

ALDUS VASTGESTELD 24 NOVEMBER 2022

Grondexploitatie Wehl - Fokkenkamp

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie Wehl-Fokkenkamp vast te stellen.
2. Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 828.000,- . Dekking uit de grondexploitatie Wehl Fokkenkamp. Hiertoe de 26^{ste} begrotingswijziging 2022 vast te stellen.
3. 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 5.1, tweede lid, onderdeel b, van de Wet open overheid (economische en financiële belangen gemeente).

Inleiding

Op 5 november 2020 heeft ons college ingestemd met het verder ontwikkelen van woningbouw in het plangebied Wehl-Fokkenkamp. Het gebied was in een eerder traject in het kader van Companen in 2019 naar voren gekomen. In samenwerking met de gemeente en de Dorpsraad is onderzoek gedaan naar de in Wehl aanwezige woningbehoefte en waar deze gefaciliteerd kon worden. Dit gebied wordt met name geschikt geacht voor senioren in verband met de nabije ligging van het centrum.

Argumenten

- 1.1. Voordat grond in exploitatie kan worden genomen, schrijft het BBV voor dat de raad eerst een grondexploitatie moet vaststellen.*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat het startpunt van het in exploitatie nemen van gronden een raadsbesluit is waarin de grondexploitatie wordt vastgesteld met daarin opgenomen een grondexploitatiebegroting. Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in tijd.

- 1.2. Een grondexploitatie is nodig om de financiële haalbaarheid van een project te kunnen bepalen.*

Doordat in een grondexploitatie alle kosten en opbrengsten van het project worden opgenomen, weten we of een project financieel haalbaar is. Kosten hebben vooral betrekking op de inbrengwaarde van de grond, het bouw- en woonrijp maken van de gronden, de kosten van onderzoek en planbegeleiding. De opbrengsten bestaan uit het uitgeven van bouwkvavels.

- 1.3. Een grondexploitatie geeft inzicht in het verloop van de kasstroom van een project.*

Doordat kosten en opbrengsten in de grondexploitatie gefaseerd worden opgenomen, ontstaat inzicht in wanneer welke kosten moeten worden gemaakt en opbrengsten worden verwacht. Dit is van belang vanwege de verwerking in de begroting en het aanvragen van kredieten.

- 1.4. Een grondexploitatie is niet statisch, maar beweegt mee met de ontwikkeling van een project.*

Naarmate het project verder wordt uitgewerkt, zal ook de grondexploitatie daarin meebewegen. De voorliggende grondexploitatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Jaarlijks zal in het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) de grondexploitatie worden geactualiseerd naar de stand van zaken van het project en de marktomstandigheden van dat moment.

Doetinchem, 18 november 2022

1.5. Het plan levert een sluitende grondexploitatie op

De verkaveling is ingepast in de bestaande omgeving en er is rekening gehouden met de te verwachten kosten vanwege flora en fauna, archeologie, planschade en uiteraard de bouwrijpmaak- en woonrijpmaakkosten.

1.6. Het plan sluit aan bij de Doetinchemse woonvisie

Fokkenkamp wordt een woongebied met voldoende aanbod en afwisseling in woningtypes dat aansluit bij de huidige woonbehoefte. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt dat 20% van de woningen als goedkope koop of sociale huur worden ontwikkeld. Ook het middeldure segment zal worden bediend via bijvoorbeeld 2-onder-1-kap woningen en geschakelde woningen. Er is voldoende ruimte voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO-kavels). Gezien de huidige vraag naar PO-kavels is dit ook logisch. Het plan biedt met name ruimte aan levensloopbestendige woningen.

1.7. De kosten van de planexploitatie worden naar rato doorberekend aan de particuliere ontwikkelaar

Binnen het plangebied wordt ook voorzien in woningbouw op een particulier perceel. De eigenaar heeft aangegeven mee te willen doen in dit plan en die ontwikkelmogelijkheid zelf te willen realiseren. Er wordt op dit moment gewerkt aan een overeenkomst, waarin alle kosten (planvorming, onderzoeken, realisatie, compenserende maatregelen en planschade) naar rato worden doorberekend.

2.1 Een voorbereidings/uitvoeringskrediet van € 828.000 is nodig om de volgende fasen op te kunnen pakken.

Vanuit rechtmatigheid en budgetrecht van de raad vragen wij u krediet beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden voor dit project voor het lopende en komende jaar. Hierin volgen wij een bestendige beleidslijn en handelen conform andere lopende grondexploitatieprojecten. Ieder jaar bij de vaststelling van het MPO analyseren wij het beschikbare krediet versus de gerealiseerde kosten en vragen een nieuw aanvullend krediet aan voor het volgende jaar. De dekking van het beschikbaar gestelde krediet is de grondexploitatie. Voor Wehl Fokkenkamp vragen wij een krediet aan voor 2022/2023 ter grootte van € 828.000. Voor 2022/2023 zullen de werkzaamheden vooral bestaan uit planvoorbereiding, de bestemmingsplanprocedure en de start van het bouwrijp maken. Ook de inbreng van de strategische grond is opgenomen in deze kredietaanvraag (interne levering van Algemene dienst aan de grondexploitatie). De start van het project Fokkenkamp is betaald uit het (revolverend) startkrediet ruimtelijke projecten. Het startkrediet is in het MPO 2018 beschikbaar gesteld en bedoeld voor de voorfase van mogelijk nieuwe ruimtelijke projecten. Bij een definitieve start van een project worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag voor dat project en wordt het besteedde budget weer teruggestort in het startkrediet (revolverend). Een deel van het voorbereidingskrediet ter grootte van ongeveer € 178.000 wordt gebruikt om het startkrediet conform deze werkwijze weer aan te vullen.

3.1 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. Gegevens op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen kunnen bij het openbaar worden daarvan de prijs van uitgifte en aanbestedingen negatief beïnvloeden. Dit willen we voorkomen.

Doetinchem, 18 november 2022

Financiën

Op basis van het stedenbouwkundig plan en de daarop gebaseerde grondexploitatie wordt een positief exploitatieresultaat verwacht van rond de € 130.000. Dit resultaat komt te zijner tijd ten gunste van de algemene middelen van de gemeente. Jaarlijks zal bij de jaarrekening beoordeeld worden of er al een tussentijdse winstnemering mogelijk is. Daarin volgen we de spelregels en berekeningsmethoden die voorgeschreven zijn door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Het resultaat is beperkt dat een gevolg is van een beperkt aantal woningen dat op deze locatie kan worden gerealiseerd en de hoge kosten voor onder andere archeologisch onderzoek.

Kanttekeningen

1.1 Loopt de gemeente met het openen van een nieuwe grondexploitatie financiële risico's?

Gebiedsontwikkeling is nooit zonder risico's. Kosten kunnen tegenvallen, verkoop van grond kan stagneren. De grondexploitatie is de basis waarop de financiële risico's worden berekend. De archeologische waarde van het gebied, het behouden van bestaande groenstructuren en de beperkte hoeveelheid woningen hebben tot gevolg dat we het risico van Wehl Fokkenkamp als gemiddeld waarden. Jaarlijks wordt bij het MPO ook de risicoanalyse geactualiseerd.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt nu opgesteld en zal nog dit kwartaal in procedure gaan. Volgens de planning leidt dit tot een raadsbesluit op z'n vroegst in het vierde kwartaal van 2023 (uitgaande van geen bezwaar).

Uitgiftestrategie

In het laatste kwartaal zal de uitgiftestrategie worden opgesteld. Hierin wordt bepaald hoe we onze eigen vrije kavels uitgeven. Deze strategie zal ook afgestemd worden met de uitgifte van de kavels in het particulier te ontwikkelen deel.

Bouwrijp maken en kaveluitgifte

Nadat het bestemmingsplan eind 2023 (uitgaande van geen bezwaar) in werking is getreden, zal worden begonnen met het bouwrijp maken van het gebied en de kaveluitgifte.

Communicatie

Na het vaststellen van de grondexploitatie zal deze jaarlijks worden geactualiseerd en verantwoord worden in het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties, voor het eerst in 2023. Informatievoorziening naar buiten vindt voornamelijk plaats via de projectwebsite www.doetinchem.nl/Fokkenkamp.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Wehl – Fokkenkamp
2. Toelichting stedenbouwkundig plan inclusief reacties uit participatie
3. Grondexploitatie Wehl Fokkenkamp – vertrouwelijk
4. Begrotingswijziging

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over vaststellen grondexploitatie Wehl – Fokkenkamp;

gelet op de voorschriften vanuit het Besluit begroting en verantwoording (BBV) met betrekking tot de start van het in exploitatie nemen van gronden;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatie Wehl-Fokkenkamp vast te stellen.
2. Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 828.000,- . Dekking uit de grondexploitatie Wehl Fokkenkamp. Hiertoe de 26ste begrotingswijziging 2022 vast te stellen.
3. 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 5.1, tweede lid, onderdeel b, van de Wet open overheid (economische en financiële belangen gemeente).

Aldus besloten in zijn vergadering van 24 november 2022,

, griffier

, voorzitter