

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie Amphionpark vast te stellen.
2. Een krediet van € 300.000 beschikbaar te stellen voor de projectkosten voor 2025, dekking uit grondexploitatie Amphionpark.
3. De begroting 2025 te wijzigen en hiertoe de 5^{de} begrotingswijziging van 2025 vast te stellen.

Inleiding

Doetinchem wil groeien naar een gemeente voor 70.000 inwoners in 2036. Dat kan alleen als er genoeg woningen zijn. In 2008 is een stedenbouwkundig Programma van Eisen voor De Veentjes vastgesteld waarin al de keuze gemaakt is voor 'ontwikkeling' en de transformatie naar een 'ontspannen woonwijk'. Er zijn inmiddels al meerdere plannen in dat kader gerealiseerd. In 2022 heeft een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden voor het Amphionpark en omgeving en is deze verder uitgewerkt ten behoeve van woningbouw en de herinrichting van het park. Het plangebied omvat het huidige Amphionpark en de bestaande parkeerkuil achter de voormalige Aldi. Inmiddels is, samen met de eigenaar van delen van het gebied en een Klankbordgroep van omwonenden, een plan opgesteld. Dit plan gaat uit van maximaal 130 woningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van sociale woningbouw, appartementen in diverse prijsklassen en een aantal grondgebonden woningen. Het parkeren vindt voor groot deel plaats in een half verdiepte parkeergarage. Dit plan past binnen de ambitie van Doetinchem 2036.

De voorliggende stukken zijn een vervolg op het collegebesluit van 18-01-2022 om een "GO" te geven op de uitwerking van een integrale ontwikkeling van het Amphionpark en omgeving naar wonen en park. Over dit besluit is uw raad via een mededeling van het college in januari 2022 geïnformeerd ([2022-11](#)). Volledigheidshalve is de stedenbouwkundige verkenning van 2022 als achtergrondinformatie als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

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 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 opbrengst bestaat uit het uitgeven van bouwrijpe grond.

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 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 (bijlage 1). Jaarlijks zal in het MPO (Meerjaren perspectief ontwikkellocaties) de grondexploitatie worden geactualiseerd naar de stand van zaken van het project en de marktomstandigheden van dat moment.

2.1 Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet van € 300.000 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 het lopende jaar. Hierin volgen wij een bestendige beleidslijn en handelen conform andere lopende grondexploitatieprojecten. Ieder jaar bij de vaststelling van het MPO wordt de prognose van de grondexploitatie vertaald naar de gemeentelijke begroting. De dekking van het beschikbaar gestelde krediet is de grondexploitatie. Voor het Amphionpark vragen wij een krediet voor 2025 aan ter grootte van € 300.000. De werkzaamheden zullen vooral bestaan uit gemeentelijke plankosten waaronder de voorbereidingen van het bouwrijp maken van het plangebied.

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.

Financiën

De grondexploitatie die gebaseerd is op het stedenbouwkundigplan zal naar verwachting licht positief zijn. Jaarlijks zal de grondexploitatie worden geactualiseerd (MPO) en 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).

Kanttekeningen

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. Er zitten weinig buffers in de grex om grote tegenvallers op te kunnen vangen. De grondexploitatie is de basis waarop de financiële risico's worden berekend. Jaarlijks wordt bij het MPO ook de risicoanalyse geactualiseerd.

Vervolg

Na vaststelling grondexploitatie en het doorlopen van planologische procedure (1^e veegplan omgevingsplan 2025) kan mogelijk begin 2026 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. Stedenbouwkundigplan Amphionpark.
2. Grondexploitatie Amphionpark (geheim)
3. Begrotingswijziging
4. Stedenbouwkundige verkenning 2022

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM