gemeente [gD] Doetinchem

MPG *gD* 2015

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

april 2015

22 APRIL 2015

Samenvatting MPG 2015

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) informeren wij u over de financiele en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten in de gemeente Doetinchem.

Het MPG verschaft u actueel inzicht in de te verwachten resultaten van grondexploitaties, de daarmee samenhangende financiele risico's en de mate waarin de reserve Bouwgrondexploitatie en geoormerkte gelden voor herprogrammering en fasering deze risico's kunnen opvangen.

Het verwachte resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties (A18 Bedrijvenpark obv 100% meegerekend) bedraagt per 1 januari 2015 in totaal 14,8 mln (negatief) Ten opzichte van het resultaat van alle grexen van vorig jaar is het resultaat met ca 1,0 mln verslechterd.

De boekwaarde per 1 januari 2015 van alle grondexploitaties bedraagt €85,2 mln. Ten opzichte van 2014 betekent dit een toename van de boekwaarde met ca € 5 mln. De toename was voorzien echter met een ander verdeling. De tegenvallende verkopen werden gecompenseerd met lagere uitgaven, voor detail informatie verwijzen wij naar de jaarrekening 2014.

Het MPG 2015 omvat een voorstel voor het afsluiten van acht grexen. Dit doen wij uit oogpunt van kosten- en risicobeheersing. Van deze grexen hebben er zes betrekking op ruimtelijke projecten die ultimo dit jaar (nagenoeg) afgerond zullen zijn en waarbij uitsluitend nog een beperkt aantal bouwpercelen verkocht moeten worden. Daarnaast stellen wij voor om ook twee ruimtelijke projecten (locatie Bedrijvenweg/grondwallen en de kantorenlocatie Hamburgerbroek Zuid) om markttechnische redenen te saneren. Dit betekent dat ook deze twee grexen aan het einde van dit jaar worden afgesloten.

In het MPG gaan wij uitgebreid in op de overwegingen om deze acht grexen af te sluiten als ook de financiele consequenties ervan. De financiele verantwoording van het afsluiten van deze grexen gebeurt in de jaarrekening 2015.

Ook de projectrisico's hebben wij voor de lopende grexen geactualiseerd. Dmv van de projectrisicokaarten hebben wij de projectrisico's berekend op ca 3,7 mln (het projectrisico A18 Bedrijvenpark is hierbij voor 35% meegeteld). Het totaal van de projectrisico's neemt ten opzichte van vorig jaar met € 0,2mln af. Deze afname is een gevolg van het afsluiten van een achttal projecten ad € 1 mln en een toename van € 0,8 mln. van de lopende projecten als gevolg van een hogere inschatting van met name het afzetrisico per project. In deze berekening hebben we rekening gehouden met het 65% aandeel van de deelnemende gemeenten. (zie hoofdstuk 5)

Naast de actualisatie van de grondexploitaties, is ook de vierjaarlijkse actualisatie van de nota bovenwijkse voorzieningen in dit MPG opgenomen. Deze nota geeft inzicht in de dekking van diverse grote, planoverstijgende infrastructurele voorzieningen. Gelet op de (financiele) raakvlakken met ruimtelijke projecten en grondexploitaties die mede als kostendragers fungeren voor deze nota, maakt de nota bovenwijkse voorziening onderdeel uit van het MPG 2015. De dekking geschiedt voor een belangrijk deel door gemeentelijke grondexploitaties. De nota laat een tekort zien van circa € 1,3 mln en wordt opgevangen binnen het totaal beschikbare weerstandsvermogen voor grondexploitaties.

Voor verlieslijdende grondexploitaties treffen wij voorzieningen. Obv de uitkomsten van het MPG kunnen de voorzieningen met een bedrag van in totaal € 0,25 mln worden teruggebracht. Dit verwerken we in de jaarrekening 2015. Daarnaast houden wij bij het beoordelen van de benodigde weerstandscapaciteit voor grondexploitaties rekening met oa de risico's van afzonderlijke projecten, de faserings-herprogrammerings- en de overall afzetrisico's voor woningbouwprojecten. In hoofdstuk 5 laten wij de financiele prognose zien op portefeuilleniveau. De verwachte ontwikkeling van de reserve bouwgrondexploitatie laat zien dat op termijn voldoende weerstandscapaciteit beschikbaar is voor grondexploitaties.

Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPG zijn opgenomen, beoordelen wij voorts of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Daarbij gaan wij uit van de verwachte investeringen voor 2015 en 2016. De kredietaanvraag heeft tevens betrekking op de niet in exploitatie genomen gronden. De kredietaanvraag 2015 voor alle ruimtelijke projecten hebben wij berekend op ca € 3,2 mln. Deze kredietaanvraag verwerken we in de gemeentebegroting 2015 en de meerjarenbegroting 2016.

Samenvatting MPG 2015

Type	Project	Resultaat NCW 1-1-2015	Resultaat NCW 1-1-2014	Verschil	Looptijd (eindjaar exploitatie)	Vervroegde afsluiting grex ultimo	Projectrisico's		Resterend programma # woningen		# m2 bvo kantoren	# m2 bedrijven	# m2 overig	Resultaat	Programma	Planning
BIE	Vijverberg Zuid	-€ 74.791	-€ 149.366	€ 74.575	2024		€ 960.000		149					✓	!	✓
BIE	Wehl Heideslag (1e fase)	€ 104.516	€ 74.599	€ 29.917	2023		€ 470.000		128					✓	!	!
BIE	Iseldoks	-€ 4.141.165	-€ 3.891.627	-€ 249.538	2023		€ 860.000		457	2)	800		275	!	✓	✓
BIE	Heelweg (gemeentelijk deel)	-€ 718.206	-€ 474.567	-€ 243.639	2019		€ 550.000		10				4.400	!	✓	✗
BIE	t Lookwartier (incl. 50% GEM)	-€ 2.428.402	-€ 2.338.441	-€ 89.961	2018		€ 110.000		70					✓	✗	!
BIE	Veemarkt	€ 349.321	€ 336.581	€ 12.740	2018	2015	€ -		4					✓	✓	nvt ivm afsl
BIE	Brewinc	€ 78.883	€ 71.582	€ 7.301	2015	2015	€ -							✓	✓	nvt ivm afsl
BIE	A18 Bedrijventerrein A18 (Zuid, 100%)	-€ 4.917.966	-€ 4.884.158	-€ 33.808	2025		€ 707.000	1)				376.010		✓	✓	✓
BIE	Hamburgerbroek Zuid	€ 1.616.647	€ 1.807.106	-€ 190.459	2019	2015	€ -						3.000	!	✗	nvt ivm afsl
BIE	Grondwallen Bedrijvenweg	€ 630.408	€ 1.071.305	-€ 440.897	2016	2015	€ -						4.400	✗	!	nvt ivm afsl
BIE	Wijnbergen Bedrijventerrein	-€ 2.778.282	-€ 2.828.322	€ 50.040	2016	2015	€ -					6.680		!	✓	nvt ivm afsl
BIE	Wijnbergen EVZ	€ 260.302	€ 269.150	-€ 8.848	2017		€ -						5.310	✓	✓	✓
BIE	Verheulsweide (revitalisering)	€ 145.027	€ 101.478	€ 43.549	2015	2015	€ -					10.000		✓	✓	nvt ivm afsl
NIEGG	Bethlehemstraat	-€ 232.999	-€ 234.788	€ 1.789	2015	2015	€ -		2					✓	✓	nvt ivm afsl
NIEGG	A18 bedrijvenpark (Noord, 100%)	-€ 2.425.221	-€ 2.486.584	€ 61.363	2031		€ -					236.705		✓	✓	✓
Expl.ovk.	de Veentjes Saturn	-€ 54.049	-€ 35.361	-€ 18.688	2015	2015	€ -							✓	✓	nvt ivm afsl
Expl.ovk.	Wijnbergen Midden Westen	-€ 279.400	-€ 249.770	-€ 29.630	2017		€ 40.000							✓	✓	✓
Totaal:		**-€ 14.865.377**	**-€ 13.841.183**	**-€ 1.024.194**			**€ 3.697.000**		**820**		**800**	**629.395**	**17.385**			

1) risico A18 obv 35%

2) 130 won. Iseldoks n jan 2015 verkocht

Resultaat

- ✓ **Contante waarde plansaldo per 1-1-2015 wijkt niet meer af dan -/- € 125.000 van saldo per 1-1-201**
- ! **Contante waarde plansaldo per 1-1-2015 wijkt niet meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. saldo per 1-1-20**
- ✗ **Contante waarde plansaldo per 1-1-2015 wijkt meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. saldo per 1-1-2014**

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**

Programma

- ✓ **Programma is ongewijzigd ten opzichte van laaststt vastgestelde programma**
- ! **Marktontwikkelingen en/of behoefteramingen geven aanleiding mogelijke herprogrammering**
- ✗ **Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht**

Inhoudsopgave

		Paginanummer
0.	Samenvatting	2
1.1	Algemeen	6
1.2	Financieel en programma	7
1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doelstelling	6
1.3	Positie binnen P&C-cyclus	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Uitgangspunten	7
2.1	Parameters	8
2.2	Grondprijsbeleid	9
2.3	Beleidskaders	9
2.4	Marktontwikkelingen	10
3	Programma	11
3.1	Inleiding	12
3.2	Wonen	12
3.3	Bedrijventerreinen	14
3.4	Kantoren	15
3.5	Detailhandel	16
3.6	Maatschappelijke voorzieningen	16
4	Financiën op hoofdlijnen per project	17
5	Financiële prognose op portefeuilleniveau	36
6	Bijlagen	41
6.1	Samenvatting nota Bovenwijkse voorzieningen 2015 – 2018	42
6.2	(Resultaten) af te sluiten projecten 2015	45
6.3	Overzicht voorzieningen 2015	45
6.4	Kredietaanvraag 2015	46

Inleiding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vorig jaar heeft de raad het eerste Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) vastgesteld. Hiermee is invulling gegeven aan de aanbevelingen van de rekenkamer voor het verbeteren van de bestuurlijke informatievoorziening over grondexploitaties, “Van grondexploitatie naar sturingsinformatie”, d.d. augustus 2013). Voor de uitwerking van het MPG heeft de raad het Plan van Aanpak ‘Verbetering bestuurlijke informatievoorziening grondexploitaties’ in februari 2014 vastgesteld.

1.2 Doelstelling

Het 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 grondexploitaties.

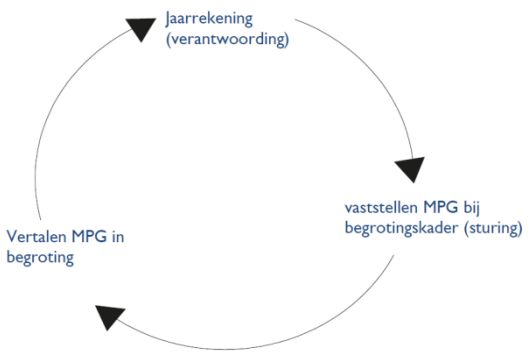
De primaire doelstelling van een MPG is het bieden van inzicht en overzicht. In het MPG beschrijven we de belangrijke ontwikkelingen rond wonen, winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma’s wordt vervolgens bekeken wat dit betekent voor de grondexploitaties. De programmasturing 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 grondexploitaties:

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

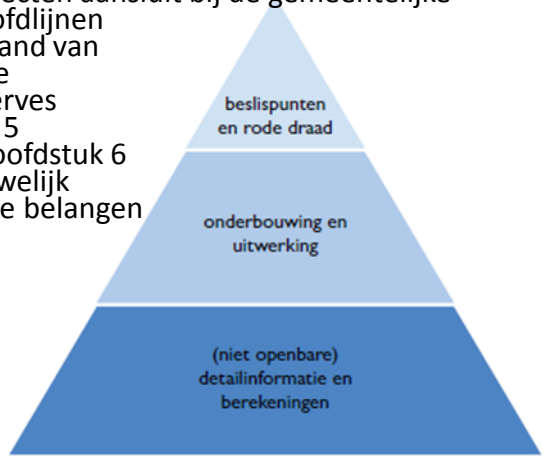
De inhoudelijke resultaten en ontwikkelingen in het verslagjaar worden verantwoord in de pararaaf Grondbeleid. Een en ander conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).



Het MPG is het sturingsinstrument rondom grondexploitaties 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. Overeenkomstig de P&C cyclus 2015 vindt de besluitvorming over de jaarrekening 2014 en het MPG 2015 op hetzelfde moment plaats. Dit doet niets af aan de scheiding tussen sturing en verantwoording over grexen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de paramaters en beleidskaders die aan de grondexploitaties 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 portefeuilleniveau worden in hoofdstuk 5 behandeld. De grondexploitaties vormen hoofdstuk 6 van dit MPG. De grexen worden als vertrouwelijk aangemerkt in verband met de economische belangen die daarmee gemoeid zijn. De top van de informatiepiramide omvat de beslispunten in de rode draad van het MPG. Deze informatie is in het raadsvoorstel behorende bij dit MPG verwoord.



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	2015	vanaf 2020
Rekenrente	3,40%	
Opbrengstenstijging	0,00%	1,0% (voor bedrijfsterreinen)
Kostenstijging	2,00%	

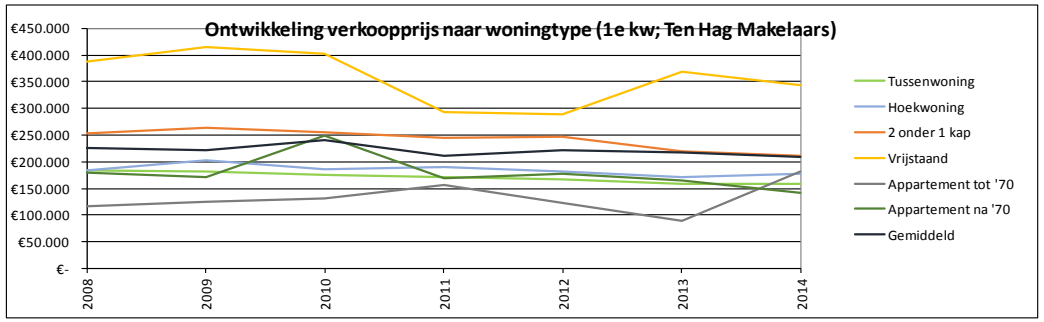
2.1.1 Rekenrente

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.

Voor 2014 gaan wij voor het berekenen van renteresultaten in grexen uit van een rekenrente van 3,4% per jaar. Ten opzichte van 2014 is de rekenrente met 0,2% per jaar verlaagd als gevolg van gunstiger leningscondities voor nieuwe leningen op de kapitaalmarkt.

2.1.2 Opbrengstenstijging

De financiële en 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 nieuwbouwmogelijkheden 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 (beperkte) opbrengstenstijging. In 2014 is uitgegaan van een opbrengstenstijging van 1,0% vanaf 2016. De lage inflatieverwachting voor de komende jaren geeft aanleiding om eerst vanaf het jaar 2020 te rekenen met een beperkte opbrengstenstijging van 1,0% per jaar. Deze uitwerking is afgestemd met onze SOK partners voor de bedrijventerreinen West Achterhoek.



2.1.3 Kostenstijging

Omdat een belangrijk deel van de kostenramingen van de totale projectenportefeuille betrekking heeft op civieltechnische kosten en die in het kader van het bouw- en woonrijpmaken gefaseerd worden uitgevoerd, baseren wij de uitgangspunten voor de jaarlijkse kostenstijging op indexcijfers voor grond-, weg- en waterbouw. De afgelopen jaren zijn wij uitgegaan van een jaarlijkse kostenstijging van 2,5%. Zoals uit de onderstaande tabel blijkt, laten GWW indices de afgelopen jaren een dalende tendens zien. Gelet op deze ontwikkeling en de verwachting dat de komende jaren sprake zal zijn van een gematige inflatieontwikkeling, geeft dit aanleiding om het kostenstijgingspercentage voor grexen te verlagen van 2,5% naar 2,0% per jaar. Dit heeft een positief effect voor de uitkomsten van de grexen. Voor grexen met een langere looptijd houden wij wel rekening met het risico dat op termijn sprake kan zijn van een hoger kostenstijgingspercentage.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	gemiddeld
Index Bureau Documentatie Bouwwezen (GWW)	83,5	84,3	86,8	85,2	85,2	93,5	96,9	96	96,9	99,4	99,6	99,8	
verschil		*1,0%*	*3,0%*	*-1,8%*	*0,0%*	*9,7%*	*3,6%*	*-0,9%*	*0,9%*	*2,6%*	*0,2%*	*0,2%*	*1,68%*
index CBS (GWW)			86,7	90,3	92,9	96,2	97,2	98,2	102,3	105,8	107,6	107,5	
verschil				*4,1%*	*2,9%*	*3,5%*	*1,0%*	*1,0%*	*4,2%*	*3,4%*	*1,7%*	*-0,1%*	*2,43%*
Index Bouwkostenkompas (GWW)	87,7	90	93,1	96,2	100	105	106,6	105,3	105,6	108,1	107,8	109,9	
verschil		*2,6%*	*3,4%*	*3,3%*	*4,0%*	*5,0%*	*1,5%*	*-1,2%*	*0,3%*	*2,4%*	*-0,3%*	*1,9%*	*2,09%*
												gemiddelde 3 indexreeksen	**2,06%**
												kostenstijgingspercentage 2015 (afgerond)	**2,00%**

2.2 Grondprijzen

Op 10 juni 2014 hebben wij de nota Grond- en huurprijzen 2014-2015 vastgesteld. Deze nota omvat uitgangspunten en criterea voor verschillende categorien en functies, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties, non profitvoorzieningen.

Voor de bouwpercelen die wij aanbieden voor de bouw van vrije sectorwoningen (particulier opdrachtgeverschap) hebben wij voor een aantal locaties de grondprijzen in 2014 verlaagd. Diverse ontwikkelingen op de woningmarkt gaven daar aanleiding toe. Zoals ook de tabel in 2.1.2 laat zien, zijn de prijzen van bestaande woningen in de afgelopen jaren substantieel gedaald. Naast de toename van het aanbod bestaande woningen, is dit aspect is een bepalende factor voor het bepalen van grondprijzen. We bepalen daarbij 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. De per 2014 aangepaste grondprijzen hebben wij reeds in de grexen van 2014 verantwoord.

De grondopbrengsten in de geactualiseerde grexen zijn gebaseerd op de nota Grond- en huurprijzen, zoals die vorig jaar is vastgesteld.

In 2016 wordt de grondprijzennota geëvalueerd en indien nodig bijgesteld en opnieuw vastgesteld.

2.3 Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders voor het MPG zijn:

- **Structuurvisie Doetinchem 2035. D**e structuurvisie Doetinchem 2035, vastgesteld in september 2013, geeft een totaalbeeld op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Doetinchem in de komende decennia. De structuurvisie geeft een twaalftal 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’);

  Ook de aanpak van leegstand is verweven met meerdere opgaven en staat hoog op de agenda.

- **Woonbeleid.** Het woonbeleid is verankerd in de Woonvisie, de Prestatieafspraken met SitéWoondiensten en in de Taskforce Woningbouwprojecten (2013). In 2014 zijn in de hele Achterhoek kernenfoto’s gemaakt van de grootste kernen. In Doetinchem zijn deze gemaakt voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl. Ze vormen een uitwerking van de structuurvisie en geven richting aan het te voeren woonbeleid voor de komende jaren. Op basis van de kernenfoto’s stellen we in 2015 een regionale woonagenda op. De nieuwbouw tot 2025 moeten we Achterhoekbreed – maar ook in Doetinchem – verder beperken. Daarnaast bestaat er veel aandacht voor het handhaven van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De strategie van saneren, herprogrammeren en faseren uit de Taskforce zetten we voort. De succesvolle starterslening handhaven we, zolang er budget is.

- **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. De actualisatie van het RPB geschiedt op z’n vroegst dit najaar.

- **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:

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 (Nationale) marktontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden als gevolg van de economische crisis voor nieuwbouw van woningen, kantoren en bedrijven ongunstig geweest (zie ook tabel § 2.1.2 mbt prijsontwikkeling woningbouw). De stagnatie in de bouwproductie als gevolg van vraaguitval heeft de afgelopen jaren grote consequenties gehad voor de afzet van bouwpercelen en ook voor de resultaatsontwikkeling van grondexploitaties.

Diverse economische indicatoren laten nu voor de komende jaren zien dat er sprake zal zijn van een gestaag economisch herstel. Bedrijfsinvesteringen en particuliere bestedingen, mede als gevolg van de lage inflatie, zorgen voor een licht economische groei. De groeiprognose en de effecten daarvan verschillen per regio. Hoewel ook regionaal gezien in diverse sectoren sprake is van een licht economisch herstel, zal de demografische ontwikkeling van invloed zijn op de regionale economische groei en de werkgelegenheidsontwikkeling. Voor het beoordelen van de lokale afzet- verwachtingen van nieuwbouwpercelen voor de diverse functies is het belangrijk om dit aspect daarbij in beschouwing te nemen.

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 Beleidsontwikkelingen

De jaren 2012 en 2013 laten zich kwalificeren als dieptepunten als gevolg van conjuncturele ontwikkelingen, die sinds najaar 2008 is ingezet. De gevolgen voor Doetinchem laten zich aflezen uit enerzijds een exponentiële stijging van het aantal te koop staande huizen sindsdien, anderzijds door een daling van het aantal transacties. Tot 2011 vonden er gemiddeld ruim 100 transacties per kwartaal plaats, daarna zakte het aantal tot (soms ver) daaronder. In 2014 zien we weer een flinke toename van het aantal transacties, maar dat hoeft nog niet te betekenen dat de periode van economische teruggang, zoals we die vanaf 2008 gekend hebben, nu in zicht is. Misschien is er slechts sprake van een tijdelijke opleving.

Een aantal factoren geeft wel degelijk reden voor optimisme: een lichte daling van het aantal te koop staande woningen en een herstel van het aantal transacties in de laatste twee kwartalen 2014 naar ruim 100 gemiddeld. Ook het aantal opties en aangevraagde bouwvergunningen voor gemeentelijke kavels geeft sinds de herfst van 2014 een gunstiger beeld te zien. Positief is tevens dat de leegstand in Doetinchem gelijk is aan de frictieleegstand; er wordt dus niet gebouwd voor leegstand. Toch blijven er zorgen. De financierbaarheid blijft ondanks de lage rente onverminderd een probleem; dit geldt zowel voor particulieren die een hypotheek aanvragen als voor ontwikkelaars en bouwers die projectfinanciering wensen. De dreiging van een monetaire crisis maakt dat hierin niet snel verbetering komt. Het gegeven dat er na 31 december 2014 geen sprake meer is van een belastingvrijstelling voor een schenking tot € 100.000 heeft mogelijk ook negatieve consequenties.

Naast conjuncturele ontwikkelingen speelt voor de Achterhoek de bevolkingskrimp. Er zijn sterke aanwijzingen dat de effecten van de krimp zich eerder en heviger zullen voordoen, dan tot nu toe aangenomen. In het voorjaar van 2015 staat dit onderwerp dan ook prominent op de Regionale Woonagenda. Het gaat daarbij vooral om de aantallenvraag: wat zijn de laatste demografische inzichten, hoeveel woningen kunnen er in de Achterhoek nog worden toegevoegd en hoe zou de verdeling tussen de gemeenten er uit moeten zien?

Al deze factoren maken dat 2015 waarschijnlijk een scharnierjaar wordt: niet alleen vanuit de conjunctuur, maar waarschijnlijk nog meer vanwege de uitkomsten van de Regionale Woonagenda. Het is nu nog te vroeg om te pleiten voor aanvullende crisismaatregelen; de middelen die beschikbaar zijn vanuit Taskforcemidddelen zijn afdoende op basis van de geldende parameters. Op basis van die parameters hebben we onszelf als gemiddelde realisatieopgave gesteld: jaarlijks 40 kavels/woningen in het lagere segment en 12 in het duurdere. Wanneer echter op basis van de analyse van de Regionale Woonagenda de kaarten werkelijk anders geschud worden –een radicale reductie van het aantal nog te bouwen woningen- dan zijn aanvullende beheersmaatregelen onafwendbaar. Onze verwachting is dat een en ander rond de zomer 2015 zichtbaar wordt, zodat mogelijke consequenties bij de behandeling van de Begroting 2015 bekend zullen zijn.

3.2.2 Ontwikkelingen

Ook in het kader van de Regionale Woonagenda is het wenselijk om die plannen van de planningslijsten af te voeren, die alleen in naam nog bestaan. We zullen in het kader van diezelfde Woonagenda hier onze strategie definiëren.

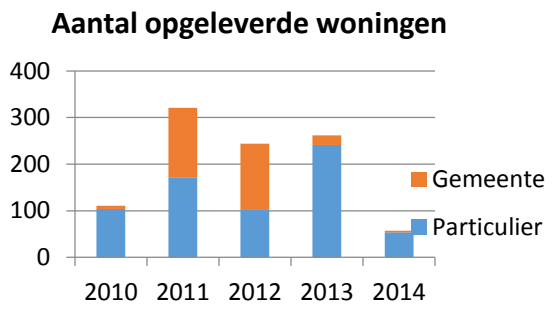
De Regionale Woonagenda houdt zich niet alleen bezig met aantallen; het probeert ook een antwoord te geven op de vraag hoe een meer kwalitatieve sturing op de woningmarkt vorm kan krijgen. Omdat steeds minder nieuwe woningen worden gebouwd, moet de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gemaakt. 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 dit de gemeente veel geld gaat kosten. Hierover zullen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (Sité Woondiensten is hier met afstand onze belangrijkste partner) 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 uitwerken van de nieuwe Regionale Woonagenda proberen we daar meer grip op te krijgen.

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, worden hierover afspraken met Sité gemaakt.

Wij verwachten dat wij medio dit jaar voorstellen over de uitwerking van de Regionale Woonagenda aan de raad zullen voorleggen. Voor dit MPG betekent dit dat wij (zowel beleidsinhoudelijk als financieel) niet anticiperen op deze voorstellen.

3.2.3 Realisatie- en prognosecijfers

In de jaren 2010 t/m 2014 zijn de volgende woningaantallen opgeleverd:



Gemiddeld zijn ruim 200 woningen per jaar opgeleverd. Gezien het aantal afgegeven omgevingsvergunningen verwachten we in 2015 weer een hoger aantal dan in 2014. Het leegstandspercentage in Doetinchem bedraagt 1,9%, hetgeen gelijk is aan de frictieleegstand. We bouwen dus niet voor de leegstand.

3.3 Bedrijventerreinen

3.3.1 Ontwikkelingen

Het zuidelijke deel van het A18 Bedrijvenpark omvat 45,4 ha uitgeefbaar terrein. De afgelopen jaren is het A18 bedrijvenpark bouwrijp gemaakt en is begonnen met de uitgifte van kavels.

Het A18 Bedrijvenpark heeft een hogere milieucategorie – van milieucategorie 3 t/m 4.2 – en is met name bedoeld voor de grotere ruimtelijke vragen. De combinatie van hoge milieucategorie en veel ruimte maakt dat dit bedrijventerrein uitermate geschikt is voor grote industriële bedrijven uit de voeding- en maakindustrie. In 2011 is gestart met de uitgifte van kavels en op dit moment zijn er 4 bedrijven gevestigd op het A18 bedrijvenpark. In totaal nemen deze bedrijven 7,7 ha grond in beslag.

De afgelopen periode heeft tevens duidelijk gemaakt, dat er in de markt niet veel beweging is en dat er zich geen significante verandering in de vraag zal voordoen. Ook deskundigen uit de markt geven aan, dat sprake is van een zwakke markt voor uitgeefbare kavels en dat er veel concurrerend aanbod is. Zij adviseren dan ook om tijdig op duidelijk waarneembare marktveranderingen in te spelen en de prijsstelling waar mogelijk daaraan te conformeren ter behoud van de courantheid van het plangebied. Om het uitgiftetempo minimaal te behouden of te bevorderen worden er door de 4 gemeenten van het samenwerkingsverband extra inspanningen op het gebied van marketing & acquisitie gedaan. Met de voorgenomen maatregelen op het gebied van marketing & acquisitie en een mogelijk aantrekkende markt zal voor de toekomst gerekend worden met een prognose van circa 4 ha per jaar (vanaf 2016).

Wanneer de bovenstaande ervaring en de voorliggende marktgegevens worden vertaald naar een meerjaren uitgiftetempo wordt duidelijk dat het zuidelijke deel van het A18 Bedrijvenpark op zijn vroegst in 2025 volledig bebouwd zal zijn. Volgens de eerder gemaakte planning is in 2024 het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark aan de beurt om bouwrijp gemaakt te worden om daar kavels uit te geven. Voor het noordelijk deel betreft het een oppervlakte van 23,9 ha uitgeefbaar terrein. Volgens de huidige gegevens en prognoses is er geen aanleiding om in de bovenstaande planningen van fase 1 en 2 van het A18 Bedrijvenpark veranderingen aan te brengen. Hierbij wordt de opmerking gemaakt, dat het hier gaat om prognoses en dat de verdere uitgifte van kavels op het A18 bedrijvenpark in belangrijke mate afhangt van de ontwikkeling van deze markt (toename van vraag naar bouwgrond).

De provincie Gelderland houdt de uitgifte van kavels in haar provincie bij. In het overzicht 1-1- 2012 t/m 10-11-2014 wordt door de provincie gemeld, dat in die periode in Gelderland 13,4 ha is uitgegeven; hiervoor komen 5,7 ha voor rekening van de gemeente Doetinchem (A18 bedrijvenpark en bedrijventerrein Wijnbergen). In die periode is 5,1 ha uitgegeven op het A18 Bedrijvenpark. Afgezet tegen het totaal van 13,4 ha voor de gehele provincie Gelderland heeft dit Bedrijvenpark ‘het goed gedaan’.

3.3.4 Kantoren

3.3.1 ontwikkeling

De economische crisis en de veranderende marktvraag heeft overal grote sporen nagelaten. De kantorenleegstand neemt verder toe. Ondernemers hebben minder behoefte aan vierkante meters door het toenemend gebruik van flexwerken. Het kantooroverschot neemt in de Achterhoek toe; tot 2040 60.000m2. Circa de helft van het overschot komt voor rekening van Doetinchem (28.000m2). Daarnaast zijn er kleine overschotten op Achterhoekse bedrijventerreinen en buitengebieden. Bureau Buiten heeft de provincie Gelderland eind 2014 geadviseerd om met de Gelderse regio's regioplannen te maken om een evenwichtige kantorenmarkt te bereiken. Elementen die noodzakelijk zijn voor de plannen zijn onder andere het schrappen van zachte en zo nodig ook mogelijk harde plannen, het bevorderen van transformatie en herbestemmen. Voor de Achterhoek betekent dit het heroverwegen van de centrumgebied plannen.

De vervangingsvraag voor kantoren is minimaal. Gelet op het provinciale onderzoek en marktontwikkelingen wordt geadviseerd om de ambities ten aanzien van de kantoorlocatie Hamburgerbroek bij te stellen. Met het in stand houden van het project worden verwachtingen gewekt die zeer waarschijnlijk niet worden gerealiseerd. Gelet op de fase waarin het project zich bevindt hebben we de mogelijkheid om dit project te saneren. Dat betekent dat we de planvoorraad in principe schrappen en verwijzen naar leegstaande kantoren. Alleen in bijzondere omstandigheden zal aan de vraag naar kantoorruimte in dit gebied worden voldaan. We stellen voor het project af te sluiten.

3.3.2 bestaande voorraad

Ten aanzien van de bestaande kantoorvoorraad heeft de gemeente in 2014 met diverse eigenaren van grote kantoorpanden gesproken over het toenemende probleem en herontwikkeling van panden. Eigenaren zijn primair verantwoordelijk voor het aanpassen van panden om de kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod te verkleinen. Daarnaast hebben wij in 2014 in overleg met parkmanagementorganisatie Wijnbergen een inventarisatie gemaakt van mogelijke zelfstandige kantoren om verkantorisering op bedrijventerreinen tegen te gaan. Als vervolg daarop is de gemeente in gesprek gegaan met de eigenaren van de panden met als doel de beweegredenen te achterhalen en de situatie te beoordelen. Naar aanleiding van de gesprekken is gebleken, dat veel computerservice-, telecommunicatie, grafische en informatietechnologiebureaus in bedrijfsverzamelgebouwen zijn gevestigd. Deze functie is op het bedrijventerrein toegestaan c.q. wordt niet gezien als zelfstandige kantoren.

3.5 Detailhandel

3.5.1 Beleid

De detailhandel is van groot voor de lokale economie. De Doetinchemse detailhandel omvat ongeveer 4.440 directe banen (13% van de werkgelegenheid). In de Doetinchemse binnenstad is van oudsher een grote verscheidenheid aan functies gevestigd: winkels, horeca, culturele voorzieningen, toerisme, wonen en zakelijke dienstverlening. Deze mix van functies in een compacte binnenstad, het oude historische Ei, geeft identiteit aan Doetinchem. Winkels en horeca, beide in een rijke variatie, vormen daarbij de hoofdmoot van het aanbod.

Wij zien trends en ontwikkelingen die de binnenstad de komende decennia ingrijpend zullen beïnvloeden: demografische veranderingen, veranderende winkelfuncties, veranderend werklandschap, toenemend milieubewustzijn, digitalisering van de samenleving / informatisering van de stad en een veranderend speelveld met nieuwe werkwijzen en spelers.

De laatste tijd hebben gemeente en provincie flink geïnvesteerd in de binnenstad (Masterplan Schil, Eidentiteit, stadscontracten, structuurvisie, etc.). We zijn er echter nog niet. Trends en ontwikkelingen dwingen ons om voor te sorteren op de toekomst. We stellen daartoe een aanvalsplan binnenstad op. Dit plan moet leiden tot het vergroten van de kracht en levendigheid van de Doetinchemse binnenstad. Welke maatregelen moeten we nemen zodat de in het centrum gevestigde functies goed tot hun recht komen en dat deze elkaar in de volle breedte versterken? We maken daarbij een doorkijk naar 2030, maar concentreren ons in eerste instantie voor de periode tot 2020. Welke stappen kunnen we op relatief korte termijn om de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten? In de komende tijd zullen we samen met stakeholders (o.m. winkeliersvereniging en diverse sleutelfiguren) de beelden scherper proberen te krijgen. Medio 2015 is het plan klaar.

Ondertussen gaan we nog uit van het huidig beleid. Dit houdt in we focus leggen op kwaliteit van winkelgebieden, aandacht voor de onderscheidende winkelmilieus, de vergroting van aantrekkingskracht op bewoners en toeristen, etc. De leesbaarheid van de stad is daarbij van groot belang; welk aanbod vind ik waar, wat zijn de aanrijroutes en waar kan geparkeerd worden? We streven daarbij clustering en consolidatie van het uiteenlopende winkelaanbod na. Dit levert een hiërarchische detailhandelsstructuur op van centrumwinkels, buurtwinkels en PDV. Vestiging buiten deze concentratiegebieden dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Ten aanzien van supermarktvestigingen streven we een evenwichtige verdeling over de stad na.

Een nieuw fenomeen vormen de internetwinkels. Vestiging ervan is toegestaan in panden met een bedrijfsbestemming, mits 1)daar 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. Verder zien we de laatste jaren een uitbreiding van detailhandel bij tankstations. Voor nieuw te vestigen tankstations hanteren we maximum van 50m2 netto detailhandel. Daarbij geldt dat deze detailhandel altijd ondergeschikt dient te zijn aan de verkoop van brandstoffen. Via bestemmingsplannen en handhavingsbeleid zullen we daarop toezien.

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. 45,3 ha. t/m 2014 is ca 7,8 ha uitgegeven. Per saldo is nog ca. 37,6 ha beschikbaar voor uitgifte. Nagenoeg alle gronden in het zuidelijk deel zijn in eigendom van de gemeente. Het bouw- en woonrijp maken (1e fase, zuidelijk deel) wordt in het voorjaar 2015 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%)

ruimtegebruik	(m²)	totaal
uitgeefbaar		458.449
niet uitgeefbaar		102.083
totaal plangebied		**560.532**

programma	**totaal in m2**
-gerealiseerd	77.939
nog te realiseren	
uitgeefbaar zichtlocatie Weemstraat	48.282
uitgeefbaar zichtlocatie A18	51.745
overig uitgeefbaar	244.895
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (overig)	15.708
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (weemstr)	8.726
zone lpg (nabij tankstation Goris)	11.154
	380.510
totaal	**458.449**

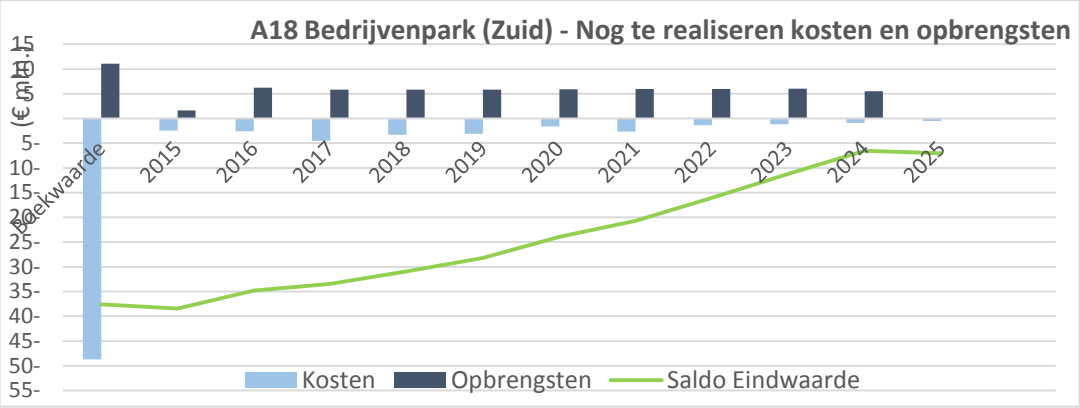
grondprijzen/grondopbrengsten				
uitgeefbaar zichtlocatie Weemstraat	€	156	€	7.531.992
uitgeefbaar zichtlocatie A18	€	170	€	8.796.650
overig uitgeefbaar	€	141	€	34.530.195
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (overig)	€	128	€	2.010.624
uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (weemstr)	€	141	€	1.230.366
zone lpg (nabij tankstation Goris)	€	128	€	1.427.712
totaal			€	**55.527.539**

grondexploitatie		2014		2015
boekwaarde	€	36.064.892	€	37.595.698
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€	-4.884.158	€	-4.917.966
risicokwantificering	€	2.310.000	€	2.020.000
verwacht einddatum project		2025		2025

activiteiten 2014
sloop panden, etc
voltooien woonrijpmaken 1e fase zuidelijk deel
M&A activiteiten / kavelverkoop

geplande activiteiten 2015 en 2016
2015 oplevering wrm 1e fase zuidelijk deel/keerwand Nieuwestraat
afronden onteigeningsprocedure
M&A activiteiten tbv bevorderen kavelverkoop
kavelverkoop

4.1.3 Resultaat en kasstroom



Verwachte grondexploitatieresultaat

(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 2015 bedraagt ca. € 4,9 mln NCW (€1,7 mln.) negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2015 ca. € 37,6 mln. Obv de verwachte uitgifte zal de grondexploitatie naar verwachting in 2025 afgesloten worden.

Omdat het noordelijk deel niet in exploitatie is genomen en 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 2015 voor het noordelijk deel laat een geraamd exploitatietekort zien van ca. € 2,4 mln. NCW (€ 0,8 mln.). In de jaarrekening 2015 zal de reeds getroffen voorziening aangepast worden obv het actuele resultaat.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (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 de vraag naar bedrijfspercelen sterk verminderd. In verband daarmee zijn eerdere prognoses t.a.v. de uitgifte naar beneden bij te stellen. Gelet op grootte van het plan, de kosten- en opbrengstenramingen en de looptijd, zijn de gevolgen voor het exploitatieresultaat aanzienlijk.

Verschillenanalyse 2014-2015

Het geraamde resultaat komt nagenoeg overeen met het resultaat volgens de actualisatie van 2014. Enerzijds hebben het lagere kostenstijgingspercentage (2,0% ipv 2,5%) en een lagere rekenrente (3,4% ipv 3,6%) een gunstig effect op het exploitatieresulaat. Daar staat tegenover dat wij de opbrengstenstijging obv 1% per jaar (eerst vanaf 2020 ipv 2016) vanwege een lagere inflatieverwachting voor de komende jaren hebben aangepast. Door middel van deze herziening reduceren wij het prijsrisico op termijn. Nu de eerste fase bouw- en woonrijpmaken van het zuidelijke deel is afgerond, hebben wij deze financiële effecten daarvan (incl. de actuele inzichten mbt de resterende werkzaamheden) en ons inzichten in de marktverwachting, integraal in de grex verwerkt. Zoals hiervoor aangegeven heeft dit per saldo geen gevolgen voor het exploitatieresultaat.

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. 38 ha), bedraagt ca. € 55,5 mln. Het totale projectrisico ramen wij op ca € 2,0 mln. Ondanks de vraaguitval als gevolg van de economische crisis constateren wij dat de vraag vanuit de markt weer voorzichtig aantrekt en in opties resulteert. Voor het bevorderen van de verkoop bereidt de Stuurgroep aanvullende maatregelen voor om de marketing en aquisitieactiviteiten verder te intensiveren.

4.2 Iseldoks

4.2.1 Algemene projectinformatie

Iseldoks bestaat uit twee deelgebieden: fase 1 (Intermeco) en fase 2 (Oude IJsseloevers). Het totale project betreft de ontwikkeling van verschillende functies als wonen, winkels, kantoren en voorzieningen. De opstallen in de eerste fase worden gezamenlijk door Kondor Wessels Projecten (KWP) en de gemeente Doetinchem ontwikkeld. Daarvoor is een zogenaamde GEM opgericht. De tweede fase 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	(m²)	**fase 1**	**fase 2**	**totaal**
uitgeefbaar		11.366	15.855	27.221
niet uitgeefbaar		12.569	39.805	52.374
totaal plangebied		23.935	55.660	**79.595**

programma	(V.O.N.)	**fase 1**	**fase 2**	**totaal**
goedkoop	< €170.000	106	69	175
middel	€170.000 - €250.000	12	206	218
duur	>€250.000	12	52	64
		130	327	457

grondprijzen/grondopbrengsten	**gemiddelde kavelprijs**	**aantal**	**totale grondopbrengst**
goedkoop	€ 20.518	175	€ 3.590.690
middel	€ 46.894	218	€ 10.222.800
duur	€ 56.623	64	€ 3.623.850
		457	€ 17.437.340

grondexploitatie	2014	2015
boekwaarde	€ 5.726.477	€ 8.215.102
verwacht resultaat (contante waarde)	€ -3.891.627	€ -4.141.165
risicokwantificering	€ 800.000	€ 860.000
verwachte einddatum project	2023	2023

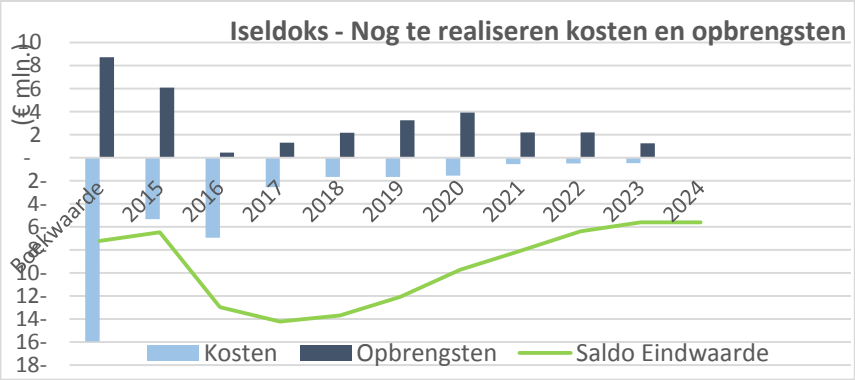
activiteiten 2014

Puinresten verwijderd en voorbereidingen herstart bouw.
Begin 2015 herstart bouw Intermcoterrein.
Contractering gemeente en Sité over afname 32 woningen in fase 1.
Overdracht grond van gemeente naar KWP.
Bestemmingsplan fase 2 in procedure en sloop voormalige politie en brandweerloactie.

geplande activiteiten 2015 en 2016

Bouw fase 1 Iseldoks.
Start verplaatsing gemaal.
Start verkoop woningen fase 1 Iseldoks.
Onderzoek naar verhuur/verkoop zorgwoningen fase 1 Iseldoks.
Voorbereidingen ontwikkeling fase 2 (verwerving en opstellen marketingstrategie).

4.2.3 Resultaat en kasstroom



Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2015 bedraagt ca. €4,1 mln. NCW negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2015 € 7,2 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl renteresultaat)worden geraamd op respectievelijk € 17,6 mln. en € 23,0 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2023 afgesloten worden.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

In 2014 is gestart met de bouw van de eerste fase Iseldosks (Intermecolocatie). Vanwege het aantreffen van puinresten in de bodem zijn de bouwwerkzaamheden gestaakt. Nadat het puin uit de bodem is gehaald zijn begin 2015 de bouwwerkzaamheden weer gestart. De kosten van het verwijderen van het puin alsmede de vertraging die daarmee is opgelopen zijn opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie. De grond van de eerste fase is begin 2015 door de gemeente voor circa € 5,1 miljoen geleverd aan KWP. Ook dat is onderdeel van de grondexploitatie. De verwachting is dat in het vierde kwartaal van 2016 de woningen in de eerste fase van Iseldoks worden opgeleverd. In fase 1 is de gemeente achtervang voor de 33 koopwoningen, 32 huur-woningen en 38 zorgeenheden. Begin 2015 hebben gemeente en Sité een overeenkomst gesloten waarin de overdracht van de 32 huurwoningen aan Sité is vastgelegd. De verkoop van de 33 koopwoningen start na de zomer 2015. De onderhandelingen voor de verhuur van de 38 zorgeenheden zijn nog niet afgerond. Daarnaast wordt nog gezocht naar een belegger voor het zorgblok.

De voorbereidingen voor de ontwikkeling van fase 2 zijn inmiddels ook in volle gang. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht, de gemeente is in onderhandeling over de laatste aankoop in fase 2 en het voormalige politiebureau en brandweerkazerne worden gesloopt.

Voor fase 2 moeten nog marktpartijen worden gevonden die delen van fase 2 willen gaan ontwikkelen. Daartoe wordt een marketingstrategie/plan opgesteld. Eén blok van fase 2 is met de sanering van het project Wijnbergen Het Oosten inmiddels in optie gegeven bij een ontwikkelaar. Het betreft een optie voor de bouw van 36 woningen.

Verschillenanalyse 2014-2015

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie (2014) bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2014 € 3,9 mln. negatief. Het resultaat per 1 januari 2015 bedraagt € 4,1 mln. negatief.

Deze verslechtering van het resultaat wordt o.a. veroorzaakt door een aantal tegenvallers zoals de vertraging en de extra kosten voor het verwijderen van het puin en tegenvallende kosten voor noodzakelijke aanpassingen op het terrein van de papierfabriek die een gevolg zijn van de ontwikkeling van Iseldoks fase 1. Er zijn ook een aantal meevallers zoals een extra bedrag aan ISV subsidie en minder sloopkosten dan geraamd.

Er bestaan een aantal financiële buffers om toekomstige tegenvallers op te kunnen vangen. Voor Iseldoks is een bedrag gereserveerd om de grondprijzen in de tweede fase te verlagen. Daarvan is in verband met de deal met de OCWO een deel van ingezet. Ook is er een bedrag aan overall faseringsrisico gereserveerd om de fasering van de uitgifte van de woningen verder uit te kunnen faseren.

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 € 860.000. Het belangrijkste risico is het afzetrisico in fase 2.

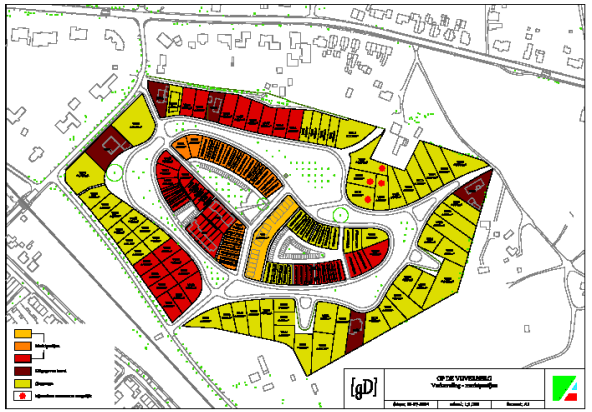
4.3 Vijverberg Zuid

4.3.1 Algemene projectinformatie

Het plan Vijverberg Zuid betreft een woningbouwplan met de mogelijkheid tot de bouw van circa 190 woningen. Het huidige verkavelingsplan voorziet in 165 woningen. Verdichten van het plan is programmatisch dus nog een optie. Een groot deel van de woningen in Vijverberg Zuid worden aangeboden in 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 mediationtraject het contract met deze partij ontbonden. Deze partij is inmiddels failliet. Met de andere twee partijen is inmiddels ook een mediationtraject gestart omdat ook deze partijen de verplichtingen uit de bouwclaimovereenkomst niet nakomen. 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
totaal plangebied		113.827

programma	(V.O.N.)	totaal
gerealiseerd:		
vrijstaand		5
rij		11
nog te realiseren:		
goedkoop	< €170.000	41
middel	€170.000 - €250.000	6
duur	>€250.000	102
		165

grondprijzen/grondopbrengsten				
goedkoop, middel en duur	€	250	€	11.412.663
marktpartijen*		€ 317 - € 325	€	7.763.152
			€	19.175.815

*) brutoprijzen, subsidie stimulering goedkope woningbouw beschikbaar.

grondexploitatie		2014		2015
boekwaarde	€	8.613.897	€	8.469.925
verwacht resultaat (contante waarde)	€	-149.366	€	-74.791
risicokwantificering	€	600.000	€	780.000
verwachte einddatum project		2024		2024

activiteiten 2014

Aanpassen verkavelingsplan

Bestemmngsplanwijziging i.v.m. verruiming bouwmogelijkheden op kavels.

geplande activiteiten 2015 en 2016

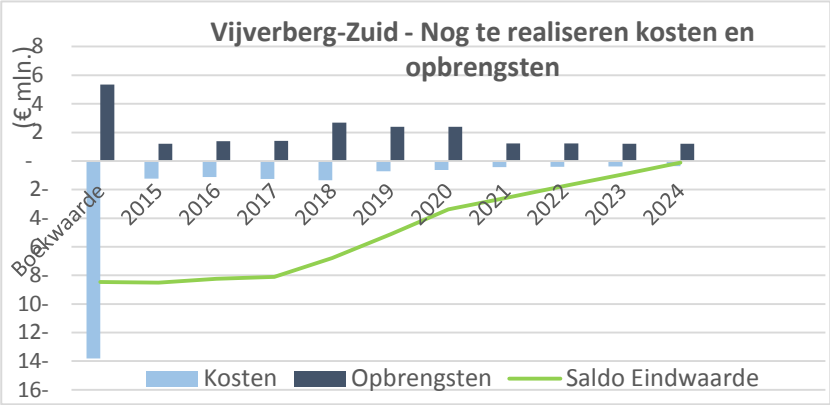
Mediationtraject marktpartij.

Onderhandelingen met nieuwe marktpartijen voor deelontwikkelingen.

Start bouw 17 rijwoningen en aantal vrijstaande woningen.

Kavelverkoop

4.3.3 Resultaat en kasstroom



Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2015 bedraagt € 74.000 NCW negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2015 € 8,4 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl. renteresultaat)worden geraamd op respectievelijk € 5,8 mln. en € 16,3 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2024 afgesloten worden.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

In 2014 zijn er geen kavels verkocht. Wel is, nadat de gemeente in 2014 de grondprijzen heeft verlaagd, de belangstelling voor het plan Vijverberg Zuid weer wat toegenomen. Op zes kavels is nu een serieuze optie genomen. KVO start met de bouw van 17 rijwoningen. Daarnaast is er een toenemende belangstelling van ontwikkelaars/aannemers om opties op kavels te nemen voor de verkoop van vrijstaande woningen.
Vanuit de eerder toegekende taskforcegelden (spaarrisicoreserve) is nog € 801.200 beschikbaar voor eventuele herprogrammering/grondprijsaanpassing.

stand van zaken herprogrammeringsgelden				
			jaar	doel
Budget	€	2.400.000	2012	
Besteed	€	1.598.800	2014	herverkaveling/grondprijsverlaging
Restant beschikbaar	€	801.200	01-01-2015	

Verschillenanalyse 2014-2015

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2014 circa € 149.000 negatief. Het resultaat per 1 januari 2015 bedraagt circa € 74.000 negatief.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2014 zijn er geen noemenswaardige verschillen.

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 € 960.000. Het belangrijkste risico is de afzet van de kavels. Bij een langere looptijd van het project neemt ook de kans op overschrijding van de plankosten toe.

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%). Daarnaast geeft de gemeente binnen het plangebied nog zelf 4 bouwpercelen uit. Het gemeentelijke aandeel in de gezamenlijke grondexploitatie wordt verantwoord in de gemeentelijke grondexploitatie Lookwartier.

Betrokken partijen

- Gemeente Doetinchem
- Site woondiensten

4.4.2 Projectkenmerken

ruimtegebruik	(m²)	totaal
uitgeefbaar		2.308
niet uitgeefbaar		1.293
totaal plangebied		3.601

programma	(V.O.N.)	totaal
goedkoop	<170000	0
middel	170000-250000	0
duur	>250000	4
		4

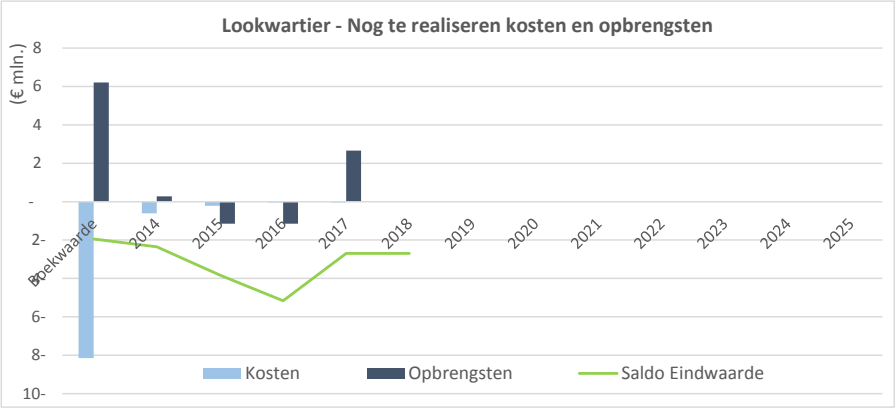
grondprijzen					
particulier opdrachtgeverschap	€	280	m²	€	646.240
collectief particulier opdrachtgeverschap	€	-	m²		
starterswoningen	€	-	kavel		
huurwoningen	€	-	kavel		
				€	646.240

grondexploitatie		2014		2015
boekwaarde	€	1.939.106	€	2.205.331
verwacht resultaat (contante waarde)	€	-2.338.443	€	-2.428.402
risicokwantificering	€	110.000	€	110.000
verwacht einddatum project		2017		2018

activiteiten 2014
westzijde (GEM deel) tijdelijke inrichting als groengebied
bouwpercelen (gemeentegrex) in verkoop genomen
beoordeling GEM grex in relatie tot verdere planontwikkeling GEM gebied

geplande activiteiten 2015 en 2016
beoordeling/nadere afspraken planontwikkeling plangebied GEM grex met Site woondiensten.

4.4.3 Resultaat en kasstroom



Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2015 bedraagt circa € 2,4 mln. negatief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2014 ca. € 2,2 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitatie worden geraamd op respectievelijk € 0,8 mln. en € 0,65 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2018 afgesloten worden.

Het resultaatsaandeel in het resultaat uit de samenwerking is gebaseerd op de laatst vastgestelde grondexploitatie. Een 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.

Zoals in het onderdeel programma Wonen is aangegeven, zullen Site en de gemeente in het kader van de SOK de ontwikkelingstrategie voor deze woningbouwlocatie herijken. Dit geschiedt in samenhang met overige locaties, waar beide partijen belangen hebben, als ook in relatie tot de uitkomsten van de Regionale Woonagenda.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

Het plan Lookwartier omvat verschillende functies (zoals woningbouw, theater, ondergrondsparkeergarage).

Het overgrote deel van het plan wordt als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Site Woondiensten gerealiseerd. Daarnaast geeft de gemeente zelf nog vier bouwpercelen uit. De opbrengsten daarvan, het resultaatsaandeel van de gemeente in de GEMgrex en de verrekening van de inbrengwaarde van gemeente-eigendommen in de gezamenlijke grondexploitatie worden verantwoord in de gemeentelijke grondexploitatie Lookwartier.

Het programma van de nog te bouwen woningen concurreert met andere nieuwbouwplannen. Dit maakt, zoals hiervoor vermeld, een heroverweging van het plan Lookwartier noodzakelijk. De raad heeft eerder € 2,7 mln. beschikbaar gesteld voor de gemeentelijke grondexploitatie in verband met de financiële effecten hiervan.

stand van zaken herprogrammeringsgelden

Budget	€	400.000	2012
Budget	€	2.300.000	2013
	€	2.700.000	
Besteed	€	-	
Restant	€	2.700.000	01-01-2015

Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het saldo op NCW per 1 januari 2014 € 2,3 mln. negatief. Het saldo per 1 januari 2015 bedraagt € 2,4 mln. negatief. Het resultaatsverschil houdt met name verband met het aanpassen van de fasering van de gronduitgifte van de gemeentelijke kavels.

4.4.4 Risico's en kansen

Het grootse risico voor Lookwartier houdt verband met het resultaatsaandeel (50%) uit de gezamenlijke grondexploitatie. De nog nader uit te werken ontwikkelingsstrategie voor het Lookwartier zullen 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.

4.5 Heideslag

4.5.1 Algemene projectinformatie

De ontwikkeling en realisatie van een woonwijk in Wehl met in totaal circa 226 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, 2^1 kapwoningen en enkele vrijstaand).
- Haase Bouw (realisatie van goedkope, kleine vrijstaande woningen).

4.5.2 Projectkenmerken

ruimtegebruik	(m²)	totaal
uitgeefbaar		80.010
niet uitgeefbaar		234.027
totaal plangebied		314.037

programma		totaal
gerealiseerd:		
Koksgoed		57
Motketel		42
Ripperbansveen		4
Overige		0
nog te realiseren:	(VON)	
goedkoop	<€170.000	40
middel	€170.000 - €250.000	10
duur	>€250.000	73
		226

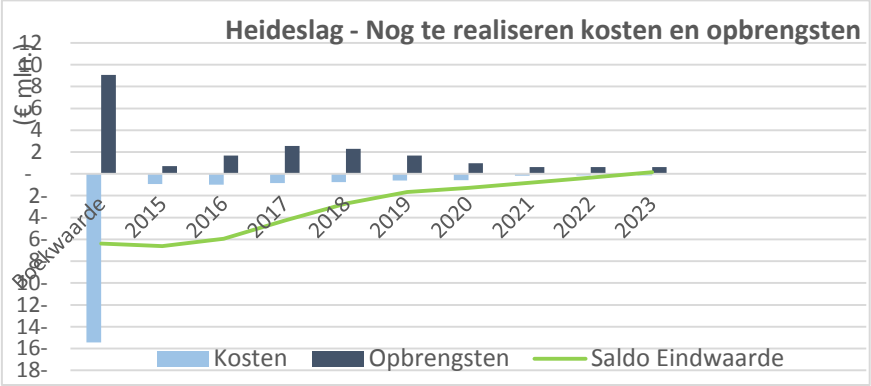
grondprijzen/grondopbrengsten	**grondprijs**		**totale opbrengst**
particulier opdrachtgeverschap	€ 220 - € 250	m²	€ 15.613.810
collectief particulier opdrachtgeverschap	€ 250	m²	€ 659.194
starterswoningen	€ 25.000	kavel	€ 1.000.000
huurwoningen	€ 20.000	kavel	€ 780.000
			€ 18.053.004

grondexploitatie	2014	2015
boekwaarde	€ 6.302.673	€ 6.391.106
verwacht resultaat (contante waarde)	€ 74.599	€ 104.516
risicokwantificering	€ 200.000	€ 470.000
verwacht einddatum project	2022	2023

activiteiten 2014
Gedeeltelijk woonrijpmaken van het plangebied.
Onderhandelingen met diverse marktpartijen voor afname kavels.
Verkoop kavels/optieverlening kavels.
Bouwrijpmaken van deelgebied Ripperbansveen.
Verkoop van bestaande woning in het gebied.

geplande activiteiten 2015 en 2016
Onderhandelingen met diverse marktpartijen over afname kavels.
Waar mogelijk meer deelgebieden woonrijpmaken.
Kavelverkoop.
Start bouw eerste starterswoningen Ripperbansveen.

4.5.3 Resultaat en kasstroom



Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2015 bedraagt € 104.000 NCW positief. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2015 € 6,3mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl renteresultaat)worden geraamd op respectievelijk € 4,0 mln. en € 11,7 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2023 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. In 2014 zijn er 14 kavels in collectief particulier opdrachtgeverschap verkocht en 1 reguliere PO kavel. We merken ook nu een lichte toenemende belangstelling voor Heidelslag. Diverse ontwikkelaars hebben belangstelling getoond. Op Ripperbansveen gaat de bouw van de eerste starterswoningen van start en er worden weer opties op kavels genomen.

Binnen de grex Heideslag is nog een budget van € 800.000 beschikbaar uit de spaarrisicoreserve voor herprogrammering en of grondprijsaanpassing.

stand van zaken herprogrammeringsgelden				
		jaar	doel	
Budget	€	1.400.000	2012	
Besteed	€	400.000	2012	Aanpassing faseing uitgifte
Besteed	€	200.000	2014	Herverkaveling Motketel
Restant beschikbaar	€	800.000	01-01-2015	

Verschillenanalyse 2013-2014

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2014 circa € 74.000 positief. Het resultaat per 1 januari 2015 bedraagt circa € 104.000 positief.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2014 zijn er geen noemenswaardige verschillen.

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 € 470.000. Het belangrijkste risico is de afzet van de woningen en het overschrijden van het budget aan plankosten als gevolg van de langere looptijd van het 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**

In 2014 is een deel van het gebied al woonrijp gemaakt. Vanwege tegenvallende kosten daarvan, stagnatie van het project en het nog niet ontvangen van exploitatiebijdragen is het resultaat van de grondexploitatie verslechterd. Het gemeentelijk aandeel in het project omvat de uitgifte van bouwgrond voor het realiseren van commerciële doeleinden (supermarkt), de uitgifte van 10 bouwkavels en kostenverhaal i.v.m. private (deel)ontwikkelingen. Vanwege het faillissement van Goldewijk en de overcapaciteit aan woningplanvoorraad wordt de vorm waarin het plan Heelweg moet worden afgerond, als ook in het licht van de uitwerking van de Regionale Woonagenda, heroverwogen.

Heelweg	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 1.742.070	€ 1.906.261
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -474.567	€ -718.206
risicokwantificering	€ 400.000	€ 550.000
verwachte einddatum project	2017	2019

- **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. Gelet op de stand van zaken van het project, kan deze grex per ultimo 2015 worden afgesloten. De nog niet verkochte kavels worden toegevoegd aan het verzamelcomplex 'Samengevoegde complexen'.

Veemarkt	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 501.198	€ 543.604
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 336.581	€ 423.805
risicokwantificering	€ 130.000	€ -
verwachte einddatum project	31-12-2017	31-12-2018

4. Financiën op hoofdlijnen per project

- **Brewinc**

In de grondexploitatie Brewinc worden de door de gemeente nog te realiseren kosten in verband met het woonrijpmaken van het plangebied verantwoord. Het project kan eind 2015 worden afgesloten. De nog toekomstige private deelprojecten (zorgcluster en appartementencomplex) worden t.z.t. als afzonderlijke ontwikkelingen buiten de grondexploitatie om gerealiseerd.

Brewinc	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ -248.238	€ -252.563
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 71.582	€ 78.883
risicokwantificering	€ -	€ -
verwachte einddatum project	2015	2015

- **Hamburgerbroek Zuid/kantorenlocatie**

Hamburgerbroek Zuid voorziet in uitgiftemogelijkheden voor de bouw van grotere kantoren. Er is nog circa 11.000 m² beschikbaar waarvan circa 3.000 m² wordt overdragen aan het project Stationsomgeving ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein nabij het busstation. De afgelopen jaren is gebleken dat er geen vraag is naar grote percelen voor kantoorlocaties. Onder de bestaande kantorenvoorraad bevindt zich ook veel leegstand.

Er zijn twee scenario's voor de toekomst van dit plan doorgerekend:

Scenario 1: Stoppen met dit project en grondexploitatie afsluiten.
In dit scenario wordt het project Hamburgerbroek Zuid afgesloten. De noodzakelijke kosten om het gebied af te ronden worden bij het afsluiten van de grex gereserveerd. De niet verkochte gronden worden toegevoegd aan de strategische grondvoorraad van de gemeente. Bij een eventuele toekomstige vraag naar (vervangende) nieuwbouw van kantoren kan daar als nog gebruik van worden gemaakt en ontstaat er een extra winst op de afgewaardeerde gronden. De nog noodzakelijk te maken kosten om het gebied af te ronden zijn verwerkt in de grondexploitatie Hamburgerbroek Zuid.

Scenario 2: Doorgaan met project en verder uitfaseren.

In dit scenario blijft het project in de huidige vorm bestaan. Ondanks dat er geen vraag naar grote kantorenkavels is proberen we deze toch nog te verkopen. Daarbij moeten we realistisch zijn en uitgaan van een langere fasering. In deze variant is uitgegaan van een uitgifte verdeeld over de periode 2017-2020. Behalve extra plankosten hoeven er verder geen extra kosten te worden gemaakt. Wel wordt rekening gehouden met een post onvoorzien en de gebruikelijke afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen. Dit scenario leidt tot een verwacht resultaat van € 2,3 mln.

Met dit scenario neemt het risico op deze grondexploitatie fors toe. De kans is namelijk reëel dat een aantal, en misschien wel alle, kavels uiteindelijk nooit ten behoeve van kantoren worden verkocht. Dit risico is gekwantificeerd en bedraagt circa € 1,0 mln.

Hamburgerbroek Zuid				
	scenario 1: stoppen		**scenario 2: doorgaan**	
vrijval boekwaarde*		€ 2.000.923		€ -
grexresulaat		€ -		€ 2.300.000
risico		€ -		€ -1.000.000

*) vrijval boekwaarde is verwerkt in de financiële consequenties van de af te sluiten projecten zoals beschreven in hoofdstuk 5.4.

Voorstel: gezien de huidige omstandigheden in de kantorenmarkt en kennis genomen te hebben van de beleidsanalyse kantorenlocatie zoals beschreven in paragraaf 3.3.4 van dit MPG wordt voorgesteld om te kiezen voor scenario 1.

•Grondwallen Bedrijvenweg

In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten verantwoord die verband houden met de uitgifte van de gronden gelegen langs de Bedrijvenweg. Het gronddepot langs de Bedrijvenweg is grotendeels verwijderd waardoor er een strook uitgeefbare grond beschikbaar kwam. Aan de aangrenzende grondeigenaren is deze grond in optie aangeboden. Vanwege het uitblijven van concrete belangstelling voor aankoop heeft er een heroverweging van het project plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in twee scenario's.

1.Koopovereenkomsten ontbinden en gronden toevoegen aan de strategische grondvoorraad.

In dit scenario worden vanwege het uitblijven van afname van de gronden de koopovereenkomst van de eerste grondwal ontbonden. De tweede grondwal proberen we dit jaar nog te verkopen, de derde grondwal wordt in dit scenario niet uitgegeven. De niet verkochte gronden worden aan de strategische grondvoorraad van de gemeente toegevoegd. De grondexploitatie wordt eind dit jaar afgesloten. Gezien de beperkte diepte van de grondpercelen zijn er weinig tot geen mogelijkheden om deze locaties solitair te ontwikkelen. Deze strook heeft met name een toegevoegde waarde voor de eigenaar van de naastgelegen grond. Dit heeft de afgelopen jaren echter niet tot afname van de grond geleid. Indien, na afsluiten van het project, er in de toekomst alsnog een vraag komt om deze gronden aan te kopen ontstaat er een eenmalige winst op deze inmiddels afgeboekte gronden. Indien aan het eind van 2015 ook de tweede grondwal niet is verkocht heeft dit geen gevolgen voor de reserve Bouwrgrondexploitaties, omdat vanuit het voorzichtigheidsprincipe er geen rekening is gehouden met de grondopbrengst uit grondwal twee.

2.Doorgaan met project en verder uitfaseren.

In dit scenario blijft het project in de huidige vorm bestaan. Daadwerkelijk uitgifte van de gronden moeten we verder uitfaseren met als gevolg dat de grondexploitatie voorlopig nog niet gesloten kan worden. Als de grex in dit scenario volgens prognose verloopt wordt er een positief resultaat behaald van circa € 800.000. Het openhouden van de grex brengt ook risico's met zich mee. Het risico dat we de drie grondwallen uiteindelijk niet verkopen bedraagt eveneens circa € 800.000.

Grondwallen Bedrijvenweg		
	scenario 1: stoppen	**scenario 2: doorgaan**
vrijval boekwaarde*	€ 159.461	€ -
grexresulaat	€ -	€ 800.000
risico	€ -	€ -800.000

*) vrijval boekwaarde is verwerkt in de financiële consequenties van de af te sluiten projecten zoals beschreven in hoofdstuk 5.4.

Voorstel: gezien de verwachting dat we de komende jaren de drie grondwallen niet zullen verkopen wordt voorgesteld om te kiezen voor scenario 1.

•Wijnbergen bedrijventerrein
Binnen dit bedrijventerrein zijn nog 2 bedrijfspercelen met een totale oppervlakte van ca. 6.680 m2 beschikbaar voor uitgifte. Voor het overige zijn alle werkzaamheden voltooid. In verband hiermee stellen wij voor om deze grex ultimo dit jaar af te sluiten en de opbrengst van de 2 resterende percelen te verantwoorden onder samengevoegde complexen.

Wijnbergen bedrijventerrein	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 3.566.088	€ 3.528.851
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -2.828.322	€ -2.778.282
risicokwantificering	€ -	€ -
verwachte einddatum project	31-12-2014	31-12-2016

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

Wijnbergen EVZ	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 4.571.865	€ 4.575.960
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 269.150	€ 260.302
risicokwantificering	€ -	€ -
verwachte einddatum project	31-12-2017	31-12-2017

•Revitalisering Verheulsweide
In deze grondexploitatie worden diverse kosten en opbrengsten verantwoord die verband houden met de revitalisering van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn nog twee kavels beschikbaar voor uitgifte. Mede vanwege de provinciale subsidieverantwoording eind 2015 voor dit project wordt de grondexploitatie dit jaar afgesloten. De dan nog niet verkochte kavels worden toegevoegd aan het verzamelcomplex ‘Samengevoegde complexen’.

Revitalisering Verheulsweide	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ -786.201	€ -757.230
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ 101.478	€ 145.027
risicokwantificering	€ 100.000	€ -
verwachte einddatum project	2015	2015

•Bethlehemstraat

Aan de Bethelehemstraat in Gaanderen bestaat nog de mogelijkheid om twee kavels in particulier opdrachtgeverschap uit te geven. Afgelopen jaren is gebleken dat er geen concrete belangstelling voor bestaat. Daarom wordt voorgesteld eind 2015 dit project af te sluiten en de gronden toe te voegen aan het verzamelcomplex 'Samengevoegde complexen'. Bij een eventuele verkoop in de toekomst wordt de verkoopopbrengst toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Bethlehemstraat	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 337.913	€ 351.494
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -234.788	€ -232.999
risicokwantificering	€ 10.000	€ -
verwachte einddatum project	2015	2015

• A18 Bedrijvenpark 2de fase/noordelijk deel

Uit oogpunt van kostenbeheersing en risicoreductie is de ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark een aantal jaren geleden in twee delen gesplitst. Het noordelijk deel (ten noorden van de Kemnadeweg) dat ca. 24 ha uitgeefbaar terrein omvat, is niet in exploitatie genomen. Deze 2e fase wordt daarom als NIEGG financieel verantwoord. De boekwaarde van het noordelijk deel bedraagt ca € 11,4 mln en betreft met name verwervings- en rentekosten. Voor het noordelijk deel stelt de raad geen grex vast, omdat het plan niet in uitvoering is. Wel beoordelen wij jaarlijks de financiële haalbaarheid ervan volgens de methodiek van een grondexploitatie. Aan de hand daarvan beoordelen wij of in relatie tot de omvang van de boekwaarde een voorziening getroffen dient te worden. Deze berekening is voorts van belang voor het bepalen van de kredietaanvraag voor het noordelijk deel. De kredietaanvraag heeft nagenoeg geheel betrekking op de jaarlijkse rentekosten. Investeringen zijn niet gepland en maken derhalve geen deel uit van de kredietaanvraag.

De actuele berekening voor het noordelijk deel laat een geraamd exploitatietekort zien van ca €2,4 mln (ncw per 01-01-2015). Ter grootte van dit bedrag wordt een voorziening getroffen. In het kader van de Samenwerkingsovereenkomst *"Bedrijventerreinen West Achterhoek"* hebben wij een vordering van 65% van het berekende tekort op de overige drie SOK gemeenten.

4. Financiën op hoofdlijnen per project

Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

De realisatie van het noordelijk deel zal eerst op termijn plaatsvinden zodra (nagenoeg) alle bedrijfspercelen in het zuidelijk deel zijn verkocht. Wij gaan er nu van uit dat de eerste gronduitgifte in het jaar 2025 plaatsvindt. In verband daarmee en gelet op de (toekomstig) beschikbare plancapaciteit in het noordelijk deel (ca 24 ha) kent het A18 Bedrijvenpark als geheel een verhoudingsgewijs lange planhorizon. Vooral ook dit aspect maakt het lastig om te beoordelen of ook op termijn er (voldoende) vraag zal zijn naar bedrijfspercelen en hoe zich dit verhoudt tot overig concurrend aanbod. Afgezien van de inschatting van de ruimtevraag (totale afzetmogelijkheden) op termijn, zal ook altijd rekening gehouden moeten worden met de conjunctuurgevoeligheid die specifiek geldt voor een bedrijfsterreinontwikkeling.

Op dit moment bestuderen wij de gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelastingplicht bij ondernemingsactiviteiten, waarvan grondexploitaties deel uit maken. Omdat vier gemeenten betrokken zijn bij de ontwikkeling en realisatie van het A18 Bedrijvenpark, geeft dit aanleiding om dit aspect specifiek te betrekken in het onderzoek naar de (financiele) gevolgen van de invoering van de Vpb plicht. Dit onderzoek richt zich dan ook tevens op het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. De uitkomsten daarvan kunnen mede aanleiding geven om in overleg met onze SOKpartners voorstellen uit te werken ten aanzien van het noordelijk deel.

Voor de ontwikkeling van de boekwaarde van het noordelijk deel betekent dit dat de komende de jaren jaarlijks rente over de boekwaarde wordt bijgeschreven. Voor 2015 is het rentebedrag berekend op ca € 400.000,--. Dit bedrag zal, afgezien van eventuele investeringen, de komende jaren verder oplopen (ivm het zgn rente op rente effect). Gelet ook op deze financiele consequenties, zullen wij jaarlijks de haalbaarheid mbt de ontwikkeling van het noordelijk deel nauwgezet beoordelen.

Indien op termijn uit behoefteramingen zou blijken dat de toekomstige vraag naar bedrijfspercelen het niet meer noodzakelijk maakt om het noordelijk deel in ontwikkeling ten nemen, dan geeft dit aanleiding om dit plandeel te saneren. Op basis van de huidige boekwaarde bedragen dan de netto saneringskosten (na aftrek van waarde strategische gronden en de beschikbare voorziening voor het exploitatietekort noordelijk deel) ca € 8,1 mln.

A18 Bedrijvenpark (2e fase/noordelijk deel)	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 10.950.706	€ 11.352.519
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -2.486.584	€ -2.425.221
risicokwantificering	nvt	nvt
verwachte einddatum project	31-12-2031	31-12-2031

Exploitatieovereenkomsten

- **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. De Veentjes Saturn kan ultimo 2015 worden afgesloten.

Saturn (exploitatieovereenkomst)	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 32.426	€ 197.129
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -35.361	€ -54.049
risicokwantificering	€ -	€ -
verwachte einddatum project	31-12-2014	31-12-2015

- **Wijnbergen Midden/Westen**

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

Wijnbergen Midden-Westen (exploitatieovereenkomst)	2014	2015
boekwaarde (kosten -/- opbrengsten)	€ 1.217.363	€ 1.266.457
verwacht resultaat (netto contante waarde)	€ -249.770	€ -279.400
risicokwantificering	€ 40.000	€ 40.000
verwachte einddatum project	31-12-2017	31-12-2017

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 2014 ad € 85,2 (de zgn. boekwaarde) zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. Het bedrag is te verdelen in: Bouwgrondexploitaties In Exploitatie (BIE) € 71,7 mln. en Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) € 13,5.

In de volgende hoofdstukken (5.2. en 5.3) geven we een nadere specificatie van de Bouwgrondexploitaties In Exploitatie (BIE) en Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) weer.

5.2 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

In totaal zijn er 15 lopende grondexploitaties (BIE). Als alle uitgaven en inkomsten voor deze grondexploitaties zijn gerealiseerd, dan zal het verwachte eindsaldo € 16,4 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 gelijk zijn aan de verwachte verliezen. Aan het eind van het jaar 2015 verwachten we een saldo van € 13 mln. voor de nog lopende verliesgevende grondexploitatie in exploitaties (BIE). Voor het verloop van de voorzieningen verwijzen wij u naar de bijlagen. (bijlage overzicht voorzieningen t.b.v. grondexploitaties 2015/2016).

Een volledig overzicht van alle nog te realiseren kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties is weergegeven in tabel 2. De tabel is opgedeeld in de tot nu toe gerealiseerde kosten en opbrengsten (de zgn. boekwaarde per 1 januari 2015) en de in totaal nog te realiseren kosten en opbrengsten. Deze kosten en opbrengsten zijn vervolgens gespecificeerd voor de periode van de meerjarenbegroting (2015 t/m 2019).

Actualisatie Bouwgronden In Exploitatie 2015 (BIE)							Bedragen x € 1 mln.	
	Totaal GREX	Boekwaarde jan 2015	Nog te realiseren 2014 t/m 2025	Jaar 2015	Jaar 2016	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019
Uitgaven								
Verwervingen	92,0	87,2	4,8	2,5	2,3	0,0	0,0	0,0
Bouwrijpmaken	29,4	23,4	5,9	2,0	1,3	1,7	0,1	0,9
Woonrijpmaken	21,1	8,5	12,6	2,9	2,1	1,8	2,6	1,1
Diversen	23,1	6,4	16,7	3,7	3,9	2,0	1,4	1,2
Plankosten	23,6	18,4	5,2	0,9	0,7	0,7	0,6	0,4
Fondsen	15,2	6,2	9,0	2,4	2,2	2,1	0,6	0,4
Rente/Prijsst.	46,3	27,8	18,5	2,5	2,7	2,6	2,4	2,1
Totaal uitgaven	250,6	177,8	72,8	16,9	15,1	10,9	7,8	6,2
Opbrengsten								
Woningbouw	67,1	17,7	49,4	4,4	4,4	5,6	7,8	7,6
Niet- Woningbouw	113,5	50,7	62,9	8,6	6,3	6,5	6,3	5,8
Opbrengstenstijging	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Bijdragen	52,7	42,1	19,2	9,1	4,2	5,8	0,1	0,0
Herprogrammering	0,0	-4,3	-4,3	-0,4	-2,2	-1,8	0,0	0,0
Totaal opbrengsten	**234,2**	**106,1**	**128,1**	**21,7**	**12,8**	**16,2**	**14,2**	**13,4**
Saldo Uitgaven/Opbrengsten	-16,4	-71,7	55,3	4,8	-2,3	5,4	6,5	7,3

Tabel 2: Ontwikkeling boekwaarde BIE gronden

De in de tabel opgenomen kosten en opbrengsten voor 2015 en 2016 vormen de input voor de gemeentebegroting en ook de basis voor de kredietaanvraag. Rekening houdend met de eerder verstrekte kredieten is aanvullend een budget van in totaal ca. € 2,7 mln. nodig voor de BIE gronden (zie bijlage aanvulling kredieten 2015/2016).

5.3 Omvang Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

De omvang van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) bedraagt 49,9 ha met een boekwaarde van € 13,5 mln. Dit is als volgt opgebouwd:

- 29,9 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 m2;
- 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 1-1-2015);
- 19,8 ha betreft A18 Bedrijvenpark (fase 2). Vanuit beheers technische redenen is deze voorlopig 'in de koelkast' geparkeerd in afwachting van de realisatie van Zuid. De voorlopige berekening van A18 Bedrijvenpark (fase 2) resulteert in een tekort van € 2,4 mln. (NCW 1-1-2015). Hier is een voorziening voor getroffen € 2,5 mln. (incl rente en zie bijlage voorzieningen). De deelnemende gemeenten hebben 65% aandeel hiervan.

In het onderstaande overzicht zijn de verwachte financiële mutaties voor de komende twee jaren opgenomen. Ook bij de NIEGG's zijn de ramingen voor 2015 en 2016 de input voor de gemeentebegroting en vormt de basis voor de kredietaanvraag. Rekening houdend met eerder verstrekte kredieten is aanvullend een bedrag benodigd van € 0,438 mln. voor de NIEGG gronden (zie bijlage aanvulling kredieten 2015/2016).

Specificatie gronden Niet in exploitatie (Niegg)				Bedragen x € 1. mln		
TOELICHTING	BOEKWAARDE jan 2015	verwachte mutaties jaar 2015	verwachte BOEKWAARDE dec 2015	verwachte mutaties jaar 2015	verwachte BOEKWAARDE dec 2016	
GRONDEN € 6 m2	-1,8	0,0	-1,8	0,0	-1,8	
BETHLEHEMSTRAAT	-0,4	-0,4	0,0			afsluiten 2015
A18 BEDRIJVENPARK 2e fase	-11,4	-0,4	-11,8	-0,5	-12,2	
totaal	-13,5	-0,8	-13,5	-0,5	-14,0	

5.4 Af te sluiten projecten 2015

Aan het eind van het jaar 2015 willen we een achttal projecten afsluiten. Het zijn projecten waarvan de werkzaamheden met betrekking tot het woonrijp maken nagenoeg zijn afgerond, nog enkele kavels te verkopen zijn en tot slot het saneren van de kantorenlocatie Hamburgerbroek zuid en de locatie Bedrijvenweg Grondwallen. Met het afsluiten van deze projecten reduceren we in onze risico's (risicokaarten/faseringrisico) aanzienlijk.

De gronden van deze projecten houden we nog wel in de verkoop. Op het moment dat de verkoop plaats vindt, boeken we de verkoopwinst in. De verantwoording van de nog te verkopen c.q. verkochte kavels zullen we opnemen in de **sa**mengestelde **co**mplexen en duiden als **saco's**. De financiële consequenties voor het afsluiten van deze projecten zijn nagenoeg budgettair neutraal. We verwachten hiervoor een eindresultaat van € - 0,07 mln. Voor nader toelichting verwijzen we naar de bijlagen. In de weerstandcapaciteit is rekening gehouden met deze ontwikkeling.

5.5 Weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

Op basis van de financiële prognoses voor de gronden (NIEGG en BIE), is een inschatting van de risico's gemaakt, waardoor we inzichtelijk maken wat de weerstandscapaciteit zou moeten zijn. De reserve Bouwgrondexploitaties vertegenwoordigt ons weerstandscapaciteit. De hoogte van de reserve Bouwgrondexploitaties is afhankelijk van de feitelijke mutaties en de toekomstige dotaties. Met het oog op de toekomst brengen we de ontwikkeling van de reserve Bouwgrondexploitaties meerjarig in volgende paragraaf in beeld. Vervolgens zetten we de ontwikkeling van de reserve af tegen alle risico's. Hieruit moet blijken of de reserve c.q. weerstandcapaciteit wel/niet toereikend is voor de komende jaren (zie figuur 1).

5.5.1 Verwachte beschikbare reserve Bouwgrondexploitaties

Na goedkeuring van het bestemmingsvoorstel van de jaarrekening 2014, bedraagt het beginsaldo van de reserve Bouwgrondexploitatie per 1-1-2015 € 8,2 mln. Ten gunste van dit saldo komen gefaseerd onderstaande bedragen beschikbaar, waardoor deze reserve de komende 8 jaar zal groeien naar een hoogte van € 13,7 mln. Het gaat om de volgende toevoegingen/onttrekking:

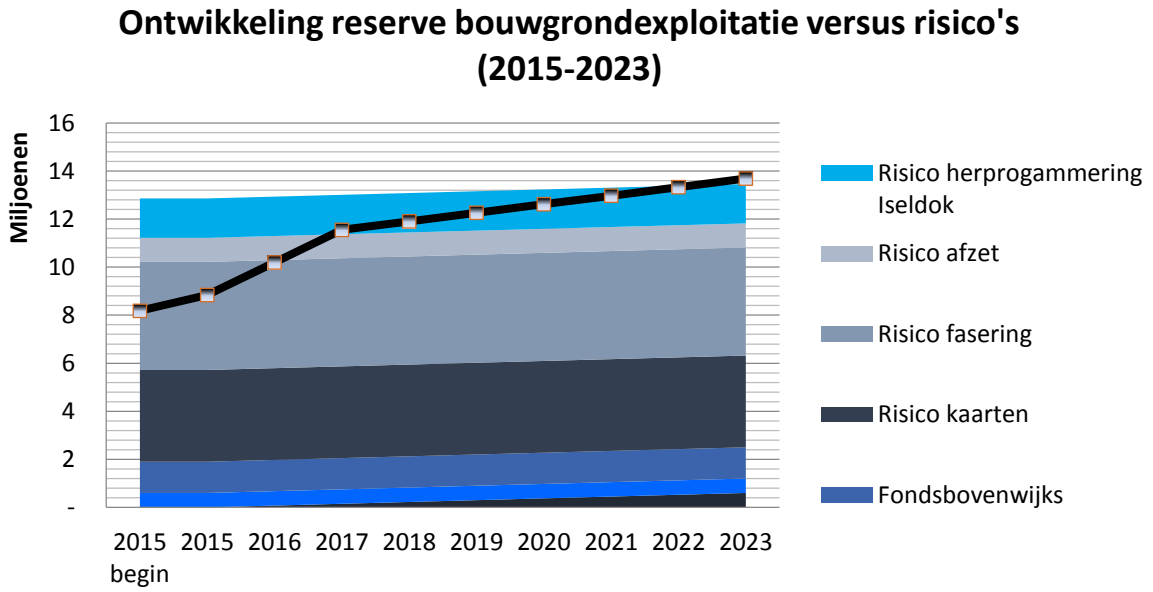
- de geraamde bedragen uit de meerjarenbegroting: te sparen € 4,6 mln. (restant te sparen van de Taskforce maatregelen uit 2010 en was onderdeel van de toen genoemde € 29 mln.);
- een structureel bedrag van jaarlijks € 98.000, zijnde de dekkingsmiddelen genoemd bij het raadbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks (aanbestedingsvoordelen brandweer en mobiliteit);
- gedurende 9 jaar een bijdrage van € 108.000 vanuit de grondexploitatie Vijverberg (dekkingsmiddelen zoals genoemd bij het raadbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks);
- een structureel bedrag van jaarlijks € 150.000 als gevolg van aanpassing van de rekenrente in 2014 voor de grondexploitaties en de voorzieningen. Dit bedrag is structureel opgenomen in de gemeentebegroting.
- Eenmalig een onttrekking van een bedrag van € 275.000 (verlies) zijnde het verwachte rekeningsresultaat van 2015, inclusief een terugstorting van € 350.000 aan de algemene reserve (conform raadsbesluit van 19 december 2013). *i.v.m. realisatie zorgwoningen Iseldoks (ISV)*

5.5.2 Benodigde weerstandscapaciteit

In totaal hebben we een bedrag van ca. *€ 13,5 mln.* (jaar 2023) nodig om de te verwachte risico's op te kunnen vangen. Hieronder beschouwen we uit welke risico componenten dit is opgebouwd:

- *€ 3,7 mln. Risicokaarten per project*
  Dit bedrag is benodigd om de projectspecifieke risico's op te vangen (op basis van de projectkaarten). Het totaal van de projectrisico's neemt ten opzichte van vorig jaar met € 0,2mln. af. Deze afname is een gevolg van het afsluiten van een achttal projecten ad € 1 mln. en een toename van € 0,8 mln. van de lopende projecten als gevolg van een hogere inschatting van met name het afzetrisico per project. In deze berekening hebben we rekening gehouden met het 65% aandeel van de deelnemende gemeenten.
- *€ 4,5 mln. Overall Faseringsrisico woningbouw*
  Per project worden aannames gedaan over de grondverkopen 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 2032). 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 en lagere verkoopopbrengsten (afsluiting projecten).
- *€ 1 mln. Overall afzetrisico woningbouw*
  Uitgangspunt is dat we uiteindelijk alle nog resterende 820 woningbouwkavels. 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. Vorige jaar is naar aanleiding van de afwikkeling van de bouwclaim 'Wijnbergen het Oosten' een bedrag van € 0,36 mln. verwerkt.;
- € 0,6 mln. strategische gronden
  Voor de waardering van de strategische gronden houden we een waarde aan van maximaal € 6,-- per m2. De 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.;
- *€ 1,3 mln. Reserve bovenwijks*
  Dit betreft een dekkingsbijdrage ten behoeve van de financieringslasten van de investeringen ad € 10 mln. in de afgelopen jaren. Dit zijn investeringen voor wegen (mobiliteitsfonds) die bekostigd zouden worden uit dit fonds. Door vertraging van de geraamde te ontvangen bijdragen fbw, het schrappen van opbrengsten a.g.v. met name de sanering van de kantorenlocatie en de reservering van de ontvangen vergoeding bovenwijks voor de toekomstige investering van de fietstunnel aan de Europaweg, is de dekking van dit fonds niet meer toereikend en dient er een aanvulling te komen van € 1,3 mln.

In de onderstaande figuur (figuur 1) zijn de hiervoor opgesomde risico's gestapeld weergegeven. Ten opzichte van deze risico's vertegenwoordigt de donkere lijn de ontwikkeling van de reserve Bouwgrondexploitaties (zie § 5.5.1) in de komende jaren. Zichtbaar is dat het gewenste niveau van de reserve in 2015 nog niet is bereikt. Vanaf het jaar 2023 zal dit wel het geval zijn.



Figuur 1: Ontwikkeling reserve bouwgrondexploitaties versus risico's

Bijlagen

6.1 bijlage: samenvatting nota bovenwijkse voorzieningen 2015 - 2018

Met het vaststellen van het MPG 2014 heeft de raad ook besloten de reserve bovenwijkse voorzieningen voorlopig in stand te houden en vanaf 2015 eens per vier jaar te actualiseren.

De geactualiseerde nota maakt als afzonderlijke bijlage onderdeel uit van het MPG 2015. Een samenvatting van deze nota treft u hieronder aan.

Samenvatting actualisatie nota bovenwijkse voorzieningen periode 2015-2018.

De nota reserve bovenwijkse voorzieningen (hierna 'de nota') bestaat uit een inventarisatie van de voorzieningen op het gebied van infrastructuur die inmiddels zijn gerealiseerd of in realisatie zijn. 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.

Nieuwbouwplannen dragen naar rato bij aan de financiering van bovenwijkse voorzieningen.

De nota is primair bedoeld om het verhaal van kosten van bovenwijkse voorzieningen bij particuliere grondexploitaties te onderbouwen. De nota gaat dus niet over keuzes van mobiliteit of over de wijze van financiering van bovenwijkse voorzieningen.

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.

Wat stelt de raad vast met de actualisatie van de nota bovenwijks?

- De raad neemt kennis van de financiële stand van zaken van de reserve bovenwijks.

- De raad stelt de tarieven en de wijze van toerekening van voorzieningen aan projecten vast.

- De raad stelt het kader vast waarmee bovenwijkse kosten op nieuwe projecten kunnen worden verhaald.

De bovenwijkse voorzieningen die in deze nota zijn opgenomen komen allen voor op de zogenaamde shortlist van het mobiliteitsplan en zijn niet gewijzigd ten opzichte van de vorige nota. Het betreffen allen voorzieningen die inmiddels zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn. Vanwege de afschrijvingsmethodiek over dertig jaar drukken de investeringslasten van deze voorzieningen nog op de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Welke kosten worden verhaald?

Een deel van de financieringslasten (afschrijving en rente) van grote infrastructurele voorzieningen zoals eerder in het kader van het mobiliteitsplan vastgestelde shortlist, worden via de reserve bovenwijkse voorzieningen verhaald.

Er worden zes bovenwijkse voorzieningen verantwoord in het fonds bovenwijks. Vijf daarvan zijn van een zo groot belang en van invloed op bereikbaarheid van voorzieningen, doorstroming van verkeer en veiligheid dat een deel van de kosten van deze vijf voorzieningen worden toegerekend aan alle nieuwe ruimtelijke investeringsprojecten in de gemeente Doetinchem. Afspraken in bestaande projecten zijn veelal gebaseerd op eerdere versies van de nota bovenwijks en blijven gehandhaafd. Toerekening aan projecten gebeurt op basis van de regelgeving in de Wro waarin geregeld is dat bij kostenverhaal via de publiekrechtelijkeweg kosten o.a. toerekenbaar moeten zijn aan de projecten waarop de kosten worden verhaald. Een verdere toelichting is in de nota opgenomen.

Financieel kader

De boekwaarde van het fonds bedraagt per 1-1-2015 circa € 3,6 mln. De financiële mutaties over de afgelopen twee jaar zijn als volgt:

boekwaarde per 01-01-2013	€	4,4	mln.
ontvangen afdrachten	€	0,4	mln. [1]
ontvangen rente	€	0,3	mln.
financieringslasten (afschrijving en rente) bovenwijkse voorzieningen	€	1,5	mln.
boekwaarde per 01-01-2015	€	3,6	mln.

[1]) Daarnaast nog € 0,5 mln. Aan afdrachten ontvangen die direct gekoppeld zijn aan toekomstige investeringen aan de Europaweg. Deze worden buiten de reserve bovenwijks om verantwoord.

6.1. bijlage: samenvatting nota bovenwijkse voorzieningen 2015 – 2018

De afdrachten aan de reserve bovenwijks zijn gekoppeld aan het moment van uitgifte. Doordat er in 2013 en 2014 vanwege marktomstandigheden minder kavels zijn verkocht dan verwacht is ook de afdracht aan de reserve bovenwijks de afgelopen jaren laag geweest. Daardoor ontstaat er in de totale looptijd van de reserve bovenwijk (afschrijving over 30 jaar) na verloop van tijd een tekort. Om de reserve bovenwijkse voorzieningen meerjarig sluitend te laten zijn is een eenmalige dotatie aan de reserve benodigd van € 1,3 mln. Dit bedrag is verwerkt in het MPG in paragraaf 5.5.2 ;benodigde weerstandscapaciteit.

Risico's
Fondsafdrachten zijn gekoppeld aan het moment dat een kavel of woning wordt gekocht. Dit betekent ook een risico dat de voeding van het fonds de komende jaren blijft tegenvallen.
In de nota bovenwijkse voorzieningen is een risicoparagraaf opgenomen waarin aan de hand van een aantal concrete voorbeelden de risico's worden toegelicht. Indien één of meerdere risico's zich voordoen komt dat tot uiting in de eerstvolgende actualisatie van het fonds of MPG.

6.2. bijlage: (resultaten) af te sluiten projecten 2015

Af te sluiten projecten 2015

Bedragen x € 1.000

Nog te realiseren conform actualisatie grondexploitatie 2015

Omschrijving	Veemarkt	Brewinc	Bethlehemstraat	Hamburgerboek Zuid	Grondwal Bedrijvenweg	Bedrijventerrein Wijnbergen	Revitalisering Verheulsweide	Exploitatieovk. Saturn	TOTAAL GENERAAL Afsluiting projecten	afsluiten 2015 ev Realisatie in 2015	Verwachte opbrengst in de toekomst
UITGAVEN											
VERWERVINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
BOUWRIJPMAKEN	0	0	42	75	0	0	422	0	539	-539	
WOONRIJPMAKEN	75	113	30	272	0	0	345	135	970	-970	
DIVERSEN	0	13	37	611	0	0	59	0	719	-719	
PLANKOSTEN	6	50	20	20	10	5	150	3	263	-263	
FONDSEN	84	0	29	84	90	122	190	82	681	-166	-515
RENTE/PRIJSST.	19	-4	11	-51	-12	219	-4	6	185	-185	
Totaal uitgaven	**185**	**171**	**169**	**1.011**	**88**	**346**	**1.162**	**226**	**3.358**		
OPBRENGSTEN											
WONINGBOUW	1.128	0	280	0	0	0	0	0	1.408	0	1.408
NIET-WONINGBOUW	0	0	0	682	616	904	555	0	2.757	682	2.075
OPBRENGSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0	0	0			
BIJDRAGEN	0	0	0	0	-36	0	0	367	331	331	0
Totaal opbrengsten	**1.128**	**0**	**280**	**682**	**580**	**904**	**555**	**367**	**4.496**		
Nog te realiseren uitgaven/opbrengsten	**943**	**-171**	**111**	**-329**	**492**	**558**	**-607**	**141**	**1.138**	-1.830	2.968

VERWACHT EINDRESULTAAT (af te sluiten projecten) dec 2015

Omschrijving	Veemarkt	Brewinc	Bethlehemstraat	Hamburgerboek Zuid	Grondwal Bedrijvenweg	Bedrijventerrein Wijnbergen	Revitalisering Verheulsweide	Exploitatieovk. Saturn	TOTAAL GENERAAL Afsluiting projecten
BOEKWAARDE dec 2014	**-544**	**253**	**-351**	**2.001**	**159**	**-3.529**	**757**	**-197**	**-1.451**
VOORZIENING dec 2014			**243**			**2.930**		**37**	**3.210**
BALANSWAARDE dec 2014									**1.759**
Totaal uitgaven geraamd in actualisatie voor 2015 ,zie boven									**-3.358**
af: Fondsafdrachten i.v.m. relatie verkoop									681
m.u.v. realisatie in 2015									-166
Te realiseren inkomsten in 2015									
Exploitatie bijdrage Saturn									331
Verkoop kavel tbv Stationsomgeving									682
Verwacht eindresulaat 2015									**-71**

6.3. bijlage: overzicht voorzieningen 2015

Overzicht voorzieningen 2015

Actualisatie 2015-2016 — Bedragen x € 1,000 mln.

Projecten	Resultaat NCW 1 jan 2015	Resultaat NCW 31 dec 2015 (rente)	Rente 2016 t/m einddatum,	Verwacht Eindresulaat	Jaar van afsluiting project	Toelichting
		1,034				
Bouwgronden In Exploitatie (BIE)						
Vijverberg Zuid	-75	-77	-27	-105	dec-24	
Wehl Heideslag (fase 1)	105			141	dec-23	Positief resultaat
Iseldoks	-4.141	-4.282	-1.314	-5.596	dec-23	
Heelweg (gemeentelijk deel)	-718	-743	-106	-849	dec-19	
Lookwartier	-2.428	-2.511	-265	-2.776	dec-18	
Veemarktterrein	349			399	dec-18	Afsluiten in 2015
Hbb Brewinc	79			82	dec-15	Afsluiten in 2015
A18 Bedrijvenpark (fase 1)	-4.918	-5.085	-2.021	-7.106	dec-25	100%
Hamburgerbroek Zuid	1.617			1.672	dec-15	Afsluiten in 2015
Grondwal Bedrijvenweg	630			652	dec-15	Afsluiten in 2015
Wijnbergen bedrijventerrein	-2.778			-2.971	dec-16	Afsluiten in 2015
Wijnbergen EVZ	260			288	dec-17	Positief resultaat
Revitalisering Verheulsweide	145			150	dec-15	Afsluiten in 2015
exploitatie-overeenkomsten						
Saturn	-54			-56	dec-15	Afsluiten in 2015
Wijnbergen Midden Westen	-279	-289	-20	-309	dec-17	
subtotaal	*-12.207*	*-12.987*	*-3.754*	*-16.384*		
Gronden Niet In Exploitatie (NIEGG)						
Bethlehemstraat	-233			-241	dec-15	Afsluiten in 2015
A18 bedrijvenpark (fase 2)	-2.425	-2.508	-1.775	-4.283	dec-31	100%
subtotaal	*-2.658*	*-2.508*	*-1.775*	*-4.524*		
Eindtotaal	**-14.865**	**-15.495**	**-5.529**	**-20.908**		
ring op deelnemende gemeenten:						
65% aandeel A18 bedrijvenpark		4.935		7.403		
Voor rekening van gemeente Doetinchem		-10.559		-13.505		

Overzicht voorzieningen 2015

Bedragen x € 1,000 mln.

Projecten	Voorziening jan 2015	Rente 2015	Aanvulling voorziening (resultaat)	Af i.v.m. afsluiten projecten in 2015	Voorzieining dec 2015	
		0,034				
Bouwgronden In Exploitatie (BIE)						
Vijverberg Zuid	155	5	-83		77	
Wehl Heideslag (fase 1)						
Iseldoks	4.032	137	113		4.282	
Heelweg (gemeentelijk deel)	722	25	-4		743	
Lookwartier	2.423	82	6		2.511	
Veemarktterrein						
Hbb Brewinc						
A18 Bedrijvenpark (fase 1)	5.060	172	-147		5.085	100%
Hamburgerbroek Zuid						
Grondwal Bedrijvenweg						
Wijnbergen bedrijventerrein	2.930	100		-3.030		
Wijnbergen EVZ						
Revitalisering Verheulsweide						
exploitatie-overeenkomsten						
Saturn	37	1		-38		
Wijnbergen Midden Westen	259	9	21	0	289	
subtotaal	*15.616*	*531*	*-93*	*-3.068*	*12.987*	
Gronden Niet In Exploitatie (NIEGG)						
Bethlehemstraat	243	8		-251		
A18 bedrijvenpark (fase 2)	2.576	88	-156		2.508	100%
subtotaal	*2.819*	*96*	*-156*	*-251*	*2.508*	
Eindtotaal	***18.436***	***627***	***-249***	***-3.319***	***15.495***	

Vordering op deelnemende gemeenten:	Beginstand vordering januari 2015		Aanvulling vordering inclusief rente		Vordering per december 2015
65% aandeel A18 bedrijvenpa	4.963		-28		4.935

6.4. bijlage: kredietaanvraag 2015

Bouwgronden In Exploitatie (BIE) Bedragen x € 1,000 mln.

	Totaal beschikbare kredieten	Boekwaarde kosten t/m 2014	Kosten-raming 2015	Kosten-raming 2016	Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
Vijverberg zuid	16.516	13.815	1.239	1.133	16.186	-329
Wehl Heideslag (fase 1)	17.334	15.451	943	1.005	17.400	66
Iseldoks	27.081	15.938	5.575	6.954	28.467	1.385
Heelweg (gemeentelijk deel)	7.417	5.995	342	817	7.154	-263
Lookwartier	9.158	8.410	252	406	9.069	-89
Veemarktterrein	8.593	8.425	115	32	8.572	-21
Hbb Brewinc	1.633	1.457	171	0	1.628	-5
A18 bedrijvenpark (fase I)	53.353	48.695	3.865	2.874	55.434	2.080
Hamburgerbroek zuid	4.901	3.537	1.011	0	4.548	-353
Grondwal bedrijvenweg	594	34	88	0	122	-473
Wijnbergen bedrijventerrein	41.334	41.200	165	180	41.545	211
Wijnbergen EVZ	6.956	6.864	121	47	7.032	76
Revitalisering Verheulsweide	6.347	4.760	1.162	0	5.922	-424
exploitatie-overeenkomsten						
Saturn	427	222	226	0	448	22
Wijnbergen Midden Westen	5.421	3.041	1.586	1.637	6.264	842
Benodigd krediet (BIE)						**2.726**

Gronden Niet In exploitatie (NIEGG) Bedragen x € 1,000 mln.

	Totaal beschikbare kredieten	Boekwaarde kosten t/m 2014	Kosten-raming 2015	Kosten-raming 2016	Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
Bethlehemstraat	532	351	169	0	521	-11
A18 bedrijvenpark (fase 2)	11.856	11.353	416	470	12.239	382
strategische gronden € 6:						
Ruimzicht	3.992	3.986	5	5	3.997	5
De Veentjes (fase II)	3.949	3.944	4	4	3.952	3
Wonen op het randje	94	92	2	2	96	2
Holterhoek	172	172	0	0	172	0
t Straatje	46	45	1	1	47	1
Lamsweerde	38	37	1	1	39	1
Nieuwe Kerkweg	480	474	5	5	485	5
Europaweg recreatieve	70	68	2	2	72	2
Wijnbergen (het oosten)	16.587	16.557	26	26	16.610	23
Wehl Heideslag (fase II)	6.359	6.331	27	27	6.385	26
Benodigd krediet (NIEGG)						**438**

Totale aanvraag Bedragen x € 1,000 mln.

	Totaal beschikbaar kredieten	Boekwaarde t/m 2014	Kosten-raming 2015	Kosten-raming 2016	Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
Totaal BIE	207.065	177.843	16.863	15.085	209.791	2.726
Totaal NIEGG	44.175	43.410	659	544	44.613	438
Totaal	**251.240**	**221.254**	**17.522**	**15.629**	**254.404**	**3.164**