

Te besluiten om:

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2025 vast te stellen en daarmee:
 - de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
 - de baten en lasten van de grondexploitaties in 2025 te verhogen met € 8.185.636 respectievelijk € 8.185.636;
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.
2. Een aanvullend krediet van € 230.530 voor de overige ruimtelijke projecten beschikbaar te stellen en te verwerken met de dekking zoals aangegeven bij de desbetreffende projecten.
3. Hiertoe de 8e begrotingswijziging van 2025 vast te stellen en de structurele effecten te verwerken in de begroting 2026.

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, Al8 Bedrijvenpark en De Kwekerij worden er nieuwe plannen ontwikkeld 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. Andere plannen zijn in voorbereiding. Zoals deelgebieden vanuit de Binnenstadsvisie en flexcity.

Met het vaststellen van het MPO:

- Stelt u de geactualiseerde grondexploitaties per 01-01-2025 vast, waarbij de raming per grondexploitatie één op één wordt vertaald in de gemeentebegroting.
- Wordt de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen vastgesteld dat dient als dekking voor de risico's van gebiedsontwikkeling.

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 grondvoorraad, tussentijdse winstneming, voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties en vennootschapsbelasting.
- Een korte update over de ontwikkelstrategie Doetinchem 2036.

In de bijlage "Stand van zaken projecten" bij het MPO 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, tenders 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 2025 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 2025 hebben wij de verliesvoorziening met € 0,49 miljoen verhoogd.

1.3 Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties bepalen we de tussentijdse winst.

Volgens de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording nemen we als de grondexploitaties dat toelaten al een deel van de verwachte winst uit de winstgevende grondexploitaties. Deze tussentijdse winst komt ten gunste van de reserve gebiedsontwikkeling met uitzondering van het A18 Bedrijvenpark waar de winst wordt toegevoegd aan een voorziening door derden bekleemde middelen. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties 2025 is de tussentijdse winst over het afgelopen jaar op de woningbouwprojecten € 2,05 miljoen en op het A18 Bedrijvenpark € 1,18 miljoen.

1.4 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, onvoorziene omstandigheden en vertraging. Voor de meeste projecten geldt dat het risiconiveau in vergelijking met vorig jaar min of meer gelijk is gebleven.

1.5 De meerjarige prognose wordt verwerkt in de gemeentelijke begroting.

De raming per grondexploitatie uit het MPO 2025 wordt één op één vertaald in de gemeentelijke begroting. In de begrotingswijziging wordt de prognose uit het MPO 2024 uitgelezen en wordt de prognose uit het MPO 2025 ingelezen. De baten en lasten worden in jaarschijf 2025 verhoogd met € 8.185.636.

De meerjarige prognose van de baten en lasten, ook wel het meerjarige kasstroomoverzicht genoemd, wordt in de begroting 2026 verwerkt. Hetzelfde geldt voor de uitgaven van de overige ruimtelijke projecten. Het meerjarige verloop van de boekwaarde grondexploitatie wordt verwerkt in de geprognosticeerde balans in de begroting 2026.

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

In 2024 heeft ons college de ontwikkelstrategie vastgesteld. Een intern document dat 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. Vorig jaar hebben wij u bij de informatieve raad van 5 juni 2024 hierover uitgebreid geïnformeerd. In het MPO 2025 wordt kort stil gestaan bij de laatste ontwikkelingen van de ontwikkelstrategie.

2.1 Voor de overige ruimtelijke projecten is een aanvullende kredietaanvraag nodig.

Voor de overige ruimtelijke projecten is per saldo een aanvullend krediet benodigd van € 230.530. Voor de onderbouwing van de verschillende kredieten en de dekking daarvan verwijzen we u naar de bijlage 'Projecten'.

Financiën

Het resultaat over het jaar 2024 op de geactualiseerde grondexploitaties bedraagt € 2,75 miljoen positief. Dit wordt veroorzaakt door het resultaat op de grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen.

(bedragen x € 1.000)		
Woningbouw:		
Tussentijdse winstneming grondexploitaties	Heelweg	79
	Heideslag	1.679
	De Kwekerij	295
	Fokkenkamp	1
Verhoging voorziening (nadeel)	Iseldoks	-488
	Augustinuspark	-58
Vrijval voorziening (voordeel)	Lookwartier	59
Resultaat grondexploitaties woningbouw		1.567
Bedrijventerreinen:		
Tussentijdse winstneming grondexploitaties	A18 Bedrijvenpark	1.184
Resultaat grondexploitaties Bedrijventerreinen		1.184
Saldo resultaat grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen		2.751
Waarvan in de voorziening door derden beklemden middelen (100% tussentijdse winst A18 Bedrijvenpark)		1.184
Toevoeging aan de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling		1.567

De tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark bedraagt € 1,18 miljoen. 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 (A18 Bedrijvenpark en DocksNLD/Montferland). Volgens de samenwerkings-overeenkomst met de andere drie gemeenten vindt na verevening van beide grondexploitaties bij een positief saldo afdracht plaats in het Herstructurerings-, Revitaliserings- en Transformatiefonds (HRT-fonds). Daardoor wordt de tussentijdse winst van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark voorsnog in zijn volledigheid gestort in een voorziening door derde beklemden 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 gedeeltelijk al als tussentijdse winst wordt verrekend met de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling en de tussentijdse winstneming van A18 Bedrijvenpark wordt gestort in de voorziening door derde beklemden middelen, is het resultaat op de grondexploitaties niet zichtbaar in het daadwerkelijke resultaat van de jaarstukken 2024.

De risico's die samenhangen met de gebiedsontwikkelingsprojecten (grondexploitaties en overige grondexploitatieprojecten) zijn in het MPO 2025 gekwantificeerd op € 1,0 mln. en ten opzichte van het jaar daarvoor gelijk gebleven.

Kantttekeningen

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

Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2025 ook een prognose voor de toekomst weer. Deze prognose bepaalt onder andere de hoogte van de voorziening en de hoogte van het weerstandsvermogen. Bij grondexploitaties moeten we op onderdelen uitgegaan van bepaalde aannames en verwachtingen. Uiteraard zoveel mogelijk onderbouwd met ramingen en ervaringscijfers.

Gebiedsontwikkeling is nooit zonder risico's. Er zijn onzekerheden 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 jaarlijks grondexploitaties te herzien en vast te stellen hebben we jaarlijks een ijkpunt op basis waarvan we voorstellen kunnen doen om indien nodig maatregelen te treffen en of bij te sturen.

Vervolg

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2025 gevolg voor de begroting 2026. U zult deze bij de begroting 2026 zien terugkeren.

Bijlagen

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2025
2. Stand van zaken projecten
3. Begrotingswijziging.
4. Grondexploitaties (geheim en ter inzage; niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM