

Voorstel:

1. **Het Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) 2015 vaststellen.**
2. **De locatie Hamburgerbroek Zuid (kantorenontwikkeling) en de locatie Bedrijvenweg-Grondwallen (uitgifte bedrijfspercelen) saneren en de hierop betrekking hebbende grondexploitaties per ultimo dit jaar afsluiten.**
3. **Uit oogpunt van kosten- en risicobeheersing de grexen Veemarkt, Bethlehemstraat, Brewinc, Wijnbergen Bedrijventerrein, Revitalisering Verheulsweide en Saturn (voormalige postkantoorlocatie) per ultimo dit jaar afsluiten.**
4. **Het totaal van de voorzieningen voor verlieslijdende grexen terugbrengen met € 0,25 mln.**
5. **De aanvullend benodigde kredieten ad € 3,2 mln. voor ruimtelijke projecten vaststellen voor de jaren 2015 en 2016.**
6. **De nota Bovenwijkse voorzieningen 2015 -2018 vaststellen.**
7. **Een aanvullende dekkingsbijdrage ter grootte van € 1,3 mln. ten laste van de reserve Bouwgrondexploitatie brengen en ten gunste van de reserve voor bovenwijkse voorzieningen.**
8. **De bovenstaande besluiten verwerken in de begrotingen (...wijziging 2015 en ... wijziging 2016).**
9. **Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitaties geheimhouding op te leggen, bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).**

Meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) 2015

Door middel van het MPG 2015 informeren wij u over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten binnen onze gemeente. Het MPG verschaft u actueel inzicht in de te verwachten resultaten van grondexploitaties, de daarmee samenhangende financiële risico's en de beschikbaarheid van weerstandsvermogen om tekorten en risico's in verband met grondexploitaties te kunnen opvangen.

Dit jaar is voor het MPG specifiek aan de orde dat zes ruimtelijke projecten ultimo dit jaar (nagenoeg) voltooid zullen zijn. Het afsluiten van de grexen van deze ruimtelijke projecten is een belangrijke maatregel voor kosten- en risicobeheersing. Wij stellen u daarom voor de afzonderlijke grondexploitaties van deze projecten ultimo dit jaar af te sluiten.

Uit oogpunt van kosten- en risicobeheersing, maar ook vanuit markttechnische overwegingen, stellen wij u tevens voor om twee ruimtelijke projecten te saneren. Hierna gaan wij uitgebreid in op het afsluiten van deze acht projecten.

Samenvatting financiële resultaten MPG 2015

De grondexploitaties zijn dit jaar gebaseerd op een rekenrente van 3,4% per jaar (2014: 3,6%). Wat betreft de overige parameters gaan wij uit van een kostenstijgingspercentage van 2,0% (2014: 2,5%). Uitsluitend voor het A18 Bedrijvenpark gaan wij uit van een beperkte opbrengstenstijging (1% per jaar vanaf 2020).

Het verwachte resultaat van de in het MPG 2015 verantwoorde grondexploitaties (A18 Bedrijvenpark o.b.v. 100% meegerekend) bedraagt per 1 januari 2015 in totaal € 14,8 mln. (negatief).

Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname van het resultaat van deze grexen met ongeveer € 1,0 mln.

De boekwaarde per 1 januari 2015 van alle grondexploitaties is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met ongeveer € 5 mln. tot circa € 85,2 mln. Zoals wij dit in de jaarrekening 2014 hebben verantwoord, is dit een gevolg van lagere inkomsten en lagere uitgaven.

Als onderdeel van het MPG 2015 hebben wij naast de grexresultaten ook de projectrisico's actueel beoordeeld. Door middel van de projectrisicokaarten hebben wij de projectrisico's (inclusief A18 Bedrijvenpark o.b.v. 35%) berekend op in totaal circa € 3,7 mln.

Voor verlieslijdende grexen treffen wij een voorziening. Uit de actualisatie volgt dat per saldo deze voorziening met ongeveer € 0,250 mln. teruggebracht kan worden. Dit bedrag voegen wij toe aan de reserve Bouwgrondexploitatie (bij de jaarrekening 2015).

Mede aan de hand van de uitkomsten van de geactualiseerde grexen, de benodigde voorzieningen in verband met verlieslijdende grexen en de risico's op projectniveau, verkrijgen wij actueel inzicht in de benodigde weerstandscapaciteit. Het meerjarige karakter van gebiedsontwikkelingen en de daarmee samenhangende risico's maken het noodzakelijk om de ontwikkeling van de reserve bouwgrondexploitatie vanuit een meerjarig perspectief te bezien. Een deel van de benodigde weerstandsvermogen zal de komende jaren 'gespaard' worden. Deze toevoegingen aan de reserve bouwgrondexploitatie zijn in de gemeentebegroting (meerjarig) opgenomen. De geprognosticeerde ontwikkeling van deze reserve laat zien dat naar verwachting in het jaar 2023 de omvang van deze reserve toereikend zal zijn om de risico's uit gebiedsontwikkelingen te kunnen opvangen.

Saneren van projecten

- kantorenlocatie Hamburgerbroek Zuid (HBB)

De vraag naar kantoorruimte is in Doetinchem beperkt. Daarnaast is er als gevolg van leegstand sprake van een aanzienlijk overaanbod. Ongeveer 18% van het bestaande bruto-vloeroppervlak (bvo) staat leeg. Ook in kwalitatief opzicht sluiten vraag naar en aanbod van kantoorruimte niet op elkaar aan. Het aanbod binnen HBB is specifiek bedoeld voor grote ruimtevragers. De afgelopen jaren is er geen vraag geweest naar percelen voor de bouw van grote kantoorpanden. Wij verwachten, mede gelet op de ontwikkelingen voor de kantorenmarkt in de komende jaren, dat de afzetmogelijkheden minimaal zijn.

- Grondwallen Bedrijvenweg

Kort samengevat heeft deze grondexploitatie betrekking op de gronden langs de Bedrijvenweg, waar voorheen een gronddepot was gesitueerd. Het gronddepot is inmiddels grotendeels opgeheven en de gronden zijn beschikbaar voor uitgifte als bedrijfsperceel. We verwachten voorlopig geen concrete grondtransacties.

Afsluiten van projecten en grexen

Afgeronde projecten

Zoals hiervoor vermeld, betreft het afsluiten van diverse ruimtelijke projecten een specifiek onderdeel van het MPG 2015. Het betreft de onderstaande zes ruimtelijke projecten, waarbij (nagenoeg) alle projectactiviteiten ultimo dit jaar voltooid zullen zijn.

- woningbouwlocatie Veemarkt;
- (woning)bouwlocatie Brewinc;
- bedrijventerrein Wijnbergen;
- revitalisering Verheulswede;
- woningbouwlocatie Bethlehemstraat Gaanderen;
- exploitatieovereenkomst Saturn (voormalige postkantoorlocatie).

Voor een aantal van deze projecten geldt dat hooguit nog enkele kavels verkocht moeten worden en eventueel nog ondergeschikte projectactiviteiten afgerond moeten worden.

Financiële overweging bij het saneren en afsluiten van acht projecten

Het afsluiten van deze acht grexen draagt bij tot het optimaliseren van kostenbeheersing. Voor 2015 houden we nog wel rekening met de noodzakelijke budgetten voor het voltooiën van het plangebied. Mocht er toch nog interesse zijn voor de betreffende kavels, dan worden deze op dat moment als incidentele opbrengst verantwoord. Een belangrijk positief effect van deze opzet is dat wij alle risico's elimineren. We reduceren onze risicokaarten en het faseringsrisico aanzienlijk (per saldo met circa € 1,4 mln.). Daar komt nog bij dat mede door de positieve saldi van de investeringen van deze projecten (boekwaarden), wij dit nagenoeg budgettair neutraal kunnen realiseren. De gronden voor de locatie HBB en Grondwallen Bedrijvenweg zullen wij verantwoorden als strategische gronden op basis van € 6,- per m². Bij het beoordelen van de weerstandscapaciteit houden wij rekening met het effect van de afwaardering. Wij stellen voor om de acht bovengenoemde projecten per ultimo 2015 af te sluiten.

Planvoorraad gemeente

De actuele planvoorraad voor woningbouw van de gemeente omvat in totaal 820 bouw-mogelijkheden. Dit betreft bouwmogelijkheden voor grondgebonden woningen en voor appartementen. Daarnaast omvat de gemeentelijke planvoorraad circa 39,3 ha bedrijfsterrein (exclusief A18 Bedrijvenpark Noord) en circa 1,7 ha overig (kantoren- en detailhandelslocatie). Een specificatie hiervan op projectniveau treft u aan in de samenvatting in het MPG 2015. De nog te realiseren grondopbrengsten ramen wij op in totaal € 112,3 mln. Gelet op de beschikbaarheid van deze concrete uitgiftemogelijkheden en de aanzienlijke opbrengstwaarde die hiermee gemoeid zijn betekent dit dat onze focus ligt op het sturen op verkoop- en acquisitieactiviteiten met als doel om onze planvoorraad substantieel te reduceren. Belangrijk hierbij is te vermelden dat begin 2015 de kavels van 130 woningen in Iseldoks zijn overgedragen aan de ontwikkelaar, evenals 17 kavels in Vijverberg Zuid. Daarmee neemt de gemeentelijke planvoorraad woningbouw af tot 673 woningbouwmogelijkheden (stand per 1 april 2015).

Kredietaanvraag 2015

Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPG zijn opgenomen, beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld, een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling baseren wij op de verwachte investeringen in 2015 en 2016. Het aanvullend benodigde krediet hebben wij berekend op € 3,2 mln. In het MPG 2015 is een specificatie opgenomen van de kredietaanvullingen per project. Wij stellen u voor om de kredietaanvraag voor ruimtelijke projecten vast te stellen en te verwerken in de begrotingen 2015 en 2016.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

In het verlengde van uw besluit vorig jaar over nut en noodzaak van de Nota bovenwijkse voorzieningen, stellen wij u voor om de geactualiseerde versie van deze nota per 2015 vast te stellen.

De nota betreft een inventarisatie van grote (wijkoverstijgende) infrastructurele werken, zoals de oostelijke rondweg. Naast de gerealiseerde en nog te realiseren bovenwijkse voorzieningen geeft de nota inzicht in de dekking en het resultaat van de reserve bovenwijkse voorzieningen. Gemeentelijke en particuliere grondexploitaties worden hierbij als kostendrager aangemerkt. Door middel van het vaststellen van de nota stelt u de tarieven vast voor het toerekenen van bijdragen aan de reserve. Door het vaststellen van de nota maakt u geen keuzes ten aanzien van de bovenwijkse voorzieningen die in deze reserve zijn opgenomen. De inhoudelijke keuzes worden gemaakt bij het vaststellen van het mobiliteitsplan. De voeding van de reserve bovenwijkse voorzieningen is afhankelijk van bouwactiviteiten en is in die zin ook conjunctuur-gevoelig. Als gevolg van onder meer de economische crisis (vertraagde voeding), het saneren van diverse ruimtelijke plannen en het vroegtijdig afsluiten van grexen, is de voeding van het fonds achtergebleven ten opzichte van de financieringslasten van de bovenwijkse voorzieningen.

Daardoor is er op dit moment een dekkingstekort ontstaan van € 1,3 mln. Daarnaast voorzien we voor de toekomst vrijwel geen nieuwe projecten meer waardoor de voeding van de reserve bovenwijks grotendeels uit de bestaande projecten moet komen.

Wij stellen u voor de aanvullende dekkingsbijdrage van € 1,3 mln. ten gunste van de reserve bovenwijkse voorziening en ten laste te brengen van de reserve bouwgrondexploitatie. Bij het beoordelen van de weerstandscapaciteit hebben wij hier rekening mee gehouden.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

ing. N. van Waart,
secretaris

bc. N.E. Joosten,
burgemeester