

Gebiedsontwikkeling Naoberhoek en omgeving - voor beeldvormende raad openen grondexploitatie

naam opsteller: M. de Vries

telefoonnummer: 399 552

e-mailadres: m.devries@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie Naoberhoek en omgeving vast te stellen.
2. Een krediet van € 85.000 beschikbaar te stellen voor de projectkosten voor 2025, dekking uit grondexploitatie Naoberhoek en omgeving.
3. De begroting 2025 te wijzigen en hiertoe de 9^{de} begrotingswijziging van 2025 vast te stellen.

Inleiding

Uw raad heeft op 21 december 2023 het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vastgesteld. De Spoorzone Doetinchem is de plek waar wonen, werken, onderwijs, voorzieningen en mobiliteit in hoog stedelijke dynamiek samenkomen.

Onderdeel van deze opgave is de Naoberhoek (hierna: De Woongemeenschap). Op 4 oktober 2023 ondertekenden hiervoor de gemeente, Sité Woondiensten (SWD), COA en grondeigenaar De Nijman Vastgoed BV een intentieovereenkomst.

In september 2024 werd het Haalbaarheidsonderzoek Woongemeenschap Hamburgerbroek positief afgerond. De voorliggende stukken zijn een vervolg op het besluit van uw raad van 26 september 2024 om een GO te geven op de verdere planuitwerking en -realisatie en in te stemmen met de verplichtingen en verantwoordelijkheden uit dit haalbaarheidsonderzoek. Dit besluit heeft op 10 december 2024 tot het collegebesluit geleid om de bestuursovereenkomst gemeente-COA aan te gaan.

De Woongemeenschap maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling; 'Naoberhoek en omgeving'. Om de Naoberhoek en omgeving te kunnen ontwikkelen, dient ook een grondexploitatie (grex) voor deze locatie te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst zijn nodig om de Naoberhoek en omgeving te kunnen ontwikkelen en maken tevens deel uit van de afspraken uit het haalbaarheids-onderzoek.

De Naoberhoek en omgeving heeft zowel betrekking op de kavel waarop De Woon-gemeenschap wordt gerealiseerd als op het omliggende gebied waar de gemeente al een grondpositie heeft. De Naoberhoek en omgeving en bijbehorende grondexploitatie zijn dan ook gebaseerd op een integraal stedenbouwkundig plan en voorziet in de realisatie van 86 sociale huurwoningen (30%), 32 appartementen voor asielzoekers (11%), 60 appartementen voor starters en studenten (21%) en 108 commerciële appartementen (38%). Daarnaast is er ruimte voor 2.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen en 200 gebouwde parkeerplaatsen. Hiermee wordt binnen de Naoberhoek en omgeving een relatief hoger aandeel goedkope en betaalbare woningen voorzien, wat kan betekenen dat dit elders verevend wordt.

Op 24 juni 2025 bent u als raad geïnformeerd over het besluit van ons college om het voorstel voor het openen van een grondexploitatie Naoberhoek en omgeving op het laatste moment van de agenda te halen. Reden was dat de Autoriteit woningcorporaties te kennen had gegeven dat het concept van directe verhuur van SWD aan het COA, zoals we voor ogen hadden met De Woongemeenschap, niet is toegestaan voor woningcorporaties. Dit betekende dat deze ontwikkeling en de voorgenomen overeenkomsten tussen COA, Sité en gemeente op dat moment niet door konden gaan. Het openen van een grex was op dat moment niet meer opportuun.

Samen met SWD en COA hebben we gezocht naar handelingsalternatieven om het plan toch door te kunnen laten gaan. Het meest wenselijke alternatief bleek haalbaar; COA is bereid de wooneenheden van SWD in eigendom over te nemen. Daarmee wordt de eerder voorgestelde ontwikkeling van De Woongemeenschap wel weer mogelijk. Op onderdelen hebben de bijbehorende koop- en anterieure overeenkomsten tussen SWD en gemeente alsmede de bestuursovereenkomst tussen gemeente en COA aangepast.

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 bij het in exploitatie nemen van gronden een raadsbesluit nodig is. In dit raadsbesluit wordt de grondexploitatie vastgesteld met daarin opgenomen een grondexploitatiebegroting. Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling waarbij de kosten en opbrengsten die gemoeid gaan met het project gefaseerd zijn in de 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/verwerving van de grond; het bouw- en woonrijp maken van de gronden; parkeren; de kosten van onderzoek en planbegeleiding. De opbrengsten bestaan vooral uit grondopbrengsten, bijdragen en subsidie.

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 welke opbrengsten worden verwacht. Dit is van belang voor een goede verwerking in de gemeentelijke begroting.

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 de stedenbouwkundige uitwerking (zie bijlage). 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.

1.5 Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet van € 85.000 is nodig om de volgende fasen op te kunnen pakken.

Vanuit rechtmatigheid en budgetrecht van de raad vragen wij uw raad krediet beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden voor dit project voor 2025. Hierin volgen wij een bestendige beleidslijn en handelen conform andere lopende grondexploitatieprojecten. De prognose van de grondexploitatie wordt meerjarig vertaald naar de gemeentelijke begroting. De dekking van het beschikbaar gestelde krediet is de grondexploitatie. Voor de Naaberhoek en omgeving vragen wij een krediet aan ter grootte van € 85.000. De werkzaamheden zullen vooral bestaan uit gemeentelijke plankosten.

1.6 Gerealiseerde kosten ten laste van het revolverend startkrediet worden verrekend met de grondexploitatie.

De al gemaakte kosten zijn tot nu toe gedekt uit het revolverend startkrediet. Dit revolverend startkrediet is beschikbaar gesteld voor de verkennende fase van nieuwe ruimtelijke projecten. Bij het vaststellen van de grondexploitatie worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag en wordt het startkrediet weer aangevuld en is daardoor revolverend.

1.7 De grondexploitatie heeft een positief resultaat.

Het verwachte resultaat op de grondexploitatie Naoberhoek en omgeving is licht positief. Een grote kostenpost binnen de grondexploitatie is de realisatie van een gebouwde parkeerhub voor 200 parkeerplaatsen. Omdat een deel van deze parkeerplaatsen straks via dubbel gebruik gedeeltelijk openbaar zal zijn, bereiden we een voorstel voor om een deel van de investering van deze parkeerhub ten laste te brengen van het investeringsfonds van de gemeente. Dat zal een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie hebben waardoor er wat meer financiële buffer ontstaat om eventuele toekomstige tegenvallers op te kunnen vangen. We komen daar bij volgende P&C-producten, dan wel het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2026 bij u op terug.

1.8 De ontwikkeling Naoberhoek en omgeving sluit aan bij de verkenning studentenhuisvesting en voorwaarden uit de RHA subsidie.

Binnen programma Doetinchem 2036 is studentenhuisvesting benoemd als één van de te verkennen ontwikkelthema's. Dit vanuit de gedachte dat het aantrekken van studenten kan bijdragen aan het op de kaart zetten van de Achterhoek als stage- en afstudeerregio, en daarmee uiteindelijk het versterken van de arbeidsmarkt in de Achterhoek. Uit het Locatieonderzoek studenten- en starterscampus Doetinchem is gebleken dat de Naoberhoek en omgeving de meest voor de hand liggende locatie is voor de huisvesting van studenten binnen de Spoorzone. Na de zomer van 2024 is een enquête uitgezet onder bedrijven en organisaties in Doetinchem e.o. om de behoefte aan huisvesting voor studenten, expats en starters op de arbeidsmarkt nader in beeld te brengen. In maart 2025 heeft een bedrijvenbijeenkomst plaatsgevonden om met respondenten de behoefte verder uit te diepen. De enquête is ingevuld door 26 organisaties. Deze organisaties vertegenwoordigen de belangrijkste sectoren in onze regionale arbeidsmarkt (denk aan techniek, transport, industrie, dienstverlening, zorg en welzijn). De uitkomsten bieden voldoende aanleiding om de planvorming voor studentenhuisvesting in Doetinchem verder uit te werken. Vooruitlopend hierop is een subsidie van € 510.000 vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA2024) ten behoeve van de realisatie van 60 studentenwoningen aan de gemeente toegekend.

1.9 De ontwikkeling van Naoberhoek en omgeving voorziet in flexwoningen passend binnen de overeenkomst Flexcity met het ministerie van binnenlandse zaken.

De gemeente heeft zich door middel van een Samenwerkingsovereenkomst Flexcity met het ministerie van Binnenlandse zaken (BZK) verplicht tot de realisatie van onder andere 300 vaste kern flexwoningen en 200 zogenaamde garantieplekken. Hiervoor heeft de gemeente een bijdrage van € 9,6 miljoen ontvangen van het ministerie van BZK. Met name de vaste kern flexwoningen zullen voor een groot deel in de Spoorzone worden gerealiseerd. In de stedenbouwkundige uitwerking van Naoberhoek en omgeving is al voorzien in 168 van deze 300 vaste kern flexwoningen. Dit is ook als zodanig gecommuniceerd met het ministerie van BZK.

Financiën

De grondexploitatie die gebaseerd is op de stedenbouwkundige uitwerking zal bij het openen van de grex positief zijn. Jaarlijks zal de grondexploitatie worden geactualiseerd in het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO). Bij de jaarrekening zal jaarlijks beoordeeld worden of er een tussentijdse winstneming mogelijk is, of dat een verliesvoorziening moet worden gevormd. Daarin volgen we de spelregels en berekeningsmethoden die voorgeschreven zijn door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). De toegekende subsidie voor de studentenhuisvesting is opgenomen in de grondexploitatie.

Kantttekeningen

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

Gebiedsontwikkeling is nooit zonder risico's. Het risicoprofiel voor dit project schatten we in als gemiddeld. Kosten kunnen tegenvallen, verkoop van grond kan stagneren. De grondexploitatie is de basis waarop de financiële risico's worden berekend. Jaarlijks wordt bij het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) ook de risicoanalyse geactualiseerd.

Vervolg

Na vaststelling grondexploitatie en het doorlopen van planologische procedure (1e veegplan omgevingsplan 2026) kan mogelijk in 2027 gestart worden met het bouwrijp maken van het plangebied. Start bouw daaropvolgend. De planning is mede afhankelijk van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures tegen het omgevingsplan.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Naaberhoek en omgeving (geheim).
2. Stedenbouwkundige uitwerking.
3. Begrotingswijziging.

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

drs. L. Dennenberg

mr. M. Boumans MBA MPM