoek naar (kwalitatieve) mismatch tussen aanbod en vraag tav kantoorruimte

De vraag naar kantoorruimte is in Doetinchem beperkt. Anderzijds is er sprake van overaanbod. Ook in kwalitatief opzicht sluiten vraag naar en aanbod van kantoorruimte niet op elkaar aan. Deze bevindingen geven aanleiding om hier nader onderzoek naar te doen en, afhankelijk van de uitkomsten daarvan, de kantorennota uit 2008 zo nodig te actualiseren. Wij stellen u daarom voor een onderzoek te doen naar de (kwalitatieve) mismatch tussen vraag en aanbod voor de Doetinchemse kantorenmarkt.

Planvoorraad

Voor nagenoeg alle ruimtelijke projecten geldt dat deze zich in de uitvoeringsfase bevinden. Dit betekent dat alle gronden inmiddels (grotendeels) bouwrijp zijn opgeleverd en beschikbaar zijn voor uitgifte. De projectwerkzaamheden bestaan dan ook voor een belangrijk deel uit verkoopactiviteiten. De actuele planvoorraad omvat in totaal 839 woningbouwpercelen (incl. niegg) en Lookwartier), ca 53 ha bedrijfsterrein en ca 2 ha overig (kantoren- en detailhandelslocatie). De totale opbrengstwaarde die hiermee gemoed is bedraagt ruim € 180 mln. Gelet op de beschikbaarheid van deze concrete uitgiftemogelijkheden en de aanzienlijke opbrengstwaarde hiervan, betekent dit dat wij nadrukkelijk sturen op verkoop- en acquisitieactiviteiten om onze planvoorraad te reduceren. Ook werken we voorvarend door aan de implementatie van de taskforcemaatregelen. Voor herprogrammeringsgelden hebben we dan ook nog 4,5 mln beschikbaar (in de projectbeschrijvingen van Vijverberg-Zuid, Heideslag en Lookwartier lichten wij dit nader toe).

Voorzieningen

Voor verliesgevende projecten treffen wij een voorziening. Per 31 december 2013 bedraagt de beschikbare voorziening ca € 15,6 mln. Uit de uitkomsten volgens het MPG 2014 volgt dat dit jaar een aanvullende voorziening ter grootte van ca € 2 mln (100%) noodzakelijk is. Deze aanvulling komt ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie. De uitkomsten van het MPG 2014 laten zien dat, gelet op de vrijval uit voorzieningen voor verliesgevende exploitaties en rekening houdende met de 65% vordering die wij hebben op de samenwerkende gemeenten in het kader van de realisatie van het A18 Bedrijvenpark, een aanvullende storting ten laste van de algemene middelen niet noodzakelijk is.

Weerstandscapaciteit

In het MPG gaan wij uitgebreid in op de benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Naast de risico's op projectniveau houden wij bij het beoordelen van de benodigde weerstandscapaciteit ondermeer 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 bezien 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 weerstandsvermogen zal de komende jaren "gespaard" worden. In de jaarrekening 2013 hebben wij in het kader van het opheffen van de Taskforce woningbouwprojecten aangegeven om de spaarrisicoreserve te heroverwegen. Omdat het doel van de spaarrisicoreserve gelijk is aan het doel van de reserve bouwgrondexploitatie, stellen wij voor om de spaarrisicoreserve op te heffen en het huidige saldo (€ 1 mln) en de toekomstige spaarbedragen die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting, toe te voegen aan de reserve bouwgrondexploitatie. (zie hoofdstuk 5 MPG). Het gewenste niveau van de reserve is in 2018 (meerjaren begroting) nog niet bereikt. Dit is mede het gevolg van een terugstorting aan de algemene reserve van € 1,6 mln. in de jaarrekening 2013 (cascade). Reden om voor te stellen om deze storting weer ongedaan te maken. Met in achtneming van deze aanvulling is een aanvullende bijdrage uit de algemene middelen niet noodzakelijk.

De actuele beoordeling laat zien dat de komende jaren het weerstandsvermogen zodanig toeneemt, dat naar verwachting rond het jaar 2019 de reserve bouwgrondexploitatie toereikend zal zijn om de alle risico's uit gebiedsontwikkeling te kunnen opvangen.

Voor verdere informatie verwijzen wij korthedshalve naar hoofdstuk 5 "financiële prognose op portefeuilleniveau".

Kredietaanvraag 2014

Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPG zijn opgenomen, beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld, een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Voor het beoordelen daarvan gaan wij uit van de verwachte investeringen in 2014 en die van volgend jaar. Het aanvullend benodigde krediet voor alle ruimtelijke projecten hebben wij berekend op € 12.714.640,-. Wij stellen u voor om de kredietaanvraag 2014 voor ruimtelijke projecten als onderdeel van de besluitvorming over de meerjarenbegroting 2015 vast te stellen.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

Op 26 september 2013 hebt u de Nota Bovenwijkse voorzieningen 2013 – 2014 vastgesteld. Daarbij hebben wij u toegezegd om een analyse aan u voor te leggen over nut en noodzaak van deze nota (amendement SGP-ChristenUnie). De resultaten van deze analyse hebben wij aan het MPG toegevoegd. Wij verwijzen u korthedshalve naar deze analyse (zie bijlage MPG). Alles overwegende concluderen wij dat het handhaven van de nota effectiever is dan het intrekken van deze nota. Voorts geldt dat als gevolg van de minder dynamische markt (het aantal bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke projecten wijzigt nauwelijks) de nota bovenwijkse voorzieningen in de toekomst met beperkte middelen kan worden aangepast. Wij stellen u in dit verband voor om eens per vier jaar de nota bovenwijkse voorzieningen te herzien.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART N.E. JOOSTEN BC