

Vaststellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties
(MPG) 2016

Voorstel:

1. **Constateren van de positieve ontwikkelingen van de grondexploitaties waarbij:**
 - er 190 bouw kavels zijn verkocht;
 - de boekwaarde fors is verlaagd;
 - het risicoprofiel sterk is verminderd;
 - het gewenste niveau van de reserve bouwgrondexploitaties al in 2017 (i.p.v. 2023) wordt bereikt;
2. **Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2016 vaststellen.**
3. **Kennisnemen van de (vertrouwelijke) stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie.**
4. **De financiële effecten uit het MPG 2016 (benodigd krediet 2016/2017 ad € 6,1 mln. en het verwachte positieve rekeningsresultaat 2016 ad € 0,3 mln.) via een technische wijziging verwerken in de begroting (65^{ste} wijziging 2016).**
5. **Samen met de deelnemende gemeenten het positieve effect van de lagere te treffen voorziening van ad € 1,7 mln. (100%) op de grondexploitaties A18 bedrijvenpark als gevolg van de wijzigingen van de BBV-voorschriften, reserveren voor overall risico's van de Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek.**
6. **Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitaties geheimhouding op te leggen, bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).**

Geheimhouding betreft:

 - **Bijlage stoplichtenmodel.**
 - **Bijlage 2a kosten en risico's Herziene Woningbouw Strategie.**
 - **Individuele grexen (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).**

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2016

Het MPG 2016 kenmerkt zich met name door:

- een forse afname van de boekwaarde (afname van € 10,3 mln.);
- een verlaging van het risicoprofiel (afname € 0,6 mln.);
- het versneld op orde hebben van de benodigde reserve bouwgrondexploitaties (2017 i.p.v. 2023) en
- een forse toename in de kavelverkoop (190 bouw kavels verkocht in 2015).

Dit zijn vier positieve ontwikkelingen die een direct of indirect gevolg zijn van de strategische sturing op project- en portefeuilleniveau. De ingezette koers van de afgelopen jaren vanuit de taskforce woningbouwprojecten (faseren, herprogrammeren en saneren), het versneld afsluiten van projecten (2015) en de herziene woningbouwstrategie leiden er nu toe dat we op meerdere fronten positieve ontwikkelingen zien als het gaat om het terugdringen van de risico's en het beheersbaar krijgen van de woningvoorraad.

Doetinchem, 26 mei 2016

Door middel van het MPG 2016 informeren wij u over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten binnen onze gemeente. Het MPG verschaft u actueel inzicht in de te verwachten resultaten van grondexploitaties, de daarmee samenhangende financiële risico's en de beschikbaarheid van weerstandsvermogen om tekorten en risico's in verband met grondexploitaties te kunnen opvangen.

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2015 hebben wij acht grondexploitaties afgesloten. Het betreft de onderstaande acht ruimtelijke projecten, waarvoor (nagenoeg) alle projectactiviteiten voltooid zijn: Veemarkt, Brewinc, Bethlehemstraat Gaanderen, bedrijventerrein Wijnbergen, revitalisering Verheulswede, exploitatieovereenkomst Saturn, Grondwallen Bedrijvenweg en Hamburgerbroek Zuid.

Voor het MPG 2016 betekent dit dat onze grexportefeuille is teruggebracht tot zes grondexploitaties in exploitatie (zgn. BIE's), - A18 bedrijvenpark 2^{de} fase (nog niet in exploitatie genomen) en één exploitatieovereenkomst Wijnberg Midden Westen. De BIE's bestaan uit: Vijverberg Zuid, Wehl Heideslag, Iseldoks, Heelweg, Lookwartier en A18 Bedrijvenpark Zuid.

Gelet op de activiteiten die per project nog aan de orde zijn, verwachten wij dat ultimo 2017 twee van deze grexen afgesloten kunnen worden.

Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

De commissie BBV heeft eind maart 2016 de verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties gewijzigd, met terugwerkende kracht per 1 januari 2016. In hoofdstuk 2.4.1 van de MPG geven we aan waar we in de toekomst rekening mee moeten houden. Twee maatregelen hebben financiële gevolgen, te weten:

- de mindere rentetoerekening aan grondexploitaties (81% van de renteomslag) en
- de berekeningsmethodiek voor het treffen van voorzieningen voor verliesgevende exploitaties (disconteringsvoet van 2%).

Als gevolg van de lagere toerekening van rente zullen de *eindresultaten* van grondexploitaties verbeteren, oftewel overwegend minder verliesgevend zijn. Dus zijn er lagere noodzakelijke voorzieningen nodig. De *niet toerekenbare rente* komt ten laste van de gemeentebegroting. Dit rente-effect kunnen we budgettair neutraal opvangen binnen de gemeentebegroting c.q. het product (reserve)grondexploitaties.

In de voorbereiding van het MPG hebben we voor de projecten de 'oude' voorschriften gehanteerd. Daardoor dient bij de exploitatieopzetten per project de rentetoerekening nog aangepast te worden. Door de tijdsdruk hebben we gekozen om de financiële wijzigingen als gevolg van de nieuwe BBV-voorschriften op portefeuilleniveau te doen (zie hoofdstuk 5 van de MPG).

Samenvatting financiële resultaten MPG 2016

- De grondexploitaties op projectniveau zijn dit jaar gebaseerd op een rekenrente van 3,4% per jaar. Wat betreft de overige parameters gaan wij uit van een kostenstijgingspercentage van 2,0%. Uitsluitend voor het A18 Bedrijvenpark gaan wij uit van een beperkte opbrengstenstijging (1% per jaar vanaf 2020). De gehanteerde parameters komen overeen met de parameters waarop de resultaten van het MPG 2015 zijn gebaseerd. Voor de totale grondportefeuille (hoofdstuk 5 MPG) hebben we de BBV-spelregels toegepast, met een toerekenbare rekenrente van 2,75% en een disconteringsvoet van 2% voor het bepalen van de contantwaardeberekening voor de noodzakelijke voorziening,

Doetinchem, 26 mei 2016

- De nominale waarde c.q. de toekomstige te verwachten eindresultaten van de in het MPG 2016 verantwoorde grondexploitaties (A18 Bedrijvenpark 100% meegerekend) bedraagt in totaal € 15,6 mln. (negatief). Voor het jaar 2016 is een noodzakelijke voorziening van € 13,9 mln. nodig (Netto Contante Waarde december 2016). Voor specificatie verwijzen we naar de bijlage BBV-voorschriften.
Voor het jaar 2016 verwachten we een positief rekeningresultaat 2016 van € 0,3 mln. Dit resultaat betreft de vrijval van de voorzieningen € 1,5 mln (zie onder) en de verlaging van de vordering op de deelnemende gemeenten A18 ad +/- € 1,1 mln. (65%) en de beheerskosten ad +/- € 0,1 mln. van de strategische gronden.
- Voor verlieslijdende grexen treffen wij een voorziening. Gelet op de aanwezige voorzieningen per 31 december 2015 en de noodzakelijke voorziening valt een bedrag van ca. € 1,5 mln. vrij. Dit bedrag komt ten gunste van het rekeningresultaat 2016 c.q. de reserve Bouwgrond-exploitatie. De lagere noodzakelijke voorzieningen voor de verwachte verliezen heeft met name betrekking op het project A18 Bedrijvenpark ad € 1,7 mln. (100% aandeel).
- De boekwaarde per 1 januari 2016 van alle grondexploitaties is ten opzichte van vorig jaar afgenomen met ca. € 10,3 mln. tot ca. € 74,9 mln. Zoals wij dit in de jaarrekening 2015 hebben verantwoord, is dit een gevolg van hogere inkomsten en lagere uitgaven in combinatie met afsluiten van projecten.
- De projectrisico's zijn actueel beoordeeld. Door middel van van de projectrisicokaarten hebben wij de projectrisico's (incl. A18 Bedrijvenpark o.b.v. 35%) berekend op in totaal ca. € 3,1 mln. Ten opzichte van 2015 is dit een afname van ca. € 0,6 mln. Deze afname houdt voornamelijk verband met de herziene afspraken naar aanleiding van een mediationtraject voor het plan Vijverberg Zuid.
- Vorig jaar hebt u de geactualiseerde nota bovenwijkse voorzieningen vastgesteld voor de periode 2015 - 2018. In deze nota wordt een gedeelte van de financiering van grote (wijkoverstijgende) infrastructurele werken verantwoord. De verwachte bijdragen in 2015 aan de reserve bovenwijks zijn gerealiseerd. Er hoeven geen aanvullende maatregelen m.b.t. de reserve bovenwijkse voorzieningen te worden getroffen.
- Voor de risico's op portefeuilleniveau is de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Een deel van het benodigde weerstandsvermogen zal de komende jaren 'gespaard' worden. Deze toevoegingen aan de reserve bouwgrondexploitatie zijn in de gemeentebegroting (meerjarig) opgenomen, net als het verwachte rekeningresultaat 2016 ad. € 0,3 mln.
De geprognosticeerde ontwikkeling van deze reserve laat zien dat naar verwachting in het jaar 2017 de omvang van deze reserve al toereikend zal zijn om de risico's uit gebiedsontwikkelingen te kunnen opvangen.
- Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPG zijn opgenomen, beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld, een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling baseren wij op de verwachte investeringen in 2016 en 2017. Het aanvullend benodigde krediet hebben wij berekend op € 6,1 mln. In het MPG 2016 is een specificatie opgenomen van de kredietaanvullingen per project. Wij stellen u voor om de kredietaanvraag voor ruimtelijke projecten vast te stellen en te verwerken in de begrotingen 2016 en 2017.

Doetinchem, 26 mei 2016

- Per 1-1-2016 zijn gemeenten Vpb-plichtig (Vennootschapsbelasting) voor zover er sprake is van het drijven van een onderneming. Door PWC is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de invoering van deze wet voor de gemeente Doetinchem. De conclusie die uit dit onderzoek getrokken kan worden is dat de invoering van de Vpb-plicht voor gemeenten geen financiële gevolgen heeft voor de grondexploitaties van de gemeente Doetinchem. Een uitzondering is de in de Samenwerkingsovereenkomst Bedrijventerreinen West Achterhoek betrokken grondexploitatie van DocksNLD (gemeente Montferland). Daartoe dienen aanvullende afspraken tussen de vier deelnemende gemeenten te worden gemaakt.

Wij stellen voor het eenmalige voordeel van ca. € 1,7 mln. van de vrijval van de voorziening van het A18 Bedrijvenpark (100%) te reserveren voor overall risico's van de Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek. Tevens stellen wij voor de deelnemende gemeenten te verzoeken om hun eenmalig voordeel ad € 1,1 mln. (65% aandeel) ook te reserveren voor dit doel.

In het najaar willen we, in overleg met de deelnemende gemeenten, met concrete voorstellen komen voor een toekomstbestendige risicobeheersing. Ons aandeel (35%) kan uit de reserve bouwgrondexploitaties worden afgedekt.

Marktontwikkelingen

- woningbouw

De belangstelling voor bouw kavels is toegenomen als gevolg van het economisch herstel. De lage hypotheekrente voor kopers, de herprogrammering binnen projecten en een marktconforme grondprijs hebben een positief effect op de kavelverkoop. In 2015 heeft dit voor verschillende woningbouwprojecten tot concrete verkoopresultaten en opties geleid. Op totaalniveau hebben wij voor de diverse woningbouwprojecten onze verkoopdoelstellingen voor 2015 behaald. In 2015 hebben wij in totaal 190 kavels verkocht, waarvan 137 in het plan Iseldoks.

- bedrijfsterreinen

De vraag naar bedrijfskavels blijft achter, waardoor de verkoop van bedrijfspcelen moeizaam verloopt. Weliswaar zijn voor het A18 Bedrijvenpark een aantal opties gesloten, maar dit heeft in 2015 niet geresulteerd in een afname.

Herziene woningbouwstrategie

Op 5 november 2015 hebt u de herziene woningbouwstrategie vastgesteld. Deze herziening omvat een omvorming (zowel in kwalitatief en in kwantitatief opzicht) van het woningbouwprogramma naar een toekomstbestendig programma, aansluitend op de kernfoto's en de regionale woonagenda. Bij de actualisatie van de woningbouwgrexen is uw besluit t.a.v. de herziene woningbouwstrategie betrokken. Ook de uitwerking van de afspraken tussen gemeente en Sité met betrekking tot Saronix en Lookwartier zijn verwerkt in de actualisatie van de desbetreffende grondexploitaties.

Planvoorraad gemeente

De actuele planvoorraad voor woningbouw van de gemeente omvat in totaal 588 bouw-mogelijkheden. De grondexploitaties zijn mede gebaseerd op de vorig jaar vastgestelde herziene woningbouwstrategie.

Daarnaast omvat de gemeentelijke planvoorraad ca. 38 ha bedrijfsterrein (exclusief A18 Bedrijvenpark Noord). Een specificatie hiervan op projectniveau treft u aan in de samenvatting in het MPG 2016.

Doetinchem, 26 mei 2016

De kavelverkoop voor woningbouw loopt ook in 2016 tot nu toe voorspoedig. De verkoop van kavels op bedrijventerrein verloopt minder goed. Gelet op de te realiseren opbrengstwaarden voor bedrijvenskavels betekent dit dat onze focus ligt op het sturen op verkoop- en acquisitieactiviteiten.

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

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over vaststellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2016;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Te constateren van de positieve ontwikkelingen van de grondexploitaties waarbij:
 - er 190 bouwkavels zijn verkocht;
 - de boekwaarde fors is verlaagd;
 - het risicoprofiel sterk is verminderd;
 - het gewenste niveau van de reserve bouwgrondexploitaties al in 2017 (i.p.v. 2023) wordt bereikt.
2. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2016 vast te stellen.
3. Kennis te nemen van de (vertrouwelijke) stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie.
4. De financiële effecten uit het MPG 2016 (benodigd krediet 2016/2017 ad € 6,1 mln. en het verwachte positieve rekeningsresultaat 2016 ad € 0,3 mln.) via een technische wijziging te verwerken in de begroting (65^{ste} wijziging 2016).
5. Samen met de deelnemende gemeenten het positieve effect van de lagere te treffen voorziening van ad € 1,7mln. (100%) op de grondexploitaties A18 Bedrijvenpark als gevolg van de wijzigingen van de BBV voorschriften, te reserveren voor overall risico's van de Samenwerkings-overeenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek.
6. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitaties geheimhouding op te leggen te bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).
Geheimhouding betreft:
 - Bijlage stoplichtenmodel.
 - Bijlage 2a kosten en risico's Herziene Woningbouw Strategie.
 - Individuele grexen (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).

Aldus besloten in zijn vergadering van 2 juni 2016,

, locogriffier

, voorzitter