

Te besluiten om:

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2024 vast te stellen en daarmee:
 - de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.
2. Een aanvullend krediet van € 13.728 voor de overige ruimtelijke projecten beschikbaar te stellen en te verwerken met de dekking zoals aangegeven bij de desbetreffende projecten.
3. Het voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten te verhogen met € 1,45 mln.
4. Hiertoe de 3e begrotingswijziging van 2024 vast te stellen en de structurele effecten te verwerken in de begroting 2025.
5. Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie Doetinchem 2036.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) informeren wij u over de gebiedsontwikkeling in Doetinchem. Daarbij geven wij u inzicht in de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de belangrijkste ruimtelijke projecten.

Op meerdere plekken in Doetinchem vinden er ontwikkelingen plaats. Naast lopende grote ontwikkelingen als Wijnbergen, Iseldoks, Keppeloord, A18 Bedrijvenpark en De Kwekerij worden er nieuwe plannen voorbereid zoals De Spoorzone, Amphionpark en diverse locaties in Gaanderen en Wehl. Daarmee geven we uitvoering aan de ambitie Doetinchem 2036 waarbij de gemeente wil groeien naar een gemeente van ongeveer 70.000 inwoners.

Er is nog steeds sprake van krapte op de woningmarkt. De vraag is hoog, het aanbod nog te beperkt. Voorbereidingsprocessen duren vaak lang en de ambtelijke capaciteit is beperkt. De beschikbare ruimte om te kunnen bouwen in Doetinchem is schaars. Dat vraagt om een goed doordacht plan over hoe we de ambities van Doetinchem 2036 kunnen waarmaken. De als bijlage bij dit MPO gevoegde ontwikkelstrategie Doetinchem 2036 moet daaraan gaan bijdragen. Deze ontwikkelstrategie geeft sturing op prioritering, programma, snelheid en de keuze voor locaties.

Gebiedsontwikkeling is niet zonder risico's. Onvoorziene, niet voorspelbare omstandigheden kunnen projecten zowel financieel als ook anderszins onder druk zetten. Daarentegen hebben we de afgelopen vijf jaar ook tussentijdse winst moeten nemen. Door deze winsten op te nemen in een bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling kunnen we mee- en tegenvallers in projecten met elkaar verevenen. Daardoor ontstaat er ruimte om projecten met een financieel tekort, maar met een maatschappelijk belang, te realiseren.

Met het vaststellen van het MPO:

- Stelt u de geactualiseerde grondexploitaties per 01-01-2024 vast.
- Wordt de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen vastgesteld dat dient als dekking voor de risico's van gebiedsontwikkeling.
- Stelt u het benodigd krediet beschikbaar om de komende twee jaar verder uitvoering te geven aan de lopende projecten.

Daarnaast geeft het MPO inzicht in:

- De (financiële) stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, inclusief grondexploitaties.
- Beleidsontwikkelingen op het gebied van grondbeleid, woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

- Strategische gronden (aantal vierkante meters, boekwaarde), tussentijdse winstneming, voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties en vennootschapsbelasting.
- De ontwikkelstrategie Doetinchem 2036 op hoofdlijnen.

In de bijlage bij het MPO "stand van zaken projecten" wordt elk project in hoofdlijnen toegelicht. De achterliggende grondexploitatieberekeningen zijn geheim, omdat grondexploitaties vaak gedetailleerde gegevens bevatten, 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 hoogte van aankopen en aanbestedingen nadelig kunnen beïnvloeden.

Argumenten

1.1 Met het MPO krijgt u inzicht in de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.
Het MPO 2024 geeft u inzicht in de stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder negen gemeentelijke grondexploitatieprojecten. Per project zijn de laatste ontwikkelingen beschreven en geven we inzicht in de planning en de financiële stand van zaken inclusief de belangrijkste risico's.

1.2 Met het vaststellen van het MPO treffen wij voorzieningen voor de verlieslatende grondexploitaties.

Sommigen plannen zijn verlieslatend maar worden toch ontwikkeld vanwege een maatschappelijk belang of omdat er simpelweg geen weg terug meer is. Volgens de regels vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) treffen wij voor grondexploitatieprojecten met een op termijn verwacht negatief eindresultaat een verliesvoorziening. Daardoor worden voorzienbare tekorten direct genomen zodra die bekend zijn. Voor het MPO 2024 hebben wij de verliesvoorziening verhoogd.

1.3 De hoogte van het weerstandsvermogen is afgestemd op het actuele inzicht in de risico's.
Risicomanagement is integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingsprojecten. We proberen risico's zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken en te beheersen. Risico's kunnen betrekking hebben op tegenvallende kosten en opbrengsten, onvoorzienne omstandigheden en vertraging. De risico's zijn beoordeeld op projectniveau en op portefeuilleniveau. Voor de meeste projecten geldt dat vanwege voortgang en marktomstandigheden de risico's zijn afgenomen.

2.1 Voor de grondexploitaties is voldoende projectkrediet beschikbaar. Voor de overige ruimtelijke projecten is een aanvullende kredietaanvraag nodig.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en financiële stand van zaken per 1-1-2024, hebben wij beoordeeld of voor de grondexploitatieprojecten een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. We checken daarbij of de noodzakelijke investeringen tot en met 2025 nog in het al verleende krediet passen. Gebleken is dat er voldoende krediet beschikbaar is om de kosten binnen de grondexploitaties tot en met 2025 te kunnen realiseren. Voor de overige ruimtelijke projecten is per saldo een aanvullend krediet benodigd van € 13.728. Een deel van de dekking van deze kredieten is afkomstig uit toegekende subsidies. Voor de onderbouwing van de verschillende kredieten verwijzen u naar de bijlage 'Projecten'.

3.1 Om uitvoering te kunnen geven aan het Masterplan Spoorzone stellen we een verhoging van het voorbereidingskrediet voor.

In de begroting 2023 hebt u als raad een afzonderlijk voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten van € 0,75 mln. vastgesteld. Dit voorbereidingskrediet is bedoeld voor de periode van een project als er nog geen grondexploitatie is vastgesteld en de kredietaanvraag nog niet meeloopt in het reguliere projectkrediet bij het MPO (argument 2.1).

Ondanks dat we tot op heden nog geen gebruik van het voorbereidingskrediet hebben gemaakt, stellen we voor om het voorbereidingskrediet met € 1,45 mln. te verhogen van € 0,75 mln. naar € 2,20 mln. Aanleiding is het project Spoorzone. Dit omvangrijke project komt nu in een fase terecht dat een masterplan moet worden opgesteld en meerdere deelprojecten verder moeten worden uitgewerkt. Om daar uitvoering aan te kunnen geven, hebben we een extra voorbereidingskrediet nodig. De dekking komt uit toekomstige grondexploitaties en of kostenverhaal en is daarmee budgettair neutraal.

4.1 De wijzigingen van de kredieten worden verwerkt in de begroting 2025.

De verlaging van het projectkrediet grondexploitaties en de verhoging van het krediet voor overige ruimtelijke projecten (€ 13.728) als ook de verhoging van het voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten (€ 1.450.000) worden als 3e begrotingswijziging van 2024 vastgesteld en de structurele effecten worden verwerkt in de begroting 2025.

5.1 De ontwikkelstrategie Doetinchem 2036 geeft richting aan hoe we de groeiambitie willen bereiken.

We hebben een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen opgesteld die antwoord geeft op de vraag hoe we de doelstellingen uit de woonvisie willen gaan bereiken. De focus zal daarbij vooral liggen op prioritering, continuïteit van het woningaanbod en versnelling. De ontwikkelstrategie zal jaarlijks worden bijgesteld op basis van het aantal gerealiseerde woningen, de vraag en actuele ontwikkelingen.

Financiën

Het resultaat op de geactualiseerde grondexploitaties bedraagt € 2.779.778 positief. Dit wordt veroorzaakt door het resultaat op de grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen.

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Woningbouw: | | |
| Tussentijdse winstneming grondexploitaties | Heelweg | € 72.692 |
| | Heideslag | € 1.222.835 |
| | De Kwekerij | € 28.297 |
| Verlaging voorziening (voordeel) | Lookwartier | € 44.439 |
| Verhoging voorziening (nadeel) | Iseldoks | € -1.693.453 |
| Resultaat grondexploitaties woningbouw | | € -325.190 |
| Bedrijventerreinen: | | |
| Tussentijdse winstneming grondexploitaties | Verheulsweide | € 88.443 |
| | A18 Bedrijvenpark | € 3.016.525 |
| Resultaat grondexploitaties Bedrijventerreinen | | € 3.104.968 |
| Saldo resultaat grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen | | € 2.779.778 |
| Waarvan in de voorziening door derden bekleemde middelen (100% tussentijdse winst A18 Bedrijvenpark) | | € 3.016.525 |
| Onttrekking aan de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling | | € -236.747 |

De tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark bedraagt € 3.016.525. Hiervan is het aandeel voor de gemeente Doetinchem 35%. De overige 65% betreft het aandeel van de andere drie deelnemende gemeenten aan de Samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek. Volgens de samenwerkingsovereenkomst vindt na verevening bij een positief saldo afdracht plaats in het Herstructurerings-, Revitaliserings- en Transformatiefonds (HRT-fonds). Daardoor wordt de tussentijdse winst van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark in zijn volledigheid gestort in een voorziening door derde bekleemde middelen (artikel 44, lid 2 BBV). Deze middelen komen beschikbaar nadat de grondexploitaties A18 Bedrijvenpark (Doetinchem) en DocksNLD (Montferland) zijn afgesloten.

Omdat het resultaat op de grondexploitaties wordt verrekend met de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling en de tussentijdse winstneming van A18 Bedrijvenpark wordt gestort in de voorziening door derde beklemde middelen, is het resultaat op de grondexploitaties niet zichtbaar in het resultaat van de jaarrekening 2023.

De risico's die samenhangen met de gebiedsontwikkelingsprojecten (grondexploitaties en niet-grondexploitatieprojecten) zijn in het MPO 2024 gekwantificeerd op € 1,0 mln. en ten opzichte van het jaar daarvoor afgenomen met € 0,74 mln. Evenals veel andere gemeenten is de gemeente Doetinchem verwickeld in enkele juridische procedures. Op dit moment is niet in te schatten of deze procedures leiden tot mogelijke financiële consequenties.

We vragen een verhoging van het krediet aan voor de overige ruimtelijke projecten (€ 13.728) en voor het algemene voorbereidingskrediet (€ 1.450.000). De dekking van het voorbereidingskrediet als ook de dekking van het krediet voor de overige ruimtelijke projecten komen uit huidige en in voorbereiding zijnde projecten.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn onzekerheden omdat gebiedsontwikkeling aan dynamiek onderhevig is.

Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2024 ook een prognose voor de toekomst weer. Deze prognose bepaalt onder andere de hoogte van de voorziening, het benodigd krediet en de hoogte van het weerstandsvermogen. Voor de grondexploitaties geldt dat dit geen exacte wetenschap is en op onderdelen uitgegaan moet worden van bepaalde aannames en verwachtingen. Uiteraard zoveel mogelijk onderbouwd met ramingen en ervaringscijfers.

Toch blijft er altijd een onzekerheid in zitten. Bijvoorbeeld als het gaat om gronduitgifte en bepaalde kostensoorten (zoals bodemsanering, planschade en kosten voor bouw- en woonrijp maken). Afwijkingen van ramingen en prognoses zijn inherent aan gebiedsontwikkeling en zullen altijd blijven voorkomen. De ene keer als nadeel, de andere keer als voordeel. We anticiperen zoveel als mogelijk op mogelijke afwijkingen. Dat doen we door ervoor te zorgen dat het weerstandsvermogen binnen de algemene reserve voldoende is om risico's op te kunnen vangen. Door het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het vaststellen daarvan door uw raad hebben we jaarlijks een ijkpunt op basis waarvan we voorstellen kunnen doen om maatregelen te treffen en of bij te sturen.

2.1. Een deel van dekking van het aangevraagde krediet is opgenomen in de eerste bestuurlijke monitor 2024.

De verhoging van het krediet komt voor een deel ten laste van de begroting 2024 via de eerste bestuurlijke monitor. De verhoging van het krediet is dan ook onder voorbehoud van het beschikbaar komen van deze middelen via de eerste bestuurlijke monitor 2024.

Vervolg

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2024 gevolg voor de begroting 2025. U zult deze bij de begroting 2025 zien terugkeren. Dit betreft de verwerking van de kredieten.

Bijlagen

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2024
2. Stand van zaken projecten
3. Begrotingswijziging.
4. Grondexploitaties (geheim en ter inzage; niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).
5. Ontwikkelstrategie Doetinchem 2036.

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

mr. G.A. Karsenberg

mr. M. Boumans MBA MPM