MPG *gD* 2016

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

april 2016

Samenvatting MPG 2016

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) informeren wij u over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten van de gemeente Doetinchem. Het MPG verschaft u actueel inzicht in de te verwachten resultaten van grondexploitaties, de daarmee samenhangende financiële risico's en de mate waarin de reserve Bouwgrondexploitatie en geoormerkte gelden voor herprogrammering en fasering deze risico's kunnen opvangen. Tevens geeft het MPG inzicht in de stand van zaken met betrekking tot de herziening woningbouwstrategie zoals die door de raad van de gemeente Doetinchem op 15 november 2015 is vastgesteld.
Eind maart 2016 heeft de commissie BBV de voorschriften voor de grondexploitatie per 1 januari 2016 gewijzigd. In de voorbereiding van het MPG hebben we de "oude" voorschriften op projectniveau gehanteerd. Daardoor dienen de exploitatieopzetten per project voor de rentetoerekening nog aangepast te worden. Door de tijdsdruk hebben we gekozen om de wijziging van de rentetoerekening en de overige BBV-wijziging (disconteringsvoet) op portefeuilleniveau te doen, zie hoofdstuk 5. Het voordeel hiervan is dat we zowel de afwijkingen van de oude systematiek en de nieuwe systematiek inzichtelijk maken.

Nadat de raad in 2015 heeft besloten om eind 2015 twee projecten te saneren en in totaal acht grondexploitaties af te sluiten, resteren nu nog zes actieve grondexploitaties en één niet actieve grondexploitatie. Daarnaast wordt er in het MPG vanwege de omvang van de financiële afspraken één exploitatieovereenkomst verantwoord.

Financieel
Op basis van de "oude" BBV voorschriften bedraagt het verwachte resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties (A18 Bedrijvenpark o.b.v. 100% meegerekend) per 1 januari 2016 in totaal € 15,2 mln. (negatief). Ten opzichte van het resultaat van alle grexen van vorig jaar is het resultaat met ca € 0,2 mln. verslechterd.
Conform de "nieuwe" BBV-voorschriften bedraagt de nominale waarde c.q de toekomstige te verwachten eindresultaten € 15,6 mln. (negatief). Voor het jaar 2016 is een noodzakelijke voorziening van € 13,9 mln. nodig (ncw dec. 2016).
Voor het jaar 2016 verwachten we een positief rekeningresultaat 2016 van € 0,3 mln. Dit resultaat betreft de vrijval van de voorzieningen € 1,5 mln. (zie onder) en een verlaging van de vordering op de deelnemende gemeenten A18 ad -/- €,1,1 mln. (65%) en de beheerskosten ad -/-€ 0,1 mln. van de strategische gronden.
De boekwaarde per 1 januari 2016 van alle grondexploitaties (inclusief de niet actieve grondexploitatie) bedraagt € 74,9 mln. Ten opzichte van 2015 (€ 85,2) betekent dit een afname van de boekwaarde met ca € 10,3 mln. Dit wordt met name veroorzaakt door verkopen binnen projecten en het afsluiten van projecten.

Kavelverkoop
Ten opzichte van voorgaande jaren kenmerkt het jaar 2015 zich door een aanzienlijke toename van het aantal verkochte woningbouwkavels in gemeentelijke grondexploitatieprojecten. In totaal zijn er 53 kavels in 2015 verkocht plus nog een bouwlocatie voor 137 woningen op Iseldoks fase 1. Ook in 2016 is er tot nu toe sprake van een blijvende belangstelling voor het kopen van een kavel. De meeste belangstelling gaat weliswaar uit naar kavels met een maximale grote van circa 600 m², voor de grotere kavels is het vooral een kwestie van de lange termijn. De looptijd van de grexen waar deze kavels in gelegen zijn bieden dan ook die ruimte

De verkoop van de woningbouwkavels zit dus weer sterk in de lift, daarentegen loopt de verkoop van de bedrijfskavels niet goed. Weliswaar zijn er een aantal kavels in opties gegeven en worden er extra acties uitgezet op het gebied van acquisitie, al met al heeft dat in 2015 niet geleid tot grote verkopen. In 2015 is 6700 m² aan bedrijvenkavels verkocht op bedrijventerrein Wijnbergen. Dit jaar zullen opties omgezet moeten worden in verkoop. Ook zullen we scenario's en strategieën uitwerken voor het geval er ook in 2016 geen verkopen plaatsvinden. We moeten ons dan, gezamenlijk met de andere deelnemende gemeenten, beraden over de vervolgstrategie om van het A18 Bedrijvenpark een toekomstbestendig plan te maken.

Risico's
Ook de projectrisico's hebben wij voor de lopende grexen geactualiseerd. Door middel van de projectrisicokaarten hebben wij de projectrisico's berekend op ca € 3,1 mln. (het projectrisico A18 Bedrijvenpark is hierbij voor 35% meegeteld). Het totaal van de projectrisico's neemt ten opzichte van vorig jaar met € 0,6 mln. af. Deze afname is met name een gevolg van herziene afspraken met marktpartijen waarbij het risico voor een deel bij de marktpartijen is komen te liggen.

Reserve bovenwijkse voorzieningen
Naast de actualisatie van de grondexploitaties, is in het MPG ook inzicht gegeven over de stand van zaken van de reserve bovenwijkse voorzieningen. De voeding van deze reserve heeft een directe relatie met de grondexploitaties en de kavelverkoop. De in 2015 verwachte opbrengsten binnen de reserve bovenwijkse voorzieningen zijn volledig gerealiseerd. Daarmee hoeven er geen extra financiële maatregelen te worden getroffen binnen de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Voorzieningen
Voor verlieslijdende grondexploitaties treffen wij voorzieningen. Op basis van de uitkomsten van het MPG valt er € 1,5 mln. vrij aan voorzieningen, Dit voordeel ontstaat met name door de nieuwe BBV-vooschriften. De mindere rentetoerekening aan een verliesgevende exploitaties geeft een beter eindresultaat (zie bijlage BBV-voorschriften).

Daarnaast houden wij bij het beoordelen van de benodigde weerstandscapaciteit voor grondexploitaties rekening met o.a. de risico's van afzonderlijke projecten, de faserings- herprogrammerings- en de overall afzetrisico's voor woningbouwprojecten. In hoofdstuk vijf laten wij de financiële prognose zien op portefeuilleniveau.

Reserveontwikkeling bouwgrondexploitaties
In het MPG 2015 hebben we de reserveontwikkeling tot 2023 laten zien waarbij het gewenste niveau van de reserve wordt bereikt in 2023. Afgelopen jaren hebben we de ingezette strategie op het gebied van herprogrammeren, faseren en saneren verder uitgewerkt. Daardoor zijn vorig jaar divers projecten afgesloten en/of gesaneerd. Ook zijn de eerste uitwerkingen van de herziene woningbouwstrategie nu een feit. In combinatie met een aantrekkende markt en een toenemende kavelverkoop heeft dat er toe geleid dat de huidige prognose van de reserveontwikkeling voor de komende jaren er veel positiever uitziet. Vorig jaar was de prognose nog dat het gewenste reserveniveau pas in 2023 zou worden bereikt, de huidige berekening laat zien dat het gewenste niveau nu al in 2017 is bereikt. Daarmee is er op korte termijn al voldoende weerstandscapaciteit beschikbaar voor de grondexploitaties.

Kredietaanvraag
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 2016 en 2017. De kredietaanvraag heeft tevens betrekking op de niet in exploitatie genomen gronden. De kredietaanvraag 2016 voor alle ruimtelijke projecten hebben wij berekend op ca € 6,1mln. Deze kredietaanvraag verwerken we in de gemeentebegroting 2016 en 2017.

Invoering Vennootschapsbelasting voor gemeenten (Vpb).
Per 1-1-2016 worden gemeenten Vpb-plichtig (Vennootschapsbelasting) voor zover er sprake is van het drijven van een onderneming. Door PWC is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de invoering van deze wet voor de gemeente Doetinchem. De conclusie die uit dit onderzoek getrokken kan worden is dat de invoering van de Vpb-plicht voor gemeenten geen financiële gevolgen heeft voor de grondexploitaties van de gemeente Doetinchem. Een uitzondering is de in de Samenwerkingsovereenkomst Bedrijventerreinen West Achterhoek betrokken grondexploitatie van Docks.nl (gemeente Montferland). Daartoe dienen aanvullende afspraken tussen de vier deelnemende gemeenten te worden gemaakt.

Spaarrisicoreserve
Voor de herijking van onze woningbouwstrategie hebben wij in de begroting 2016 in het programma "Wonen en Woonomgeving" voor de periode 2016 t/m 2019 ad € 9 mln. gereserveerd. Deze middelen zullen na goedkering van de raad worden ingezet. Om het verloop van deze reserve inzichtelijk te houden worden deze middelen in eerste instantie gestort in een spaarrisico-reserve "herijking woningbouw". De verantwoording daarvan treft u aan in de vertrouwelijke bijlage bij dit MPG.

Rente-effect BBV
De commissie BBV heeft de verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties gewijzigd, met terugwerkende kracht per 1 januari 2016. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op de rentetoerekening aan grondexploitaties. Daarbij kan slechts een deel van de renteomslag (81%) worden toegerekend aan grondexploitaties.
Als gevolg van de lagere toerekening van rente zullen de *eindresultaten* van grondexploitaties verbeteren (overwegend minder verliesgevend) en komt de *niet toerekenbare rente* ten laste van de gemeentebegroting.
De *niet toerekenbare rente* kunnen we budgettair neutraal opvangen binnen de gemeentebegroting c.q. het product (reserve)grondexploitaties. De verbetering van de eindresultaten geeft een eenmalig voordeel op de lagere noodzakelijke voorzieningen voor de verwachte verliezen, met name van het project A18 Bedrijvenpark. Wij stellen voor dit eenmalige voordeel van ca. € 1,7 mln. (inclusief 65% aandeel deelnemende gemeenten), in overleg met de deelnemende gemeenten, in te zetten voor overall risico's van de 'Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek'. In het najaar willen we, in overleg met de deelnemende gemeenten, met concrete voorstellen komen voor een toekomstbestendige risicobeheersing.

Type	Project	Resultaat NCW 01-01-2016	Resultaat NCW 01-01-2015	Verschil	Looptijd (eindjaar exploitatie)	Projectrisico's	Resterend programma				Resultaat	Programma	Planning
							aantal woningen	# m² bvo kantoren	# m² bedrijven	# m² overig			
BIE	Vijverberg Zuid	-€ 45.273	-€ 74.791	€ 29.518	2024	€ 720.000	126						
BIE	Wehl Heideslag	€ 116.285	€ 104.516	€ 11.769	2023	€ 470.000	105						
BIE	Iseldoks	-€ 4.109.657	-€ 4.141.165	€ 31.508	2023	€ 840.000	327						
BIE	Heelweg	-€ 892.676	-€ 718.206	-€ 174.470	2017	€ 70.000	9						
BIE	Lookwartier	-€ 2.511.000	-€ 2.428.402	-€ 82.598	2017	€ 100.000	21						
BIE	A18 Bedrijventerrein A18 (Zuid, 100%)	€ -4.909.802	-€ 4.917.966	€ 8.164	2025	€ 875.000 1)			380.510				
NIEGG	A18 bedrijvenpark (Noord, 100%)	-€ 2.461.699	-€ 2.425.221	-€ 36.478	2031	€ -			236.705				
Expl.ovk. Wijnbergen Midden Westen		-€ 339.152	-€ 279.400	-€ 59.752	2023	pm							
Totaal:		-€ 15.152.974	-€ 14.880.635	-€ 272.339		€ 3.075.000	588	0	617.215	0			

1) risico A18 obv 35%

BIE: Bouwgronden In Exploitatie
NIEGG: Niet In Exploitatie Genomen Gronden

Resultaat

- **Contante waarde plansaldo per 1-1-2016 wijkt niet meer af dan -/- € 125.000 van saldo per 1-1-2015**
- **Contante waarde plansaldo per 1-1-2016 wijkt niet meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. saldo per 1-1-2015**
- **Contante waarde plansaldo per 1-1-2016 wijkt meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. saldo per 1-1-2015**

Programma

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

Planning (beoordeling obv looptijd grex)

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

Inhoudsopgave

Samenvatting MPG 2016 02
Inhoudsopgave 07

1. Inleiding 09
   1.1 Aanleiding 09
   1.2 Doelstelling 09
   1.3 Positie binnen de P&C-cyclus 08
   1.4 Leeswijzer 10

2. Uitgangspunten 10
   2.1 Parameters 11
      2.1.1 Rekenrente 11
      2.1.2 Opbrengstenstijging 11
      2.1.3 Kostenstijging 11
   2.2 Grondprijzen 12
   2.3 Beleidskaders 12
   2.4 Landelijke ontwikkelingen 13
      2.4.1 Commissie BBV (besluit, begroting en verantwoording) 13
      2.4.2 Vennootschapsbelasting 14
   2.5 (Nationale) marktontwikkelingen 14

3. Programma 16
   3.1 Inleiding 16
   3.2 Wonen 16
      3.2.1 Beleidsontwikkelingen 16
      3.2.2 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt 17
      3.2.3 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt 18
      3.2.4 Realisatiecijfers 20

3.3 Bedrijventerreinen 22
3.4 Kantoren 23
3.5 Detailhandel 23

4. Financiën op hoofdlijnen per project 25
4.1 Vijverberg Zuid 25
4.2 Wehl Heideslag 29
4.3 Iseldoks 33
4.4 Heelweg 37
4.5 Lookwartier 41
4.6 A18 Bedrijvenpark Zuid 45
4.7 Exploitatieovereenkmst Wijnbergen Midden/Westen 50
4.8 Wijnbergen EVZ 50
4.9 Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) 50

5. Financiële prognose portefeuilleniveau 52
5.1 Inleiding 52
5.2 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE) 52
5.3 Omvang Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) 53
5.4 Landelijke ontwikkelingen 54
5.4.1 Vennotschapsbelasting 54
5.4.2 Commissie BBV 54
5.5 Weerstandscapaciteit (incl. reserveontwikkeling) 56
5.6 Reserve bovenwijkse voorzieningen 58

Bijlagen:
- BBV-voorschriften 59
- Kredietaanvraag 60

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) wordt invulling gegeven aan de informatievoorziening aan de raad conform de aanbevelingen van de rekenkamer van augustus 2013.

1.2 Doelstelling

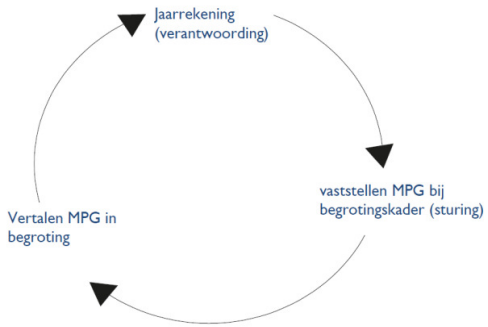
Het doel van het MPG is scheiding aan te brengen tussen sturing en verantwoording. Verantwoording vindt plaats door middel van de jaarstukken en sturing zal plaatsvinden via het MPG. Met het MPG wordt een integraal beeld gegeven van inhoudelijke en financiële aspecten van de grondexploitaties.
De primaire 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 betekend voor de grondexploitaties. De programmasturing wordt hiermee meer integraal 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 de 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.

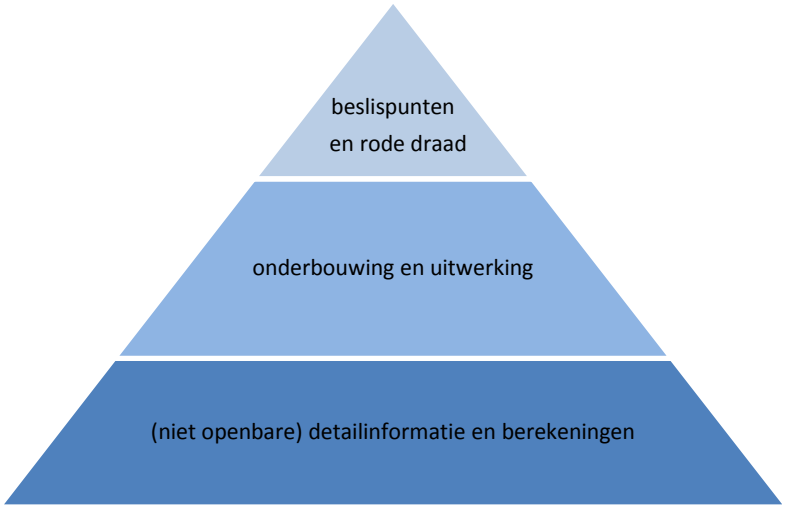
De inhoudelijke resultaten en ontwikkelingen in het verslagjaar worden verantwoord in de pararaaf Grondbeleid. Een en ander conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).



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

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de 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 top van de informatie-piramide omvat de beslispunten in de rode draad van het MPG. Deze informatie is in het raadsvoorstel behorende bij dit MPG verwoord.



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:

Rente		3,4%				
Kostenstijging		2,0%				
Opbrengstenstijging		0%	1% na 2020 voor bedrijventerreinen			

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 2016 gaan wij voor het berekenen van renteresultaten in grexen uit van een rekenrente van 3,4% per jaar. Ten opzichte van 2015 is de rekenrente niet gewijzigd.

2.1.2. Opbrengstenstijging

De financiële- en economische crisis heeft de afgelopen jaren 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) ook grote impact hebben op prijzen en afzet voor nieuwbouw. De afzetstagnatie geeft al een aantal jaren aanleiding om de jaarlijks opbrengststijging achterwege te laten.

2.1.3 Kostenstijging

De kostenramingen van alle ruimtelijke projecten hebben voor een belangrijk deel betrekking op civieltechnische kosten (bouw- en woonrijpmaken) . Bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging zoeken wij aansluiting op het indexcijfer dat het Centraal Bureau voor de Statistiek periodiek over dit onderwerp publiceert (CBS grond- weg- en waterbouw). De afgelopen vijf jaar is mede als gevolg van de economische crisis de toename van dit indexcijfer verhoudingsgewijs laag geweest (ruim 1% op jaarbasis). Een belangrijk deel van de civieltechnische kosten zullen eerst op middellange termijn gerealiseerd worden. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe stellen wij mede uit dat oogpunt voor om het jaarlijkse kostenstijgingspercentage voor de MPG 2016 te baseren op 2,0%. Dit komt overeen met het jaarlijkse kostenstijgingspercentage waarop de MPG van vorig jaar is gebaseerd.

2.2 Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de Grond- en huurprijzennota 2014-2015. Deze nota omvat uitgangspunten en criteria voor verschillende categorieën en functies, zoals woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties, non profitvoorzieningen.
De voorzichtig aantrekkende markt en toenemende verkoop van bouwkavels in 2015 geven nu geen aanleiding de grondprijzen te herzien. Een uitzondering daarop zijn de kavels gelegen in het project Lookwartier. Deze komen gedeeltelijk uit de inmiddels ontvlechte samenwerking met Sité en kunnen nu naar huidig gemeentelijk grondprijsniveau worden aangepast. Daarmee zijn de grondprijzen op Lookwartier gelijk gesteld aan de grondprijzen zoals ook gehanteerd in de projecten Vijverberg Zuid en Heelweg. Deze wijziging past binnen de kaders van het huidige grondprijzenbeleid.

2.3 Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders voor het MPG zijn:

- Structuurvisie Doetinchem 2035. De structuurvisie Doetinchem 2035, vastgesteld in september 2013, geeft een totaalbeeld op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Doetinchem in de komende decennia. De structuurvisie geeft een 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
  Woonbeleid. Het woonbeleid is verankerd in de Woonvisie, de Prestatieafspraken met Sité Woondiensten 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 is in 2015 een regionale woonagenda vastgesteld. De succesvolle starterslening handhaven we, zolang er budget is.

- Herziene woningbouwstrategie
  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. Dit heeft geleid tot het vaststellen van de Herziene Woningbouw Strategie eind 2015.

- **Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) 2011 - actualisatie 2016.**
  Het RPB verschaft inzicht in de vraag naar bedrijfspercelen in relatie tot het beschikbare aanbod in zowel de West- als Oost Achterhoek.
  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 wordt medio 2016 afgerond.

- **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.

- **Detailhandelsnota 2013**.
  Deze nota heeft een richtinggevende functie voor alle aanvragen en verzoeken van burgers en ondernemers die bij de gemeente binnenkomen. En richt zich met name op het waarborgen van kwaliteit en concentratie van winkelgebieden in wijkcentra.

- **Visie op de binnenstad 'Doetinchem: Hoofdstad van de Achterhoek'.**
  De visie is het vervolg op de analyse van de binnenstad 'Doetinchem op ooghoogte, op zoek naar de toekomst van de binnenstad'. De visie gaat uit van een ontwikkelrichting: 'gastvrij met een decor van groen en water'. Deze visie wordt verder uitgewerkt in een uitvoeringsagenda (2e kwartaal 2016).

2.4 Landelijke ontwikkelingen

2.4.1. Commissie BBV (besluit, begroting en verantwoording)

De commissie BBV heeft de verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties gewijzigd.
De presentatie van de te verwachten resultaten dient te gebeuren tegen de nominale waarde (eindwaarde). Daarnaast dienen we rekening te houden met:

- ***10 jaarstermijn,*** is de maximale duur van een grondexploitatie.

- ***Verhaal en kostentoerekening***, er dient aansluiting te zijn met de mogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordering (Wro)/het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- ***Rentetoerekening*** , de financiering van de grondexploitatie wordt gelijk getrokken met de fiscale spelregels, waarbij de financiering voor een deel met eigen vermogen plaats vindt en de werkelijke rente over het vreemd vermogen toerekenbaar is.
- ***Disconteringsvoet***, de Commissie BBV stelt het percentage vast (2%). Dit percentage wordt gebruikt voor de contante waarde berekening (ncw) in de vennootschapbelasting en voor de voorziening van de verliesgevende grondexploitaties
- ***Strategische gronden,*** de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) worden afgeschaft. Dit is betreft een administratief technische wijziging. (balansmutaties)
- ***Faciliterend grondbeleid,*** het kostenverhaal gebaseerd op overeenkomsten met particuliere ontwikkelaar worden als vordering geduid en niet als grondexploitatie. Dit betreft een technische wijziging. (balansmutaties).

De gevolgen van de BBV-voorschriften worden nader toegelicht in hoofdstuk 5 “financiële prognose op portefeuille niveau”. Dit geldt met name voor de rentetoerekening en als gevolg daarvan zullen de eindresultaten van grondexploitaties verbeteren en rentekosten ten laste van de gemeentebegroting toenemen.

2.4.2 Vennootschapsbelasting

Met de wet ‘Modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen’ beoogt Nederland tegemoet te komen aan de Europese regels. De Europese regels schrijven namelijk grosso modo voor dat de Vpb-behandeling van overheidsondernemingen niet anders mag plaatsvinden dan die van private ondernemingen (het creëren van een fiscaal level-playing field). Op 12 juni 2015 is de wet officieel in werking getreden. Als gevolg hiervan worden per 1 januari 2016 onder andere provincies, gemeenten, waterschappen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen belastingplichtig voor zover zij een onderneming drijven. Vertegenwoordigers van de VNG, de provincies, de waterschapen, het ministerie financiën en de belastingdienst hebben in een werkgroep, de “Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden” (SVLO) adviezen uitgebracht hoe om te gaan met de nieuwe wet.
De gevolgen en conclusie hebben we nader toegelicht in hoofdstuk 5 “financiële prognose op portefeuille niveau”

2.5 (Nationale) marktontwikkelingen

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden als gevolg van de economische crisis voor nieuwbouw van woningen, kantoren en bedrijven ongunstig geweest. 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.

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

Van kwantitatief naar kwalitatief

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 5 november 2015 de herziene woningbouwstrategie 2015-2025 vastgesteld. Daarin is vastgelegd, dat Doetinchem tot 2025 nog 1375 woningen mag bouwen. Met dit raadsbesluit heeft Doetinchem voldaan aan de regionale afspraak om het aantal nieuw te bouwen woningen in de regio met 10% naar beneden bij te stellen. Voor Doetinchem geldt een reductie van 7,5%. Regionaal hebben we ook afgesproken om te sturen op een leegstandspercentage van 2%. Het leegstandspercentage in Doetinchem lag op 1 januari 2016 iets beneden de 2%.

In maart 2016 hebben wij van de provincie de conceptbevolkingsprognose Primos 2015 ontvangen. Deze prognose laat een verdere daling zien van het aantal huishoudens in de Achterhoek en ook in Doetinchem. Volgens Primos 2015 stijgt het aantal huishoudens in Doetinchem vanaf 1 januari 2015 nog met ongeveer 800 tot 2028. Daarna neemt het aantal huishoudens af.
Bij de prognose plaatsen wij verschillende kanttekeningen. De belangrijkste is dat de prognose van oorsprong is ontwikkeld om de groei van het aantal inwoners en huishoudens te berekenen. Voor een situatie met een omslag van groei naar krimp blijkt de prognose minder geschikt. Ten tweede voorspelt de prognose de intergemeentelijke verhuizingen binnen de Achterhoek niet goed, waardoor er een overschatting van het aantal huishoudens in de gemeenten om ons heen wordt berekend, terwijl er voor Doetinchem en Winterswijk een onderschatting plaatsvindt. Verder is in de prognose geen rekening gehouden met de verhoogde instroom van vergunninghouders. We kunnen dus zonder nader onderzoek geen vergaande conclusies verbinden aan deze prognose. Naar

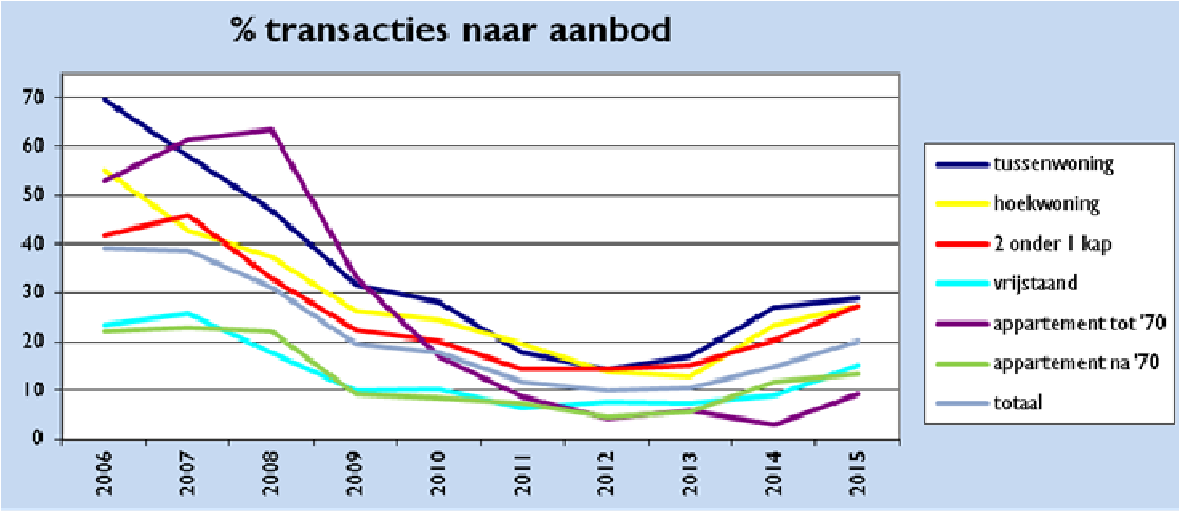
het idee van de gemeente Doetinchem is het verstandiger te kijken naar de daadwerkelijk opgetreden leegstandspercentages – en die zijn voor Doetinchem gunstig – dan naar een beperkt betrouwbare bevolkingsprognose.
Vooralsnog is er geen aanleiding het aantal toe te voegen woningen extra naar beneden bij te stellen.

Met de beperkte toevoeging van nieuwe woningen wordt de behoefte aan een meer kwalitatieve sturing in de bestaande woningvoorraad steeds groter. Met het opstellen van de lokale woonagenda – in de loop van 2016 – geven wij invulling aan deze behoefte. Hierin besteden we onder andere aandacht aan het scheiden van wonen en zorg en aan de doelstelling om in 2030 als regio energieneutraal te zijn. Wij onderzoeken hoe wij als gemeente in financiële zin een stimulerende en faciliterende rol kunnen innemen om de bestaande woningvoorraad in kwalitatieve zin te kunnen ontwikkelen, zonder dat het de gemeente veel geld kost. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld de blijverslening voor particuliere woningeigenaren, die gericht is op het geschikt maken van de woning om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Daarnaast hebben wij regionaal afgesproken om gezamenlijk een duurzaamheidslening aan particuliere woningeigenaren aan te bieden via het VerduurSaam Energieloket. Besluitvorming over deze duurzaamheidslening vindt naar verwachting plaats in juni 2016.

Om ook de kwalitatieve ontwikkelingen van de sociale huurwoningvoorraad te bevorderen, maken wij met Sité Woondiensten – als grootste aanbieder van sociale huurwoningen – jaarlijks prestatieafspraken. Daarnaast vormen de prestatieafspraken een belangrijk middel om afspraken te maken over de omvang van de woningvoorraad en de beschikbaarheid van woningen voor bijzondere doelgroepen. Met de Woningwet 2015 wordt getracht de rol van gemeente en huurders bij het maken van prestatieafspraken te versterken. Actueel lokaal woonbeleid is daarvoor noodzakelijk. De hiervoor genoemde lokale woonagenda moet hierin voorzien.

3.2.2 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

Het dieptepunt op de woningmarkt ligt achter ons. Er zijn een aantal factoren, die reden geven tot optimisme, zoals een opleving van het aantal woning- en kaveltransacties, het toenemende aantal opties op bouwkavels en een lage woningleegstand. Onderstaande grafiek laat het aantal transacties zien afgezet tegen het aantal te koop staande woningen. In 2006 werd 70% van de te koop staande tussenwoningen verkocht. In 2012 was dat nog slechts 14% maar in 2015 is dit percentage al weer verdubbeld naar 29%.



Aan de andere kant realiseren we ons terdege, dat de behoefte aan extra woningen langzaam afneemt en constateren we dat vooral de markt voor duurdere woningen nog steeds behoorlijk in het slop zit. Dit laat zich onder meer zien in de prijsontwikkeling. De gemiddelde transactieprijs in Doetinchem in het vierde kwartaal van 2015 (€ 209.117) is iets lager dan in het vierde kwartaal van 2014 (€ 213.565). Die daling wordt vooral veroorzaakt door de gedaalde verkoopprijs van de vrijstaande woningen. Landelijk gezien zijn de prijzen in 2015 t.o.v. 2014 juist met 3,8% gestegen.

Als onderdeel van de lokale woonagenda onderzoeken we welke mogelijkheden een restschuldlening biedt. Met de restschuldlening financiert een particuliere woningeigenaar de restschuld van zijn huidige woning zodat hij naar een nieuwe woning kan verhuizen. Wanneer een huishouden met een onderwaterhypotheek een nieuw huis wil kopen, is de financiering van de restschuld van de oude woning vaak een probleem. Verhuisplannen worden uitgesteld en daardoor stokt de doorstroming op de woningmarkt. Een restschuldlening zou kunnen bijdragen aan de doorstroming in de koopwoningmarkt.

3.2.3 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

Aanbod aan huurwoningen

Onze gemeente kent op 1 januari 2015 ongeveer 9.000 huurwoningen op een totale woningvoorraad van bijna 25.000 woningen. Dit komt neer op ongeveer 36%. Binnen de huurwoningmarkt kan onderscheid worden gemaakt tussen sociale huur (huurprijs van een woning onder de liberalisatiegrens – € 710) en vrijesectorhuur (huurprijs boven de liberalisatiegrens).

Binnen de huurwoningmarkt wordt in 2015 het overgrote deel aangeboden door Sité Woondiensten, namelijk 7054 huurwoningen. Dit komt neer op 79% van de totale huurwoningvoorraad. Het overgrote deel daarvan zijn sociale huurwoningen (met een huurprijs tussen de € 403,06 en € 576,87). Slechts 152 woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68. Het overige aandeel huurwoningen van 21% wordt aangeboden door corporaties (die zich al dan niet richten op een specifieke doelgroep, zoals ouderen) en door beleggers.

Woningbezit van Sité op 1 januari 2016

Prijscategorie	Totaal
≤€403,06	851
€403,06 - €576,87	4646
€576,87- €618,25	689
€618,25 - €710,68	716
≥€710,68	152
Totaal	7054

De afgelopen jaren is het aantal opgeleverde nieuwe huurwoningen (ten opzichte van het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen) gedaald tot nagenoeg nul. Uitbreiding van de voorraad huurwoningen heeft in 2015 dan ook niet plaatsgevonden. Met Sité is in de prestatieafspraken voor 2016 overeengekomen, dat zij versneld 200 sociale huurwoningen zullen toevoegen. Als uitwerking daarvan zijn wij begin 2016 overeengekomen dat Sité 30 sociale huurwoningen op het Saronixterrein en 17 op het Lookwartier zal toevoegen.

Verhuringen van huurwoningen

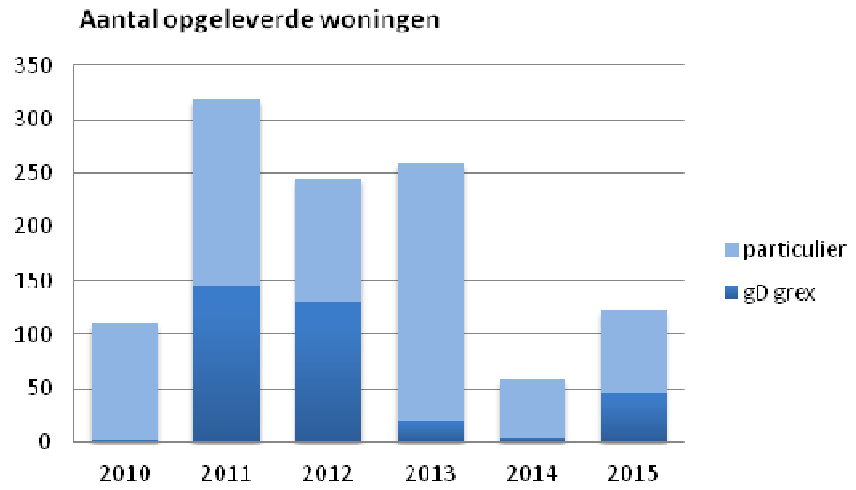
Vanuit Thuis in de Achterhoek (Tida) is te herleiden dat een aantal van 2108 actieve woningzoekenden (iemand die minimaal één keer per jaar reageert op een vrijkomende woning) ergens in Doetinchem een woning wenst. In 2015 zijn in totaal 565 woningen door Sité in de gemeente Doetinchem verhuurd.

Daarnaast heeft Sité in 2015 ongeveer 20% van de vrijkomende woningen verhuurd via bemiddeling. Dit zijn woningen die worden aangeboden aan een instantie of een woningzoekende die begeleid wordt door een instantie. Deze woningen worden eveneens ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. In 2015 hebben we een aantal van 97 vergunninghouders kunnen huisvesten. Tot op heden heeft de (toenemende) instroom van vluchtelingen nog geen gevolgen voor verhuringen aan overige (bijzondere) woningzoekenden (die via bemiddeling een huurwoning krijgen).

Met Sité is de afspraak gemaakt dat de wachttijd voor een actieve woningzoekende niet meer mag bedragen dan 12 maanden. In 2015 was de wachttijd voor een actieve woningzoekende ongeveer 8 maanden.

Verhuisstromen
Van de 565 verhuringen in 2015 hebben 367 verhuringen plaatsgevonden aan huishoudens uit de gemeente Doetinchem zelf. Het overige aantal van 200 verhuringen heeft plaatsgevonden aan huishoudens van buiten de gemeente Doetinchem, waarvan 122 uit de regio. Binnen de regio worden relatief veel woningen verhuurd aan huishoudens uit de gemeente Bronckhorst (25), Montferland (22) en Oude IJsselstreek (31). Van de verhuringen aan huishoudens buiten de regio, wordt relatief een groot aantal woningen verhuurd aan personen uit Doesburg (10).

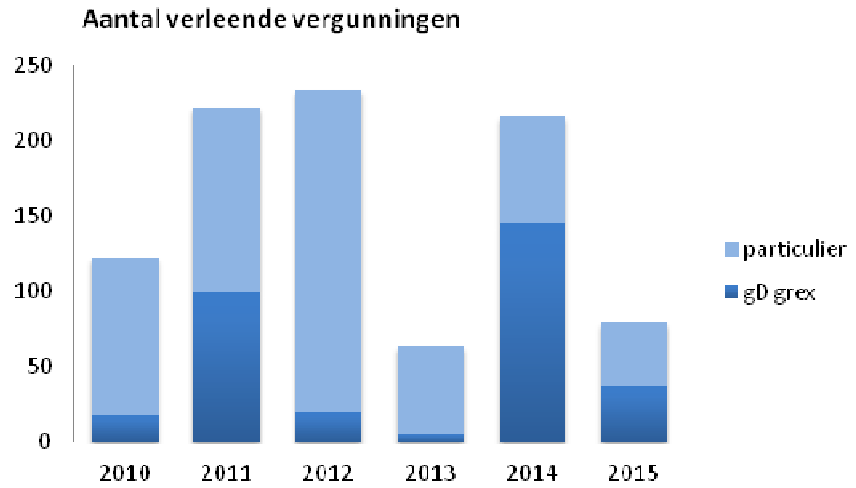
3.2.4 Realisatiecijfers
In de jaren 2010 t/m 2015 zijn de volgende woningaantallen opgeleverd:



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal
gD grex	2	145	129	21	4	46	347
particulier	109	174	116	239	54	77	769
totaal	111	319	245	260	58	123	1116

De verwachting dat in 2015 weer een hoger aantal woningen zou worden opgeleverd dan in 2014 is uitgekomen. In 2016 zal dit aantal nog verder stijgen i.v.m. de oplevering van o.m. het Intermecoproject met 137 woningen en 49 woningen in de Bloemenbuurt. Daarna zal het aantal op te leveren woningen weer gaan zakken.

Het aantal verleende omgevingsvergunningen is – na de hausse in 2014 – in 2015 weer gedaald. Het grote aantal in 2014 werd voornamelijk veroorzaakt door het Intermecoproject.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal
gD grex	18	100	19	5	145	37	324
particulier	104	122	215	59	71	42	613
totaal	122	222	234	64	216	79	937

3.3 Bedrijventerreinen

Het zuidelijke deel van het A18 Bedrijvenpark omvat 45,4 ha uitgeefbaar terrein.
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.

Ook in 2015 was er in de markt niet veel beweging en heeft zich geen significante verandering in de vraag voorgedaan. Wel hebben 2 bedrijven, die reeds op het A18 Bedrijvenpark zijn gevestigd, zich gemeld met het verzoek om op respectievelijk 2 ha en 1,5 ha een optie te verkrijgen. Dat is gebeurd en naar verwachting worden deze opties in 2016 gelicht. Daarnaast heeft een projectontwikkelaar ook een optie genomen op 4 ha. Deze optie wordt eerst gelicht wanneer zij hiervoor een klant hebben (voor de verhuur of de koop ervan). Hoewel de economie in de Randstad en Brabant aantrekt, is er in de Achterhoek nog weinig sprake van economische opleving. De markt voor kavels blijft onverminderd zwak en er is veel concurrentie in de directe omgeving (Duiven, Zevenaar).
Ook de omliggende gemeenten zoals Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Montferland (tevens deelnemers in het samenwerkingsverband West Achterhoek) hebben een bestaande voorraad aan bedrijventerreinen waar lokale ondernemers nog steeds terecht kunnen alvorens zij naar het A18 Bedrijvenpark verhuizen.

Om het uitgiftetempo minimaal te behouden of te bevorderen worden er door de West Achterhoek extra inspanningen op het gebied van marketing & acquisitie gedaan. Zo is de website geactualiseerd en is er een campagne gestart. Hierbij worden banners over het A18 Bedrijvenpark geplaatst op economische en bedrijfsmatige interessante websites voor ondernemers en beleggers. Daarnaast wordt het A18 Bedrijvenpark gepresenteerd op de Achterhoekse Zakenmanifestatie in het Graafschapstadion en worden voorbereidingen getroffen voor de deelname van de West Achterhoek op de PROVADA 2016. Tot slot zijn verkennende gesprekken gevoerd met een aan te stellen extern acquisiteur, die uitgebreide ervaring heeft met het werven van grote (inter)nationale bedrijven. Naar verwachting zal deze acquisiteur maart 2016 starten met zijn activiteiten voor het A18 Bedrijvenpark.

Vooralsnog wordt de prognose van circa 4 ha per jaar (vanaf 2016) gehandhaafd.
Dit 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
Zoals duidelijk moge zijn, gaat het hier 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 gemeente Doetinchem heeft onlangs onderzocht hoeveel hectare aan bedrijfskavels zij in totaal in haar gemeente over de jaren 2011 tot en met 2015 heeft uitgegeven. In totaal is er in totaal 9,9 ha uitgegeven. Voor de afgelopen jaren is dat gemiddeld per jaar ca 2 ha per jaar. Het langjarig gemiddelde is circa 3 ha per jaar dat ook als uitgangspunt dient voor de het berekenen van het afzetrisico voor het A18 Bedrijvenpark

3.4 Kantoren

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 de marktonwikkelingen is de grex Hamburgerbroek Zuid voor wat betreft kantoorruimte afgesloten. Gemeente verwijst nu door naar leegstaande kantoren.

bestaande voorraad
Ten aanzien van de bestaande kantoorvoorraad heeft de gemeente nauw contact met parkmanagementorganisaties en ondernemersverenigingen 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.
Gemeente denkt via parkmanagementorganisaties en ondernemersverenigingen mee over goede invulling van leegstaande panden. Daarnaast helpt de gemeente ondernemers bij concrete huisvestingsverzoeken.

3.5 Detailhandel

De detailhandel is van groot belang voor de lokale economie. De Doetinchemse detailhandel omvat ongeveer 4.440 directe banen (13% van de werkgelegenheid). De winkelgebieden zijn compact, overzichtelijk en gevarieerd, waarbij de binnenstad een regionale functie heeft. Een prima uitgangspositie, toch is er geen reden om achter over te leunen. De Achterhoekse bevolking neemt af, mensen besteden hun vrije tijd anders, bestellen meer

via het internet en vragen om meer beleving in de stad. Deze trends en ontwikkelingen zullen de Doetinchemse binnenstad, maar ook andere steden ingrijpend beïnvloeden. Voor het Doetinchemse bestuur genoeg reden om een binnenstadsvisie met de stad te maken om het centrum vitaal te houden. De opmaat van de visie, was het rapport naar het functioneren en de toekomst van de Doetinchemse binnenstad. Uit het onderzoek kwam naar voren, dat Doetinchem veel te bieden heeft, maar tegelijk niet erg onderscheidend is en een 'dagje Doetinchem' niet mogelijk is. Er is behoefte aan een duidelijke identiteit en onderscheidend vermogen. Vanuit de drie kansrijke ontwikkelrichtingen is de gemeente in gesprek gegaan met vele bewoners, ondernemers en bezoekers over de toekomst van hun binnenstad. Het leverde veel ideeën op. De meest gedragen ideeën sluiten aan bij de levendigheid en gastvrijheid van de stad, aangevuld met de wens voor een natuurlijk decor met water en groen. Een binnenstad waar je het etiket 'gastvrij' op kunt plakken en die qua sfeer en karakter aansluit bij het DNA van de Achterhoek. Langs drie hoofdopgaven wil Doetinchem bouwen aan de toekomst: een sterkere beleving van de Achterhoek in de stad, een zichtbare en voelbare relatie met de Oude IJssel en het bevorderen van het ondernemerschap. Tien werkgroepen, bestaande uit bewoners, ondernemers, bezoekers en ambtenaren werken op dit moment de visie uit in een uitvoeringsagenda die in april aan de raad gepresenteerd wordt.

Voor wat betreft de detailhandel in de wijkcentra, Wehl en Gaanderen gaan wij uit van het huidig beleid. Dit houdt in dat we de focus leggen op kwaliteit en concentratie van deze winkelgebieden. Vestiging buiten deze concentratiegebieden dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Ten aanzien van supermarktvestigingen streven wij een evenwichtige verdeling over de stad na. Een nieuwe ontwikkeling is de toename van 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.
Voorgenoemde uitgangspunten zijn verwoord in de detailhandelsnota 2013. Via bestemmingsplannen en handhavingsbeleid zullen wij daarop toezien.

4. Financiën op hoofdlijnen per project

4.1 Vijverberg Zuid

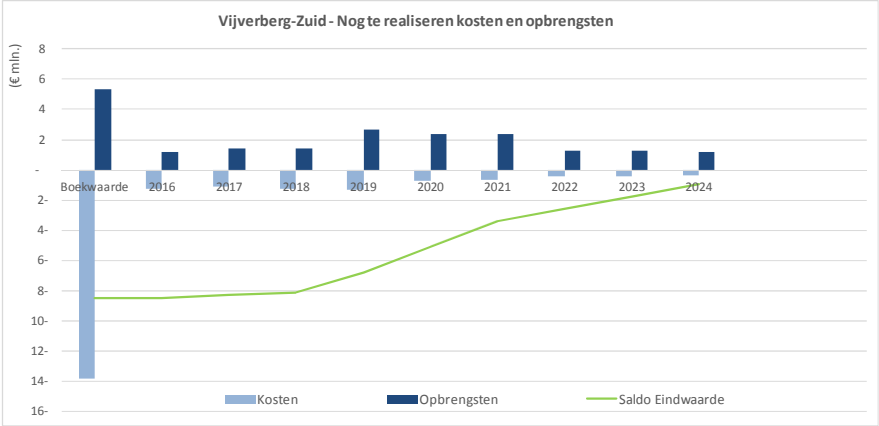
Algemene projectinformatie
Het plan Vijverberg Zuid betreft een woningbouwplan voor circa 170 woningen in verschillende prijsklassen. Van de circa 170 woningen wordt 40% aangeboden in particulier opdrachtgeverschap. De overige 60% is in optie bij marktpartijen. Vijverberg Zuid was aanvankelijk een gezamenlijke ontwikkeling tussen de gemeente en een drietal marktpartijen. Omdat één van de 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 doorlopen dat heeft geresulteerd in nieuwe afspraken over type woningen, prijzen en afnamemomenten.

Betrokken partijen
- Gemeente Doetinchem (grondexploitatie en verkoop kavels).
- Bemog/Reinbuw (verkoop en realisatie van woningen (vrijstaand, patio en rijwoningen.
- KVO (verkoop en realisatie van rijwoningen)
- Koopmans/WAM & Van Duren (verkoop en realisatie woningen (vrijstaand en rijenwoningen).
- Daarnaast zijn er nog diverse woningen in optie gegeven aan zowel particulieren als marktpartijen.

Verwachte grondexploitatieresultaat
Het verwachte resultaat per 1 januari 2016 bedraagt -€ 45.273 NCW (negatief). De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2016 -€ 8,1 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl. kostenstijging en rente) worden geraamd op respectievelijk € 5,1 mln. en € 14,6 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2024 afgesloten worden.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)
In 2015 zijn er 22 kavels verkocht. We nemen een blijvende belangstelling voor het plan waar. Wel ligt de focus bij kopers met name op kavels tot een maximale grote van circa 600 m². Dit kan betekenen dat op termijn de verkoop van de grotere kavels langer gaat duren. Vooralsnog is het risico nog op te vangen binnen de looptijd (2024) van het project. De strategie is er nu op gericht te zorgen voor zoveel mogelijk bouwactiviteit in het plan.
In 2015 is er na mediation een akkoord bereikt tussen de gemeente en twee marktpartijen over het nakomen van contractuele verplichtingen. Dit heeft geleid tot herziene afspraken over afname termijnen, prijzen en programma.

Resultaat en kasstroom



Verschillenanalyse 2015-2016

Bij de vorige actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2015 circa -€ 74.000 (negatief). Het resultaat per 1 januari 2016 bedraagt circa -€ 45.273 (negatief). De uitkomsten van de mediation zijn hier in verwerkt. De boekwaarde is met € 0,35 mln. afgenomen.

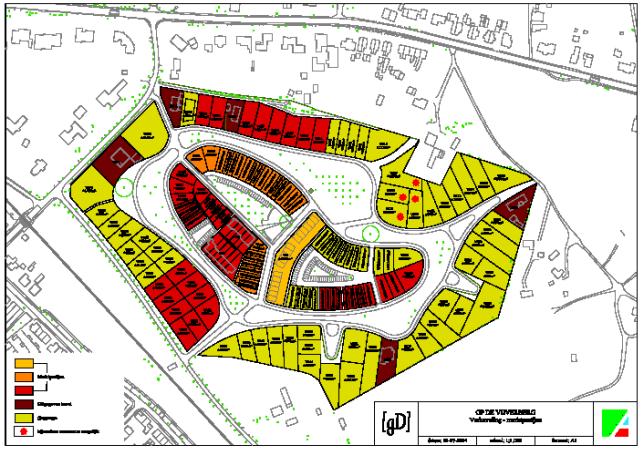
Risico's en kansen

Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden waarbij kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht en berekent. De hoogte van het risico bedraagt € 720.000. Ten opzichte van de risicoberekening van vorig jaar ad € 960.000 een duidelijke afname. De herziene afspraken over de afname van kavels door marktpartijen zijn hier de belangrijkste oorzaak van. Ondanks dat we een opleving van de markt waarnemen blijft de afzet van de (met name) grote kavels het belangrijkste risico. Daarnaast wordt op termijn een overschrijding van het plankostenbudget verwacht. Dit heeft te maken met de looptijd van het project en er meer tijd en maatwerk nodig is voor de kavelverkoop.

Projectkenmerken

Vijverberg Zuid				
Ruimtegebruik (m²)	uitgeefbaar	69.007		
	niet uitgeefbaar	44.820		
	totaal	113.827		
Programma		**totaal**	**verkocht**	**te koop**
	goedkoop	81	28	53
	middel/duur	83	10	73
		164	38	126
		totaal	**gerealiseerd**	**te realiseren**
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€ 21,5	€ 6,8	€ 14,7
Kosten (x 1 miljoen)		€ 21,5	€ 14,9	€ 6,6
Grondprijs	standaard	€ 250	/m²	
Grondexploitatie		**2015**	**2016**	
	boekwaarde	€ -8.469.925	€ -8.111.444	
	verwacht resultaat	€ -74.791	€ -45.273	
	risico	€ 960.000	€ 720.000	
	verwachte einddatum	2024	2024	
Activiteiten	2015	mediationtraject marktpartijen afgerond, verkoop 17 rijwoningen, 5 vrijstaand.		
Geplande activiteiten	2016-2017	verkoop kavels, gedeeltelijk woonrijpmaken.		

Herprogrammeringsgelden	budget	€ 2.400.000	2012						
	besteed	€ -1.598.800	2014	herverkaveling, grondprijsverlaging					
	besteed	€ -801.200	2015	mediation (herverkaveling, grondprijsverlaging)					
	restant	€ -	2016						



Kavelkaart Vijverberg Zuid

4.2 Wehl Heideslag

Algemene projectinformatie

De ontwikkeling en realisatie van een woonwijk in Wehl met in totaal circa 229 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.
- Reon Aannemers, Town Country Huis
- Meijer Projectontwikkeling/Klomps

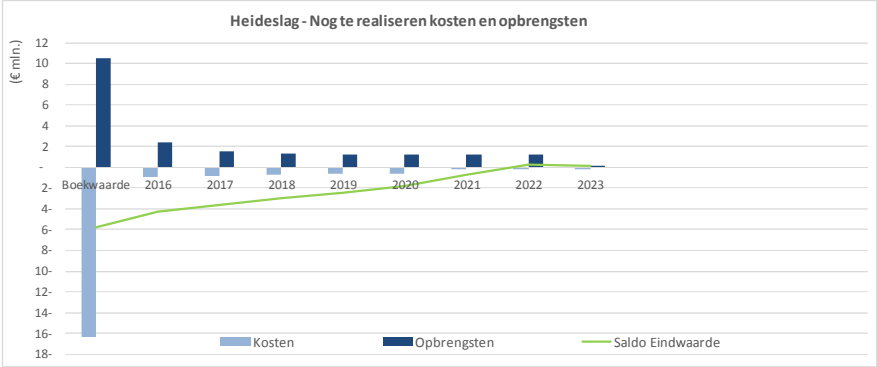
Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2016 bedraagt € 116.285 NCW (positief). De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2016 -€ 5,7 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl. kostenstijging en rente) worden geraamd op respectievelijk € 3,3 mln. en € 10,1 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2023 afgesloten worden.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

De verkoop binnen het project Heideslag loopt goed. Er is belangstelling voor kavels en ook marktpartijen tonen interesse in het plan. In 2015 zijn er 27 kavels verkocht in zowel het goedkope, midden als dure segment. Grote delen van het plangebied zijn inmiddels al woonrijp gemaakt. Op een aantal plekken hebben we kavels wat moeten aanpassen om ze couranter te maken en extra parkeerplaatsen toe te voegen. Ook worden de aller grootste kavels nu, binnen de kaders van het vigerende grondprijzenbeleid, voor een lagere grondprijs aangeboden. Daarvoor is een deel van de herprogrammeringsgelden (taskforce woningbouw) voor gebruikt. Binnen de grex Heideslag is nu nog een budget van € 200.000 beschikbaar uit de spaarrisicoreserve voor herprogrammering.

Resultaat en kasstroom



Verschillenanalyse 2015-2016

Bij de vorige actualisatie van de grondexploitatie bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2015 circa € 104.000 (positief). Het resultaat per 1 januari 2016 bedraagt circa € 116.000 (positief). De boekwaarde is met € 0,6 mln. afgenomen. Verder zijn er ten opzichte van de grondexploitatie 2015 geen noemenswaardige verschillen.

Risico's en kansen

Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden waarbij kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht en berekent. De hoogte van het risico bedraagt € 470.000 en is daarmee gelijk aan het risico van vorig jaar. Het belangrijkste risico is de afzet van de grootste kavels (faseringsrisico) en het overschrijden van het budget aan plankosten als gevolg van de langere looptijd van het project. Voor een deel is het risico waarschijnlijk op te vangen binnen andere geraamde budgetten in de grex die op termijn wellicht voor een deel vrijvallen.

Projectkenmerken

Wehl Heideslag				
Ruimtegebruik (m²)	uitgeefbaar	75.855		
	niet uitgeefbaar	248.082		
	totaal	323.937		
Programma		**totaal**	**verkocht**	**te koop**
	goedkoop	100	74	26
	middel/duur	129	50	79
		229	124	105
		totaal	**gerealiseerd**	**te realiseren**
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€ 20,6	€ 10,5	€ 10,1
Kosten (x 1 miljoen)		€ 20,5	€ 16,3	€ 4,2
Grondprijs	standaard	€ 250	/m²	
	deelegebied Motketel	€ 220	/m²	
	grote kavels	€ 220	/m²	
	starters	€ 25.000	/kavel	
Grondexploitatie		**2015**	**2016**	
	boekwaarde	€ -6.391.106	€ -5.781.122	
	verwacht resultaat	€ 104.516	€ 116.285	
	risico	€ 470.000	€ 470.000	
	verwachte einddatum	2023	2023	
Activiteiten	2015	Verkoop kavels particulier opdrachtgeverschap, verkoop starterswoningen,		
		optieverlening aan marktpartijen en gedeeltelijk woonrijpmaken.		

Geplande activiteiten	2016-2017	Kavelverkoop en woonrijpmaken.		
Herprogrammeringsgelden	budget	€ 1.400.000	2012	
	besteed	€ -400.000	2012	Aanpassing fasering uitgifte.
	besteed	€ -200.000	2014	Herverkaveling Motketel
	besteed	€ -600.000	2015	Herverkaveling en grondprijsaanpassing
	restant	€ 200.000	2016	

Kavelkaart deelgebied Koksgoed.

Gerealiseerde woningen in deelgebied Koksgoed.

4.3 Iseldoks

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 en zorgwoningen. 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)

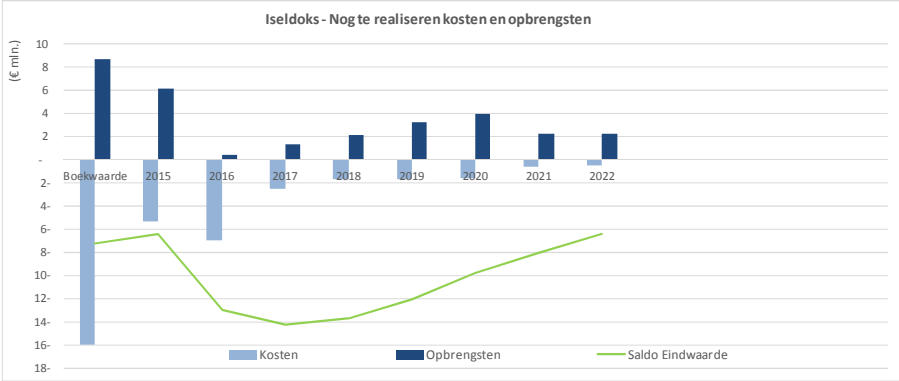
Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2016 bedraagt ca. -€4,1 mln. NCW (negatief). De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2016 -€ 2,9 mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl. kostenstijging en rente) worden geraamd op respectievelijk € 15,6 mln. en € 16,4 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2023 afgesloten worden.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

In 2015 is de bouw van fase 1 echt van start gegaan. De verwachting is dat rond de zomer 2016 fase 1 wordt opgeleverd. De tegenvallers die we bij aanvang van de start tegenkwamen (puinresten verwijderen, afvoer grond en vertraging aannemer) zijn verwerkt in de grondexploitatie 2016. Daar staan ook een paar meevallers tegenover waardoor het verwachte resultaat op de grex min of meer gelijk blijft als in het jaar er voor.

Resultaat en kasstroom



Opstalontwikkeling

Eén van de afspraken met KWP is dat de gemeente op onderdelen achtervang is voor een deel van de opstallen. Dat betekent dat indien (een deel van) deze opstallen bij het beëindigen van de GEM (samenwerkingsverband gemeente-KWP m.b.t. fase 1) niet zijn verkocht de gemeente garant staat voor de aankoop daarvan. Het verkooprisico ligt daarmee bij de gemeente. KWP draagt het verkooprisico van de commerciële ruimte en ook een deel van de woningen.

Met de doorverkoop van 32 appartementen aan Sité is een deel van het achtervang risico bij de gemeente komen te vervallen. Wel loopt de gemeente nog het risico op de verkoop van 33 woningen (stadswoningen, dakparkwoningen en appartementen). Voor de niet verkochte woningen onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor (tijdelijke) verhuur. Tevens is de gemeente achtervang voor de 36 zorgappartementen. Daarover worden onderhandelingen gevoerd met diverse zorgpartijen voor invulling van het zorgblok.

Fase 2

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

De belangstelling vanuit de markt voor fase 2 neemt toe. Particulieren hebben interesse voor een woning in fase 2. Marktpartijen tonen belangstelling voor ontwikkelmogelijkheden in fase 2. Een deel van fase 2 is al vanwege de sanering van het project Wijnbergen Het Oosten in optie gegeven bij de voormalige ontwikkelcombinatie van Wijnbergen het Oosten, inmiddels lijkt het er ook op dat er een serieuze partij (inclusief belegger) is voor blok 4 van fase 2.
Voor de rest van fase 2 wordt een ontwikkelstrategie verder uitgewerkt, waarbij momenten van sloop, sanering, bouwrijpmaken en uitgifte op een financieel

zo gunstig mogelijke manier op elkaar worden afgestemd.

Verschillenanalyse 2015-2016

Bij de laatste actualisatie van de grondexploitatie (2015) bedroeg het geprognosticeerde exploitatieresultaat op NCW per 1 januari 2015 -€ 4,1 mln. (negatief). Daarmee is de resultaatverwachting ten opzichte van vorig jaar niet gewijzigd. De boekwaarde is ten opzichte van vorig jaar wel gewijzigd en zelfs met € 5,2 mln. gedaald. De forse verlaging van de boekwaarde is met name een gevolg van de verkoop van de bouwkavel fase 1 door de gemeente aan KWP en het inboeken van subsidiebedragen.
Er zijn een aantal financiële buffers beschikbaar om toekomstige tegenvallers op te kunnen vangen. Ook is er een bedrag aan overall faseringsrisico gereserveerd om de fasering van de uitgifte van de woningen verder uit te kunnen faseren.

Risico's en kansen

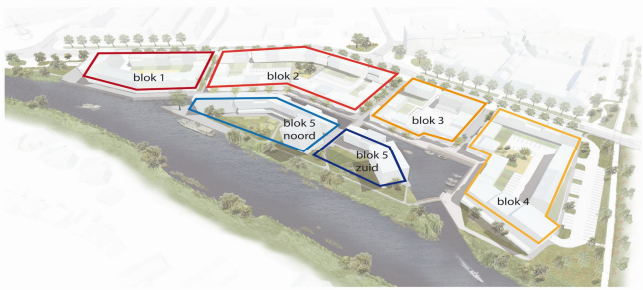
Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden waarbij kansen en bedreigingen in beeld zijn gebracht en berekend. De hoogte van het risico bedraagt € 860.000. Het belangrijkste risico is een tegenvallen de verkoop in fase 2 (faseringsrisico) en eventuele tegenvallende kosten voor bodemsanering fase 2.

Projectkenmerken

Iseldoks									
Ruimtegebruik (m²)	uitgeefbaar	27.221							
	niet uitgeefbaar	52.374							
	totaal	79.595							
Programma		**totaal**	**verkocht**	**te koop**					
	goedkoop	166	32	134					
	middel	234	4	230					
	duur	64	0	64					
		464	36	428					

		totaal	**gerealiseerd**	**te realiseren**
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€ 31,9	€ 15,7	€ 16,2
Kosten (x 1 miljoen)		€ 37,2	€ 18,7	€ 18,5
Grondprijs		min. kavelprijs	max. kavelprijs	
	kavelprijs	€ 12.500	€ 67.500	afhaneklijk van type woning.
Grondexploitatie		**2015**	**2016**	
	boekwaarde	€ -8.215.102	€ -2.971.128	
	verwacht resultaat	€ -4.141.165	€ -4.109.657	
	risico	€ 860.000	€ 840.000	
	verwachte einddatum	2023	2023	
Activiteiten	2015	Fase 1: bouw, onderhandeling met zorgpartijen, verkoop woningen, verplaatsing gemaal. Fase 2: voorbereiding ontwikkelstrategie, verwerving, tijdelijke verhuur, sloop, aanleg parallelweg (ged.),		
		overleg marktpartijen.		
Geplande activiteiten	2016-2017	Fase 1: verkoop/verhuur woningen, woonrijpmaken, oplevering opstallen fase 1.		
		Fase 2: afronden verwerving, contractering marktpartijen, sloop, bodemonderzoeken.		

Fase 1; medio 2016 gereed.



Fase 2; in voorbereiding (verwachte realisatie van af 2017/2018).

4.4 Heelweg

Algemene projectinformatie

Project Heelweg is een woningbouwlocatie inclusief maatschappelijke voorzieningen. Vanwege de financiële crisis en een faillissement zijn grote delen niet tot ontwikkeling gekomen. In het kader van de reductie van het aantal woningen is in de herziene woningbouwstrategie is er voor gekozen het plan Heelweg in zeer beperkte vorm te ontwikkelen en daarna het gebied definitief af te ronden. Als onderdeel daarvan hebben de gemeente en Sité afspraken gemaakt over de afronding van de Saronixlocatie. Het afronden van het onderdeel Saronix was tevens onderdeel van de prestatieafspraken tussen gemeente en Sité.

Betrokken partijen

In de huidige opzet zijn alleen nog gemeente en Sité partij in het plan Heelweg. Op basis van het geldende bestemmingsplan ligt er op een groot deel van Heelweg geen woningbouwbestemming. Dat is wel het geval bij de Saronixlocatie waardoor de gemeente een belang had om hier, in het kader van de herziene woningbouwstrategie, samen met Sité uit te komen om haar doelstelling voor reductie van woningaantallen na te streven.

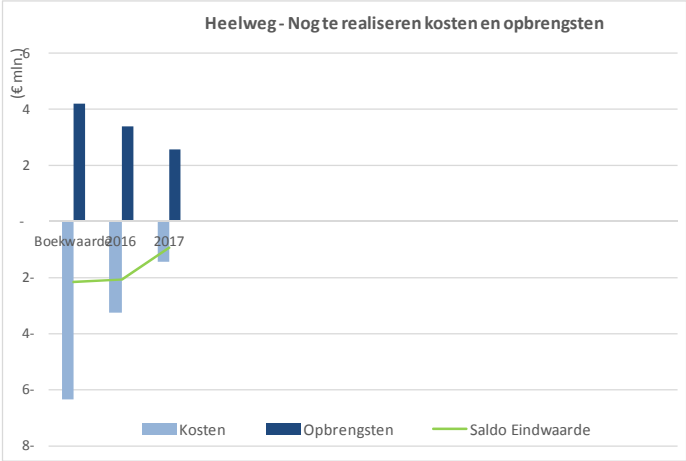
Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte grondexploitatieresultaat per 1-1-2016 bedraagt -€ 0,89 mln. (negatief). De boekwaarde bedraagt per 1-1-2016 -€ 2,1 mln. In het plan Heelweg moeten nog aan € 4,4 mln. aan kosten (excl. kostenstijging en rente) worden gemaakt (woonrijpmaken wegen, inrichten plangebied) en worden er nog voor € 5,9 mln. aan opbrengsten (incl. bijdrage vanuit de Herziene Woningbouw Strategie (HWS)) verwacht. Naar verwachting kan eind 2017 deze grex worden afgesloten. Eerder afsluiten van de grex is geen optie. Enerzijds moeten er fysiek gezien nog te veel werkzaamheden in het gebied gebeuren, anderzijds zijn de gelden uit de HWS pas op termijn beschikbaar. Het benodigde bedrag komt in twee jaar tijd beschikbaar. Ook vanuit die invalshoek is afsluiten van de grex eind 2017 het vroegst haalbare.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

In 2015 is gestart met de verkoop van de kavels aan de parallelweg langs de Keppelseweg. De belangstelling daarvoor is goed. Inmiddels zijn er een aantal verkocht en een aantal in optie gegeven. Daarnaast moeten er nog diverse wegen in het gebied woonrijp gemaakt worden. De afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen die begroot waren voor het deelgebied in Heelweg dat nu niet tot ontwikkeling komt, zijn meegenomen in het totaal aan nog te realiseren kosten en worden als nog afgedragen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen. Dit om te voorkomen dat door de reductie van woning aantallen er een tekort zou ontstaan in de dekking van mobiliteitsprojecten die gedeeltelijk vanuit de reserve bovenwijks worden bekostigd.

Resultaat en kasstroom



Afspraken Gemeente en Sité m.b.t. de Saronixlocatie (plan Heelweg).

Zoals eerder aangehaald hebben gemeente en Sité afspraken gemaakt over de sanering van de Saronixlocatie. De gemeente heeft haar belang van reductie op aantallen kunnen bewerkstelligen, Sité heeft haar wens om het op korte termijn bouwen van sociale huurwoningen ingevuld zien worden. Op het Saronixterrein was ook nog de mogelijkheid voor de bouw van een supermarkt. Als gevolg van de afspraken tussen gemeente en Sité over het beëindigen van het project is ook de bouw van een supermarkt op deze locatie voorlopig van de baan.

Samengevat omvat de deal tussen gemeente en Sité voor de Saronixlocatie de volgende onderdelen:

- Gemeente koopt met uitzondering van de mogelijkheid voor de bouw van 30 sociale huurwoningen, de Saronixlocatie aan van Sité.
- Sité vrijwaart de gemeente voor eventuele claims (als nasleep van het faillissement van Goldewijk).

Deze punten zijn verwerkt in de voorliggende geactualiseerde grondexploitatie Heelweg en past binnen de (vertrouwelijke) financiële kaders die bij de Herziene woningbouwstrategie zijn vastgesteld.

Verschillenanalyse 2015-2016

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar is verslechterd met circa € 135.000. Dit heeft te maken met tegenvallende kosten voor het woonrijpmaken en een overschrijding van het budget aan plankosten. De maatregelen die voortkomen uit de afspraken tussen gemeente en

Sité over het saneren van woningaantallen op de Saronixlocatie zijn hier niet de oorzaak van. Deze kosten worden volledig gedekt uit het budget van de Herziene Woningbouwstrategie zoals dat eind 2015 is vastgesteld. De boekwaarde van het plan Heelweg is met € 0,25 mln. verslechterd.

Risico's en kansen

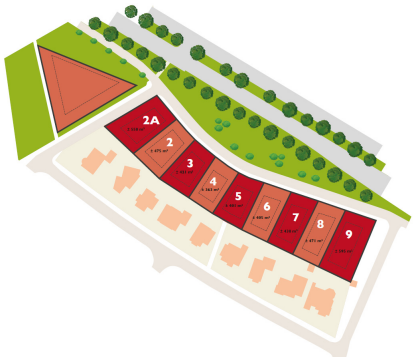
De risico's voor het plan Heelweg zijn mede gezien de beperkte looptijd van het project beperkt. Er bestaat een risico dat een deel van de kavels niet of later dan verwacht worden verkocht. Gezien de huidige belangstelling en de courantheid van de kavels wordt dit risico niet erg hoog ingeschat. De hoogte van het risico bedraagt € 70.000. Een belangrijke risicoreductie is het feit dat de grex Heelweg eind 2017 wordt afgesloten.

Projectkenmerken.

Heelweg				
Ruimtegebruik	uitgeefbaar	9.644		
(m²)	niet uitgeefbaar	41.692		
	totaal	51.336		
Programma		**totaal**	**verkocht**	**te koop**
	kavels	19	10	9
		totaal	**gerealiseerd**	**te realiseren**
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€ 10,1	€ 4,2	€ 5,9
Kosten (x 1 miljoen)		€ 11,0	€ 6,3	€ 4,7

Grondprijs	standaard	€ 225	tot	€ 250	/m²			
Grondexploitatie		**2015**	**2016**					
	boekwaarde	€ -1.906.261	€ -2.163.864					
	verwacht resultaat	€ -718.206	€ -892.676					
	risico	€ 550.000	€ 70.000					
	verwachte einddatum	2019	2017					
Activiteiten	2015	Bouwrijpmaken kavels, verkoop kavels, woonrijpmaken,						
		Onderzoek naar saneringsmogelijkheden.						
Geplande activiteiten	2016-2017	Definitieve afspraken gemeente/Sité, aankoop gronden Sité t.b.v. sanering,						
		verder woonrijpmaken.						
Herprogrammeringsgelden	budget	€ 1.308.675	2012					
	besteed	€ -1.308.675	2012	sanering woningbouw				
	restant	€ -	2016					

Luchtfoto totale plan Heelweg



Kavels aan parallelweg langs de Keppelseweg.

4.5 Lookwartier

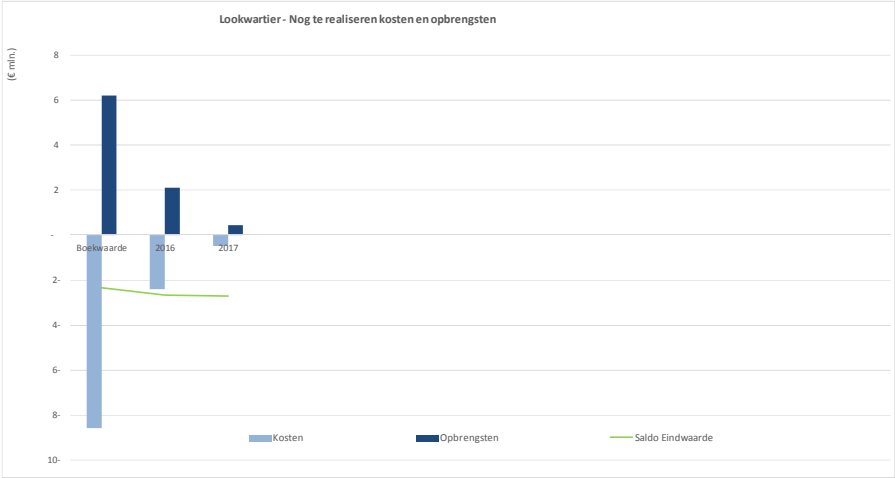
Algemene projectinformatie
Het plangebied Lookwartier werd begrensd door de Keppelseweg, de Loolaan, de Ds. van Dijkweg en de Hofstraat. Het programma omvatte onder meer 192 woningen, waarvan er inmiddels 122 gerealiseerd zijn. In het kader van de prestatieafspraken met Sité en de herziene woningbouwstrategie zijn met Sité afspraken gemaakt over de ontvlechting van de samenwerking en reductie van woningaantallen. Dit heeft er toe geleid dat er een financiële afrekening plaatsvindt en dat er op beperkte schaal nog woningbouw wordt gerealiseerd. Met name in het sociale huur segment.

Betrokken partijen
Gemeente en Sité hadden een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken waren gemaakt om het gebied gezamenlijk te ontwikkelen. Dat heeft met name geresulteerd in de realisatie van woningen en Amphion aan de oostzijde van de Ruimzichtlaan. Nu de samenwerking wordt ontbonden en de grondexploitatie naar verwachting eind 2017 wordt afgesloten blijven beide partijen nog eigenaar van de grondposities die bij ieder van de partijen nu ook al in eigendom is.

Verwachte grondexploitatieresultaat
Het verwachte grondexploitatieresultaat per 1-1-2016 bedraagt -€ 2,5 mln. (negatief). De boekwaarde bedraagt per 1-1-2016 -€ -2,3 mln. In het plan Lookwartier moeten nog € 2,7 mln. aan kosten (excl. kostenstijging en rente) worden gemaakt (woonrijpmaken wegen, inrichten plangebied etc.) en worden er nog voor € 2,5 mln. aan opbrengsten (inclusief bijdrage uit de Herziene Woningbouw Strategie) verwacht.
Naar verwachting kan eind 2017 deze grex worden afgesloten. Eerder afsluiten is geen optie. Er moeten fysiek gezien nog te veel werkzaamheden in het gebied gebeuren. Ook de kavelverkoop is dit jaar nog niet afgerond.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)
Binnen het project Lookwartier is er behoudens de kavelverkoop weinig zichtbaars gebeurd. Met name is gefocust om tot een oplossing te komen voor de beëindiging van de samenwerking tussen gemeente en Sité.
Behalve de beperkte woningbouw die nu nog in het gebied gaat plaatsvinden moeten er ook nog delen woonrijp worden gemaakt. De afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen die begroot waren voor het deelgebied in Lookwartier dat nu niet meer tot ontwikkeling komt, zijn meegenomen in de totale kostenpost van € 2,7 mln. en worden als nog afgedragen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen. Dit om te voorkomen dat door de reductie van woningaantallen er een tekort zou ontstaan in de dekking van mobiliteitsprojecten die gedeeltelijk vanuit de reserve bovenwijks worden bekostigd.

Resultaat en kasstroom



Afspraken Gemeente en Sité m.b.t. Lookwartier.

Het Lookwartier was een gezamenlijk ontwikkeling tussen de gemeente en Sité. Beide partijen hadden ieder 50% aandeel in dit project. Nadat het gedeelte ten oosten van de Ruimzichtlaan grotendeels was gerealiseerd raakte het project in een impasse vanwege de bouw- en kredietcrisis. Daarbij kwam ook nog dat vanwege demografische ontwikkelingen er minder woningen gebouwd konden worden. Daarmee werd de ontwikkeling van de rest van het Lookwartier steeds minder zeker. Sité en gemeente hebben nu overeenstemming bereikt hoe de samenwerking tussen beide partijen beëindigd kan worden. De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in de grondexploitatie 2016.

In hoofdlijnen omvat de deal tussen gemeente en Sité voor het Lookwartier de volgende onderdelen:

- De samenwerking (en gezamenlijke grex) tussen beide partijen wordt financieel afgerekend waarbij de gemeente nog een bijdrage verschuldigd is aan Sité.
- Sité koopt voor de bouw van 13 sociale huurwoningen grond van de gemeente langs de Ruimzichtlaan.
- Naast deze 13 sociale huurwoningen heeft Sité nog de mogelijkheid tot de bouw van 4 extra sociale huurwoningen en 9 commerciële woningen.

- Overige gronden blijven in bezit van de oorspronkelijke eigenaar (Sité en Gemeente).

Al deze punten zijn verwerkt in de voorliggende geactualiseerde grondexploitatie Lookwartier. Daartoe is een bijdrage van uit de spaarrisicoreserve van de Herziene Woningbouw Strategie nodig. Dit past binnen de (vertrouwelijke) financiële kaders die bij de Herziene woningbouwstrategie zijn vastgesteld.

Verschillenanalyse

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar is verslechterd met circa € 83.000. De maatregelen die voortkomen uit de afspraken tussen gemeente en Sité over het saneren van woningaantallen in het Lookwartier hebben geen effect op het grexresultaat omdat deze kosten volledig worden gedekt uit het budget van de Herziene Woningbouwstrategie zoals dat eind 2015 is vastgesteld.
De boekwaarde van de grex Lookwartier is verslechterd met € 0,13 mln.

Risico's en kansen

Risico's kunnen zich nog voordoen op het gebied van de kavelverkoop. Dit risico is berekend op € 100.000.
Een belangrijke risicoreductie is het feit dat de grex Lookwartier eind 2017 wordt afgesloten.

Projectkenmerken

Lookwartier				
Ruimtegebruik (m²)	uitgeefbaar	5.907		
	niet uitgeefbaar	4.000		
	totaal	9.907		
Programma		**totaal**	**verkocht**	**te koop**
	sociale huur	13	0	13
	vrijstaand (kavels)	8	0	8
		21	0	21
		totaal	**gerealiseerd**	**te realiseren**
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€ 8,7	€ 6,2	€ 2,5
Kosten (x 1 miljoen)		€ 11,4	€ 8,5	€ 2,9
Grondprijs	standaard	€ 250	/m²	

Grondexploitatie		**2015**	**2016**
	boekwaarde	€ -2.205.331	€ -2.340.916
	verwacht resultaat	€ -2.428.402	€ -2.511.000
	risico	€ 110.000	€ 100.000
	verwachte einddatum	2018	2017
Activiteiten	2015	Verkoop kavels en onderzoek naar mogelijkheden voor ontvlechten samenwerking gemeente-Sité.	
		Onderzoek naar saneringsmogelijkheden.	
Geplande activiteiten	2016-2017	Definitieve afspraken gemeente/Sité, verkoop kavels particulier opdrachtgeverschap,	
		verkoop kavels voor sociale huurwoningen aan Sité en woonrijpmaken plangebied.	
Herprogrammeringsgelden	budget	€ 2.700.000	2012/2013
	besteed	€ -2.700.000	2016 ontvlechting samenwerking/saneren woningen.
	restant	€ -	2016

4.6 A18 Bedrijvenpark Zuid

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 ruim 45 ha. aan uitgeefbare grond. Tot en met 2015 is ca 7,8 ha uitgegeven. Per saldo is nog ca. 38 ha beschikbaar voor uitgifte. Alle gronden in het zuidelijk deel zijn in eigendom van de gemeente. Het bouwrijp - en woonrijp maken (1e fase, zuidelijk deel) is inmiddels nagenoeg afgerond. Ook is de keerwand langs de Nieuwstraat aangelegd en is de grondwal beplant. In 2016 zal de aanleg van het vloeiveld (t.b.v. retentiecapaciteit) en het rabattenbos worden voltooid. Daarnaast zal het laatste deel van de oude infrastructuur (deel Heislagseweg, deel Martinuslaan) en de geluidswal langs de A18 worden verwijderd.
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%)

Verwachte grondexploitatieresultaat

Het verwachte resultaat per 1 januari 2016 bedraagt -€ 4.909.802 NCW (negatief). De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2016 -€ 39,8mln. De nog te realiseren kosten en opbrengsten (excl. kostenstijging en rente) worden geraamd op respectievelijk € 14,6 mln. en € 55,9 mln. De grondexploitatie zal naar verwachting in 2025 afgesloten worden.

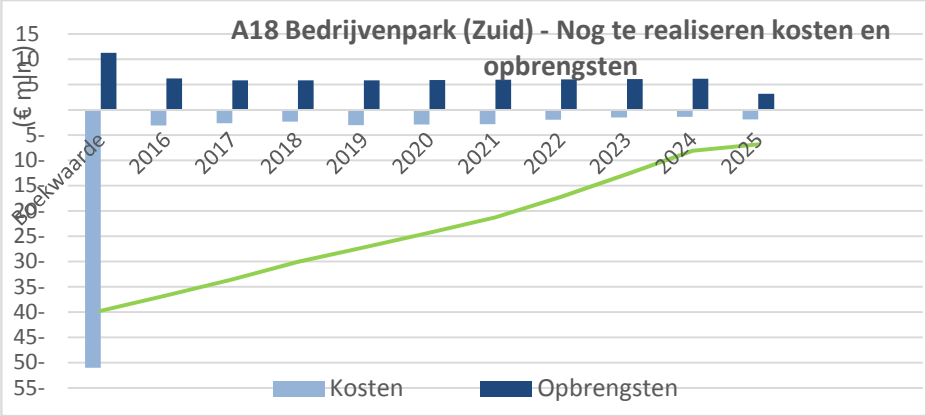
Het noordelijk deel is niet in exploitatie genomen, maar wordt als NIEGG verantwoord (zie hierna). Wel wordt jaarlijks de financiële haalbaarheid vastgesteld om te beoordelen of een voorziening getroffen dient te worden. De haalbaarheidsberekening 2016 voor het noordelijk deel laat een geraamd tekort zien van -€2.461.700 (2015: € 2.425.000 tekort). De reeds getroffen voorziening voor het noordelijk deel zal in de jaarrekening 2016 o.b.v. het actuele resultaat worden aangepast.

De ontwikkeling van het grondexploitatieresultaat (terugblik)

Als gevolg van de financiële en economische crisis is de afzet tot nu toe achtergebleven ten opzichte van de oorspronkelijke afzetramingen. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor het exploitatieresultaat van het A18 Bedrijvenpark. Hoewel de economie landelijk aantrekt, is er in de Achterhoek nog weinig sprake van economische opleving. De markt voor bedrijfskavels blijft onverminderd zwak. Daarnaast is sprake van concurrentie in de directe omgeving (Duiven, Zevenaar). Inmiddels is aan 2 bedrijven, die reeds op het A18 Bedrijvenpark zijn gevestigd, een optie verleend ter grootte van respectievelijk 2 ha en 1,5 ha. Daarnaast heeft een projectontwikkelaar een optie genomen op 4 ha. Deze optie wordt eerst gelicht wanneer zij hiervoor een klant hebben (voor de verhuur of de koop ervan). Voor het bevorderen van de kavelverkoop heeft de Stuurgroep aanvullende marketing- en acquisitiemaatregelen getroffen.

De resterende werkzaamheden van het bouwrijpmaken (de tussenwegen binnen de ringweg) worden eerst afhankelijk van de kavelverkopen uitgevoerd. Dit geldt eveneens voor het resterende onderdelen voor het woonrijpmaken. De trottoirs zijn nu uitsluitend aangelegd ter hoogte van de uitgegeven bedrijfspercelen. In het voorjaar 2016 zullen de laatste opstallen worden gesloopt en zal het resterende deel van de Martinuslaan worden verwijderd.

Resultaat en kasstroom



Verschillenanalyse 2015-2016

Het geprognosticeerde exploitatieresultaat van de actualisatie van de grondexploitatie bedraagt op NCW per 1 januari 2016 circa -€ 4,9 mln. (negatief). Dit resultaat komt nagenoeg overeen met het berekende resultaat van de grondexploitatie 2015. De boekwaarde is met € 2,1 mln. ten opzichte van vorig jaar

verslechterd.

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 in totaal € 2.510.000,-- (risicoaandeel gemeente Doetinchem o.b.v. 35%: € 878.500) en is daarmee ca € 200.000 hoger dan het risico van vorig jaar. Het belangrijkste risico als onderdeel van de projectrisico's betreft de afzet van de bedrijfskavels. Voor het berekenen van dit risico zijn wij uitgegaan van het historische uitgiftetempo o.b.v. 3 ha per jaar.

Projectkenmerken

A18 Bedrijvenpark (zuidelijk deel)						
Ruimtegebruik (m²)	uitgeefbaar	458.449				
	niet uitgeefbaar	102.083				
	totaal	560.532				
		totaal	**verkocht**	**te koop**		
Programma		458.089	77.939	380.150		
	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		

		totaal	**gerealiseerd**	**realiseren**
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€ 68,0	€ 11,2	€ 56,8
Kosten (x 1 miljoen)		€ 74,9	€ 51,0	€ 23,9
		per m2		
Grondprijs	uitgeefbaar zichtlocatie A18	€ 170		
	uitgeefbaar zichtlocatie Weemstraat	€ 156		
	overig uitgeefbaar	€ 141		
	uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (weemstr)	€ 141		
	uitgeefbaar zone hoogspanningsleiding (overig)	€ 128		
	zone lpg (nabij tankstation Goris)	€ 128		
Grondexploitatie		**2015**	**2016**	
	boekwaarde	€ 37.595.698	€ 39.757.145	
	verwacht resultaat	€ -4.917.966	€ -4.909.802	
	risico	€ 2.310.000	€ 2.510.000	
	verwachte einddatum	2025	2025	
Activiteiten	2015	verwervingen obv onteigeningsprocedure		
		sloop panden, etc		
		voltooien woonrijpmaken 1e fase zuidelijk deel		
		M&A activiteiten / kavelverkoop		
Geplande activiteiten	2016-2017	voltooien vloeivelden en rabattenbos		
		M&A activiteiten tbv bevorderen kavelverkoop		
		kavelverkoop		

4
6
4
5
5
1
6
4
2
3
2

RABELINK LOGISTICS

esbro

4.7 Exploitatieovereenkomst Wijnbergen Midden/Westen

In het kader van de particuliere grondexploitatie Wijnbergen Midden/Westen is in 2010 een overeenkomst gesloten met de gebiedsontwikkelaar voor deze woningbouwlocatie (Rotij/Van Wanrooij). In totaal betreft het plan de realisatie van 750 woningen. De financiële afspraken zijn in de grondexploitatie Wijnbergen Midden Westen opgenomen en omvatten de te verhalen plankosten en de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen o.b.v. van de in 2015 herziene afspraken.

Wijnbergen Midden/Westen			
exploitatieovereenkomst		**2015**	**2016**
	boekwaarde	€ 1.266.457	€ 248.923
	verwacht resultaat	€ -279.400	€ -339.152
	risicokwantificering	€ 40.000	€ -
	verwachte einddatum	2017	2023

4.8 Wijnbergen EVZ

Alle exploitatieactiviteiten zijn afgerond. De grondexploitatie is afgesloten. De nog te ontvangen bijdrage is als vordering opgenomen.

4.9 Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

A18 Bedrijvenpark 2e fase / noordelijk deel

Een aantal jaren geleden is het A18 Bedrijvenpark opgesplitst in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel (ten noorden van de Kemnadeweg) omvat ca 24 ha uitgeefbaar terrein. Dit plandeel is niet in exploitatie genomen. Dit betekent dat er (voor de komende jaren) geen planvoorbereidings- of uitvoeringswerkzaamheden aan de orde zijn. Het noordelijk deel wordt daarom als NIEGG financieel verantwoord. De boekwaarde van het noordelijk deel bedraagt ca€ 11,7 mln. en betreft met name verwervings- en rentekosten. Omdat het noordelijk deel niet in exploitatie is genomen, stelt de raad geen grondexploitatie voor dit plandeel vast. Wel beoordelen wij jaarlijks of het plan financieel haalbaar is. Uit deze haalbaarheidsberekening volgt een negatief exploitatieresultaat. Dit betekent dat ter grootte van het geraamde exploitatietekort een voorziening getroffen dient te worden. De jaarlijkse kredietaanvraag volgt eveneens uit de haalbaarheidsberekening en heeft nagenoeg geheel betrekking op de rentekosten over de boekwaarde.

De actuele berekening voor het noordelijk deel laat een geraamd exploitatietekort zien van -€ 2.461.700 (NCW 01-01-2016) De voorziening die wij treffen is gebaseerd op 100% van dit tekort. In het kader van de Samenwerkingsovereenkomst *"Bedrijventerreinen West Achterhoek"* hebben wij een vordering van 65% op de overige drie SOK partners.

Wij gaan in het MPG ervan uit dat de uitgifte van gronden in het noordelijk deel plaatsvindt vanaf 2025, aansluitend op de laatste uitgifte in het zuidelijk deel. In 2016 zal de Regionale Programma Bedrijventerreinen (RBP) geactualiseerd worden vastgesteld. Het RPB verschaft inzicht in de vraag naar bedrijfspercelen in relatie tot het beschikbare aanbod in zowel de West- als Oost Achterhoek. De uitkomsten van het RPB kunnen aanleiding geven om de aannames ten aanzien van afzetprognoses waarop de berekeningen zijn gebaseerd, te herzien. De financiële effecten hiervan zullen vervolgens berekend worden.

Indien al dan niet op termijn uit behoefteramingen blijkt dat de toekomstige vraag naar bedrijfspercelen zodanig achterblijft dat de realisatie van het noordelijk deel niet meer noodzakelijk is, dan geeft dit aanleiding om het noordelijk deel te saneren. De netto-saneringskosten komen overeen met de boekwaarde van dat moment minus de beschikbare voorziening. Per 31-12-2016 zou dit betekenen dat hiermee een saneringsbedrag gemoeid is van ca € 8,4 mln.

Omdat de komende jaren geen investeringen worden gedaan blijft de jaarlijkse toename van de boekwaarde beperkt tot de rentebeschrijving. Voor 2016 is hiermee een bedrag gemoeid van ca € 400.000.

A18 Bedrijvenpark (noordelijk deel)			
Haalbaarheidsberekening		**2015**	**2016**
	boekwaarde	€ 11.352.519	€ 11.741.417
	verwacht resultaat	€ -2.425.221	€ -2.461.699
	verwachte einddatum	2031	2031

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 2015 ad € 74,9 (de zgn. boekwaarde) zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. Het bedrag is te verdelen in: Bouwgrondexploitaties In Exploitatie (BIE) € 61,4 mln. en Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) € 13,5 mln.
Om het MPG 2016 BBV-proef te maken hebben we op portefeuilleniveau de wijzigingen van de commissie BBV voor de grondexploitatie m.i.v. 1 jan 2016 verwerkt.

5.2 Omvang Bouwgrond In Expoitatie (BIE)

In totaal zijn er 7 lopende grondexploitaties (BIE). Als alle uitgaven en inkomsten voor deze grondexploitaties zijn gerealiseerd, dan zal het verwachte eindsaldo op basis van de "oude" BBV voorschriften € 16,2 mln. (negatief) bedragen en wordt als gevolg van de mindere rentetoerekening onder de "nieuwe" BBV voorschriften het eindsaldo € 13,5 mln. (negatief). Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark Zuid, waarvan de gemeente Doetinchem 35% van het verlies voor haar rekening neemt. Hier hebben we voorzieningen voor getroffen. Immers 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. Voor het verloop van de voorzieningen verwijzen wij u naar de bijlagen (bijlage overzicht voorzieningen 2016).
Een volledig overzicht van alle nog te realiseren kosten en opbrengsten binnen de grondexploitaties is weergegeven in onderstaande tabel. De tabel is opgedeeld in de tot nu toe gerealiseerde kosten en opbrengsten (de zgn. boekwaarde per 1 januari 2016) en de in totaal nog te realiseren kosten en opbrengsten. Vervolgens zijn voor de meerjarenbegroting de kosten en opbrengsten gespecificeerd voor 2016 t/m 2020.
De kosten en opbrengsten voor 2016 en 2017 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 € 5,7 mln. nodig voor de BIE gronden (zie bijlage kredietaanvraag 2016).

Actualisatie Bouwgronden In Exploitatie 2016 (BIE's)							Bedragen x € 1 mln.	
	Totaal GREX	Boekwaarde jan 2016	Nog te realiseren 2016 t/m 2025	Jaar 2016	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020
Uitgaven				6				
Verwervingen	67,5	61,4	6,1	3,9	2,2	0,0	0,0	0,0
Bouwrijpmaken	19,8	15,0	4,8	1,6	0,8	0,4	1,0	0,0
Woonrijpmaken	14,2	1,9	12,3	2,6	2,6	2,0	2,0	2,1
Diversen	21,1	6,7	14,4	5,0	1,7	1,3	1,2	1,1
Plankosten	17,7	13,1	4,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4
Fondsen	10,0	1,7	8,3	1,6	1,8	1,0	1,0	0,6
Rente/Prijsst. *)	34,7	19,5	15,2	2,2	2,3	2,0	2,0	1,8
Totaal uitgaven	**184,9**	**119,2**	**65,7**	**17,7**	**11,9**	**7,3**	**7,8**	**6,1**
Opbrengsten								
Woningbouw	56,3	14,5	41,9	4,9	7,8	4,8	4,4	5,2
Niet- Woningbouw	69,8	13,2	56,6	6,9	5,8	5,8	5,8	5,8
Opbrengstenstijging	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bijdragen	41,8	30,2	11,7	5,2	3,2	0,8	0,7	0,4
Herprogrammering	-0,2	0,0	-0,2	0,0	-0,2			
Totaal opbrengsten	**168,7**	**57,8**	**110,8**	**17,0**	**16,6**	**11,4**	**11,0**	**11,4**
Saldo Uitgaven/Opbrengsten	-16,2	-61,4	45,2	-0,7	4,7	4,1	3,2	5,3
***) Rente correctie BBV 3,4%-2,75%**	2,8		2,8	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
Saldo Uitgaven/Opbrengsten	-13,5	-61,4	47,9	-0,3	5,1	4,4	3,6	5,6
Boekwaarde ontwikkeling		-61,4		-61,7	-56,6	-52,2	-48,7	-43,1

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:

- 31,1 ha aan strategische gronden die voorlopig niet tot ontwikkeling komen of in verkoop kunnen. Voor deze grond houden we een waarde aan van € 6,- per m2, met een boekwaarde van € 1.8 mln.;
- 19,8 ha betreft A18 Bedrijvenpark (fase 2), met een boekwaarde van €11,7 mln.
  Vanuit beheers technische redenen is deze voorlopig 'in de koelkast' geparkeerd in afwachting van de realisatie van het zuidelijk deel. De voorlopige

berekening van A18 Bedrijvenpark (fase 2) resulteert in een tekort op eindwaarde van € 2,2 mln. (31-12-2031). Hier dient op basis van de nieuwe voorschriften een voorziening voor getroffen te worden op contante waarde van € 1,6 mln. (zie bijlage BBV voorschriften). De deelnemende gemeenten hebben 65% aandeel hiervan.

De verwachte kostenramingen voor 2016 en 2017 zijn opgenomen in de kredietaanvraag. Rekening houdend met eerder verstrekte kredieten is aanvullend een bedrag benodigd van € 0,4mln. (zie bijlage kredietaanvraag 2016).

Zoals gemeld bij de beleidsontwikkelingen (BBV-voorschriften) worden de “niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)” afgeschaft. Dit zullen we na definitieve besluitvorming verwerken in de jaarrekening 2016. Dit betreft een administratieve wijziging binnen de balans (verlaging post “Voorraden” en verhoging “materiële vast activa (MVA)”).

5.4 Landelijke ontwikkelingen

5.4.1 Vennootschapsbelasting

De beoordeling van de Vpb-positie van het grondbedrijf van Gemeente Doetinchem is gebaseerd op de op 6 november 2015 door het SVLO (werkgroep van diverse overheden) gepubliceerde handreiking over de Vpb-plicht.
Het betreft een “verticale” benadering waarbij alle uitgaven en inkomsten uit het verleden en in de toekomst van alle projecten (BIE) worden meegewogen. Op basis van de kasstroomoverzichten en de bedrijfseconomische boekwaarde van 2015 zijn de beoordeelde grondexploitaties verlieslatend. Fiscaal kan alleen de werkelijk betaalde rente over het vreemde vermogen worden toegerekend (ook volgens de nieuwe BBV- voorschriften). De toerekenbaarheid van de historische rente en toekomstige rente leiden tot een correctie van het bedrijfsmatige resultaat. Na deze correcties resteert een negatief resultaat van ca. -/- € 4,3 miljoen.
Op grond hiervan is de gemeente Doetinchem voor de grondexploitaties niet onderworpen aan vennootschapsbelastingplicht omdat niet wordt voldaan aan het winstvereiste. Of te wel we komen niet door de ondernemingspoort.

5.4.2 Commissie BBV, de financiële gevolgen van rentewijziging en disconteringsvoet.

Bij gemeenten vindt veelal een “totaal” financiering plaats en wordt de omslagrente gehanteerd. Daarmee worden de grondexploitaties volledig met vreemd vermogen gefinancierd. Bij de voorgenomen wijziging in de BBV voorschriften kan slechts een deel van de renteomslag worden toegerekend. Voor onze gemeente is dat 81% van de omslagrente 3,4%, en wordt daarmee 2,75%, zijnde het aandeel voor het vreemde vermogen t.o.v. het eigen vermogen. De reden dat het aandeel van het eigen vermogen niet meer mag worden toegerekend vindt zijn oorsprong in de fiscale/ commerciële benadering. Immers het rendement van het eigen vermogen wordt als resultaat (winst) gezien en is fiscaal belastbaar en dus geen kostenpost.

Als gevolg van de lagere toerekening van rente zullen de *eindresultaten van grondexploitaties* verbeteren (overwegend minder verliesgevend) en komt de *niet toerekenbare rente* ten laste van de gemeentebegroting c.q. product grondexploitaties.

- *Eindresultaten van grondexploitaties*

Dit geeft een eenmalig voordeel op de voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties. Voor het negatieve eindresultaat ad -/- € 16,1 mln. van de verliesgevende grondexploitaties (Bijlage BBV voorschriften) is op basis van de nieuwe voorschriften een voorziening noodzakelijk van € 14 mln. (NCW 31 dec. 2016, disconteringsvoet 2%, inclusief A18 2de fase). Ten opzichte van de aanwezige voorzieningen (31dec 2015) valt een bedrag van € 1,5 vrij. Het grootste deel van dit voordeel heeft betrekking op het A18 Bedrijvenpark ad € 1,7 mln. (inclusief het 65% aandeel van de deelnemende gemeente). Reden om voor te stellen dit voordeel in te zetten (te reserveren) voor de overallrisico's van de 'Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek'. In het najaar willen we, in overleg met de deelnemende gemeenten, met concrete voorstellen komen voor een toekomstbestendige risicobeheersing.

- De *niet toerekenbare rente* kunnen we budgettair neutraal opvangen binnen de gemeentebegroting c.q. het product (reserve)grondexploitaties.

  We komen tot de volgende berekening:

Uitwerking BBV voorschriften grondexploitaties inzake rentewijziging									
Toerekening rente grondexploitaties op basis verhouding eigen-vreemd vermogen (81% toerekenbaar)									
Berekening op basis van actualisatie 2016							Bedragen x € 1 mln.		
omschrijving	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024
Rente toerekening grex/voorziening bij 3,4%	1,9	1,9	1,7	1,6	1,5	1,4	1,2	0,9	0,8
Rente toerekening grex 2,75%/ en voorziening 2%	1,7	1,7	1,5	1,4	1,3	1,2	1,0	0,8	0,7
Mindere toerekening aan product grondexploitaties	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1
Nadeel voor gemeente begroting									
Cumulatief nadeel in risico's opgenomen	-0,2	-0,4	-0,7	-0,9	-1,1	-1,2	-1,3	-1,4	-1,5

Deze financiële consequenties zijn opgenomen bij de risico's van het weerstandsvermogen. (zie *5.5. Benodigde weerstandscapaciteit)* **.** Na definitieve besluitvorming (BBV) zullen wij deze gegevens vertalen in de begroting 2016- 2017/ jaarrekening 2016.

5.5 Weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

Voor de herijking van onze woningbouwstrategie hebben wij in de begroting 2016 in het programma “Wonen en Woonomgeving” voor de periode 2016 t/m 2019 ad € 9 mln. gereserveerd. Deze middelen zullen na goedkering van de raad worden ingezet. Om het verloop van deze reserve inzichtelijk te houden worden deze middelen in eerste instantie gestort in een spaarrisico-reserve “herijking woningbouw”. In dit MPG is reeds rekening gehouden met de onderhandelingsresultaten van de projecten Heelweg en Lookwartier in relatie tot de herijking. De verantwoording daarvan treft u aan in de vertrouwelijke bijlage bij dit MPG.

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).

Verwachte beschikbare reserve Bouwgrondexploitaties

Na goedkeuring van het bestemmingsvoorstel van de jaarrekening 2015, bedraagt het beginsaldo van de reserve Bouwgrondexploitatie per 1-1-2016 € 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 € 13,6 mln. Het gaat om de volgende toevoegingen:

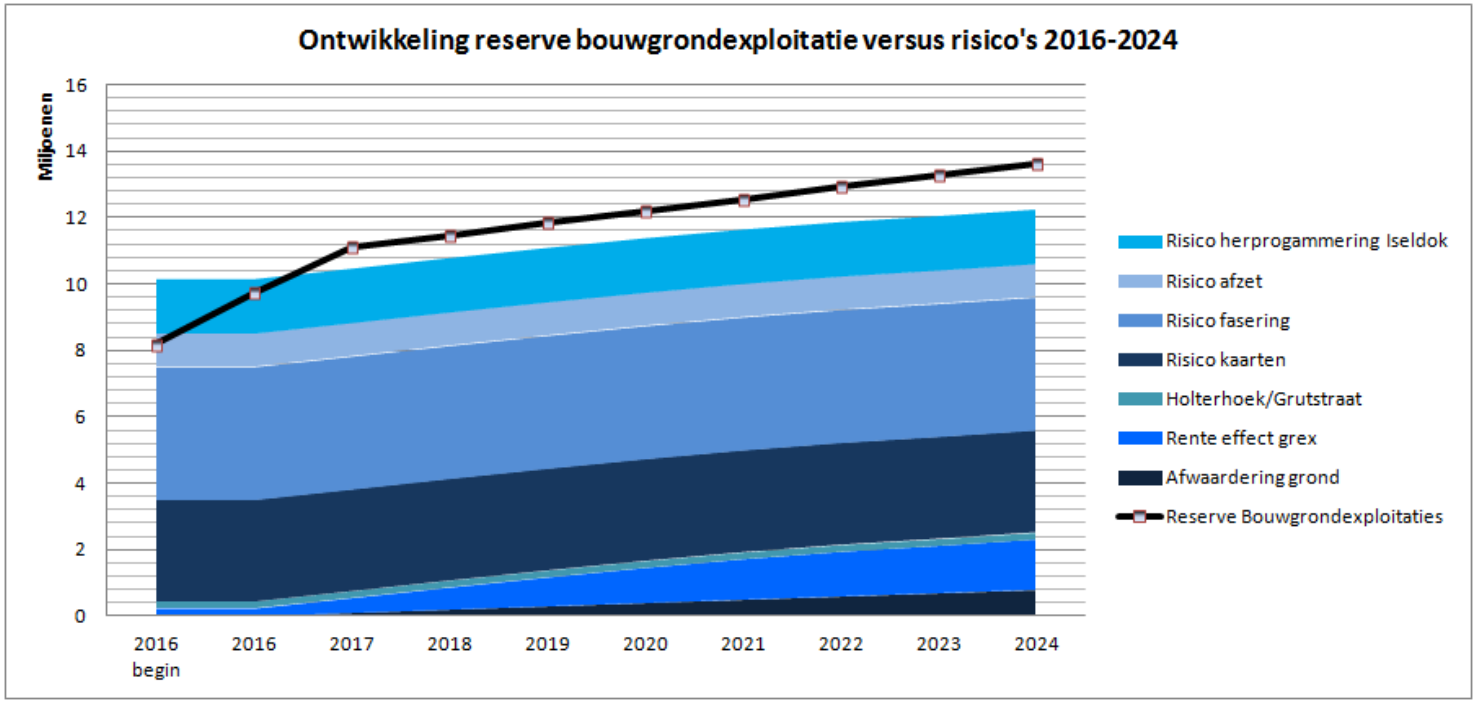
- de geraamde bedragen uit de meerjarenbegroting in 2016 en 2017 van 2 keer € 1 mln. (onderdeel van restant te sparen ad €4,6 mln. van de Taskforce maatregelen uit 2010 en was onderdeel van de toen genoemde € 29 mln.)
- de structurele bijdrage van € 248.000, zijnde de dekkingsmiddelen genoemd bij het raadbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks en de wijziging van de rekenrente in 2014;
- gedurende 8 jaar een bijdrage van € 112.500 vanuit de grondexploitatie Vijverberg (dekkingsmiddelen zoals genoemd bij het raadbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks);
- Eenmalig voordeel van € 0,3 mln. zijnde het verwachte rekeningsresultaat van 2016. (vrijval van de voorzieningen € 1,5 mln. en de verlaging van de vordering op de deelnemende gemeenten van het A18 bedrijvenpark ad -/- €,1,1 mln (65%) en de beheerskosten ad -/-€ 0,1 mln. van de strategische gronden).

Benodigde weerstandscapaciteit

In totaal hebben we een bedrag van ca. € 12,2 mln. (jaar 2024) nodig om de te verwachte risico’s op te kunnen vangen. Hieronder beschouwen we uit welke risico componenten dit is opgebouwd:

- *€ 3,1 mln. Risicokaarten per project*
  Op basis van de projectkaarten is dit bedrag benodigd om de projectspecifieke risico's op te vangen. Het totaal van de projectrisico's neemt ten opzichte van vorig jaar met 0,6mln. af. Deze afname is met name een gevolg van de onderhandelingsresultaten met betrokken ontwikkelaars in de projecten Vijverberg, Lookwartier en Heelweg (Saronix);
- *€ 4 mln. Overall Faseringsrisico woningbouw*
  Op basis van de herziene woningbouwstrategie verwachten we voor de komende 10 jaar 1375 woningen te realiseren, voor zowel particuliere als gemeentelijke projecten. De gemeentelijke projecten kent, na reductie van de planvoorraad voor met name het Lookwartier en de succesvolle verkopen van vorig jaar nog een omvang van in totaal 588 woningen, waarvan 431 woningen in het goedkope- tot middensegment (<€ 60.000 per kavel) en 157 in het duurdere segment (> € 60.000 per kavel). Vanuit een project benadering zijn deze aantalen verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie in de periode 2016 t/m 2024. Echter in de herziene woningbouwstrategie verwachten we dat een deel van onze kavels in de periode na 2024 zullen vallen. Dit geldt dan met name voor de dure PO-kavels op de Vijverberg en Heideslag. Reden om de uitgangpunten voor de bepaling van de hoogte van onze "overall" faseringsrisico aan te passen. We gaan uit van 8 dure kavels en 40 betaalbare per jaar, in plaats van 12 dure en 40 betaalbare. Dat betekent dat van onze voorraad ca 155 woningen (86 duur/69 betaalbaar) gerealiseerd kunnen worden in de periode 2025 t/m 2035;
- *€ 1 mln. Overall afzetrisico woningbouw*
  Uitgangspunt is dat we uiteindelijk alle woningbouwkavels verkopen, echter het is niet uit te sluiten dat een deel onverkocht blijft;
- *€ 1,6 mln. Herprogrammeringsrisico*
  Met het terugtrekken van ontwikkelaar KWP uit de ontwikkeling Iseldoks hebben we bij de besluitvorming van 'Toekomst Iseldoks' een overall risico van € 2 mln. aangehouden voor verdere afwaardering van de grondopbrengst. In 2014 is naar aanleiding van de afwikkeling van de bouwclaim 'Wijnbergen het Oosten' een bedrag van € 0,36 mln. verwerkt.;
- *€ 0,8 mln. strategische gronden*
  Voor de waardering van de strategische gronden houden we een waarde aan van maximaal € 6,-- per m2. De beheerskosten van ca € 0,1 mln. per jaar van deze gronden worden jaarlijks als verlies genomen, voor de komende 8 jaar betekent dat een verlies van ca. € 0,8 mln.;
- *€ 0,2 mln. Overige risico's*
  Dit betreft de dekking uit de grondverkoop van Holterhoek voor de subsidie van de Villa aan de Grutstraat, conform raadsbesluit van herinrichting stadfront (april 2015).
- *€ 1,5 mln. Risico rente a.g.v. BBV voorschriften*
  Dit betreft het cumulatieve nadeel van de *niet toerekenbare rente* aan de grondexploitaties ad 1,5 mln. Een en ander nader toegelicht in bovenstaande hoofdstukken 2.4.1 en 5.4.2.

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.) in de komende jaren. Zichtbaar is dat het gewenste niveau van de reserve in 2017 zal zijn bereikt.



5.6 Reserve bovenwijkse voorzieningen

De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevormd door afdrachten en onttrekkingen ten behoeve van de bekostiging van grote infrastructurele investeringen. De nota bovenwijkse voorzieningen is in 2015 opnieuw vastgesteld voor een periode van vier jaar. Jaarlijks wordt in het MPG de stand van zaken met betrekking tot deze reserve gegeven. De ontvangen bijdragen over 2015 zijn conform de verwachtte opbrengsten. Op dit moment is er geen aanleiding om financiële maatregelen te treffen.

Bijlage – BBV-voorschriften

Bijlage n.a.v. BBV voorschriften m.i.v. 1 jan 2016 (publicatie eind maart 2016)

Presentatie van het resulaten van de grondexpoitaties op nominale waarde (eindwaarden), inclusief rente effect BBV van 3,4% naar 2,75%

Noodzakelijke voorzieningen voor verliegevende gondexploitaties op basis van contante waarde (ncw) met een disconteringsvoet van 2%.

Actualisatie 2016-2017		Bedragen x € 1,000					Bedragen x € 1,000		
		RESULTAAT					VOORZIENING		
Type	Projecten	Nominale waarde cq eindwaarde 3,4% (oud)	Nominale waarde cq eindwaarde 2,75% (BBV)	Verbetering eind resultatten a.g.v. lagere rente toerekening	einddatum		Saldo Voorziening jan 2016	Noodzakelijke voorziening per 31 dec 2016 opbasis van diconteringsvoet 2%	Minder noodzakelijke voorziening voor verliesgevende projecten
BIE	Vijverberg Zuid	-61	188	249	dec-24		77	nvtp	77
BIE	Wehl Heideslag	152	287	135	dec-23			nvtp	
BIE	Iseldoks	-5.371	-4.830	541	dec-23	neg.	4.282	4.205	77
BIE	Heelweg (gemeentelijk deel)	-954	-931	24	dec-17	neg.	743	913	-170
BIE	Lookwartier	-2.685	-2.652	33	dec-17	neg.	2.511	2.600	-89
BIE	A18 Bedrijvenpark (fase 1, 100%)	-6.859	-5.103	1.756	dec-25	neg.	5.085	4.270	815
Expl ovk	Wijnbergen Midden Westen	-443	-424	19	dec-23	neg.	289	369	-80
	sub totaal	-16.222	-13.464	2.758					
MVA	A18 bedrijvenpark (fase 2)	-4.205	-2.172	2.032	dec-31	neg.	2.508	1.614	893
	toaal generaal	-20.426	-15.637	4.790			15.495	13.970	1.524
	Waarvan betrekking heeft op A18 Bedrijvenpark			3.789					1.709
	Totaal verliesgevende grondexplotaties		-16.112						
	(inclusief A18 bedrijvenpark 2de fase)								
				Vordering op deelnemende gemeenten 65%:			4.935	3.825	
				Voostel voor vrijval voorziening:					
				Deelnemende gemeenten reserveren 65%					1.111
				Gemeente Doetinchem reserveren 35%					598
									1.709

Bijlage – kredietaanvraag 2016

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

	Totaal beschikbare kredieten	Boekwaarde t/m 2015	Kosten-raming 2016	Kosten-raming 2017	Benodigd Krediet	Krediet Lookwartier Saronix	Correctie rente 2016 en 2017nieuwe BBV voorschrift	Aanvulling Krediet
Vijverberg zuid	16.186	14.938	1.128	1.325	17.392		-91	1.114
Wehl Heideslag (fase 1)	17.400	16.323	902	871	18.096		-58	638
Iseldoks	28.467	18.696	6.476	4.272	29.445		-102	876
Heelweg (gemeentelijk deel)	7.154	6.353	3.280	1.437	11.069	1.750	-24	2.142
Lookwartier	9.069	8.546	2.415	495	11.455	600	-33	1.753
A18 bedrijvenpark (fase I)	55.434	51.026	3.146	2.684	56.856		-476	947
exploitatie-overeenkomsten								0
Wijnbergen Midden Westen	6.264	3.336	357	838	4.530		-3	-1.737
Benodigd krediet (BIE)						**2.350**	**-787**	**5.734**

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

	Totaal beschikbare kredieten	Boekwaarde t/m 2015	Kosten-raming 2016	Kosten-raming 2017	Benodigd Krediet	Correctie rente 2016 en 2017nieuwe BBV voorschrift	Aanvulling Krediet
A18 bedrijvenpark (fase 2)	12.239	11.741	434	488	12.664	-158	267
strategische gronden € 6:							
Ruimzicht	3.997	3.991	5	5	4.001		5
De Veentjes (fase II)	3.952	3.984	4	4	3.991		39
Wonen op het randje	96	94	2	2	97		2
Holterhoek	172	171	0	0	171		-1
t Straatje	47	46	1	1	47		1
Lamsweerde	39	38	1	1	40		1
Nieuwe Kerkweg	485	479	5	5	489		5
Europaweg recreatieve	72	70	2	2	74		2
Wijnbergen (het oosten)	16.610	16.591	25	25	16.642		31
Wehl Heideslag (fase II)	6.385	6.371	26	26	6.422		37
Benodigd krediet (NIEGG)							**388**

Totale aanvraag Bedragen x € 1,000

	Totaal beschikbare kredieten	Boekwaarde t/m 2015	Kosten-raming 2016	Kosten-raming 2017	Benodigd Krediet	Krediet Lookwartier Saronix	Correctie rente 2016 en 2017nieuwe BBV voorschrift	Aanvulling Krediet
Totaal BIE	139.973	119.219	17.702	11.922	148.844	2.350	-787	5.734
Totaal NIEGG	44.093	43.576	504	559	44.638		-158	388
Totaal	**184.065**	**162.795**	**18.206**	**12.481**	**193.482**	**2.350**	**-945**	**6.121**

Controle Bedragen x € 1,000

	Totaal beschikbare kredieten t/m 2015	Boekwaarde t/m 2015
Jaarrekening 2015	184.065	162.795
Afsluiting projecten 2015	70.339	69.152
Totaal	**254.404**	**231.946**