

ALDUS VASTGESTELD 8 DECEMBER 2011

Stand van zaken, grondexploitatie en aanvullend krediet A18 Bedrijvenpark

Voorstel:

- 1. Kennisnemen van de stand van zaken A18 Bedrijvenpark.**
- 2. De grondexploitatie voor het zuidelijk deel (1^e fase) vaststellen.**
- 3. Voor 35% voor het verwachte tekort een voorziening treffen van € 200.000.**
- 4. Voor het lopende jaar en volgende jaar instemmen met een aanvullend krediet van € 10.701.057 voor de geraamde uitgaven zoals opgenomen in de grondexploitatie voor het zuidelijk deel (1^e fase).**
- 5. Voor het noordelijk deel (2^{de} fase) een aanvullend krediet beschikbaar stellen van € 1.671.125.**
- 6. Instemmen met de voorgestelde wijze van verdere informatieverstrekking.**

Op 17 augustus 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan RBT 2009. Hierover en over de gevolgen hiervan bent u op de informele raadsbijeenkomst op 8 september 2011 op de hoogte gesteld.

De uitspraak van de Raad van State heeft invloed op de bruikbaarheid van enkele delen van het bedrijventerrein, wat gevolgen heeft voor de grondexploitatie. In dit voorstel stellen wij u op de hoogte van de huidige stand van zaken en krijgt u inzicht in de geactualiseerde grondexploitatie. Wij vragen u in te stemmen met de geactualiseerde grondexploitatie en het aangepaste aanvullende krediet.

Stand van zaken A18 Bedrijvenpark

Bestemmingsplan

De uitspraak van de Raad van State spitst zich toe op drie onderdelen: de veiligheidszone rond het lpg-vulpunt, de groepsrisicozone rond de hogedrukgasleidingen en de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een stadion. Omdat De Graafschap heeft verklaard niet naar het A18 Bedrijvenpark te willen verhuizen, zal het bestemmingsplan wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor een stadion niet worden herzien. Voor de veiligheidszone rond het lpg-vulpunt en het groepsrisico wordt het bestemmingsplan wel herzien. Deze herziening heeft geen gevolgen voor de groepsrisicozone rond de hogedrukgasleiding ten opzichte van de mogelijkheden in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Voor de zone rond het lpg-vulpunt treden er wel beperkingen op ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Deze beperkingen hebben financiële consequenties, die wij in de actualisatie van de grondexploitatie meenemen.

De bestemmingsplanherziening ligt sinds 3 november 2011 zes weken ter inzage. Hierna voorzien wij eventuele zienwijzen van een beantwoording. De bestemmingsplanherziening leggen wij op 23 februari 2012 aan u ter vaststelling voor.

Parallel aan deze bestemmingsplanherziening loopt de procedure van het actualiseren van het exploitatieplan. Ook deze bieden wij u in 23 februari ter vaststelling aan.

Verwervingen

Van het totaal voor het A18 Bedrijvenpark te verwerven oppervlak van 85,5 ha hebben wij momenteel 60,5 ha verworven. Hiervan ligt 44,1 ha in fase 1, 16,4 ha ligt in fase 2. In fase 1 moet nog 15,1 ha worden verworven, in fase 2 worden momenteel geen percelen verworven. Sinds de presentatie in september is er 1,5 ha verworven. In bijlage 1 is de ligging van de al in bezit zijnde eigendommen vermeld.

Bouwrijp maken

In september hebben wij in het vooruitzicht gesteld dat er begin november begonnen zou worden met het bouwrijp maken van het terrein. In de voorbereiding hiervoor is vertraging opgetreden, doordat de onderhandelingen met Liander over de aanleg van nutsvoorzieningen nog niet waren afgerond. Ook diende de buffercapaciteit van het rioolstelsel verbeterd te worden. Wegens de komst van een grote lozer van proceswater (Esbro) in het plangebied, dient bij eventuele storingsen in het afpompsysteem van het rioolstelsel voldoende buffercapaciteit geschapen te worden om deze lozingen voor langere tijd te garanderen. Er is nu een duurzaam buffersysteem zonder pompen ontworpen, dat ook financieel behapbaar blijft. De start van de grootschalige bouwrijpactiviteiten is nu voorzien voor eind december/begin januari. Vooruitlopend hierop wordt al wel gewerkt aan het grondlichaam voor de ontsluitingsweg en het bouwrijp maken van het perceel voor Esbro.

Retentie

Voor het A18 Bedrijvenpark moet circa 11,5 hectare waterberging worden gemaakt. Dit gebeurt buiten het plangebied. Samen met het waterschap Rijn & IJssel is een waterbergingssysteem ontworpen. In dit ontwerp vindt de waterberging in het GIOS-gebied plaats. Er worden rietvelden en moerasbossen ingericht. Een groot deel van het ontwerp wordt ingericht op percelen die al in eigendom zijn van de gemeente. Naast de meer recreatieve functie (doel vanuit het project Wehse Broeklanden), voegen wij nu ook een functionele bestemming toe aan die percelen. In totaal gaat het hierbij om 8 ha.

Voor het bedrijvenpark moeten wij dus nog retentiec capaciteit van 3,5 ha realiseren. Binnen de grondexploitatie zijn middelen beschikbaar voor de aankoop en inrichting van percelen buiten het plangebied. Bij deze verwerving kijken wij naar percelen die logisch liggen om verbindingen te maken tussen de diverse retentielocaties, waarbij geen overlast optreedt voor het agrarisch gebruik van de naastgelegen percelen.

Ruimtelijke aanpassing plan

In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was een ontsluitingsweg parallel aan de noordzijde van de hoogspanningleiding geprojecteerd. Wegens de laaghangende kabels kon er zeer beperkt gebruik worden gemaakt van de gronden onder de hoogspanningsleiding. Dit drukte het opbrengstresultaat. Uit gesprekken met TenneT blijkt dat het goed mogelijk is om de hoogspanningsmasten op te hogen. Dat verhogen levert een efficiënter, dus duurzamer ruimtegebruik op.

Op 1 november 2011 hebben wij ingestemd met het ophogen van de drie hoogspanningsmasten met 6 meter. Ter plaatse wordt het tracé van de aan de hoogspanningslijn parallel lopende ontsluitingsweg onder deze masten 'verschoven'. Dit levert twee voordelen op: meer uitgeefbare ruimte en een hogere uitgifteprijs wegens de toegenomen gebruiksmogelijkheden. Dit geheel heeft een positief effect op de grondexploitatie.

Uitgifte kavels

De eerste kavel is verkocht aan Autobedrijf Evers, dat ook al aan het bouwen is. Eind 2011 is dit bedrijf operationeel.

Op 2 november is de koopovereenkomst met Esbro getekend voor een kavel van 3,9 ha, alsmede een optie-overeenkomst voor nog eens 1 ha. De notariële levering van de grond heeft op 23 november plaatsgevonden.

Verder heeft een derde partij een reservering genomen op een kavel van 2 ha.

Doetinchem, 30 november 2011

Op dit moment zijn wij met meerdere bedrijven in gesprek over vestiging op het A18 Bedrijvenpark. Door het huidige economische tij en de onzekere financiële vooruitzichten door de eurocrisis is het voor bedrijven echter moeilijk financiële zekerheid te krijgen en staan forse verhuisbewegingen onder druk. Het is dus de vraag of de in de grondexploitatie aangenomen gronduitgifte gehaald zal worden.

Grondexploitatie A18 Bedrijvenpark

Normaal gesproken wordt een grondexploitatie eenmaal per jaar vastgesteld bij de jaarlijkse actualisering. De grondexploitaties zijn in juni 2011 door u vastgesteld. Met deze jaarlijkse vaststelling worden de nieuwe ramingen voor de komende jaren dus ook vastgesteld. Het is dan gebruikelijk om gelijktijdig de kredieten voor de ramingen van de uitgaven van het lopende en komende jaar vast te stellen. Dit jaar hebt u de besluitvorming over de kredieten (gedeeltelijk) aangehouden en voor het A18 Bedrijvenpark gekoppeld aan inhoudelijke informatie en ontwikkelingen over het bedrijventerrein. Met name door de partiële herziening van het bestemmingplan moet de grondexploitatie worden bijgesteld. Wij zien dat vooral de aanpassing van de veiligheidszone rond het lpg-vulpunt de opbrengstwaarde van de uitgeefbare grond beïnvloedt. Ook het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure heeft financiële consequenties. Samen met enkele andere wijzigingen (actualisatie) verwachten wij een verslechtering van de grondexploitatie voor het zuidelijk deel (1^e fase) van circa € 0,65 mln. Zie voor de grondexploitatie bijlage 2.

Dit betekent dat wij een voorziening moeten treffen voor het verwachte verlies van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark van € 0,2 mln. Dit bedrag is 35% van het verwachte tekort en betreft het aandeel van de gemeente Doetinchem in het verlies. Voor het bedrag van € 0,2 mln treffen wij een voorziening.

Via de stuurgroep voor de bedrijventerreinen in West-Achterhoek worden de gemeenten Bronckhorst, Montferland en Oude IJsselstreek van het exploitatieresultaat op de hoogte gebracht, zodat ook zij een voorziening voor hun deel van het verwachte tekort kunnen treffen.

Voor het noordelijk deel (2^e fase) hebben de bovengenoemde ontwikkelingen ook invloed op het resultaat. Hoewel wij voor dit deel geen grondexploitatie vaststellen, maken wij wel berekeningen. Dit heeft een toegevoegde waarde voor de balanswaardering en/of informatie voor de regiogemeenten. Wij verwachten nog wel een sluitende grondexploitatie voor de 2^e fase, maar het omslagpunt nadert. Wij zullen daar scherp op monitoren. Voor de kredietaanvraag houden wij het voorstel van juni 2011 aan. Het krediet dat wij vragen, heeft betrekking op de geraamde rente en beheerskosten en de verwachte grondaankopen als gevolg van onderhandelingen naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht.

Doetinchem, 30 november 2011

Kredietaanvraag 2011 op basis van de geactualiseerde grondexploitatie (oktober 2011)

Uit onderstaande specificatie blijkt dat een aanvullend krediet ter grootte van € 10.701.057 benodigd is voor de geraamde investeringen t/m 2012.

specificatie kredietaanvraag 2011 A18 Bedrijvenpark (fase I zuidelijk deel)

Projecten	Totaal beschikbare kredieten t/m 2011	Boekwaarde t/m 2010	Kostenraming 2011	Kostenraming 2012	Benodigd Krediet t/m 2012	Aanvulling Krediet
INVESTERINGEN						
VERWERVINGEN		18.343.663	4.614.471	3.783.239		
SLOOP/SANERING			681.388	404.114		
GRONDWERK			445.398	559.994		
OPHOGING						
BOUWRIJPMAKEN		114.340	644.113	6.465.290		
WOONRIJPMAKEN			-	85.676		
CIVIELE CONSTRUCTIES			179.375	486.875		
DIVERSEN		9.290	449.561	515.877		
PLANKOSTEN		1.885.579	440.951	341.192		
FONDSEN						
		20.352.872	7.455.257	12.642.255		
KOSTENSTIJGING			92.615	477.035		
		-	92.615	477.035		
RENTEKOSTEN		2.172.466	1.045.910	1.225.276		
		2.172.466	2.172.466	2.172.466		
Totaal tbv kredietaanvraag	€ 36.266.726	22.525.338	9.627.723	14.814.721	46.967.783	€ 10.701.057

Risicokaart grondexploitatie (oktober 2011)

Naar aanleiding van de geactualiseerde grondexploitatie hebben wij een risicoanalyse (vertrouwelijke bijlage) opgesteld. Het risico voor het A18 Bedrijvenpark (zuidelijk deel) is berekend op € 3,5 mln. Dit risico vloeit vooral voort uit de gevoeligheidsrisico's in verband met de omvang van de investeringen en opbrengsten, de aanzienlijke boekwaarde per 1 januari 2011 en de looptijd van de grondexploitatie. Vanuit risicomanagement zouden de regio-gemeenten dit bedrag moeten meenemen in hun weerstandvermogen. Voor de gemeente Doetinchem betekent dat een bedrag van € 1,2 mln, zijnde het 35% aandeel. Zoals al aangekondigd in de paragraaf grondbeleid, opgenomen in de begroting 2012, zullen wij dit gegeven betrekken in het weerstandvermogen van 2012.

Communicatie naar uw raad

Tot op heden heeft de communicatie over het project A18 Bedrijvenpark voornamelijk plaatsgevonden via de taskforcerapportage woningbouw. Gelet op de omvang en complexiteit van dit project, willen wij de wijze van informatieverstrekking voor dit project specifiek maken, zodat u regelmatig van de actuele stand van zaken op de hoogte wordt gesteld. Hierbij zoeken wij aansluiting bij de voor dit project bestaande rapportages en actualisaties.

Kwartaalrapportage

Vier keer per jaar wordt voor de stuurgroep bedrijventerreinen West Achterhoek een kwartaalrapportage opgesteld. Hierin wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen. Deze kwartaalrapportage zenden wij voor kennisgeving aan u toe.

Jaarrapportage

Eenmaal per jaar wordt de jaarrapportage betreffende de samenwerking in West Achterhoek opgesteld. Deze rapportage betreft alle bedrijventerreinen, waaronder ook het A18 Bedrijvenpark en het EBT bij 's-Heerenberg. Deze jaarrapportage leggen wij ter vaststelling aan u voor.

Doetinchem, 30 november 2011

Actualisatie grondexploitatie

Eenmaal per jaar actualiseren wij de grondexploitaties. Deze leggen wij in juni aan u voor. In de grondexploitatie verantwoorden wij de financiële consequenties van het project. Aansluitend volgt de aanvullende kredietaanvraag.

Actualiteiten

Wanneer er zich actualiteiten voordoen, delen wij deze via een raadsmededeling of een interactieve sessie met u. Dit kan uiteraard ook op uw aanvraag.

Slot

Het geschetste beeld onderstreept de complexiteit van het project en laat zien welke (financiële) risico's aan de orde zijn en kunnen optreden. De huidige economische omstandigheden en vooruitzichten en de financieringsbereidheid van banken zetten de uitgifte van kavels in toenemende mate onder druk. Desondanks moet worden gesteld dat vanuit langjarig economisch perspectief de ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark noodzakelijk is.

De bestaande bedrijventerreinen in Doetinchem zijn op enkele kavels na geheel uitgegeven. Wil Doetinchem een goede vestigingsplaats voor (nieuwe) bedrijven bieden, ondernemers ruimte bieden om te groeien en dus werkgelegenheid garanderen, dan zullen er nieuwe hectares bedrijventerrein moeten worden ontwikkeld. Daarnaast dient het A18 Bedrijvenpark te worden gezien in het licht van de samenwerkingsafspraken in West-Achterhoeks verband. Denk aan de ontwikkeling van het EBT (in tegenstelling tot het A18 Bedrijvenpark is dit de gezamenlijke verwachte verdienlocatie) en de mogelijkheid die de samenwerking biedt om bestaande bedrijventerreinen versneld te revitaliseren.

De uitgangspunten die in de afgelopen jaren bepalend zijn geweest voor het besluit om het A18 Bedrijvenpark te ontwikkelen, zijn nog onverkort geldig. Het bedrijventerrein is een langjarige investering in de economische toekomst van Doetinchem en de Achterhoek. Kostenbesparing, risicobeheersing en het aanjagen van de uitgifte zijn hierbij de grote opgaven voor de komende maanden en jaren.

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

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over het A18 Bedrijvenpark, stand van zaken, grondexploitatie en krediet en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de stand van zaken A18 Bedrijvenpark.
2. De grondexploitatie voor het zuidelijk deel (1^e fase) vast te stellen.
3. Bij de jaarrekening een voorziening ad € 200.000 te treffen van 35% voor het verwachte tekort.
4. Voor het lopende jaar en volgende jaar in te stemmen met een aanvullend krediet van € 10.701.057 voor de geraamde uitgaven zoals opgenomen in de grondexploitatie voor het zuidelijk deel (1^e fase).
5. Voor het noordelijk deel (2^{de} fase) een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 1.671.125.
6. In te stemmen met de voorgestelde wijze van verdere informatieverstrekking.

Aldus besloten in zijn vergadering van 8 december 2011,

, griffier

, voorzitter