

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties

2025

Gemeente Doetinchem

6 mei 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting MPO 2025	3
1. Inleiding	7
1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem.....	7
1.2 Doelstelling MPO	7
1.3 Informatievoorziening.....	8
1.4 Leeswijzer MPO 2025	8
2. Uitgangspunten en beleidskaders	9
2.1 Parameters.....	9
2.1.1 Rente en disconteringsvoet.....	9
2.1.2 Kostenstijging.....	9
2.1.3 Opbrengstenstijging	9
2.2 Grondprijzen	10
2.3 Kaveluitgifte.....	10
2.4 Grondbeleid.....	10
2.4.1 Actief grondbeleid	10
2.3.2 Faciliterend grondbeleid	11
2.3.3 Situationeel grondbeleid.....	11
2.3.4 Gecombineerde projecten.....	11
2.5 Strategisch aankoopbeleid.....	11
2.6 Ontwikkelstrategie Doetinchem 2036.....	12
2.7 Bovenwijkse voorzieningen.	12
3. Programma	13
3.1 Woningbouw.....	13
3.1.1 Beleidsontwikkelingen	13
3.1.2 De koopwoningmarkt	16
3.1.3 De huurwoningmarkt	17
3.2 Bedrijventerreinen	19
3.3 Kantoren.....	20
3.4 Detailhandel en horeca	20
4. Projecten.....	21
4.1 Huidige projecten	21
4.2 Nieuwe projecten in voorbereiding	21
4.3 Flexcity	22
5. Financiële prognose op portefeuilleniveau	23
5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	23
5.2 Bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling	23
5.3 Tussentijdse winstneming	24
5.4 Voorzieningen.....	25
5.5 Materiële vaste activa, strategische gronden	25
5.6 Startkrediet ruimtelijke projecten	26
5.7 Voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten	27
5.8 Vennootschapsbelasting.....	27
5.9 Risico's gebiedsontwikkeling	27
BIJLAGEN	28

Samenvatting MPO 2025

Positief resultaat grondexploitaties.

Het resultaat over 2024 van de geactualiseerde grondexploitaties op portefeuilleniveau bedraagt € 2,74 miljoen positief. Dit resultaat bestaat uit tussentijdse winstneming uit verschillende projecten en wijzigingen in de hoogte van voorzieningen voor projecten met een verwacht exploitatietekort.

Resultaat grondexploitaties (bedragen x € 1 miljoen)	woningbouw	bedrijventerreinen	totaal
Tussentijdse winstneming 2024	€ 2,05	€ 1,18	€ 3,23
Wijziging verliesvoorziening	€ -0,49	€ -	€ -0,49
Resultaat grondexploitaties	€ 1,56	€ 1,18	€ 2,74

Tussentijdse winstneming over winstgevende projecten.

Vanwege het gunstig verloop van de meeste grondexploitaties hebben we over 2024 weer een tussentijdse winst genomen uit vijf grondexploitaties. Uit de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark is een bedrag van € 1,18 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Deze winst wordt als gevolg van de samenwerkingsafspraken met de andere West Achterhoekse gemeenten in een voorziening door derden beklemd middelen gestort. Uit een aantal woningbouwprojecten is een tussentijdse winst genomen van € 2,05 miljoen. Deze tussentijdse winst komt ten gunste van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling. De tussentijdse winstnemingen zijn in de jaarrekening 2024 verwerkt. Het saldo van de tussentijdse winst en de wijziging in de voorzieningen bepaalt het resultaat van de grondexploitaties over 2024.

Verhogen van de voorziening voor projecten met een tekort.

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort treffen we een voorziening verlieslatende projecten. Dit is van toepassing bij de projecten Iseldoks, Lookwartier, Laborijnlocatie en Augustinuspark. Per saldo verhogen we de voorziening van de projecten met een voorzienbaar tekort met € 3,99 miljoen. De voorziening Laborijnlocatie (3,5 miljoen) wordt gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds (3,5 miljoen). Per saldo is er een verhoging van de voorzieningen van € 0,49 miljoen die ten laste komt van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling. Deze wijzigingen in de voorziening verliesgevende projecten zijn in de jaarrekening 2024 verwerkt.

Kaveluitgifte woningbouw.

Op dit moment zijn er vier projecten waarbij de gemeente bouw kavels uit geeft. Wijnbergen De Kwekerij, Heelweg-Saronix, Heideslag en Fokkenkamp. Van de totaal 246 kavels is nagenoeg alles in optie. Een enkele kavel is nog beschikbaar. We verwachten de meeste kavels in 2025/2026 in eigendom over te dragen.

Kaveluitgifte bedrijventerreinen.

Op het A18 Bedrijvenpark zijn nagenoeg alle kavels verkocht of in optie gegeven. De netcongestie zorgt weliswaar voor vertraging in de afname van kavels, maar gezien de schaarste van bedrijfskavels heeft dat voorsnog geen gevolgen voor de belangstelling van bedrijven voor nieuwe bedrijfskavels en de kavelverkoop.

Het risicoprofiel is stabiel.

Voor zowel de projecten met een grondexploitatie als de overige projecten zijn de risico's opnieuw geïnventariseerd en begroot. Risico's kunnen betrekking hebben op tegenvallende kosten, fasering, langere looptijd of onvoorziene omstandigheden. Door

continu de risico's te monitoren houden we zo veel mogelijk grip op de situatie en kunnen we waar mogelijk bijsturen. Gesommeerd is het totale risico op alle grondexploitaties circa € 1,0 miljoen en daarmee gelijk gebleven aan het risiconiveau van vorig jaar.

Startkrediet ruimtelijke projecten.

Voor de verkennende fase naar nieuwe projecten is door de raad een *startkrediet* beschikbaar gesteld van € 0,25 miljoen. Het startkrediet is een revolverend krediet. Dat betekent dat na de verkenningfase bij de definitieve start van een project de gerealiseerde kosten vanuit het projectkrediet terugvloeien naar het startkrediet. Per peildatum 31-12-2024 is van het startkrediet € 0,13 miljoen toegekend aan verschillende verkenningen.

Voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten.

Als vervolg op de periode waarvoor het startkrediet is bedoeld volgt het voorbereidingskrediet. Dat krediet maakt het mogelijk om plannen na de verkenningfase verder te brengen tot het vaststellen van een grondexploitatie en/of kostenverhaalsafspraken. In 2024 is het revolverend *voorbereidingskrediet* verhoogd naar € 2,2 miljoen om daarmee de komende periode slagvaardig nieuwe projecten op te kunnen pakken.

Strategische aankopen.

Mede door de ambitie Doetinchem 2036 neemt het aantal gebiedsontwikkelingsprojecten toe. Omwille van sturing, voortgang, kwalitatieve afwegingen en/of het mogelijk maken van projecten is het soms wenselijk meer te kunnen sturen op gebiedsontwikkeling. Daartoe is een grondpositie van belang. Om die reden koopt de gemeente strategisch gronden aan. Bijvoorbeeld in de Spoorzone, De Huet en in Gaanderen.

Ontwikkelstrategie woonvisie

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. De woonvisie beschrijft de ambitie en doelen voor een periode tot 2036. Als vervolg op de woonvisie is in 2024 een ontwikkelstrategie vastgesteld. Die beschrijft 'hoe' we komen tot het realiseren van de ambitie en de doelen. Wat we daarvoor doen, wanneer en met wie? Met de ontwikkelstrategie geven we sturing aan het proces. De ontwikkelstrategie is dynamisch en kan afhankelijk van omstandigheden worden aangepast. Op die manier kunnen we bijsturen om onze doelen te bereiken.

Grondexploitaties

In de volgende tabel is per project het verwachte resultaat van de grondexploitatie weergegeven. Het betreft het resultaat op het moment dat het project wordt afgesloten, teruggerekend naar de waarde op 01-01-2025. Ook de hoogte van het risico en het aantal nog te realiseren woningen of uit te geven m² bedrijventerrein is weergegeven. Aan de hand van gekleurde bolletjes wordt duiding gegeven aan de mate van afwijking ten opzichte van het MPO 2024. Een oranje bolletje bij planning geeft aan dat een project een jaar langer doorloopt dan waar we vorig jaar vanuit gingen. Dit is doorgaans een gevolg van het later overdragen van bouw kavels aan de koper. Deze lichte uitloop van projecten is niet ongevoelbaar binnen gebiedsontwikkeling en heeft nauwelijks financiële consequenties voor deze projecten tot gevolg.

MPO 2025 - onderdeel grondexploitaties

Project	Verwacht resultaat contante waarde 1-1-2025 na tussentijdse winstneming	Totaal aan tussentijdse winstneming tot en met 2024 (verwerkt in div. jaarrekeningen)	Looptijd (eindjaar exploitatie)	projectrisico's	Resterend programma		Resultaat	Programma	Planning
					aantal woningen	aantal m ² bedrijven			
Wehl Heideslag	€ 983.958	€ 3.896.996	2029	€ -	130	120.636	✓	✓	✓
Iseldoks	€ -7.249.344	€ -	2027	€ 370.000	0		✗	✓	✓
Heelweg	€ 290	€ 1.715.822	2027	€ -	1		✓	✓	✓
Lookwartier	€ -1.700.513	€ -	2026	€ -	0		✓	✓	✓
A18 Bedrijventerrein	€ 547.028	€ 6.109.876	2029	€ -			✓	✓	✓
Wehl Fokkenkamp	€ 320.903	€ -	2028	€ 90.000	36		✓	✓	✓
Augustinuspark	€ -58.401	€ -	2028	€ 80.000	27		✓	✓	✓
Wijnbergen De Kwekerij	€ 1.167.837	€ 324.998	2028	€ 40.000	138		✓	✓	✓
Laborijnlocatie	€ -	€ -	2030	€ 500.000	472		✓	✓	✓
Totaal	€ -5.988.242	€ 12.047.692		€ 1.080.000	804	120.636			

Bouwgrond In Exploitatie

Resultaat

- ✓ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2025 wijkt niet meer af dan -/- € 125.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2024.
- ⚠ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2025 wijkt niet meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2024.
- ✗ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2025 wijkt meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2024.

Programma

- ✓ Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatste vastgestelde programma
- ⚠ Marktonwikkelingen en/of behoeftes aanleiding tot mogelijk programma aanpassing.
- ✗ Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht

Planning

- ✓ Project verloopt conform laatste vastgestelde planning, of beter dan verwacht
- ⚠ Project kent een vertraging van 1 jaar t.o.v. laatste vastgestelde planning
- ✗ Project kent een vertraging van 2 jaar of meer t.o.v. laatste vastgestelde planning

Bij vier projecten verwachten we een negatief resultaat; Iseldoks, Lookwartier, Laborijnlocatie en Augustinuspark.

Iseldoks: Het huidige project Iseldoks maakte in het verleden deel uit van een veel grotere opgave; Hamburgerbroek. Een combinatie van een lange doorlooptijd, herstructurering van een voormalig bedrijventerrein, bodem- en grondwatervervuiling (PFAS) en het gedeeltelijk ondergronds parkeren heeft ertoe geleid dat het plan financieel gezien verlieslatend is. Het resultaat van het project Iseldoks is ten opzichte van het vorige MPO verslechterd (rood bolletje in grafiek). Dit komt door extra kosten voor sanering als gevolg van een PFAS-verontreiniging in de bodem en het grondwater. De gemeenteraad is op 14-05-2024 en 24-09-2024 geïnformeerd over de ontwikkeling van Iseldoks.

Lookwartier: Het project Lookwartier is een plan dat eerder deel uitmaakte van een grotere opgave tussen Amphion en Ruimzichtlaan. Een binnenstedelijke ontwikkeling met een lange historie. Het tekort is al lang geleden ontstaan en is de afgelopen jaren stabiel

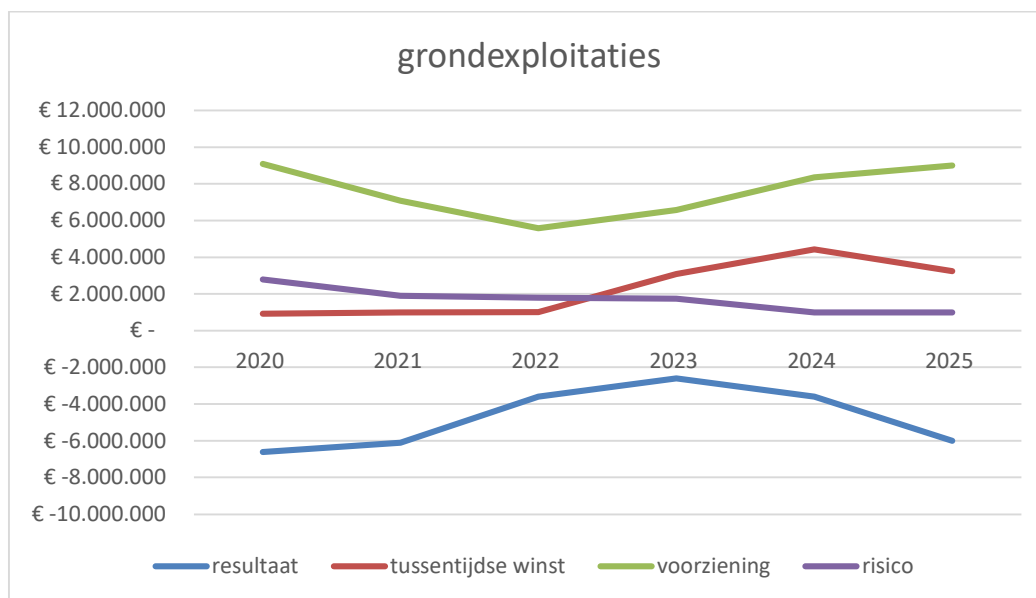
gebleven. Momenteel worden de laatste kavels in het project Lookwartier bebouwd en realiseert Sité sociale huurappartementen langs de Ruimzichtlaan. Daarna wordt het project afgesloten.

Laborijnlocatie: De grondexploitatie Laborijnlocatie is in december 2024 door de raad vastgesteld. De raad heeft besloten om de cofinanciering voor de niet subsidiabele projectkosten van € 3,5 miljoen te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds. Dit is verwerkt in de jaarstukken 2024.

Augustinuspark: Het project Augustinuspark is een betrekkelijk kleine ontwikkeling in Gaanderen. Door de beperkte omvang van het project moeten per woning relatief veel kosten worden gemaakt. Daardoor verwachten we dat het project Augustinuspark een gering tekort zal hebben. Dit kan in de komende jaren wijzigen als gevolg van daadwerkelijke uitvoering en aanbestedingen.

Tegenover het financiële tekort op deze projecten staat dat de plannen van een maatschappelijke meerwaarde zijn. Dat geldt bijvoorbeeld door het toevoegen van woningen in Gaanderen (Augustinuspark) en het realiseren van een hoogwaardige woonomgeving in de directe nabijheid van het centrum (Lookwartier en Iseldoks). Voor de tekorten van deze plannen zijn al voorzieningen getroffen waardoor het verlies in principe al genomen is.

De ontwikkeling van de gemeentelijke grondexploitaties over de afgelopen vijf jaar ziet er als volgt uit:



1. Inleiding

1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem.

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) geven we invulling aan de informatievoorziening aan de raad over gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem. We geven inzicht in de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld en projecten zonder gemeentelijke grondexploitatie. Als door de gemeente geen bouwrijpe grond wordt vervaardigd en geleverd, dan is een gemeentelijke grondexploitatie niet aan de orde. Naast de in deze MPO opgenomen projecten worden er in Doetinchem nog veel meer projecten ontwikkeld. Het gaat daarbij dan vaak om de wat kleinere privaatrechtelijke projecten waarbij de gemeente vooral een faciliterende rol heeft.

Om het verschil aan te geven tussen grondexploitatieprojecten en projecten zonder gemeentelijke grondexploitatie hanteren we de volgende begripsbepaling.

Grondexploitatie projecten.

Dit zijn gemeentelijke projecten waarbij sprake is van het proces van het vervaardigen van bouwrijpe grond tot en met het uitgeven van bouw kavels voor woningbouw, bedrijventerreinen en of (maatschappelijke) voorzieningen. Deze projecten worden gerealiseerd op basis van een actief grondbeleid. De gemeente stelt de grondexploitatie vast en is verantwoordelijk voor het resultaat: winst of verlies. Het risico ligt bij de gemeente. De gemeente kan meer sturen en heeft de regie op het project. Grondexploitatieprojecten zijn vanwege de vaak langere doorlooptijd en de sterke afhankelijkheid van marktontwikkelingen onderhevig aan fluctuaties. Daardoor kan het geprognosticeerde exploitatieresultaat per jaar verschillen. Grondexploitaties worden dan ook jaarlijks geactualiseerd. Als de actualisatie leidt tot financiële gevolgen dan worden deze verwerkt in de jaarrekening en/of de begroting. Het kan daarbij gaan om tussentijdse winstneming of het ophogen of verlagen van een verliesvoorziening.

Overige ruimtelijke projecten.

Hieronder wordt verstaan grote ruimtelijke projecten waar geen gemeentelijke gronduitgifte plaatsvindt en er dus géén grondexploitatie door de gemeente wordt vastgesteld. Het gaat hierbij vaak om complexe, meerjarige gebiedsontwikkelingsprojecten waar bij de start van het project een investeringskrediet voor is vastgesteld. Desondanks kunnen deze projecten vanwege de complexiteit risicovol zijn.

Ook kunnen dit projecten zijn waar het initiatief bij een marktpartij ligt. De marktpartij is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de gemeente heeft met name een toetsende en begeleidende rol. Dit is een vorm van faciliterend grondbeleid waarbij de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer worden verhaald.

Voor de overige ruimtelijke projecten wordt eveneens beoordeeld of er financiële afwijkingen ten opzichte van de begrote ramingen zijn, of een aanvullend krediet nodig is en/of het kostenverhaal voldoende geborgd is. Afhankelijk van de hoogte van de afwijkingen en de politieke of maatschappelijke relevantie, nemen we deze afwijkingen mee in het MPO en verwerken we deze bij de begroting. Als de omvang van de financiële afwijking en/of de politieke en/of maatschappelijke relevantie groot is, vraagt dat om een afzonderlijk besluitvormingsproces via bijvoorbeeld een apart raadsvoorstel. In dat geval maken we daar melding van in het MPO.

1.2 Doelstelling MPO

Met het MPO wordt een integraal beeld gegeven van inhoudelijke en financiële aspecten van de gebiedsontwikkelingsprojecten. In het MPO beschrijven we de belangrijke

ontwikkelingen rond wonen, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Ook geven we inzicht in het grondbeleid van de gemeente Doetinchem.

In het MPO gaan we in op de ontwikkelstrategie wonen. De ontwikkelstrategie geeft aan hoe we in hoofdlijnen de doelstellingen uit de ambitie Doetinchem 2036, zoals ook opgenomen in de woonvisie, willen bereiken. Zo kan op grond van het MPO ook worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de langetermijnvisie van Doetinchem 2036.

Na het vaststellen van het MPO worden de financiële en beleidsinhoudelijke gevolgen uitgewerkt in de begroting. Ook levert het MPO -voor wat betreft de grondexploitatie- input voor de verplichte paragraaf Grondbeleid in de begroting. We volgen hierbij de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

1.3 Informatievoorziening

De informatievoorziening over grondexploitaties kan gezien worden als een piramide.



1.4 Leeswijzer MPO 2025

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de parameters en beleidskaders die aan de ruimtelijke projecten ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het programma, waarbij vier domeinen worden onderscheiden: woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. In hoofdstuk 3 gaan we ook in op de ontwikkelstrategie. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de totale projectenportefeuille die in de bijlage bij dit MPO verder op projectniveau wordt toegelicht. De financiële prognose op portefeuilleniveau komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

In de bijlage zijn de projecten nader toegelicht.

2. Uitgangspunten en beleidskaders

2.1 Parameters

In tabel 1 staan de parameters zoals die binnen de gemeentelijke grondexploitaties worden gehanteerd.

rente	1,65%
disconteringsvoet (t.b.v. contante waardeberekening)	2,00%
kostenstijging	3,00%
opbrengstenstijging grondverkoop	0,00%

2.1.1 Rente en disconteringsvoet

De commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) heeft verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties opgesteld. Deze hebben onder andere betrekking op de wijze van rentetoerekening. Aan de hand van deze spelregels is voor Doetinchem de rekenrente voor 2025 bepaald op 1,65%. Dit rentepercentage wordt gebruikt voor het doorrekenen van de grondexploitaties.

De eindwaarde van een project is het verwachte eindresultaat op het moment dat het project volledig is afgerond en de grondexploitatie wordt afgesloten. Om deze toekomstige waarde om te rekenen naar de waarde van dit moment wordt de *contante waarde* berekend. Dit gebeurt aan de hand van de disconteringsvoet. De hoogte van deze disconteringsvoet is door de commissie BBV vastgesteld op 2% en gekoppeld aan het streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie.

2.1.2 Kostenstijging

Omdat een grondexploitatie over meerdere jaren loopt worden kosten die nu worden geraamd vaak pas over een aantal jaar gerealiseerd. In de grondexploitatie houden we dan ook rekening met een kostenstijgingspercentage voor in de toekomst te maken kosten. We gaan uit van een gemiddelde kostenstijging van 3% per jaar.

Wij hebben daarvoor twee externe adviezen geraadpleegd. Op basis van beide adviezen, ervaringscijfers en het streven naar een stabiele indexering binnen de grondexploitaties hanteren we voor de actualisatie van de grondexploitaties 2025 een kostenstijgingspercentage van 3%. In de risicoanalyse per project berekenen we het scenario van een stijging naar 4%.

2.1.3 Opbrengstenstijging

Net als bij kosten worden grondopbrengsten gedeeltelijk op termijn gerealiseerd. Vanwege de onvoorspelbaarheid van de woningmarkt, houden we in de grondexploitaties in principe geen rekening met een jaarlijkse opbrengstenstijging. Om meerjarig een opbrengstenstijgingspercentage te hanteren is te risicovol en past niet bij het hanteren van het voorzichtigheidsbeginsel. Een uitzondering maken we bij projecten die nog in een haalbaarheidsfase zitten en pas op de wat langere termijn gerealiseerd gaan worden. Daarbij kan een afwijkend percentage aan opbrengststijging worden toegepast.

Grondopbrengsten worden jaarlijks bij de actualisatie van de grondexploitaties afgestemd op het actuele grondprijzenbeleid. Vanwege de huidige woningmarktontwikkelingen en de onvoorspelbaarheid van woningprijzen, bouwkosten en daarmee ook de grondprijzen geeft aansluiten bij een actueel grondprijzenbeleid een betrouwbaardere prognose dan meerjarig uitgaan van een bepaalde index. We volgen hierin de afgelopen jaren een bestendige lijn.

Voor bedrijventerreinen ligt dit anders. De prijzen voor bedrijventerreinen tonen meer stabiliteit en zijn wat minder conjunctuurgevoelig. Vrijwel alle kavels zijn echter in optie of al uitgegeven dus is er geen opbrengstenstijging meer opgenomen in de lopende grondexploitatie van het A18 Bedrijventerrein.

2.2 Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de vigerende Grond- en huurprijzennota 2025 van de gemeente Doetinchem waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. Begin 2025 zijn de grondprijzen geactualiseerd. Dat heeft geleid tot een verhoging van de grondprijzen van woningbouw ten opzichte van vorig jaar. Bij het bepalen van de hoogte van de grondprijzen houden we rekening met de huidige vrij-op-naam prijzen, reële bouwkosten en actuele omstandigheden op het gebied van energietransitie. Daarnaast staan de prijzen in verhouding met andere aanbieders in Doetinchem en de regio. Voor de grondprijzennota 2025 is gezocht naar een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, de huidige markt en een realistische prijs.

Voor bedrijventerreinen zijn de grondprijzen net als vorig jaar licht verhoogd. Kavels waarvan de optie wordt teruggegeven en opnieuw in verkoop komen worden aangeboden tegen de actuele grondprijs.

Het college van Burgemeester en wethouders stelt jaarlijks de grondprijzen vast. Binnen de daarvoor gestelde kaders dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. Met het vaststellen van het MPO 2025 worden deze kaders herbevestigd en daarmee opnieuw door de raad vastgesteld.

2.3 Kaveluitgifte

Er is nog steeds veel vraag naar Particulier Opdrachtgeverschap, of wel het zelf (laten) bouwen van een woning op een kavel. Op dit moment hebben veel belangstellenden zich gemeld bij de gemeente voor een bouwkavel. De belangstelling is zowel lokaal als ook regionaal. Het hybride werken zorgt ervoor dat mensen minder plaatsgebonden zijn bij het zoeken van een woning. Men is op zoek naar rust en ruimte maar wel met de benodigde voorzieningen. Er is zowel vraag naar kleinere kavels als ook naar grote kavels. Momenteel zijn er te weinig projecten om in deze vraag te kunnen voorzien. Bij het opstarten van nieuwe projecten wordt aandacht gegeven aan deze doelgroep.

2.4 Grondbeleid

Om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren maakt de gemeente gebruik van het gemeentelijk grondbeleid. De twee belangrijkste vormen van grondbeleid zijn het actieve grondbeleid en het faciliterende grondbeleid. Een tussenvorm waarbij gemeente en een marktpartij gezamenlijk een gebiedsontwikkeling oppakken is de Privaat Publieke Samenwerking (PPS).

2.4.1 Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid ligt het initiatief bij de gemeente. De gemeente voert de regie. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente voor 100% verantwoordelijk is voor het resultaat (winst of verlies) en de risico's. Het voordeel van een actief grondbeleid is dat de gemeente meer kan sturen op de gewenste ontwikkeling en dat eventuele winst op de grond naar de gemeente toekomt. Het nadeel is dat de gemeente ook het risico loopt op tegenvallende resultaten. Gemeente Doetinchem heeft momenteel negen actieve grondexploitaties. Nieuwe projecten met een grondexploitatie zijn bijvoorbeeld de Laborijnlocatie en Amphionpark. Andere projecten zijn in voorbereiding.

2.3.2 Faciliterend grondbeleid

Naast een actief grondbeleid waarbij de gemeente zelf gronden ontwikkelt en haar kosten verhaalt via de gronduitgifte van kavels, kent de gemeente ook een faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid is sprake van initiatieven van derden die zelf de grondexploitatie voor hun rekening en risico voeren. De kosten die de gemeente maakt voor deze plannen worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het gaat daarbij om gemeentelijke onderzoekskosten en kosten voor het begeleiden en toetsen van plannen. Ook kan een gemeente een wat actievere rol op zich nemen als er bijvoorbeeld sprake is van aanleg van voorzieningen voor openbaar nut. Daarbij kan afgesproken worden dat de gemeente deze voorzieningen aanlegt, of in geval de ontwikkelende partij deze voorzieningen aanlegt, de gemeente vooral een toetsende en controlerende rol heeft. In beide gevallen worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor kosten van planschade, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en/of een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Een deel van de gemeentelijke kosten wordt al verhaald via de leges. Kosten die buiten de leges om gemaakt worden, kunnen verhaald worden via de privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst) of de publiekrechtelijke weg (omgevingsplan). De anterieure overeenkomst is vormvrij en onderhandelbaar. Kostenverhaal via het omgevingsplan is gebonden aan regels over profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

2.3.3 Situationeel grondbeleid

Net als in veel andere gemeenten hanteren we in Doetinchem een combinatie van actief- en faciliterend grondbeleid. We maken geen generieke keuze voor alleen maar een actief- of alleen maar een faciliterend grondbeleid. We kiezen de vorm van het grondbeleid dat het beste past bij de ontwikkeling. We noemen dat situationeel grondbeleid. Daarbij kan sprake zijn van actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid als ook een mengvorm van faciliterend en actief grondbeleid. Per ontwikkeling wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid het juiste middel is om de ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

2.3.4 Gecombineerde projecten

Het komt ook voor dat er binnen één project zowel sprake is van actief als faciliterend grondbeleid. Bijvoorbeeld als in één project de gemeente zelf grond uitgeeft (actief grondbeleid) en ook kosten verhaalt op deellocaties waar een ontwikkelaar ontwikkelt (faciliterend grondbeleid). Een gecombineerde vorm van grondbeleid die waarschijnlijk in de toekomst vaker gaat voorkomen. De verantwoording van kosten en opbrengsten voor het deel van het project waarbij sprake is van kostenverhaal loopt via de grex vanwege de verwevenheid tussen het actieve en faciliterende deel binnen hetzelfde project. Dit is in overeenstemming met de vigerende werkwijze in de gemeente Doetinchem (bijvoorbeeld project Heelweg, Fokkenkamp) en voldoet aan de regelgeving vanuit de BBV. Hierin is bepaald dat het aan de gemeente is om de wijze te bepalen waarop de administratieve kostenverdeling tussen deze verschillende projecten moet plaatsvinden. Dit is mogelijk mits de splitsing ten behoeve van de jaarrekening duidelijk en consistent is.

2.5 Strategisch aankoopbeleid

Bij de vaststelling van het MPO 2021, heeft de raad van de gemeente Doetinchem een strategisch aankoopbeleid vastgesteld. Om daarmee, als zich een kans voordoet, desgewenst snel te kunnen schakelen om een strategische locatie aan te kunnen kopen. Dat kan van nut zijn om daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van een locatie te verbeteren dan wel te versnellen. Ook kan een aankoop van belang zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Er is een revolverend strategisch aankoopkrediet beschikbaar gesteld van € 5 miljoen.

Een strategisch aankoopbeleid past goed bij de ambitie van Doetinchem om te groeien naar een stad van rond de 70.000 inwoners. Om ontwikkelingen op vaak lastige binnenstedelijke locaties mogelijk te maken of om te kunnen voorzien in een bepaald

en/of specifiek programma kan een gemeentelijke grondpositie wenselijk of noodzakelijk zijn.

Voordat een locatie wordt aangekocht wordt eerst een risicoanalyse gemaakt om te beoordelen of een aankoop financieel verantwoord is. Binnen het door de raad beschikbaar gestelde aankoopkrediet kan het college besluiten tot strategische aankopen. Jaarlijks zal in het MPO worden ingegaan op de stand van het krediet en de eventueel aangekochte gronden/opstallen. Daarmee is het aankoopkrediet vergelijkbaar met de handelswijze voor het startkrediet waarbij het college eveneens het mandaat heeft gekregen om invulling te geven aan het verleende krediet. In hoofdstuk 5 van dit MPO gaan we nader in op strategische aankopen.

2.6 Ontwikkelstrategie Doetinchem 2036

In het MPO van afgelopen jaar stond beschreven dat gewerkt werd aan een Ontwikkelstrategie voor Doetinchem. Als uitwerking van de op 20-04-2023 vastgestelde woonvisie Doetinchem 2023-2036. Het college heeft de ontwikkelstrategie in december 2024 vastgesteld. De ontwikkelstrategie geeft onder meer aan hoe we de ambities uit de woonvisie willen uitvoeren. Ook beschrijft dit document per gebied de belangrijkste opgaven en programma's voor wonen en voorzieningen (de zogenaamde gebiedspaspoorten). De strategie brengt daarmee de gewenste woningbouwprogrammering in beeld binnen de kaders van de woonvisie. Dit alles met een doorkijk naar 2036.

Waar in de woonvisie nog zoekzones voor woningbouw zijn benoemd, is in de ontwikkelstrategie een vertaling gemaakt naar concrete locaties die voor woningbouw in aanmerking kunnen komen. Al deze locaties zijn beoordeeld op basis van prioriteit en realisatietermijn. Dat heeft geleid tot een lijst met prioritaire woningbouwprojecten, die de komende jaren ontwikkeld kunnen gaan worden, naast de al lopende projecten. Het gaat hierbij om binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties.

De ontwikkelstrategie is een intern strategisch sturingsdocument; openbaarheid zou kunnen leiden tot ongewenste grondspeculaties. Realisatie van de Spoorzone is één van deze prioritaire projecten. Maar ook Richtersbos in Gaanderen behoort tot deze lijst. Het is immers openbaar bekend dat we daar als gemeente gronden hebben aangekocht met het doel woningbouw te realiseren. In totaal staan er 19 locaties op deze prioritaire lijst.

Met het opstellen van de ontwikkelstrategie kunnen we als gemeente beter sturen op een continue bouwstroom, een goede spreiding van woningbouw over de gehele gemeente, het gewenste woningbouwprogramma, en een goede fasering in wanneer gebouwd wordt. We hebben hiermee meer regie op onze ambitie om in 2036 te groeien naar 70.000 inwoners.

2.7 Bovenwijkse voorzieningen.

We onderzoeken momenteel de mogelijkheden voor het instellen van een reserve bovenwijkse voorzieningen. Deze vorm van kostenverhaal regelt dat projecten een financiële bijdrage leveren aan een reserve bovenwijkse voorzieningen waaruit gedeeltelijk grote infrastructurele voorzieningen kunnen worden betaald. Deze vorm van kostenverhaal is gebonden aan regels en zal onder meer moeten voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Met behulp van een extern adviesbureau op het gebied van planeconomie zullen we dit de komende maanden verder gaan onderzoeken. Bij gelegenheid zal dat ter informatie of ter besluitvorming terugkomen in de raad.

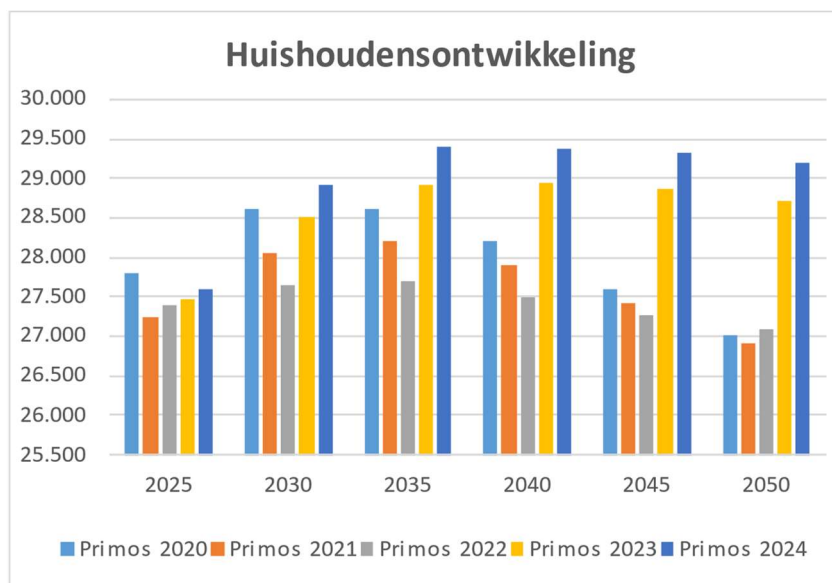
3. Programma

3.1 Woningbouw

3.1.1 Beleidsontwikkelingen

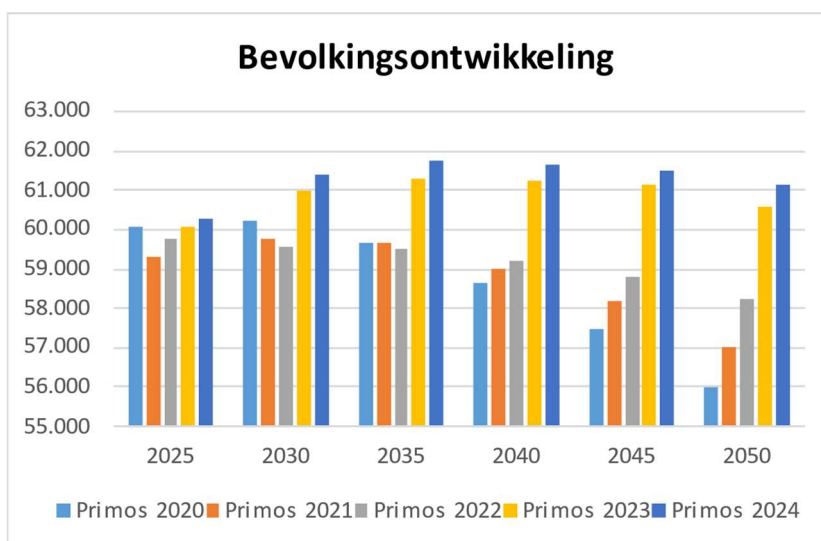
Prognoses

In onderstaand overzicht zijn de Primos prognoses weergegeven voor de toekomstige ontwikkeling die wordt verwacht ten aanzien van het aantal huishoudens in de gemeente Doetinchem (zie figuur 1).



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Doetinchem

Naast informatie over de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens, geeft Primos ook de te verwachten bevolkingsontwikkeling. Deze verwachting is te zien in figuur 2.



Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Doetinchem

Opvallend was dat in de Primos-prognose van 2023 zowel in de huishoudensontwikkeling als de bevolkingsontwikkeling een forse groei zichtbaar was. Deze groei zet zich opnieuw door in de prognoses van 2024. De verwachting is dat de groei doorgaat tot 2040 en er vanaf dat moment een lichte daling inzet. De krimp was in eerdere jaren in de prognoses duidelijk zichtbaar. Deze wordt inmiddels helemaal losgelaten. Onze woningbouwambitie Doetinchem 2036, om te groeien naar 70.000 inwoners, is hierin echter nog niet meegenomen. Op basis van de Primos prognoses groeien we nog niet zo hard als we in onze woonvisie 2023-2036 nastreven.

Ontwikkeling lokaal woonbeleid

In onze woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda. In onze woonvisie wordt ingegaan op de nabije en verdere toekomst van het wonen in de gemeente Doetinchem. Er worden kaders gesteld waaraan toekomstige woningbouwprojecten worden getoetst als hoe we omgaan met de bestaande woningvoorraad.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- Groeien in kwaliteit
- Kwalitatief goed wonen
- Een passende woning voor iedereen
- Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

In deze vier programmalijnen is uiteengezet wat het antwoord is op de verschillende uitdagingen waar we als gemeente voor staan. Veranderende woonwensen, wettelijke voorschriften en marktomstandigheden zijn actueler dan ooit. Dit is de reden dat we sinds het vaststellen van de Woonvisie strak monitoren.

De realisatie van een woningbouwproject duurt gemiddeld 7 jaar. De plannen die tot de vaststelling van de 'nieuwe woonvisie' op 20 april 2023 zijn ingediend vielen nog onder de woningbouwstrategie 2019. Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is tot die periode getoetst aan dit beleid. De komende jaren zullen ook nog plannen gerealiseerd worden die getoetst zijn aan het oude beleid. Dat worden er steeds minder. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het door de raad vastgestelde beleid en worden daaraan getoetst.

In de nieuwe woonvisie is het doel een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. Tot en met 2030 willen wij minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via een gedifferentieerd woningprogramma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt.

De prijsgrenzen uit de Regionale Woonagenda 2023-2030 zijn per 1 april 2025 geïndexeerd. Dit komt voort uit een evaluatie in regioverband welke begin 2025 heeft plaatsgevonden. De Woondeal en de Regionale Woonagenda lopen al enige tijd, de prijzen waren in die periode nog niet eerder aangepast. Ondertussen heeft de woningmarkt niet stil gestaan en zijn de inkomens en (bouw)prijzen gestegen. Alle gemeenten merkten dat de grenzen bij nieuwbouwonontwikkelingen steeds meer begonnen te knellen en aanpassing kon niet langer worden uitgesteld. Voor het aanpassen van de prijsgrenzen is aansluiting gezocht bij de prijsindexaties van de minister. De prijsgrenzen

per 1 april 2025 voor de gemeente Doetinchem zijn op grond van de indexering verwoord in onderstaande tabel.

Prijsgrenzen Gemeente Doetinchem 2025	
Sociale huur (tot 144 WWS-punten)	€ 900,07
Middenhuur (144-186 WWS-punten)	€ 1.184,82
Goedkope/sociale koop (voor starters)	€ 260.000
Betaalbare koop categorie 1	€ 295.000
Betaalbare koop categorie 2	€ 370.000

Figuur 3: Prijsgrenzen gemeente Doetinchem per 1 april 2025

Als uitwerking van de Woonvisie heeft het college in december 2024 de Ontwikkelstrategie Wonen 2024 vastgesteld. De Ontwikkelstrategie is een hulpmiddel om te zorgen voor continuïteit en versnelling of temporisering van het bouwprogramma daar waar nodig. De monitoring en sturing op dit bouwprogramma wordt belegd bij de programmamanager stedelijke omgeving. De Ontwikkelstrategie geeft inzicht in de prioritaire woningbouwlocaties. Ook geeft de Ontwikkelstrategie aan voor wie er gebouwd moet worden in de verschillende gebieden in de gemeente Doetinchem.

In figuur 4 ziet u het aantal woningen dat sinds 2019 jaarlijks is opgeleverd. Uit het overzicht is af te lezen dat er het afgelopen jaar 173 nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem zijn gerealiseerd. Dat is een stuk minder dan in 2023, toen er nog 320 woningen bijkwamen. Het aantal 'gewenste' opleveringen laat zich niet exact plannen van jaar tot jaar. Voor 2025 wordt er weer een sterke groei verwacht en worden er circa 450 nieuwbouwwoningen opgeleverd in onze gemeente. Hierbij past wel de opmerking dat in december 2024 meer dan 50 woningen zijn opgeleverd, die pas begin 2025 als zodanig zijn geregistreerd. Dit aantal is meegenomen in de verwachting over 2025. De aantallen kunnen van jaar tot jaar fluctueren, we werken toe naar een groeimodel richting 2036.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
gD grex	143	92	18	40	8	43
particulier/ ontwikkelaar	195	250	155	153	187	114
corporatie					91	13
zorg					34	3
totaal	338	342	173	193	320	173

Figuur 4: Opgeleverde woningen per jaar in de gemeente Doetinchem

Sinds 2023 vraagt de provincie ook om een opgave van de gerealiseerde (mantel)zorgwoningen. Dit maken we sinds vorig jaar in het MPO ook inzichtelijk. Om die reden zijn alleen voor 2023 en 2024 de opgeleverde zorg- als ook de corporatiewoningen in het overzicht uitgesplitst. Sité Woondiensten heeft in 2024 in totaal 13 nieuwe woningen gebouwd. Relevant om hierbij te vermelden is dat zij vorig jaar geen woningen hebben gesloopt (de netto toevoeging is dus ook 13). In 2024 zijn er 3 zorgwoningen opgeleverd, dit betroffen alle 3 mantelzorgwoningen.

In november 2024 is de beleidsregel "Pre-mantelzorgwoning" vastgesteld in onze gemeente. Dit als uitwerking van programmalijn 3 (Doetinchem, een plek voor iedereen) uit onze Woonvisie en uitvoering aan de motie 'Uitbreiding Beleid Mantelzorgwoningen' van 2 november 2023. Vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgbehoefte wordt hiermee mogelijk gemaakt dat mensen al voortijdig kunnen inspelen op die situatie. Inwoners van onze gemeente kunnen hierdoor langer zelfstandig blijven wonen en een beroep op betaalde zorg uitstellen en/of voorkomen. Door het ingaan van deze regeling is de verwachting dat de komende jaren het aantal mantelzorgwoningen toe zal nemen.

3.1.2 De koopwoningmarkt

In figuur 5 is een overzicht weergegeven van de woningen die te koop staan in de Gemeente Doetinchem per maart 2025. In figuur 6 is eenzelfde overzicht te zien maar dan de situatie van maart 2024 en in figuur 7 de situatie van maart 2023. De cijfers zijn uitgesplitst in Doetinchem, Gaanderen en Wehl en onderverdeeld in grondgebonden woningen en appartementen. Vanwege het programma waar we op toetsen na het ingaan van onze nieuwe woonvisie wijken de prijscategorieën in het overzicht van de laatste 2 jaar af ten opzichte van 2023. Als we de jaren met elkaar vergelijken zien we dat het totaal aantal woningen van jaar tot jaar is afgenomen. In de categorie tot €225.000 (goedkope koop) en €280.000 (betaalbare koop cat. 1) zijn in maart 2025 slechts 5 woningen in de gehele gemeente Doetinchem te koop.

Te koop bestaande bouw gD	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	Ggb	App	ggb	app	
Maart 2025, Funda							
tot € 225.000	1	2	0	0	0	0	3
€ 225.000 tot € 280.000	0	2	0	0	0	0	2
€ 280.000 tot € 355.000	5	1	1	0	0	0	7
€355.000	22	7	0	0	2	0	31
totaal	28	12	1	0	2	0	43

Figuur 6: Woningaanbod in de gemeente Doetinchem maart 2025 (Funda)

Te koop bestaande bouw gD	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	Ggb	app	ggb	app	
Maart 2024, Funda							
tot € 225.000	0	3	0	0	0	0	3
€ 225.000 tot € 280.000	2	1	0	0	0	0	3
€ 280.000 tot € 355.000	2	5	5	0	1	0	13
€355.000	19	9	4	0	5	0	37
totaal	23	18	9	0	6	0	56

Figuur 7: Woningaanbod in de gemeente Doetinchem maart 2024 (Funda)

Te koop bestaande bouw gD	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	App	ggb	app	
Maart 2023, Funda							
tot € 185.000	0	1	0	0	0	0	1
€ 185.000 tot € 250.000	1	0	0	0	0	0	1
€ 250.000 tot € 350.000	11	11	2	0	1	0	25
€355.000	35	8	3	0	4	0	50
totaal	47	20	5	0	5	0	77

Figuur 8: Woningaanbod in de gemeente Doetinchem maart 2023 (Funda)

Sinds december 2023 is de doelgroepenverordening in werking getreden. Dit geeft ons een extra (juridische) mogelijkheid om het beleid uit de woonvisie, als het gaat om het programma naar financieringscategorie, voor wie die woningen bedoeld zijn en hoelang ze voor die groep beschikbaar moeten blijven, vast te leggen in de bestemmingsplannen en omgevingsplannen. Als gemeente houden wij in een register bij welke woningen onder deze regeling vallen, wanneer de instandhoudingstermijn is ingegaan en welke prijsgrenzen daarbij horen. De verordening is in principe van toepassing op alle nieuwe betaalbare koop- en huurwoningen welke worden toegevoegd in de gemeente

Doetinchem. Binnenkort gaat een eerste project -waarin de doelgroepenverordening van toepassing is verklaard- in verkoop. Met deze verordening en onze woonvisie hebben wij meer grip op het toevoegen van nieuwe woningen en het behouden hiervan in de goedkope koop en betaalbare koop cat. 1 en cat. 2.

Wij vinden het belangrijk koopstarters aan de gemeente Doetinchem te (blijven) binden. Dit draagt bij aan verjonging van de bevolking en het creëren van voldoende draagvlak voor voorzieningen. In het geval er een (sociale) huurwoning wordt achtergelaten wordt ook de doorstroming bevorderd. Op 30 januari 2025 is daarom de 'Verordening tot eerste wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Doetinchem 2019' vastgesteld. Met de starterslening wordt het verschil overbruggd tussen de aankoopprijs van de woning en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. Hiermee geven wij als gemeente Doetinchem starters een steuntje in de rug bij de aankoop van een eerste woning. De grens van de maximale koop/(aanneemsom) van onze starterslening is met het vaststellen van de verordening gelijkgetrokken aan de grens voor de starters in de regio 8RHK. Dat betekent dat de maximale koop/(aanneemsom) om gebruik te kunnen maken van de starterslening per 1 april 2025 op € 260.000 is komen te liggen. Doordat ook de leencapaciteit is verhoogd naar maximaal € 35.000 krijgen koopstarters nog ruimere mogelijkheden voor de aankoop van hun eerste woning in gemeente Doetinchem. Met de wijzigingen werken wij in de hand dat er meer aanvragen worden gedaan dan gemiddeld de afgelopen jaren. Omdat er nog voldoende reestruimte beschikbaar is om startersleningen te verstrekken was het niet nodig om extra budget vrij te maken. Door het revolverend karakter van het fonds blijft er doorlopend budget beschikbaar doordat er betalingen en aflossingen worden gedaan van eerdere verstrekte leningen. Ter indicatie: In 2024 zijn er 10 startersleningen verstrekt. Ter vergelijking met 2023 waren dit er 17. Sinds de gemeente Doetinchem startersleningen verstrekt (2009) ligt het gemiddelde op ca. 14 leningen per jaar.

3.1.3 De huurwoningmarkt

Prestatieafspraken

Ook in 2024 hebben wij conform de Woningwet weer prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties welke bezit hebben in de gemeente Doetinchem.

Dit zijn Sité en huurdersvereniging Siverder, De Woonplaats en huurdersvereniging Dinxperlo en Woonzorg Nederland. Met deze prestatieafspraken wordt in gezamenlijk overleg bepaald welke bijdrage de betrokken partijen leveren aan de invulling van de woon/volkshuisvestelijke opgaven. De prestatieafspraken zijn met de raad gedeeld.

In 2024 zijn er afspraken gemaakt over:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Leefbaarheid inclusief Wonen, Welzijn en Zorg
3. Kwaliteit, inclusief duurzaamheid.

Ontwikkeling huurwoningvoorraad Sité

Sité zal tussen 2022 tot en met 2030 in totaal 644 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen in de Gemeente Doetinchem. Hiervan zijn er 434 woningen extra en 210 woningen door sloop/nieuwbouw. Het toevoegen van woningen vindt evenwichtig plaats, zodat er plek is voor diverse groepen woningzoekenden: in alle prijsklassen, leeftijdsklassen, huishoudenssamenstellingen en voor aandachtsgroepen. Sité en Gemeente Doetinchem blijven met elkaar in gesprek over geschikte locaties en om kansen te benutten voor versnelling van ruimtelijke procedures, het anders inzetten van beschikbare capaciteit en het verbeteren van begeleiding van projecten. De exacte invulling blijft onderdeel van het gesprek tussen Sité en de gemeente Doetinchem. Op dit moment heeft Sité iets meer dan 7.400 woningen in de gemeente Doetinchem (zie figuur 8).

Huurprijsgrenzen 2024	Bedragen huurprijsgrenzen	Huidige contractanten	Gemiddelde zoektijden in maanden
t/m kwaliteitskortingsgrens	<= € 454,47	678	15,6
t/m aftoppingsgrens – laag	€ 454,47 - € 650,43	4753	16,3
t/m aftoppingsgrens – hoog	€ 650,43 – € 697,07	579	17,4
t/m liberalisatiegrens	€ 697,07 - € 879,66	1321	17,4
Boven liberalisatiegrens	> € 879,66	108	23,9
totaal		7439 eenheden	17 maanden (gewogen gemiddelde)

Figuur 9: Wooneenheden van Sité in de gemeente Doetinchem per 31 december 2024

In 2024 heeft Sité binnen de sociale huurvoorraad onder andere de volgende zaken opgepakt:

Opgeleverd:

- 70 appartementen Beethovenlaan
- 12 starterswoningen Keppeloord
- Verbeter/renovatie: 72 appartementen aan de Leerinkstraat
- Renovatie: 64 woningen Van Enststraat en omgeving

In aanbouw/renovatie:

- 22 appartementen V-blok, Ruimzichtlaan
- Renovatie 79 woningen Gaanderen

In voorbereiding:

- Woongemeenschap Naaberhoek, 119 appartementen
- 30 woningen Asterstraat, Oosseld (planning start bouw Q1 2025)
- 32 ecologische woningen De Kwekerij (planning start bouw Q1 2025)
- 40 appartementen Stationslocatie (planning start bouw Q3 2025)
- 38 woningen Heideslag Wehl (planning start bouw Q2 2025)
- Renovatie 36 woningen Brouwerskamp
- Renovatie 58 woningen Muziekbuurt

Initiatieven:

- Nieuwbouw woongemeenschap locatie 't Palet
- Sloop/nieuwbouw 72 appartementen Leerinkstraat
- Nieuwbouw 14 multifunctionele woningen Fokkenkamp Wehl
- Nieuwbouw 90 appartementen Flexcity (Laborijnlocatie)
- Nieuwbouw 29 appartementen Amphionpark
- Nieuwbouw circa 30 appartementen Den Ooiman (2028)

Ondanks alle inspanningen blijft er een toenemende druk voor huurders op de betaalbaarheid van woonlasten vanwege de gestegen energieprijzen. Sité zet in op de verduurzaming van 250 woningen per jaar (projectmatig en om te versnellen waar mogelijk planmatig). Aanvullend op het fasegewijs verduurzamen van huurwoningen zet Sité zich in om de impact van stijgende woonlasten te voorkomen. In 2024 is binnen Sité de werkgroep energiearmoede verder gegaan om overzicht te creëren over dit thema, mogelijke maatregelen te onderzoeken en uit te voeren. Er zijn stappen gezet op het gebied van communicatie, financiën en energiebesparende maatregelen. Zij doen dit op basis van maatwerk.

Beschikbaarheid

De gemiddelde zoektijden zijn in 2024 ten opzichte van het voorgaande jaar iets afgenomen. In 2024 is de gemiddelde (gewogen) zoektijd in de gemeente Doetinchem 17 maanden. Voor de woningzoekenden die reageerden op een woning onder de kwaliteitskortingsgrens bleef dit onder de 16 maanden en voor woningen tot de eerste aftoppingsgrens net boven de 16 maanden.

In 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in gebruik genomen. De kernwaarden hiervan zijn: Transparantie, Keuzevrijheid en Rechtvaardigheid. Het toewijzingsbeleid draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte van zoveel mogelijk huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning waarbij keuzevrijheid het uitgangspunt is. De verhouding van de verschillende methoden op basis waarvan wordt geadverteerd (loting, inschrijfduur, directe bemiddeling) is gewijzigd ten opzichte van voor 2023.

We constateren de volgende ontwikkelingen:

- Het aantal verhuringen door Sité is ten opzichte van 2023 met 80 verhuringen gestegen en de mutatiegraad is licht gestegen. Dit zorgde voor meer slaagkans voor de woningzoekenden.

In 2024 heeft Sité in totaal 540 vrijgekomen woningen weer te huur aangeboden. In onderstaand overzicht is de verdeling van de vrijgekomen woningen per huishoudencategorie af te lezen.

Huishoudencategorie	Aantal woningen toegewezen 2024
Tot 23 jaar, inkomen (ink) tot huurtoeslaggrens (HTG)	36
Eenpersoonshuishouden (hh) tot HTG	150
Meerpers hh tot HTG	82
Eenpers hh inkomen > HTG en < 47.699	171
Meerpers hh > HTG en < 52.671	92
Eenpers hh > 47.699	3
Meerpers hh > 52.671	6

Figuur 10: Toegewezen woningen van Sité per huishoudencategorie in 2024

3.2 Bedrijventerreinen

De vraag naar grond voor bedrijfskavels heeft ook in 2024 doorgezet. De vraag bleek net als in 2023 nog steeds groot te zijn. Aan deze vraag kunnen we niet voldoen. De geïnteresseerdenlijst is lang met een kleine 100 geïnteresseerden. Als er kavels vrij komen werken we de lijst af.

In 2024 zijn we aan de slag gegaan met de aanbevelingen uit het onderzoek naar toekomstige inbreiding en uitbreiding van bedrijventerreinen. Dit heeft geresulteerd in het aanstellen van een gebiedsmakelaar, die met bedrijven die graag willen groeien kijkt waar op de eigen kavel nog inbreidingsmogelijkheden zijn. Daarnaast is een projectleider aangesteld voor de ontwikkeling van Verheulswede-Zuid.

In het Regionaal Programma Werklocaties 2024 – 2028 is afgesproken dat Doetinchem tot 2040 40 tot 110 hectare bedrijventerrein ontwikkelt. Voor zowel lokaal als regionaal bedrijventerrein zijn we bezig met locatiestudies. Het regionale bedrijventerrein zal weer in West-Achterhoek verband worden ontwikkeld.

Op het A18 Bedrijvenpark worden de laatste kavels in het zuidelijk deel dit jaar verkocht. Op het noordelijk deel zijn al grote stappen gemaakt met de verkoop van ongeveer 14 ha aan één bedrijf. Daarnaast zijn er al de nodige opties en koopovereenkomsten afgesloten in het noordelijk deel. Nog steeds zijn er geen elektra aansluitingen te verkrijgen. Echter bedenken bedrijven andere (off-grid) oplossingen om toch de grond af te kunnen nemen en te ontwikkelen.

3.3 Kantoren

Zowel landelijk als lokaal zien we dat de kantorenmarkt aanzienlijk meer activiteit is gaan tonen. Dit resulteert in het laagste leegstandsniveau in 20 jaar tijd. De hogere dynamiek op de kantorenmarkt is te verklaren door de goed draaiende economie en de mate van onttrekking door transformatie naar wonen. Juist kleinere bedrijven investeerden in nieuwe kantoorruimte of bestaande huisvesting. Het percentage leegstaande m² is in 2024 met 2% gedaald, namelijk van 11% in 2023 naar 9% in 2024. Daarbij zien we een sterke transformatiedynamiek naar andere functies als wonen.

Het onderzoek naar de kantorenmarkt in Doetinchem laat zien dat de leegstand van kantoren groter dan 500 m² zelfs maar 2% is, wat duidt op een ongezond laag frictieniveau. Daarnaast laat een provinciaal onderzoek naar verborgen leegstand van kantoorlocaties onder anderen zien dat Doetinchem als enige in de Achterhoek twee bovenregionale kantoorlocaties kent. Dit zijn de Spoorzone en de Gezellenlaan. Deze gebieden onderscheiden zich in de Achterhoek door hun bereikbaarheid, clustering en kwalitatief hoogwaardige kantoren.

Bij transformatie van bestaande kantoren wordt behalve naar woningbouw ook gekeken naar het toevoegen van andere economische of maatschappelijke functies. Een uitzondering hierop zijn de afspraken die gemaakt zijn rondom leegstand in het centrum. In de Spoorzone is veel ruimte voor o.a. kantoren geprogrammeerd. Hoeveel m² en welk programma wordt verder uitgewerkt in het Masterplan Spoorzone. Onderzoek laat wel zien dat pas na de toevoeging van kantoren in de Spoorzone elders ruimte ontstaat om kansarme kantoren die leegstaan te transformeren naar een andere functie.

3.4 Detailhandel en horeca

Met o.a. het faillissement van Blokker en het vertrek van de Mediamarkt uit Doetinchem zien we een blijvende druk op het winkelbestand. Het relatief hoge aantal faillissementen is deels nog een correctie op de financiële steun uit de coronaperiode. Lichtpuntjes zijn er ook; we zien dat lokale en mode gerelateerde winkels zich redelijk handhaven in de binnenstad van Doetinchem. In Wehl, Gaanderen en de wijkcentra blijven winkels voor de dagelijkse boodschappen overeind en we zien op plekken waar de huren wat lager zijn vaak wat meer specialistische en lokaal gebonden winkels ontstaan.

Wat er aan leegstand ontstaat zal deels een nieuwe invulling krijgen. Enerzijds zal hier meer ruimte moeten worden geboden voor wonen, zeker buiten het kernwinkelgebied. Voor starters op de woningmarkt uit Doetinchem, Wehl en Gaanderen vergroot dit de mogelijkheden om in de eigen omgeving te blijven wonen. Anderzijds zal er in de kernwinkelgebieden andere publiekstrekkende bedrijvigheid moeten worden toegevoegd, zoals meer recreatie en kunst en cultuur. Dit om ervoor te zorgen dat er altijd wat te doen valt in het centrum. De horeca blijft relatief goed draaien en de verwachting is ook dat de horeca zich dan ook kan handhaven. Daar verwachten we minder verschuiving van m² naar andere functies.

Rond de supermarkten voeren we een beperkt uitbreidingsbeleid om het overschot aan m² niet verder te vergroten. Alleen als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan is uitbreiding mogelijk. In 2025 voeren we wel een grootschaliger onderzoek uit naar voorzieningen in het kader van Doetinchem 2036. De kernvraag is waar en hoeveel ruimte moet worden geboden aan maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen als de stad groeit.

4. Projecten

4.1 Huidige projecten

In dit MPO worden de volgende projecten toegelicht:

<i>Grondexploitatieprojecten</i>	<i>Overige ruimtelijke projecten</i>
Heelweg - Saronix Wehl Heideslag Iseldoks Lookwartier A18 Bedrijvenpark Wijnbergen De Kwekerij Wehl Fokkenkamp Augustinuspark Laborijnlocatie	Nieuwbouw Slingeland Ziekenhuis Wehlse Broeklanden Gebiedsontwikkeling Oude IJssel De Zumpe De Bongerd De Veentjes Wijnbergen Midden en Westen Dorpshart Wehl Vijverbergroute Spoorzone Gebiedsontwikkeling Oude IJsseloevers

Er zijn meer projecten dan hierboven genoemd. Het gaat dan vooral over de wat kleinere projecten waar de gemeente over het algemeen een faciliterende rol in heeft en het proces begeleidt.

Of een project in het MPO wordt opgenomen hangt af van de volgende criteria:

- Het project heeft een grote ruimtelijke impact;
- Het project is meerjarig;
- Het project heeft bestuurlijke relevantie;
- Het project is financieel relevant.

Jaarlijks beoordelen we of er nieuwe projecten aan het MPO moeten worden toegevoegd of kunnen worden verwijderd omdat ze zijn afgerond.

In de bijlage bij dit MPO wordt in het kort de stand van zaken per project beschreven aan de hand van de beheersaspecten: geld, organisatie, kwaliteit, tijd, informatie & communicatie en risico's.

Bij de grondexploitatie projecten is een korte samenvatting van de grondexploitatie opgenomen. Bij de overige projecten zonder grondexploitatie geven we inzicht in de projectraming, de gerealiseerde kosten tot nu toe en de gevolgen voor het beschikbare krediet.

De financiële stand van zaken van de projecten geeft de situatie weer per 01-01-2025.

4.2 Nieuwe projecten in voorbereiding

De volgende grote projecten zijn in voorbereiding:

- **Gebiedsontwikkeling Amphionpark**
Grondexploitatie vastgesteld op 17 april 2025.
- **Naaberhoek (deelproject Spoorzone)**
Besluitvorming over grondexploitatie verwacht 2^e of 3^e kwartaal 2025.
- **Gebiedsontwikkeling Oude IJsseloevers**
Stedenbouwkundige visie wordt opgesteld.

- **Richtersbos (Gaanderen)**
Na een strategische grondverwerving is een start gemaakt met de voorbereiding van dit woningbouwproject.
- **Locatie Vogelstraat (De Huet)**
Na een strategische grondaankoop is een start gemaakt met de voorbereiding van dit woningbouwproject in combinatie met flexcity.

4.3 Flexcity

Eind 2023 is tussen De Staat der Nederlanden en gemeente Doetinchem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) Flexcity gesloten. Hiermee is Doetinchem een Flexcity geworden. De gemeente heeft hiervoor € 9,6 miljoen euro ontvangen.

Garantieplekken voor flexcity

Op het moment dat elders in Nederland flexwoningen geen tweede leven kunnen krijgen, kunnen ze verplaatst worden naar zogenaamde Flexcities. Op die locaties kunnen de woningen tijdelijk verder verhuurd worden. Er ontstaat daarmee een tijdelijk, maar volwaardig, woonwijkje.

In de SOK staat dat de gemeente maximaal 200 garantieplekken (ofwel ruimtereserveringen voor 200 flexwoningen) zal reserveren. Dat doen we in vier blokjes van elk 50 woningen. Dit worden ontwikkelclusters genoemd.

Locatie voor eerste ontwikkelcluster in beeld

Vorig jaar hebben we een strategische grondaankoop gedaan in De Huet, tussen het Dilleveld en de Vogelstraat. Deze locatie biedt de mogelijkheid voor de eerste 50 flexwoningen.

Op dit moment verkennen we de mogelijkheden om het terrein in te richten als ontwikkelcluster voor flexwoningen, eventueel in combinatie met permanente woningbouw.

We weten niet of er straks ook daadwerkelijk flexwoningen onze kant op komen. Maar we moeten hiervoor al wel vast de nodige voorbereidingen treffen (zoals bouw- en woonrijp maken), zodat we er klaar voor zijn als de woningen wel onze kant opkomen.

Vaste kern woningen

In de SOK wordt niet alleen gesproken over 200 garantieplekken voor de flexwoningen die eventueel onze kant op komen. Ook wordt er gesproken over een zogenaamde 'vaste kern'. De vaste kern woningen betreffen 300 modulair gebouwde woningen, die in de Spoorzone en in de Kwekerij een plek gaan krijgen. Deze modulaire woningen zijn van permanente aard; het betreffen géén flexwoningen.

De besteding van de ontvangen bijdrage van € 9,6 miljoen wordt momenteel verder uitgewerkt.

5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de totale omvang van de actieve grondexploitaties. Vervolgens benoemen we enkele recente ontwikkelingen en financiële middelen.

5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

Het saldo van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarde) tot en met 2024 bedraagt ongeveer € 54,6 miljoen. De gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. In totaal zijn er negen actieve grondexploitaties.

Van de negen grondexploitaties zijn er vier met een voorzienbaar tekort. Voor projecten met verwachte verliezen zijn voorzieningen getroffen. Het totaal van deze voorzieningen zal na bijschrijving van de rente gelijk zijn aan het verwachte verlies op eindwaarde. Voor de voorzieningen verwijzen wij naar paragraaf 5.4.

Eén grondexploitatie heeft voorsnog een sluitende exploitatie en de overige grondexploitaties zijn in meer of mindere mate winstgevend. Bij winstgevende grondexploitaties beoordelen we jaarlijks of al een deel van de winst kan vrijvallen ten gunste van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling.

bedragen x € 1000	boekwaarde 31-dec-24	nog te realiseren totaal	te realiseren in jaar					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten								
Verwerving	76.026	5.235	784	4.451	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	24	10	7	4	3	0	0
Bouwrijpmaken	29.520	3.144	1.715	1.206	166	57	0	0
Woonrijpmaken	9.898	9.604	3.708	3.702	1.604	590	0	0
Plankosten	20.030	4.372	1.242	1.267	988	875	0	0
Afdrachten	2.919	318	157	162	0	0	0	0
Overige kosten	27.124	4.556	1.494	1.388	1.212	462	0	0
Rente	26.224	1.557	806	460	196	62	23	10
Subtotaal kosten	191.741	28.812	9.916	12.643	4.172	2.049	23	10
Opbrengsten								
Woningen	49.608	35.878	9.899	10.216	5.664	3.300	3.366	3.433
Niet-woningen	45.738	53.092	18.737	16.956	4.658	4.668	7.574	498
Overige opbrengsten	4.052	-34.055	-153	-3.056	-3.117	-3.179	-21.243	-3.308
Subsidies	8.677	3.139	0	608	708	608	608	608
Bijdragen	29.071	6.782	3.625	1.793	770	594	0	0
Subtotaal opbrengsten	137.147	64.836	32.109	26.517	8.683	5.990	-9.695	1.231
Saldo kosten en opbrengsten	-54.595	36.024	22.193	13.874	4.512	3.941	-9.717	1.221

De raming van de kosten en de opbrengsten is een prognose en is input voor de gemeentebegroting 2026.

5.2 Bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling

In de begroting 2023 van de gemeente Doetinchem is de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling gevormd. In de begroting 2023 is een startbudget aangemeld van € 1,5 miljoen voor jaarschijf 2024. Om deze bestemmingsreserve op peil te houden wordt deze aangevuld met toekomstige tussentijdse winstnemingen uit gemeentelijke grondexploitaties, indien het totale rekeningresultaat positief is. Anderzijds vindt er een onttrekking uit de bestemmingsreserve plaats bij verlieslatende projecten.

De bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling is bedoeld voor investeringen in expliciet gemeentelijk geïnitieerde vastgoedprojecten en/of openbare ruimte bij verlieslatende projecten of ten behoeve van cofinanciering bij subsidieaanvragen voor Rijks- en Provinciale subsidieregelingen in de fysieke leefomgeving.

Doordat gebiedsontwikkelingsprojecten lastiger worden om budgetneutraal te realiseren is deze reserve gevormd. Steeds vaker worden projecten binnenstedelijk gerealiseerd. Zoals al blijkt uit bijvoorbeeld een project als Iseldoks zijn de kosten in dergelijke ontwikkelingen vaak fors hoger dan te verwachten opbrengsten. Om deze projecten vanwege een maatschappelijk belang toch mogelijk te maken is de bestemmingsreserve gevormd. Daarmee kunnen winstgevendende plannen en plannen met een tekort met elkaar verevend worden.

Bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling

tussentijdse winstneming JR 2022	€ 1.205.783
mutatievoorziening JR 2022	€ -914.600
aanmelding begroting 2024	€ 1.500.000
tussentijdse winstneming JR 2023	€ 1.412.267
mutatievoorziening JR 2023	€ -1.649.014
tussentijdse winstneming JR 2024	€ 2.053.776
mutatievoorziening JR 2024	€ -487.247
stand bestemmingsreserve GO JR 2024	€ 3.120.965

5.3 Tussentijdse winstneming

Bij grondexploitaties met een positief resultaat is er sprake van winst (er zijn meer opbrengsten dan kosten). Bij winstgevendende grondexploitaties is de gemeente verplicht om tussentijds al een deel van de verwachte winst uit de grondexploitatie te halen. Voor de projecten Wehl Heideslag, Heelweg, Fokkenkamp, A18 Bedrijvenpark en Wijnbergen de Kwekerij was dat over het jaar 2024 aan de orde.

In Doetinchem is in 2023 besloten om tussentijdse winsten in principe ten gunste van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling te brengen. Een uitzondering is de tussentijdse winst afkomstig van het A18 Bedrijvenpark. Daarover zijn in het kader van de samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek afzonderlijke afspraken gemaakt.

Bij de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark is een tussentijdse winst genomen van € 1,18 miljoen. Volgens de samenwerkingsovereenkomst West Achterhoekse gemeenten vindt na verevening tussen A18 Bedrijvenpark (Doetinchem) en DocksNLD (Montferland) bij een positief saldo afdracht plaats in het HRT-fonds. De tussentijdse winst van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark wordt om die reden voornamelijk eerst in zijn volledigheid gestort in een voorziening door derde beklemd middelen (artikel 44, lid 2 BBV). In de voorziening zijn de middelen dus beklemd ten behoeve van het HRT-fonds. Voor de gemeente Doetinchem is dit aandeel 35%. De stand van deze voorziening bedraagt € 6,1 miljoen per 31-12-2024. Het Doetinchemse aandeel van 35% in deze voorziening is € 2,13 miljoen.

Daarnaast is in 2024 uit woningbouwprojecten voor in totaal € 2,05 miljoen aan tussentijdse winst genomen ten gunste van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling.

Tussentijdse winstneming

project <i>Alleen grondexploitaties met een verwacht positief resultaat.</i>	verwachte einddatum	tussentijdse winstneming 2019	tussentijdse winstneming 2020	tussentijdse winstneming 2021	tussentijdse winstneming 2022	tussentijdse winstneming 2023	tussentijdse winstneming 2024	verwacht resultaat op eindwaarde	prognose vrijval resultaat
Vijverberg Zuid		€ 163.440	€ 9.946	€ 1.900	€ 17.226	n.v.t.	n.v.t.	2022 afgesloten	n.v.t.
Wehl Heideslag	2029	€ 508.759	€ 54.309	€ 3.150	€ 429.273	€ 1.222.835	€ 1.678.670	€ 1.086.370	2025-2029
Heelweg	2027	€ 264.479	€ 322.104	€ 429.264	€ 548.283	€ 72.692	€ 79.000	€ 308	2025-2027
Verheulswede		€ -	€ 606.413	€ 546.981	€ 209.026	€ 88.443	n.v.t.	2024 afgesloten	n.v.t.
A18 Bedrijvenpark*	2029	€ -	€ -	€ 23.913	€ 1.885.353	€ 3.016.525	€ 1.184.085	€ 603.963	2025-2029
Wehl Fokkenkamp	2028	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.380	€ 347.356	2025-2028
Wijnbergen De Kwekerij	2028	€ -	€ -	€ -	€ 1.975	€ 28.297	€ 294.726	€ 1.264.105	2025-2028
		€ 936.678	€ 992.772	€ 1.005.208	€ 3.091.136	€ 4.428.792	€ 3.237.861	€ 3.302.102	

*) 35% aandeel gemeente Doetinchem, 65% aandeel deelnemende gemeenten samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West Achterhoek.

Op basis van de huidige prognoses verwachten we voor de komende jaren nog € 3,3 miljoen aan winst te maken op de huidige grondexploitaties. Daarvan heeft € 0,6 miljoen betrekking op het A18 Bedrijvenpark en wordt afgedragen aan het HRT-fonds waar

Doetinchem een aandeel van 35% in heeft.

De toekomstige winst uit de woningbouwprojecten komt ten gunste van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling.

5.4 Voorzieningen

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort is het verplicht om een voorziening verlieslatende projecten te treffen. Dit heeft betrekking op de projecten Iseldoks, Lookwartier, Laborijnlocatie en voor een klein tekort op Augustinuspark.

Voor het project Iseldoks is de bestaande voorziening verhoogd (€ 0,49 miljoen), voor het project Augustinuspark (€ 0,06 miljoen) en Laborijnlocatie (€ 3,5 miljoen) is een nieuwe voorziening getroffen. De bestaande voorziening voor het project Lookwartier is verlaagd (€ - 0,06 miljoen). De voorziening Laborijnlocatie (3,5 miljoen) wordt gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds (3,5 miljoen).

Per saldo is er een verhoging van de voorzieningen van € 0,49 miljoen die ten laste komt van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling. Deze wijzigingen in de voorziening verliesgevende projecten zijn in de jaarrekening 2024 verwerkt.

Voorzieningen

Project met een voorzienbaar tekort	Resultaat 31-12-2023	rente toevoeging	hoogte voorziening	Resultaat 31-12-2024	vrijval/extra voorziening
Iseldoks	€ 6.628.896	€ 132.578	€ 6.761.474	€ -7.249.344	€ -487.870
Lookwartier	€ 1.725.036	€ 34.501	€ 1.759.537	€ -1.700.513	€ 59.024
Augustinuspark	€ -	€ -	€ -	€ -58.401	€ -58.401
Laborijnlocatie				€ -3.500.000	€ -3.500.000
Totaal	€ 8.353.932			€ -12.508.258	€ -3.987.247

5.5 Materiële vaste activa, strategische gronden

De gemeente is eigenaar van een aantal strategische gronden. De strategische gronden dienen volgens de BBV-voorschriften op de balans te worden opgenomen onder "Materiële vaste activa". De strategische gronden zijn gewaardeerd voor agrarische grondwaarde met uitzondering van onlangs aangekochte strategische gronden. Deze worden verantwoord op basis van de verkrijgingswaarde. Op het moment dat strategische grond in ontwikkeling wordt genomen wordt de strategische grond tegen boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

De raad heeft bij de vaststelling van het MPO 2021 een revolverend strategisch aankoopkrediet vastgesteld van € 2 miljoen en later verhoogd naar € 5 miljoen. Hiervan is onder andere gebruik van gemaakt voor de aankoop van strategische locaties aan de Terborgseweg 108, de Vogelstraat en Richtersbos. Gezien de groeiambitie en de behoefte aan de nieuwe ontwikkellocaties verwachten we de komende jaren vaker gebruik te maken van het revolverend strategisch aankoopkrediet. De komende maanden zullen we inzichtelijk maken of het beschikbare krediet voldoende is om de gemeentelijke ambities te kunnen waarmaken.

Strategische gronden

Locatie	Waarde	Aantal m²
Amphionpark		15.000
Wonen op het Randje		7.500
De Pas 't Straatje		2.600
Europaweg		8.315
Vogelstraat		29.385
Richtersbos (Gaanderen)		2.975
	€ 1.607.000	65.775

5.6 Startkrediet ruimtelijke projecten

Met het vaststellen van het MPO van 2018 is er een revolverend Startkrediet Ruimtelijke Projecten van € 150.000 vastgesteld. Bij het MPO 2021 is dit startkrediet verhoogd naar € 250.000. Dit revolverende startkrediet is bedoeld om in een vroeg stadium de mogelijkheden van een ruimtelijke ontwikkeling te verkennen. De uitkomst van een dergelijke verkenning is een go-no go beslissing over de wenselijkheid en haalbaarheid van het starten van een project.

Voordat tot een verkenning wordt overgegaan stelt het college van B&W eerst een bestuursopdracht vast met het doel, resultaat, tijdspad en kostenplaatje van de desbetreffende verkenning. Als de opdracht leidt tot een project, dan vraagt het college hiervoor een projectkrediet aan, inclusief de kosten van de verkenningsfase. Daarmee komt het budget weer beschikbaar voor het startkrediet. Het startkrediet is daardoor revolverend.

Als de opdracht niet leidt tot een project, worden de kosten verantwoord in het MPO en het resultaat verwerkt in de jaarrekening.

Voor het gebruik van het startkrediet worden de volgende spelregels gehanteerd:

- Het startkrediet wordt als afzonderlijk project opgenomen in het MPO;
- Het krediet is uitsluitend bestemd voor opdrachten die naar verwachting leiden tot een ruimtelijk project;
- Het college neemt de besluiten over opdrachten ten laste van het startkrediet;
- Het startkrediet wordt gebruikt gedurende de initiatiefase (idee) van het project. Vanaf de definitiefase van het project maakt het college gebruik van het voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten of vraagt het college een specifiek krediet met dekking aan bij de raad;
- Het college verantwoordt de uitvoering van het voorbereidingskrediet in de P&C documenten, waarbij de raad zo nodig erover besluit (vergelijkbaar met post onvoorzien):
 - In de bestuurlijke monitor: informatie en besluitvorming over het voorbereidingskrediet gedurende het jaar.
 - In het MPO de jaarlijkse verantwoording van het afgelopen jaar en (voor zover mogelijk) de planning van het komende jaar.
 - Resultaten worden verwerkt/ verantwoord in de jaarstukken.

Inmiddels zijn er door het startkrediet meerdere verkenningen uitgevoerd naar projecten. Ook zijn al meerdere verleende kredieten weer teruggevloeid naar het startkrediet.

Startkrediet

Door de raad verleend startkrediet	8810001	€	250.000	
Door B&W toegekend krediet		€	135.000	
Nog beschikbaar		€	115.000	
project	nummer	verleend	revolverend	
Wijnbergseweg Oude Ijsseloevers	8810113	€ 30.000	€	20.000
Vriezenlocatie	8810101	€ 30.000		
Amphionpark	96.971	€ 30.000		
Naaberhoek	46109090	€ 40.000		
Flexwoningen Gaanderen	8810109	€ 25.000		
<i>afgeronde revolverende kredieten:</i>				
Wehl Fokkenkamp	96.966	€ 30.000	€	30.000
Augustinuspark	96.965	€ 30.000	€	30.000
De Kwekerij	96.964	€ 60.000	€	60.000
Heelweg midden	8810105	€ 30.000	€	30.000

In totaal is een krediet van €135.000 reeds toegekend. De verwachting is dat een aantal kredieten in de loop van 2025 vrijvallen en weer toegevoegd kunnen worden aan het startkrediet. Alvorens een nieuw krediet wordt toegekend wordt bekeken welk deel is toegekend en wat de realisatie is op de kredieten zodat de rechtmatigheid wordt geborgd.

5.7 Voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten

Naast het startkrediet is in de begroting 2023 er een voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten van € 0,75 miljoen vastgesteld. Vanwege grote gebiedsontwikkelingen zoals de spoorzone is in 2024 dit krediet verhoogd naar € 2,2 miljoen. Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor de periode volgend op de eerste verkenning (startkrediet). Daarmee kunnen we slagvaardiger projecten verder brengen tot het vaststellen van een grondexploitatie of het sluiten van een kostenverhaals-overeenkomst. Op dit moment is er nog geen gebruik gemaakt van het voorbereidingskrediet.



5.8 Vennootschapsbelasting

“Ultimo 2024 geeft de fiscale doorrekening van de afzonderlijke grondexploitaties gebaseerd op het MPO 2025 aan dat het Grondbedrijf over 2024 niet vennootschapsbelasting plichtig is. Daarbij volgen wij het advies van PWC uit 2015/2016 en de second opinion hierop van BDO uit december 2022 inzake de overeenkomst A18/DocksNLD dat Doetinchem ten aanzien van het Grondbedrijf alleen A18 in zijn fiscale berekeningen meeneemt en Montferland alleen DocksNLD.

Uit de second opinion van BDO blijkt dat de partners voor hun aandeel in het afzonderlijke resultaat van A18 en DocksNLD eventuele belastingplicht buiten het Grondbedrijf om kunnen bepalen. Het definitieve, positieve resultaat van DocksNLD moet nog worden bepaald, zodat nu nog niet berekend kan worden wat het aandeel van Doetinchem daarin is en welke belastingafdracht dat met zich brengt. Overleg met de Belastingdienst hierover moet ook nog plaats vinden.”

5.9 Risico's gebiedsontwikkeling

Voor de bepaling van de weerstandscapaciteit dienen we rekening te houden met een bedrag van € 1,0 miljoen om de te verwachte risico's van de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten op te kunnen vangen. Het totale risico is ten opzichte van vorig jaar min of meer gelijk gebleven. In onderstaande tabel zijn de risicocomponenten en de verschillen tussen 2024 en 2025 weergegeven.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	MPO 2024	MPO 2025
Risicokaarten per grondexploitatieproject De project specifieke risico's zijn per project op basis van de geactualiseerde grex opnieuw doorgerekend.	€ 0,6	€ 1,0
Risico's overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten Dit is het risico van gebiedsontwikkelingsprojecten waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld.	€ 0,4	€ 0
Totaal risico's ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	€ 1,0	€ 1,0

BIJLAGEN

- Stand van zaken projecten