Grondexploitatie 2019 A18 Bedrijvenpark *voor beeldvormende raad*

naam opsteller: M. de Vries
telefoonnummer: 399 552
e-mailadres: m.devries@doetinchem.nl

Te besluiten om:
1. De gewijzigde grondexploitatie A18 Bedrijvenpark vast te stellen;
2. Een voorziening te treffen ter hoogte van het tekort op de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark van € 3,8 mln. De huidige voorzieningen ter hoogte van totaal € 6,4 mln. laten vrijvallen.
3. Een krediet van € 13,7 mln. beschikbaar te stellen, dekking uit grondexploitatie A18 Bedrijvenpark.
4. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitatie geheimhouding op te leggen te bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).

Context
Op 28 februari 2019 heeft uw raad besloten de notitie "Samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek 3.0, Uitwerkingen rapport Feijtel 2018" vast te stellen. Met het vaststellen van de uitwerking van het rapport Feijtel is beoogd het continueren van de West Achterhoekse samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen, op een zodanige wijze dat er een meerwaarde ontstaat voor de West Achterhoek.

Eén van de uitwerkingslijnen uit de notitie "Samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek 3.0, Uitwerkingen rapport Feijtel 2018" betreft het gefaseerd weer in exploitatie nemen van het noordelijk deel van het A18 Bedrijventerrein. De argumentatie daarvoor is dat er ten opzichte van voorgaande jaren een grote vraag is naar bedrijfsruimte in de West Achterhoek en vooral het noordelijk deel voorziet in de behoefte naar kavels voor grote ruimtevragers (met uitzondering van XXL logistiek).

Beoogd effect
Met het vaststellen van de gewijzigde grondexploitatie A18 Bedrijvenpark wordt inzicht gegeven in de financiële consequenties van het weer in exploitatie nemen van het noordelijk deel van het A18 Bedrijventerrein. Tevens is een vastgestelde grondexploitatie noodzakelijk voor de benodigde kredietaanvraag en het bepalen van de hoogte van het treffen van een voorziening om het tekort af te kunnen dekken.

Argumenten
1.1. Het opnieuw doorrekenen van de grondexploitatie is een direct gevolg van het besluit om het noordelijk deel weer in exploitatie te nemen
De kosten en opbrengsten van het opnieuw in exploitatie nemen van de eerste fase van het noordelijk deel zijn begroot en toegevoegd aan de grondexploitatie van het zuidelijk deel. Het plangebied van de grondexploitatie wordt daarmee vergroot waardoor de financiële uitgangspunten van de grondexploitatie wijzigen. Daardoor is noodzakelijk de grondexploitatie opnieuw vast te stellen. Ook de ramingen die betrekking hebben op het zuidelijk deel zijn opnieuw doorgerekend. Vanwege de uitgifte van relatief grote kavels hoeven er op het zuidelijk deel minder wegen te worden aangelegd waardoor er aanzienlijk minder kosten worden gemaakt. Dit voordeel is eveneens verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

1.2. Door het gefaseerd in exploitatie nemen van het noordelijk deel voldoen we aan de voorschriften en beperken we de risico's van de grondexploitatie.
De strategische grond van het noordelijk deel wordt gefaseerd ingebracht in de grondexploitatie. De kosten van bouw- en woonrijp maken worden ook zo veel mogelijk gefaseerd. Daarnaast nemen we een volgende fase pas in ontwikkeling op het moment dat er concreet zicht is op verkoop. Daarmee beperken we de risico's van het in exploitatie nemen van het noordelijk deel. De voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijven voor dat een looptijd van een grondexploitatie niet langer dan tien jaar mag zijn. Omdat we wel verwachten, maar niet kunnen garanderen dat alle gronden in noord binnen tien jaar zijn verkocht, kunnen de gronden van het noordelijk deel alleen gefaseerd in ontwikkeling worden genomen. Zie figuur 1.

Fase 1:	Fase 2:	Fase 3:
45% toegevoegd uit Noord	**38% toegevoegd uit Noord**	**17% toegevoegd uit Noord**

Figuur 1: Het noordelijk deel wordt in drie fases toegevoegd aan de grondexploitatie A18 BP. De percentages hebben betrekking op de hoeveelheid toe te voegen grond.

1.3 We verwachten een positieve ontwikkeling van het exploitatieresultaat
Nadat alle drie de fases van het noordelijk deel in exploitatie zijn genomen, verwachten we een tekort op de totale grondexploitatie van circa € 1,3 mln. Een afwaardering van grond is dan niet meer nodig. Ten opzichte van de situatie in 2018 een zeer sterke verbetering omdat in 2018 nog sprake was van een tekort van € 1,8 mln. op het zuidelijk deel en een afwaardering van € 6,2 op het noordelijk deel.

We verkopen in de eerste fase van het noordelijk deel direct vier hectare. Echter, we zullen ook de benodigde investeringen moeten doen om deze verkoop mogelijk te maken. Met het in ontwikkeling nemen van de eerste fase maken we relatief gezien meer kosten dan in fase twee en fase drie. Daardoor zal het resultaat op de grondexploitatie met het in exploitatie nemen van de eerste fase eerst afnemen. Met het in exploitatie nemen van de tweede en vervolgens de derde fase zien we het resultaat op de grondexploitatie per fase significant toenemen met als uiteindelijk eindresultaat een tekort van € 1,3 mln. De hoogte van de benodigde voorziening volgt dezelfde ontwikkeling als het resultaat. De boekwaarde van de nog niet in exploitatie genomen gronden in het noordelijk deel neemt naar gelang er grond in exploitatie wordt genomen steeds verder af. Onder het kopje financiën van dit voorstel worden de getallen geduid.

2.1. We treffen een voorziening van € 3,8 mln. als dekking van het tekort op de grondexploitatie.
Voor verliesgevende grexen moeten wij een voorziening treffen, zodat voorzienbare tekorten direct worden verwerkt zodra die bekend zijn. De voorziening is gelijk aan het verwachte tekort aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark en bedraagt met het toevoegen van de eerste fase van noord € 3,8 mln. Deze voorziening komt in de plaats van de bestaande voorziening van € 6,4 mln. Per saldo valt er dus € 2,6 mln. aan voorzieningen vrij. Het aandeel van de gemeente Doetinchem daarin is 35%. Vrijval ten gunste van de Algemene Reserve.

3.1. We vragen krediet aan om werkzaamheden uit te kunnen voeren in het plangebied.
Het in exploitatie nemen van extra gronden betekent ook dat we exploitatiekosten moeten gaan maken. Kosten voor onder andere inbreng grond, verwervingen en het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Het aan te vragen krediet bedraagt € 13,7 mln. en heeft betrekking op kosten die al voorzien en opgenomen zijn in de voorliggende grondexploitatie. Het gevraagde krediet betreft de periode 2019-2020. Tegenover deze kosten staan in de periode 2019-2020 ook opbrengsten uit kavelverkoop en bijdrage uit de gemeente Montferland uit de exploitatie van DocksNLD. Jaarlijks bij het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties wordt het benodigd krediet opnieuw berekend en aangevraagd.

4.1. Wij vragen u de door ons voorgestelde geheimhouding te bekrachtigen.
Grondexploitaties bevatten vaak gedetailleerde gegevens die bij openbaarmaking het financiële belang van de gemeente kunnen schaden. Het kunnen gegevens zijn op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen die bij het openbaar worden daarvan de prijs van aankopen en aanbestedingen kunnen beïnvloeden.

Kanttekeningen
1.1. Het in exploitatie nemen van het noordelijk deel is niet zonder risico.
Elke vorm van gebiedsontwikkeling waarbij een grondexploitatie wordt vastgesteld gaat samen met het aangaan van risico's. Prognoses van kosten en opbrengsten kunnen mee- of tegenvallen. De grondexploitatie is echter aan zowel de kosten- als opbrengstenkant behoudend opgesteld. Daarnaast gaan we met het gefaseerd in exploitatie nemen van het noordelijk deel geen grote verplichtingen aan voor het geheel. Daarmee beperken we de risico's.

1.2. We willen tijdig de nog te verwerven eigendommen aankopen.
In het noordelijk deel hebben we nog niet alle gronden in eigendom. Enkele van de nog te verwerven eigendommen liggen in de tweede fase van het noordelijk deel. Om tijdig over deze gronden te kunnen beschikken zullen we tijdens, maar zo veel mogelijk aan het eind van, de eerste fase deze eigendommen proberen aan te kopen. We doen dit op het moment dat er weliswaar nog geen zicht is op het moment van ontwikkelen van fase 2, maar deze aankopen zijn noodzakelijk om goed uitvoering te kunnen geven aan uw besluit om het noordelijk deel weer in exploitatie te nemen. Gezien de belangstelling uit de markt voor kavels op het noordelijk deel als mede het feit dat we in de eerste fase financieel geanticipeerd hebben op deze aankopen, achten wij dit risico aanvaardbaar.

Financiën

Bedragen x 1 miljoen	**vastgestelde grex MPO 2018**	**berekening grex t.b.v. jaarrekening 2018**	**scenario 1**	**scenario 2**	**scenario 3**
in exploitatie:	alleen zuid	alleen zuid	zuid + noord fase 1	zuid + noord fase 1, 2	zuid + noord fase 1, 2 en 3
Verwacht resultaat grex	€ -1,8	€ -0,2	€ -3,8	€ -2,5	€ -1,3
Boekwaarde noord	€ 13,0	€ 13,0	€ 7,1	€ 2,2	€ -
Voorziening	€ 8,0	€ 6,4	€ 3,8	€ 2,5	€ 1,3

Toelichting op de tabel
Scenario 1 geeft de bedragen weer die horen bij het voorliggende voorstel om de eerste fase van het noordelijk deel in exploitatie te nemen en toe te voegen aan de grondexploitatie zuid. De overige kolommen tonen aan hoe de financiële situatie vorig jaar was en hoe de vooruitzichten zijn op het moment dat de volgende fases van het noordelijk deel in exploitatie worden genomen.

Met het *'verwachte resultaat grex'* wordt bedoeld het resultaat op de grondexploitatie nadat alle kosten en opbrengsten volgens prognose zijn gerealiseerd.
De *'boekwaarde noord'* betreft de boekwaarde van het restant van de gronden van het noordelijk deel die nog niet in exploitatie zijn genomen.
De *'voorziening'* is het bedrag dat nodig is om het tekort op de grondexploitatie af te kunnen dekken. Bij het MPO 2018 was tevens nog een voorziening beschikbaar om de uit exploitatie genomen gronden van het noordelijk deel te kunnen afwaarderen.

Voor de gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen, schrijft het Besluit regels begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) voor dat er in 2019 een markttoets moet worden uitgevoerd om te onderbouwen dat de boekwaarde van de gronden marktconform is. Voor een meer gedetailleerde toelichting zie bijlage 1.

Vervolg
Het vaststellen van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark loopt vooruit op het vaststellen van alle grondexploitaties in het kader van het MPO 2019. De reden dat we hier op vooruitlopen, is enerzijds ingegeven door het eigenstandige besluitvormingsproces rond het A18 Bedrijvenpark/uitwerking rapport Feijtel, anderzijds vanuit de rechtmatigheid om tijdig de noodzakelijke investeringen te kunnen doen.

De drie andere gemeenten uit het samenwerkingsverband Bedrijventerreinen West Achterhoek worden geïnformeerd over het besluit omtrent dit voorstel.

Bijlagen
1. Financiële bijlage over het gefaseerd in exploitatie nemen van het noordelijk deel (niet openbaar).
2. Grondexploitatie 2019 A18 Bedrijvenpark (niet openbaar).

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. T. Kemper	mr. M. Boumans MBA MPM