

MPO 2019

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties

Gemeente Doetinchem

Mei 2019

Versie: definitief



Inhoudsopgave

Begripsbepaling en uitgangspunten	3
Samenvatting MPO 2019	4
1. Inleiding	7
1.1 Doelstelling MPO.	7
1.2 Leeswijzer	7
2. Uitgangspunten	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 Beleidskaders.....	10
3. Programma	12
3.1 Woningbouw.....	12
3.1.1 Beleidsontwikkelingen	12
3.1.2 De koopwoningmarkt	14
3.1.3 De huurwoningmarkt	16
3.2 Bedrijventerreinen	18
3.3 Kantoren.....	19
3.4 Detailhandel	19
4. Projecten.....	21
4.1 Inleiding.....	21
4.2 Grondexploitatieprojecten.....	22
4.3 Overige ruimtelijke projecten	33
5. Financiële prognose op portefeuilleniveau	46
5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	46
5.2 Tussentijdse winstneming	46
5.3 Voorzieningen / resultaat van het MPO 2019 voor het jaar 2019.	47
5.4 Materiële vaste activa, strategische gronden	47
5.5 Vordering n.a.v. exploitatieovereenkomsten	48
5.6 Kredietaanvraag	48
5.7 Startkrediet ruimtelijke projecten	49
5.8 Vennootschapsbelasting.....	49
5.9 Spaarrisico-reserve herijking woningbouw.....	50
5.10 Verwachte financiële middelen uit de grondexploitaties	50
6. Risico's gebiedsontwikkeling	51
Bijlage I - kredietaanvraag	53
Bijlage II – voorzieningen	54

Begripsbepaling en uitgangspunten

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) is de opvolger van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Dat betekent dat met ingang van 2018 naast de grondexploitatieprojecten ook andere gebiedsontwikkelingsprojecten worden toegelicht. Niet alle gebiedsontwikkelingsprojecten worden in deze rapportage meegenomen. Alleen projecten met een grote ruimtelijke impact, welke meerjarig zijn en die bestuurlijk en/ of financieel relevant zijn.

Grondexploitatie projecten zijn projecten waarbij er sprake is van het proces van het vervaardigen van bouwrijpe grond en het verkopen daarvan ten behoeve van woningbouw, detailhandel en of bedrijventerreinen. Grondexploitatieprojecten zijn vanwege de vaak langere looptijd en de sterke afhankelijkheid van marktontwikkelingen vaak onderhevig aan fluctuaties. Daardoor kan het geprognosticeerde exploitatieresultaat per jaar verschillen. Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd.

Onder **overige ruimtelijke projecten** verstaan wij ruimtelijke projecten waar geen gronduitgifte plaatsvindt en er dus géén grondexploitatie aan de orde is. Het betreffen hier echter wel vaak complexe, meerjarige gebiedsontwikkelingsprojecten waar aan het begin een investeringskrediet voor is vastgesteld. Desondanks kunnen deze projecten, vanwege de complexiteit en vaak vele stakeholders, risicovol zijn.

Door beide type projecten in het MPO 2019 samen te voegen, geven wij een overall beeld van de belangrijkste ontwikkellocaties in de gemeente Doetinchem.

Voor **grondexploitaties** worden de financiële gevolgen van een jaarlijkse doorrekening verwerkt in de begroting. Het kan daarbij gaan over tussentijdse winstneming, het ophogen of verlagen van een verliesvoorziening en het aanvragen van een extra krediet.

Voor de **overige ruimtelijke projecten** wordt eveneens beoordeeld of er financiële afwijkingen ten opzichte van de begrootte ramingen zijn en of er een aanvullende kredietaanvraag nodig is. Indien deze afwijkingen niet hoger zijn dan circa € 200.000 en geen of nauwelijks politieke of maatschappelijke relevantie hebben, nemen we deze afwijkingen mee in het MPO en verwerken we bij de begroting. Indien de omvang van de financiële afwijking groter is 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.

Samenvatting MPO 2019

Korte terugblik 2018.

Net als 2017 was ook 2018 voor de woningbouwprojecten een erg goed jaar. Er is voor circa 4,7 mln. aan grond voor woningbouw verkocht. Dit betrof 54 kavels. Op het A18 Bedrijvenpark is voor € 3,1 mln. aan bedrijfskavels verkocht. Mede door de toenemende verkopen is de boekwaarde (saldo van kosten en opbrengsten) van alle grondexploitaties gezamenlijk afgenomen van € 55,5 mln. naar € 53,3 mln.

Resultaten

De totale gemeentelijke grondportefeuille sluit met een geraamd exploitatietekort van ca. € 9,7 miljoen op contante waarde. Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark, waarvan de gemeente Doetinchem 2,4 mln. (65% van € 3,8 mln.) kan verhalen op de deelnemende gemeentes. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit per saldo dat het resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk afneemt met € 0,7 mln.

Deze afname wordt met name veroorzaakt door het toevoegen van een gedeelte van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark en de tussentijdse winstneming uit de projecten Vijverberg Zuid en Wehl Heideslag. Beide winstnemingen zijn verwerkt in de jaarrekening 2018.

A18-noordelijk deel.

Vanwege de grote vraag naar bedrijfskavels hebben de vier gemeentes van de West Achterhoek besloten om het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark gefaseerd in exploitatie te nemen. Vanwege hoge investeringskosten in de beginfase van het in exploitatie nemen van het noordelijk deel, neemt het exploitatieresultaat eerst af. Bij het in exploitatie nemen van de volgende fases van het noordelijk deel zal het resultaat op de grondexploitatie significant verbeteren.

Nieuwe grondexploitatie 'Kavels Verheulsweide'.

Op het bedrijventerrein Veheulsweide liggen nog een aantal kavels die uitgegeven kunnen worden. In 2015 is vanwege gebrek aan belangstelling voor deze kavels, de grondexploitatie daarvan afgesloten. Omdat we nu zien dat net als op het A18 Bedrijvenpark er concrete interesse is voor deze kavels en we dit jaar al ca 10.000 m² aan kavels op Verheulsweide kunnen verkopen, stellen we voor een nieuwe grondexploitatie te openen waarmee we de kosten en opbrengsten in verband met de verkoop van deze kavels kunnen verantwoorden.

Verlaging van de risico's

De risico's die verband houden met gebiedsontwikkeling zijn opnieuw berekend. Op projectniveau gaat het met name om de kans op overschrijding van geraamde kosten en tegenvallende opbrengsten. Op portefeuilleniveau ging het in voorgaande jaren vooral over een overall fasering- en afzetriscico. Gezien de nog beperkte hoeveelheid beschikbare kavels zijn het overall fasering- en afzetriscico beiden niet meer aan de orde. Voor de overige gebiedsontwikkelingsprojecten is het risicomanagement verder doorontwikkeld. Het bedrag van € 1 mln. dat vorig jaar gereserveerd is voor deze projecten wordt bijgesteld naar € 1,1 mln.

Voorzieningen

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort treffen wij voorzieningen. Voor het jaarrekening resultaat 2019 betekent dit een vrijval van € 60.000. Dit resultaat verwerken we in de begroting 2019 en zoals gebruikelijk voegen we dit toe aan de algemene reserve.

Dat er sprake is van een vrijval wordt met name veroorzaakt doordat bij de jaarrekening 2018 de voorzieningen van Iseldoks en A18 Bedrijvenpark al zijn bijgewerkt.

Kredietaanvraag

Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPO zijn opgenomen, beoordelen wij jaarlijks of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De recente bijstelling van het krediet voor het A18 Bedrijvenpark (raadsbesluit 25-04-2019) is hierin verwerkt. Ook de nieuwe grondexploitatie Kavels Verheulsweide is meegenomen in de kredietaanvraag.

Voor de grondexploitaties is een aanvullend krediet nodig van € 249.000.

Voor de overige ruimtelijke projecten is een aanvullend krediet nodig van € 1.229.427.

Voor een aanvullend krediet voor het project Europaweg volgt een afzonderlijk raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2019.

Herziene Woningbouw Strategie

Voor de herijking van onze woningbouwstrategie hebben wij in de meerjarenbegroting 2016-2019 in het programma "Wonen en Woonomgeving" ad € 7,9 mln. gereserveerd.

Hiervan is tot en met het MPO 2018 € 5,4 mln. ingezet, zie toelichting hoofdstuk 5.9 'Spaarrisico-reserve herijking woningbouw'.

Als onderdeel van de Herziene Woningbouw Strategie is bij het vaststellen van het MPO 2018 besloten het restant van de reserve Herziene woningbouwstrategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad. De verdere uitwerking van deze transitiereserve gaat dit jaar van start.

Startkrediet ruimtelijke projecten

In 2018 is een startkrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld voor de voorfase van mogelijk nieuwe ruimtelijke projecten. Bij een definitieve start van een project worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag voor dat project en wordt het besteedde budget weer teruggestort in het startkrediet (revolverend). In 2018 is er geen gebruik gemaakt van dit startkrediet.

Kaveluitgifte

Afgelopen jaren heeft de uitgifte van woningbouwkavels een dermate grote vlucht genomen dat we nu regelmatig 'nee' moeten verkopen als er gevraagd wordt naar nog beschikbare kavels. Er is vooral vraag naar courante kavels van circa 500 m² groot. Om deze doelgroep in hun vraag te kunnen voorzien worden momenteel in relatie tot de Herziene Woningbouw Strategie de mogelijkheden voor het uitgeven van extra kavels verkend. Dit kan gaan om uitbreiding van bestaande projecten en of het in exploitatie nemen van nieuwe projecten.

Door te kiezen voor kleinschalige ontwikkelingen en het gegeven dat veel van de gemeentelijke gronden in het verleden zijn afgewaardeerd beperken we de risico's.

MPO 2019 - onderdeel grondexploitaties

Project	Resultaat	Tussentijdse	Resultaat	Looptijd	projectrisico's	Resterend programma		Resultaat	Programma	Planning
	contante waarde 01-01-2019	winstneming jaarrekening 2018	contante waarde 01-01-2018	(eindjaar exploitatie)		aantal woningen	# m ² bedrijven			
Vijverberg Zuid	€ 96.801	€ 207.554	€ 267.516	2021	€ -	17		✓	✓	✓
Wehl Heideslag	€ 84.112	€ 195.374	€ 251.486	2022	€ 170.000	32		✓	✓	✓
Iseidoks	€ -4.776.557	€ -	€ -4.474.881	2023	€ 760.000	272		✗	✓	✓
Heelweg	€ 263.409	€ -	€ 257.848	2019	€ -	0		✓	✓	⚠
Lookwartier	€ -2.563.256	€ -	€ -2.570.751	2019	€ -	0		✓	✓	⚠
A18 Bedrijventerrein	€ -3.839.011	€ -	€ -1.779.241	2028	€ 304.500 1)		384.000	✗	✓	✓
Kavels Verheulswede (nieuw)	€ 939.952	€ -	€ -	2021	€ -		15.235	✓	⚠	✓
Totaal	€ -9.794.550	€ 402.928	€ -8.048.023		€ 1.234.500	321				

1) risico A18 obv 35%

Bouwgrond In Exploitatie

Resultaat

- ✓ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2019 wijkt niet meer af dan -/€ 125.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2018
- ⚠ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2019 wijkt niet meer af dan -/€ 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2018
- ✗ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2019 wijkt meer af dan -/€ 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2018

Programma

- ✓ Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatste vastgestelde programma
- ⚠ Marktontwikkelingen en/of behoefteringen geven 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

1. Inleiding

Met het laten vaststellen van het MPO (Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties) geven we invulling aan de informatievoorziening aan de raad over de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten in Doetinchem. Met ingang van 2018 geven we in het MPO behalve de grondexploitatieprojecten tevens inzicht in de grootschalige gebiedsontwikkelingsprojecten zonder grondexploitatie. Deze gebiedsontwikkelingsprojecten zijn geselecteerd op basis van de vier criteria:

- grote ruimtelijke impact;
- meerjarig;
- bestuurlijke relevantie;
- financiële relevantie.

In hoofdstuk 4 worden de projecten nader beschreven.

1.1 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, winkels en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma's wordt vervolgens bekeken wat dit betekent voor de lopende projecten. De programmasturing wordt hiermee meer integraal en sterker. Op grond van het MPO kan worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de lange termijn visie en doelstellingen van de gemeente en of het programma binnen de beleidskaders blijft.

Met het vaststellen van het MPO worden de financiële en beleidsinhoudelijke gevolgen uitgewerkt in de begroting. Daarnaast levert het MPO voor wat betreft de grondexploitaties de input voor de verplichte paragraaf Grondbeleid in de begroting. Een en ander conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de paramaters en beleidskaders die aan de grondexploitatieprojecten ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het programma, waarbij vier domeinen worden onderscheiden: woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Nagegaan wordt in hoeverre de realisatie en programmering binnen de projecten aansluit bij de gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen. De hoofdlijnen per project worden in hoofdstuk 4 uiteengezet. De financiële prognose op portefeuilleniveau komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De risico's in hoofdstuk 6.

De informatievoorziening over grondexploitaties kan gezien worden als een piramide. De



top van de informatiepiramide omvat de beslispunten en de rode draad van het MPO (de samenvatting). Deze informatie is in het raadsvoorstel behorende bij dit MPO verwoord. De middenlaag betreft de informatie op projectniveau. De onderste laag van de informatiepiramide is meer de technisch inhoudelijk kant van de onderliggende berekeningen (grondexploitaties). Vanwege

bedrijfseconomische belangen zijn deze vertrouwelijk en kunnen op verzoek door raadsleden worden ingezien.

2. Uitgangspunten

2.1 Parameters

In tabel 1 staan de parameters zoals die binnen de gemeentelijke grondexploitaties worden gehanteerd. Deze parameters zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

rente	2,23%	
disconteringsvoet (t.b.v. contante waardeberekening)	2,00%	
kostenstijging	2,00%	
kostenstijging civiele kosten	3,00%	
opbrengstenstijging woningbouwlocaties	0%	
opbrengstenstijging bedrijventerreinen	1,00%	v.a. 2020

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 bepaald op 2,23%.

De eindwaarde van een project (waarde einde looptijd project) omzetten in een contante waarde (waarde op dit moment) 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

De kostenramingen van alle ruimtelijke projecten hebben voor een belangrijk deel betrekking op civieltechnische kosten (bouw- en woonrijpmaken). Bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging zoeken wij zoveel mogelijk aansluiting op het indexcijfer dat het Centraal Bureau voor de Statistiek periodiek over dit onderwerp publiceert (CBS grond- weg- en waterbouw). De afgelopen jaren rekenen we met een percentage van 2%.

Echter, vanwege de krapte op de arbeidsmarkt en het niet kunnen vinden van voldoende gekwalificeerd personeel en de prijsstijgingen van materialen zien we dat de prijs op arbeid sterk gaat oplopen. Daarom gaan we sinds vorig jaar voor civieltechnische kosten uit van een hoger kostenstijgingspercentage. Niet alle kosten in een grondexploitatie zijn aan dezelfde inflatie-index onderhevig. We hanteren standaard 2%. Voor kosten van grond, weg- en waterbouw gaan we uit van 3%. Voor een aantal kosten die niet onderhevig zijn aan inflatie (vaste afspraken zonder indexering) hanteren we 0%.

2.1.3 Opbrengstenstijging

Het afgelopen jaar is het aantal verkochte woningen in Doetinchem enorm gestegen. Woningen worden sneller verkocht en de verkoopprijzen zijn gestegen. De hoogte van de grondprijs is geen belemmering om tot aankoop van een kavel over te gaan. Omdat bij de meeste projecten met name nog de wat grotere, minder courante, kavels te koop staan is een verhoging van de grondprijs op dit moment niet verstandig omdat daarmee de

component grondwaarde niet meer in verhouding staat tot de totale investering die een koper moet doen om zelf een woning te bouwen.

Voor bedrijventerreinen ligt dat anders. Daarbij is de grondcomponent weliswaar belangrijk maar staat niet bovenaan de afwegingscriteria die een koper maakt om al dan niet een bedrijfskavel te kopen. Voor het project A18 Bedrijvenpark gaan we mede vanwege de lange looptijd van het project vanaf 2020 uit van een geringe stijging van de opbrengsten van 1%. Ook het door DTZ in 2016 uitgevoerde grondprijzadvies biedt nog enige ruimte om de prijzen op termijn naar boven bij te stellen.

2.2 Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het vigerende Grond- en huurprijzenbeleid van de gemeente Doetinchem waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. Voor woningbouw zien we dat de grondprijzen geen belemmering vormen om tot aankoop over te gaan en staan in verhouding met grondprijzen zoals die in de regio worden gehanteerd. Voor de bedrijventerreinen baseren we ons op een door DTZ uitgevoerde grondprijzadvies van eind 2016. Grondprijzen voor woningbouw zijn de afgelopen jaren niet verhoogd. Daar was ook geen aanleiding toe omdat na de bouwcrisis er behoefte was aan herstel en rust op de woningmarkt. Als in het kader van de herziene woningbouw strategie (HWS) er nieuwe locaties worden ontwikkeld waar kavels kunnen worden uitgegeven zullen de huidige grondprijzen worden geanalyseerd en mogelijk worden bijgesteld.

2.3 Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders voor het MPO zijn:

Structuurvisie Doetinchem 2035.

De structuurvisie Doetinchem 2035, vastgesteld in september 2013, geeft een totaalbeeld op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Doetinchem in de komende decennia. De structuurvisie geeft een twaalfstal opgaven, waar de gemeente de komende jaren aan werkt. Voor het MPO zijn met name van belang:

- het anticiperen op de demografische ontwikkelingen, onder meer door een wijkgerichte aanpak en maatwerk (ofwel 'acupunctuur');
- het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad door meer in te zetten op de rivier, het historische centrum, verbeteren van verkeersvoorzieningen en de beleving in zijn algemeenheid (ofwel 'stad aan de rivier', 'Eidentiteit' en 'Centrum optimaal');
- Ook de aanpak van leegstand is verweven met meerdere opgaven en staat hoog op de agenda.

Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Doetinchem is verankerd in de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016. De lokale woonagenda vormt een uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 en is tegelijkertijd basis voor de prestatieafspraken die we op grond van de Woningwet jaarlijks met woningcorporaties maken. Verwant aan de doelstellingen in het woonbeleid worden ook in 2019 de Starterslening, Duurzaamheidslening en Blijverslening aangeboden.

Herziene woningbouwstrategie

Met de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie (vastgesteld september 2016) hebben we het stuur van de woningbouwprogrammering weer in handen gekregen. Hoe meer grip we op de nieuwbouwproductie krijgen, hoe meer aandacht we kunnen besteden aan het handhaven van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en van

de woonomgeving. De strategie van saneren en herprogrammeren uit de Taskforce zetten we voort. De strategie van faseren hebben we in 2017 moeten verlaten vanwege de aantrekkende woningmarkt.

Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek.

De gemeenten Doetinchem, Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Montferland hebben de gezamenlijke ambitie de ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te stroomlijnen. Met als doel: 1) Werkgelegenheid voor de regio behouden, 2) Versnippering en verrommeling van bestaande en nieuwe locaties tegengaan, 3) Een duidelijk regionaal aanbod aan terreinen realiseren, aansluitend op de behoeften van de regio en 4) Onderlinge concurrentie op prijs en kwaliteit voorkomen.

Visie op de binnenstad 'Doetinchem: Hoofdstad van de Achterhoek'.

De visie is het vervolg op de analyse van de binnenstad 'Doetinchem op ooghoogte, op zoek naar de toekomst van de binnenstad'. De visie gaat uit van een ontwikkelrichting: 'gastvrij met een decor van groen en water'. Deze visie is verder uitgewerkt in een uitvoeringsagenda.

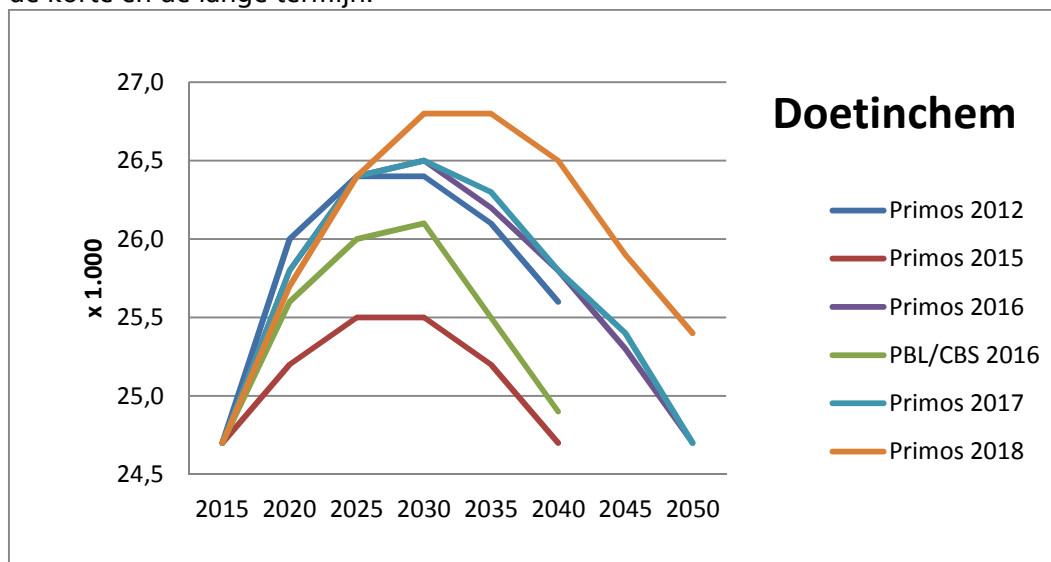
3. Programma

3.1 Woningbouw

3.1.1 Beleidsontwikkelingen

Prognoses

In november 2018 is de bevolkingsprognose van Primos 2018 verschenen. In grafiek nr. 1 geven we de resultaten van de huishoudensontwikkeling in de gemeente Doetinchem van verschillende prognoses. De prognose van 2018 laat tot 2030 een flinke groei zien van het aantal huishoudens. De verwachting is dat na deze groei vanaf 2035 een scherpe daling volgt. Ten opzichte van eerdere prognoses neemt het aantal huishoudens sterker toe en begint de verwachte afname later. Het verloop van het aantal huishoudens heeft consequenties voor de volkshuisvestelijke opgaven, waarbij zowel aandacht moet zijn voor de korte én de lange termijn.



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling volgens verschillende prognoses.

Herziene woningbouwstrategie

In Doetinchem mogen we vanwege regionale afspraken tussen 2015 en 2025 in totaal 1375 woningen bouwen. We zijn in 2016 met de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie gestart door bestemmingsplannen aan te passen. Ook hebben we in september 2016 een lijst gepubliceerd met alle bekende woningbouwinitiatieven. Tegen de initiatiefnemers van plannen, die niet (meer) passen in beleid, hebben we gezegd dat ze hun woning binnen een jaar moeten realiseren. Als ze dat niet doen trekken we – in de meeste gevallen – de vergunning in. Op de lijst staan ook woningbouwplannen, die (voorlopig) nog mogen worden gerealiseerd, omdat ze (vooralsnog) wel passen in het beleid. Daarnaast hebben we reserveringen opgenomen voor sociale huurwoningen, woningen voor leegstandsbestrijding, voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en voor latente capaciteit in de binnenstad en elders. Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad besloten een extra reservering van 100 woningen op te nemen voor centrumwonen, met name om de centra van de kernen aantrekkelijk te houden.

Inmiddels zijn nagenoeg alle ongebruikte bouw mogelijkheden die bij rechte mogelijk waren door aangepaste of in procedure zijnde bestemmingsplannen geschrapt. In plaats

daarvan is/wordt in de bestemmingsplannen aan het college van B&W de mogelijkheid toegekend om – als zijnde een afwijking – medewerking te verlenen aan het realiseren van een nieuwe woning. Daarmee kan het college van B&W van geval tot geval beoordelen of meewerken aan het realiseren van een nieuwe woning gerechtvaardigd is of niet.

Stand van zaken uitvoering herziene woningbouwstrategie

Om een indruk te geven hoe de woningvoorraad zich in kwantitatieve zin heeft ontwikkeld, is in onderstaande tabel het aantal opgeleverde woningen weergegeven over de periode 2010 t/m 2018.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal
gD grex	2	145	129	21	4	46	111	52	93	603
particulier	109	174	116	239	54	77	125	63	131	1088
totaal	111	319	245	260	58	123	236	115	224	1691

Tegelijkertijd zagen we in 2017 een daling in het aantal opgeleverde woningen. Dit heeft vooral te maken met de achterstand in de registratie van de gereedmeldingen. Dit speelt ook nog in 2018: veel in 2018 opgeleverde woningen binnen het project Wijnbergen zijn bijvoorbeeld nog niet in de cijfers verwerkt. In 2019 verwachten wij een verdere inhaalslag.

In samenhang met voorgaande tabel en toelichting geeft onderstaande tabel het aantal woningen weer dat met een omgevingsvergunning over de periode 2010 t/m 2018 is vergund.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totaal
gD grex	18	100	19	5	145	37	26	182	104	636
particulier	104	122	215	59	71	42	109	151	390	1263
totaal	122	222	234	64	216	79	135	333	494	1899

Uit de totalen van voorgaande tabellen is op te maken dat een deel van het aantal woningen dat is vergund tot op heden nog niet is gerealiseerd (met als kanttekening dat er een achterstand is in de registratie van gereedmeldingen).

Naast de woningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd, is er ook een planvoorraad aanwezig met in totaal ongeveer 1500 woningen. Die planvoorraad kenmerkt zich met name door koopwoningen in de prijsklasse €170.000-250.000, €250.000-350.000 en €350.000 of hoger en in mindere mate goedkope koop tot €170.000. De verwachting is dit aantal van 1500 woningen de komende jaren nog worden gerealiseerd, omdat sturing op het wel of niet realiseren van deze woningen om diverse redenen niet tot nauwelijks mogelijk is.

Zoals u weet is in 2015 afgesproken dat de gemeente Doetinchem nog 1375 woningen zou mogen toevoegen in de periode 2015-2025. Hoewel op dit moment het aantal opgeleverde woningen sinds 2015 (bijna 700) lager is dan dit aantal van 1375, bestaat op basis van de huidige planvoorraad (1500 woningen) wel de verwachting dat dit aantal van 1375 zal worden overschreden (optelsom van huidige planvoorraad en de tot nu toe opgeleverde woningen). De vraag hoe deze voorziene overschrijding zich verhoudt tot enerzijds het feit dat recentere onderzoeken (AWLO 2017) en prognoses laten zien dat de verwachte huishoudensontwikkeling vraagt om het toevoegen van meer dan 1375 woningen en anderzijds dat in regionaal verband de focus meer is gelegd op een

kwalitatieve benadering van de woningvoorraad en minder op het aantal nog toe te voegen woningen, heeft onze aandacht. In de volgende paragraaf leest u hier meer over.

Van kwantitatief naar kwalitatief / doorontwikkeling lokaal woonbeleid

Met de doorontwikkeling van de regionale samenwerking zijn zes thematafels ingericht. In deze thematafels zijn overheden, ondernemers en organisaties (3 O's) vertegenwoordigd. Eén van deze thematafels is de thematafel Wonen & Vastgoed, welke zich logischerwijs richt op de onderwerpen wonen en vastgoed in de regio Achterhoek. In haar vergadering van 24 januari 2019 heeft de thematafel over het wonen in de Achterhoek uitgesproken dat de prioriteit blijft liggen op (het behoud en verbeteren van) de kwaliteit van de bestaande woningen.

Daarnaast is ook uitgesproken dat het toevoegen van nieuwe woningen mogelijk moet zijn, mits aangetoond is dat daar (op basis van feiten en trends) vraag naar is en in een behoefte wordt voorzien. Daarmee komt de focus te liggen op een kwalitatieve benadering van de woningvoorraad. Het hiervoor genoemde is door de thematafel Wonen & Vastgoed tot uitdrukking gebracht in elf uitgangspunten die door de Achterhoek Board zijn bekrachtigd. Deze elf uitgangspunten krijgen hun uitwerking in de nieuwe/geactualiseerde Regionale Woonagenda.

Die uitwerking vindt mede plaats door kwalitatieve toetsingscriteria op te stellen die gebruikt kunnen worden voor het beoordelen van plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen.

Het college van B&W en de gemeenteraad stelt de geactualiseerde Regionale Woonagenda met daarin o.a. de genoemde kwalitatieve toetsingscriteria vast, zodat deze criteria ook voor plannen binnen de gemeente Doetinchem toepast kunnen worden.

In aanvulling daarop brengen wij op een drietal manieren in beeld wanneer met het toevoegen van nieuwe woningen binnen de gemeente Doetinchem in een behoefte wordt voorzien:

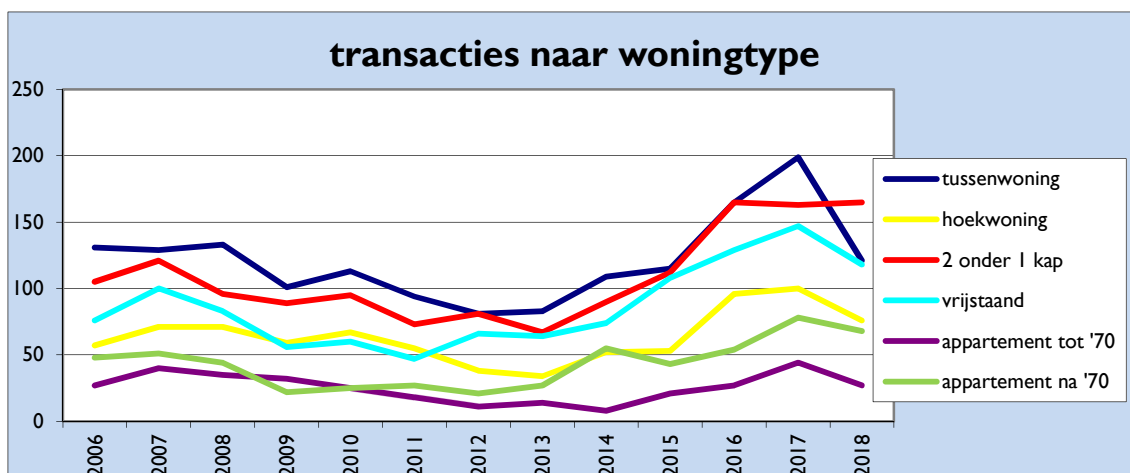
1. Door het AWLO 2017 door Companen door te laten vertalen naar de kernen Wehl/Nieuw-Wehl, Doetinchem en Gaanderen. Met het relateren van de uitkomsten van het AWLO 2017 aan nieuwe/actuele gegevens (Primos-prognose 2018, de ABF-prognose 2018 en verhuisstromen van/naar/binnen gemeente Doetinchem) ontstaat een beeld van de behoefte aan koop- en huurwoningen naar verschillende typen en prijsklassen. In aanvulling daarop wordt op dit moment met de samenleving in Wehl en Nieuw-Wehl een proces doorlopen om helder te krijgen welke behoeften er zijn om in Wehl en Nieuw-Wehl te wonen;
2. Aan de hand van concrete verzoeken van initiatiefnemers voor (meestal) kleinschalige initiatieven die soms ook betrekking hebben op vernieuwende woonconcepten;
3. Door de behoefte aan zorgwoningen scherp te krijgen op basis van een inventarisatie door de provincie Gelderland, een regionaal onderzoek door adviesbureau Atrivé en contacten met initiatiefnemers.

3.1.2 De koopwoningmarkt

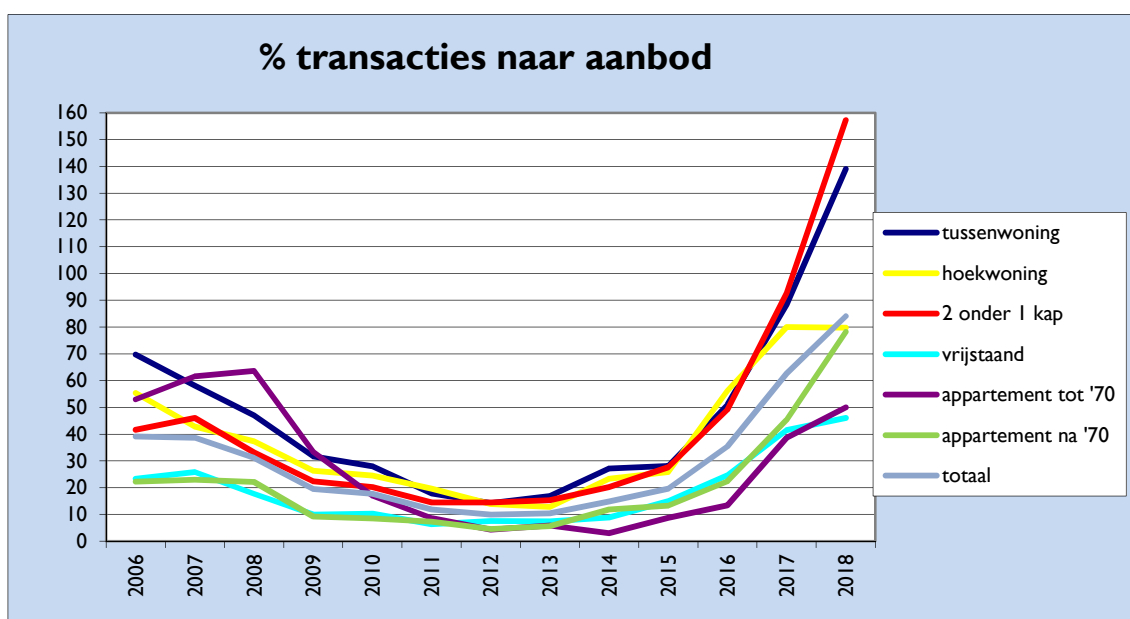
Transacties en aanbod

We constateren in Doetinchem op een aantal fronten krapte op de koopwoningmarkt.

Figuur 2 laat het aantal verkopen naar woningtypen zien. Het aantal verkochte tussenwoningen is sterk gedaald. Dit ligt in het feit dat het aanbod is gedaald.

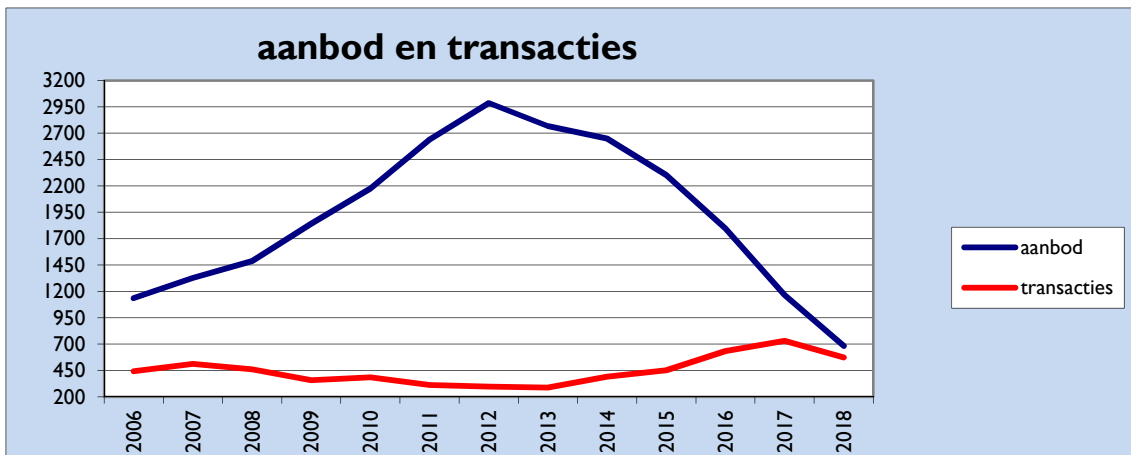


Figuur 2: Transacties naar woningtype.

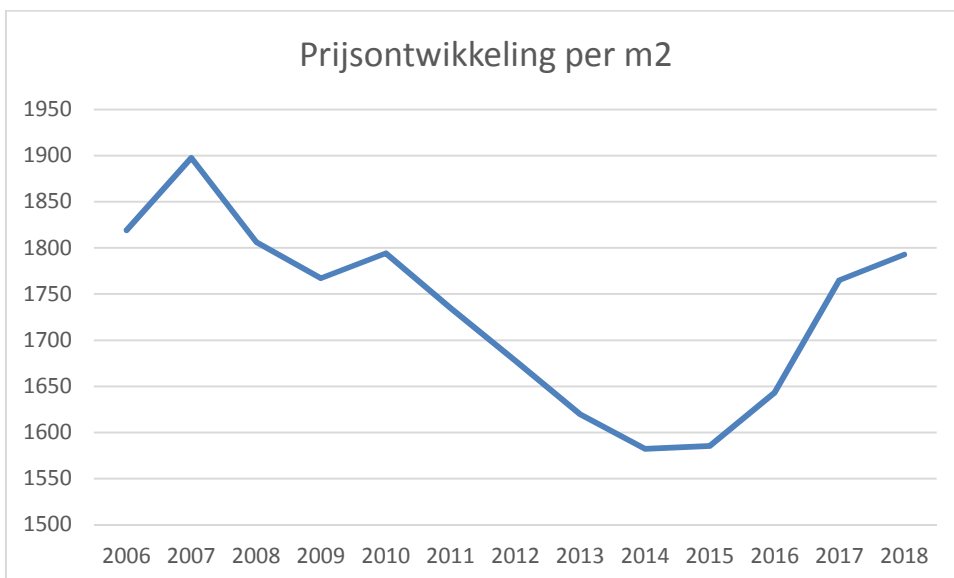


Figuur 3: Het aantal verkochte woningen in % afgezet tegen het aantal te koop staande woningen.

Het percentage verkochte woningen ten opzichte van het aantal te koop staande woningen bedraagt voor tussenwoningen 139% en voor twee-onder-een-kapwoningen zelfs 157%. Het percentage kan groter dan 100 zijn omdat er in de loop van een kwartaal extra woningen te koop komen te staan, die in datzelfde kwartaal meteen weer verkocht worden. Aan het eind van het kwartaal is het aantal te koop staande woningen daardoor lager dan aan het begin van het kwartaal. Het woningaanbod neemt dus af. In figuur 4 is goed te zien dat het aanbod aan koopwoningen in Doetinchem grotendeels is opgedroogd.



Figuur 4: Aanbod en transactie in de gemeente Doetinchem.



Figuur 5: Prijswontwikkeling per m² in de gemeente Doetinchem.

3.1.3 De huurwoningmarkt

Prestatieafspraken

Conform de Woningmarkt maken we inmiddels een aantal jaren prestatieafspraken met woningcorporaties en aanwezige huurdersvereniging die actief zijn binnen de gemeente Doetinchem. Met deze prestatieafspraken wordt in gezamenlijk overleg bepaald welke bijdrage de betrokken partijen leveren aan de invulling van de woon/volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Doetinchem. In 2018 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Habion, Woonzorg Nederland, Mooiland, De Woonplaats en huurdersvereniging Dinxperlo en met Sité en huurdersvereniging Siverder. Aangezien Sité veruit de grootste woningcorporatie in de gemeente is, worden met Sité in vergelijking met de andere woningcorporatie meer afspraken gemaakt en is de bijdrage

die Sité aan de volkshuisvestelijke opgave kan leveren in verhouding tot de andere woningcorporaties het grootst.

Huurwoningvoorraad

Onze gemeente kende op 1 januari 2018 ongeveer 10.000 huurwoningen op een totale woningvoorraad van ruim dan 25.000 woningen. Dit komt neer op ongeveer 40%. Binnen de huurwoningmarkt maken we onderscheid tussen sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710) en vrijesectorhuur (huurprijs boven de liberalisatiegrens). Als gemeente hebben we beperkt zicht op de vrijesectorhuur, evenals op institutionele beleggers die woningen aanbieden met een huurprijs onder en boven de liberalisatiegrens. Enkele bekende locaties waar in 2018 huurwoningen met een huurprijs boven de € 710 zijn toegevoegd zijn Iseldoks (Handelskade) en het voormalig kantoorpand aan de Dr. Hubernoodtstraat 86 en het nieuwbouwproject Wijnbergen.

Binnen de huurwoningmarkt werd in 2018 het overgrote deel (7246 woningen) aangeboden door Sité Woondiensten. Dit aantal komt neer op ca. 72% van de huurwoningvoorraad en ca. 29% van de totale woningvoorraad. Het overgrote deel daarvan zijn sociale huurwoningen; slechts 207 Sitéwoningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68.

Ontwikkeling huurwoningvoorraad

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad van Sité weer.

Prijscategorie	2015	2016	2017	2018
T/m kwaliteitskortingsgrens ¹	851	935	987	939
T/m aftoppingsgrens – laag ²	4646	4677	4729	4696
T/m aftoppingsgrens – hoog ³	689	723	749	865
t/m liberalisatiegrens ⁴	715	672	557	539
Boven liberalisatiegrens	152	185	192	207
Totaal	7054	7192	7214	7246

Tabel 6: *Woningbezit van Sité op 31 december.*

In 2018 zijn door Sité 30 nieuwbouwwoningen opgeleverd op het Saronixterrein, waarvan 20 zorggeschikte woningen. Daarnaast zijn 26 nieuwbouwwoningen op het Lookwartier opgeleverd. Van dit totaal aantal woningen hebben 43 woningen (inclusief de zorggeschikte woningen) een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. Zeven woningen hebben een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens en zes woningen onder de liberalisatiegrens. Met Sité zijn wij in 2016 overeengekomen dat er in totaal 2x200 sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd als onderdeel van het totaal van 1375 nieuwe woningen. Dit met als uiteindelijke doel om de verhouding tussen huur en koop binnen de totale woningvoorraad te handhaven. De invulling hiervan blijft onderdeel van het gesprek tussen Sité en de gemeente Doetinchem.

De huurwoningmarkt

Het aantal woningzoekenden voor een sociale huurwoning stijgt de laatste jaren. Er staan veel woningzoekenden uit voorzorg ingeschreven, maar ook het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die minimaal één keer in een jaar reageren op vrijgekomen woningen) stijgt. Dit is terug te zien in het gemiddeld aantal reacties op een

¹ 2015: €403,06 | 2016: €409,92 | 2017: €414,02 | 2018: €417,36

² 2015: €576,87 | 2016: €586,68 | 2017: €592,55 | 2018: €597,30

³ 2015: €618,25 | 2016: €628,76 | 2017: €635,05 | 2018: €640,14

⁴ 2015: €710,68 | 2016: €710,68 | 2017: €710,68 | 2018: €710,68

vrijgekomen die via Thuis in de Achterhoek wordt aangeboden; in 2016 was het gemiddeld aantal reactie op een vrijkomende woning 71, in 2017 124 en in 2018 160. Tegelijkertijd en in samenhang hiermee nam het aantal vrijkomende woningen de afgelopen jaren af; van 585 in 2016 naar 439 in 2017 en 434 in 2018. Ondanks deze ontwikkelingen blijft de verhouding tussen vraag en aanbod in evenwicht en blijft de gemiddelde zoektijd van een actie woningzoekende met gemiddeld 9 maanden in 2018 onder de in de prestatieafspraken afgesproken 12 maanden. Onderstaande tabel geeft dit weer (ook voor de verschillende huishoudenstypen).

Huishoudenscategorie	Aantal woningen toegewezen	Gemiddelde zoektijd in maanden
Tot 23 jaar, inkomen tot huurtoeslaggrens	67	4,8
1-2 pers huishouden, inkomen tot huurtoeslaggrens	213	10,0
3 en meer pers huishouden Inkomen tot huurtoeslag grens	47	9,9
Huishouden met inkomen tussen huurtoeslaggrens en €36.798	84	8,9
Huishouden met inkomen hoger dan €36.798	23	9,6
Totaal	434	8,9

3.2 Bedrijventerreinen

De West-Achterhoekse gemeenten ontwikkelen samen het A18 Bedrijvenpark en euregionaal bedrijventerrein DocksNLD. Tegelijkertijd hebben de gemeenten verschillende bestaande bedrijvenparken opgeknapt. In 2018 hebben de vier gemeenten overlegd hoe de volgende fase van hun samenwerking vorm te geven. Dat heeft er toe geleid dat op 28-02-2019 de vier Achterhoekse gemeenteraden hebben ingestemd met de uitwerking van de gedachtenlijnen voor de toekomst van de bedrijventerreinen in de West Achterhoek (rapport Feijtel). Voor wat betreft het A18 Bedrijvenpark betekent dat een wijziging ten opzichte van de gedachtenlijnen zoals die begin 2018 door de vier raden zijn vastgesteld.

Eén van de gedachtenlijnen in 2018 was dat het noordelijk deel uit exploitatie werd gehaald en financieel gesaneerd. De uitwerking van deze gedachtenlijnen betekent voor het A18 BP dat het noordelijk deel toch weer in exploitatie wordt genomen. De reden hiervoor is de toenemende vraag naar (grote) bedrijfskavels, de concrete belangstelling en een daadwerkelijke verkoop op het noordelijk deel.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de afronding van het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (RPW Achterhoek). In dit programma spreken de zeven Achterhoekse gemeenten – gemeente Montferland behoort hier niet toe want die zit het programma van Arnhem, Nijmegen en de Liemerse gemeenten - samen met de provincie Gelderland voor de komende vier jaar af hoe de ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen in dit gebied verder gaat en of er eventueel uitbreiding van of geheel nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd. Wat betreft het A18 Bedrijvenpark is in dit programma opgenomen dat dit bedrijvenpark verder kan worden uitgegeven, zowel voor MKB-achtige bedrijven als voor bedrijven die grote kavels nodig

hebben. Daarnaast komen de afspraken, gemaakt in de uitwerking van het rapport Feijtel terug in het RPW, waarbij wel een aantekening met worden gemaakt omtrent de positie van Montferland. Zoals aangegeven zit Montferland niet in het RPW Achterhoek en dat houdt in dat hierover in dit programma geen harde afspraken over mogelijke uitbreiding van DocksNLD kunnen worden gemaakt. Wel is er een noot in het rapport opgenomen, waarin wordt aangegeven dat de West Achterhoek dit aspect van het rapport Feijtel (ontwikkeling van DocksNLD2) steunt.

Het RPW Achterhoek zal na realisatie worden voorgelegd aan de provincie Gelderland en de raden van de zeven betreffende gemeenten'.

3.3 Kantoren

Landelijk gezien groeit de dienstverleningssector al een aantal jaren. Vanwege de toegenomen bedrijvigheid en flexibilisering van de arbeidsmarkt groeit de uitzendbranche het meest. Ondanks de aantrekkende economie is er minder behoefte aan kantoorruimte. Dienstverleners innoveren als gevolg van de snel veranderende omgeving. Omwille van prijsconcurrentie en margedruk willen dienstverleners slimmer gebruik maken van kantoorruimtes en ICT. Het kantooroverschot en -leegstand blijft op hetzelfde niveau; dat geldt ook voor de andere Gelderse regio's.

Provincie Gelderland heeft aan alle regio's geadviseerd om zachte plannen en zo nodig harde plannen te schrappen. De gemeente geeft niet meer actief grond uit voor kantoren.

Ten aanzien van de bestaande voorraad heeft de gemeente nauw contact met ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties. Eigenaren blijven primair verantwoordelijk voor het aanpassen van panden om de kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod te verkleinen. Gebruikers zoeken vandaag de dag geen grote panden meer, maar kleine units, terwijl in Doetinchem veel grote kantoorpanden leegstaan.

3.4 Detailhandel

Binnenstad en aanloopstraten

Inwoners, ondernemers en ambtenaren werken hard aan de uitvoering van de binnenstadsagenda 2019. Meerdere (fysieke) projecten zijn in uitvoering en afronding. Voor het realiseren van een attractieve boulevard en het transformeren van de Veentjes heeft de raad in november 2018 aanvullend krediet beschikbaar gesteld. Uit onderzoek blijkt dat het aantal bezoekers bovengemiddeld is, circa 101.600 per week. De bestedingen zijn in de afgelopen jaren ook nagenoeg constant gebleven; totale omzet indicatief voor winkels is 207 miljoen euro. Indicatieve omzet voor daghoreca is 27 miljoen euro. De leegstand daalt verder en bezoekers geven een hoge waardering voor de toegankelijkheid, aanbod, veiligheid en sfeer/gezelligheid.

In 2019 en verder blijven we ons inzetten voor het gastvrij maken van de binnenstad, het versterken van de beleving van de Achterhoek in de stad en het betrekken van de Oude IJssel bij de stad. Met als doel dat er meer bezoekers naar de stad komen, die langer verblijven, meer uitgeven en vaker terugkomen.

Voor nadere toelichting en uitwerking verwijzen we naar het bestedingsplan 2019.

Wehl, Gaanderen en wijkcentra

In Wehl werken we met ondernemers, inwoners en belangenverenigingen aan een sterker dorpschart. Na een eerste interviewronde met ondernemers, is door een aantal werkgroepen onderzocht op welke punten het dorpschart verbeterd kan worden.

Dit heeft geleid tot een aantal verkeersmaatregelen die via een enquête op draagvlak getoetst zijn. De eerste maatregelen zullen in 2019 uitgevoerd worden.

Een andere werkgroep richt zich op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het dorpschart als plek om te bezoeken, maar ook als vestigingsplaats voor speciaalzaken.

In en rond het centrum doen zich diverse ontwikkelingen voor, zoals de nieuwbouw van een PLUS Supermarkt en de komst van een Kruidvat. Dergelijke ontwikkelingen worden vanuit het project ondersteund en waar nodig verder geholpen. Momenteel wordt onderzocht of het Kerkplein als deelproject kan worden opgepakt, waarbij gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede aansluiting. Parallel aan het project Dorpshart Wehl wordt in samenwerking met de Dorpsraad Wehl het woonwensenonderzoek verder uitgewerkt.

In Gaanderen is de detailhandel (met twee supermarkten) en horeca sterk geconcentreerd rondom 't Ganderije. Aandachtspunt is de toekomstbestendigheid van winkels buiten 't Ganderije en de organisatiekracht van de ondernemersvereniging. Voor alle gebieden geldt, dat we de focus blijven leggen op de kwaliteit en concentratie van winkelgebieden.

Supermarkten in wijkcentra en op overige plekken.

Onlangs heeft de gemeenteraad een nieuwe visie vastgesteld voor de vestiging van supermarkten. Het oude beleid heeft geresulteerd in een evenwichtige spreiding over de gemeente. Gelet op meerdere uitbreidingsvraagstukken en het huidige overschot aan vierkante meters heeft de raad nieuw beleid vastgesteld. In het nieuwe beleid is nieuwvestiging in principe uitgesloten en optimalisatie van huidige supermarkten onder voorwaarden mogelijk. Die voorwaarden hebben betrekking op: exploitatie van de supermarkt, passend binnen winkelgebied, maximale maatvoering per gebied en een richtlijn per supermarkt. Supermarkten die buiten het gebied vallen, wordt toegestaan max. 10% te mogen uitbreiden ten opzichte van hun bestaande maat. Voorliggende visie past binnen de regionale visie.

Nieuwbouw van een supermarkt op het Saronixterrein (Heelweg) en nieuwbouw van een Albert Heijn op winkelcentrum De Bongerd passen binnen deze visie en kunnen gerealiseerd worden.

4. Projecten

4.1 Inleiding

In dit MPO behandelen we niet alleen de grondexploitatieprojecten, maar beschrijven we ook de ruimtelijke projecten waar geen grondexploitatie voor is opgesteld. Het gaat daarbij om ruimtelijke projecten met een grote impact op de directe omgeving, welke meerjarig zijn en met een bestuurlijke en/of financiële relevantie.

De volgende projecten worden in dit MPO toegelicht.

Projecten met een grondexploitatie	Projecten zonder een grondexploitatie.
Vijverberg Zuid	Nieuwbouw Slingeland Ziekenhuis
Wehl Heideslag	Wehlse Broeklanden
Iseldoks	Gebiedsontwikkeling Oude IJssel
Heelweg	Verdubbeling Europaweg
Lookwartier	De Zumpe
A18 Bedrijvenpark	De Bongerd
Kavels Verheulsweide	De Veentjes

Uiteraard zijn er meer projecten dan hierboven in de tabel genoemd. Aan tal van veelal kleinere projecten wordt momenteel gewerkt. Vaak gaat het om private ontwikkelingen waar de gemeente meestal een faciliterende rol heeft en het proces begeleidt.

De keuze om te komen tot een selectie over welke projecten wel en welke niet worden opgenomen in het MPO is gebaseerd op een viertal criteria. Deze criteria zijn:

1. Het project moet een grote ruimtelijke impact hebben;
2. Het project moet meerjarig zijn;
3. Het project moet bestuurlijke relevantie hebben;
4. Het project moet financiële relevantie hebben.

In paragraaf 4.2. worden eerst de grondexploitatie projecten beschreven. In paragraaf 4.3. de overige gebiedsontwikkelingsprojecten.

De financiële stand van zaken van de projecten geeft de situatie weer per 01-01-2019.

4.2 Grondexploitatieprojecten

project	Vijverberg Zuid
projectnummer	98.924
startjaar project	2007
verwachte looptijd	15 jaar
grondexploitatie	Ja

omschrijving

Nieuwe woningbouwlocatie in Doetinchem oost met 167 woningen in een combinatie van particulier opdrachtgeverschap (PO) en door ontwikkelaars te realiseren grondgebonden woningen. Er zijn twee ontwikkelaars actief, t.w. Bemog/Reinbouw en Koopmans/Groothuis.

stand van zaken

De gronden voor de marktpartijen zijn geleverd. Het grootste deel is bebouwd in het middengebied. Woningen van de marktpartijen in de buitenrand worden voorbereid voor de bouw.

Er zijn 11 PO kavels in optie die dit jaar naar verwachting worden geleverd. Er zijn nog 4 PO kavels beschikbaar. Eind 2018 is gestart met het gefaseerd woonrijp maken van het gehele project. De verwachte doorlooptijd hiervan is circa een jaar.

financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	goedkoop	81	81	0
	middel duur	16	16	0
	vrije kavels	70	53	17
		<u>167</u>	<u>150</u>	<u>17</u>
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)	€	21,7	€ 17,9	€ 3,8
Kosten (x 1 mln.)	€	21,5	€ 18,8	€ 2,7
Grondexploitatie		2017	2018	2019
	boekwaarde (x 1 mln.)	€ -6,7	€ -1,5	€ -0,9
	tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ 207.554
	verwacht resultaat	€ 129.101	€ 267.516	€ 96.801
	risico	€ 680.000	€ -	€ -
	verwachte einddatum	2023	2021	2021

Toelichting financiën:

Het verwachte resultaat op de grondexploitatie is inclusief een tussentijdse winstneming van € 207.554. Gemeentes zijn tegenwoordig verplicht om indien de grondexploitatie dat toelaat tussentijdse winst te nemen. Voor Vijverberg Zuid is in 2018 voor € 207.554 aan tussentijdse winst is genomen. Deze winstneming is in de jaarrekening 2018 verwerkt.

kredietoverzicht

Voor de grondexploitaties worden de kredieten meegenomen in het kredietoverzicht op bijlage I.

Irisico's

Vanwege de geringe resterende doorlooptijd van de grex en omdat de meeste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd is het risico op de grondexploitatie nihil.	€ 0
---	-----

overzicht besluitvorming

...		
10-07-2014	Vaststellen nieuw verkavelingsplan	B&W
07-10-2016	Vaststellen van het aangepast inrichtingsplan openbare ruimte	B&W Raad
08-06-2017	Vaststellen actualisatie grondexploitatie 2017	Raad
12-07-2018	Vaststellen actualisatie grondexploitatie 2018	Raad

project	Wehl Heideslag
projectnummer	98.970
startjaar project	2007
verwachte looptijd	13 jaar
grondexploitatie	ja

omschrijving

Realisatie van een nieuwe Wehlse woonwijk met een dorpskarakter. In eerste instantie zijn voor dit plan personen benaderd op de oude Wehlse wachtlijst, daarna zijn de kavels in openbare verkoop gegaan. De verkoop is gestart in 2010 na het van kracht worden van het bestemmingsplan. Er zijn drie deelgebieden in ontwikkeling genomen: Koksgoed, Motketel en Ripperbansveen.

stand van zaken

Vastgesteld Structuurplan (onderdeel daarin woongebied)
 Vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), bestemmingsplan en Stedenbouwkundig plan (per deelgebied)
 Verkoop kavels gestart in 2010, inmiddels zijn de gebieden al woonrijp gemaakt.
 Nog beperkt aantal kavels uitgeefbaar.
 Er ligt inmiddels een aanzet voor een mogelijk vervolg op fase 1 (klein deel van fase 2).

financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	goedkoop	79	79	0
	middel duur	20	20	0
	vrije kavels	132	100	32
		<u>231</u>	<u>199</u>	<u>32</u>
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)	€	20,5	15,5	€ 5,0
Kosten (x 1 mln.)	€	20,4	19,0	€ 1,4
Grondexploitatie		2017	2018	2019
	boekwaarde (x 1 mln.)	€ -5,1	€ -4,3	€ -3,4
	tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ 195.374
	verwacht resultaat	€ 277.500	€ 251.486	€ 84.112
	risico	€ 430.000	€ 230.000	€ 170.000
	verwachte einddatum	2022	2022	2022

Toelichting financiën:

Het SPvE is voor het gehele plangebied Heideslag opgesteld alsmede de uitvoering van diverse onderzoeken (waaronder archeologie). Het gebied is geknipt in twee hoofdfasen; fase 1 is nu in uitvoering. Fase 2 (rest van het gebied) is afgewaardeerd en 'on hold' gezet. De uitgaven voor dit gebied zijn beperkt omdat alle buitenruimte klaar is en grotendeels al is overgedragen aan BUHA voor beheer en onderhoud. Op dit moment worden de laatste kavels uitgegeven en daar zijn nog wat kosten aan verbonden; o.a. uren, laatste afronding openbare ruimte en glasvezel.

kredietoverzicht

Voor de grondexploitaties worden de kredieten meegenomen in het kredietoverzicht op bijlage I.

risico's

risico 1: vertraging uitgifte aantal incurante kavels. risico 2: door overschrijding looptijd bestemmingsplan, mogelijk aantal onderzoeken actualiseren.	
Totaal risico	€ 170.000

overzicht besluitvorming

2005	Vestiging WVG	Raad
2008	Bestuursopdracht vastgesteld	B&W
2009	Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen	B&W
2009	Stedenbouwkundig plan	B&W
2010	Vaststelling bestemmingsplan Heideslag	Raad
2010	Start uitgifte	B&W
2014	Start uitgifte starterskavels Ripperbansveen	B&W

toelichting

Project woongebied Heideslag betreft de realisatie van een woongebied, met name gericht op het op peil houden van het aantal inwoners van Wehl zodat de voorzieningen op peil kunnen blijven. In Wehl was sprake van een lange wachtlijst van personen welke met de uitgifte van de eerste kavels is opgeheven. In 2014 zijn 40 kavels vrijgegeven voor uitgifte voor specifiek starters. Dit betreft kleinere en goedkope woningen. Inmiddels zijn bijna alle kavels uitgegeven.

project	Iseldoks
projectnummer	92.111
startjaar project	2011
verwachte looptijd	12 jaar
grondexploitatie	Ja

omschrijving

Het project Iseldoks betreft een transformatie van bedrijfsterrein naar wonen aan het water (Oude IJssel). Het project heeft twee hoofdfasen. De eerste fase (Intermeco) is gerealiseerd. De tweede fase is nu in uitvoering. De tweede fase betreft de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen. Het gaat in totaal om circa 327 woningen in 5 fasen (deze fasen worden Doks genoemd). De tweede fase wordt gefaseerd gerealiseerd.

stand van zaken

De sloop van de bedrijfspanden is in 2017 gestart. De laatste panden worden hoogst waarschijnlijk in oktober 2019 gesloopt. Vanwege aanwezige bodemverontreiniging door voormalige bedrijfsactiviteiten is een bodemsanering noodzakelijk. Deze bodemverontreiniging is grotendeels gesaneerd. Medio 2019 wordt de laatste verontreiniging verwijderd. In de tweede fase komt een gracht met haven (by-pass Oude IJssel) waardoor een eiland ontstaat (dok 5).

Stand van zaken:

Dok 1: dit betreft de laatste fase, de realisatie is gekoppeld aan dok 5

Dok 2: in voorbereiding voor bouw, aanbesteding medio 2019

Dok 3: start bouw najaar 2019

Dok 4: in aanbouw, gereed medio 2020

Dok 5: eiland, aanbesteding is 2018 gestart en begin 2019 gestopt. Nader onderzoek nodig hoe dit het beste in de markt gezet kan worden.

financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	fase 1 (Intermeco)	131	131	0
	fase 2	327	55	272
		458	186	272
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)	€	32,4	€ 19,1	€ 13,3
Kosten (x 1 mln.)	€	37,7	€ 30,2	€ 7,5
Grondexploitatie		2017	2018	2019
	boekwaarde (x 1 mln.)	€ -10,5	€ -9,6	€ -11,0
	verwacht resultaat	€ -3.974.454	€ -4.474.881	€ -4.776.557
	risico	€ 830.000	€ 800.000	€ 760.000
	verwachte einddatum	2023	2023	2023

Toelichting financiën:

De kosten voor de bodemsanering zijn aanzienlijk (circa € 1,5 mln.). Dit komt o.a. door de voormalige bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten en het kanaliseren van de Oude IJssel (in het verre verleden), maken dat er veel bodemvreemd materiaal c.q.

verontreiniging in de bodem is aangetroffen. Dit was vooraf ook een groot projectrisico.
 Bij het ontwerp en uitvoering van de werkzaamheden wordt steeds gezocht naar optimalisatie en kostenbesparing.
 Voor de kwaliteitsborging van de uiteindelijke bouw is een externe stedenbouwkundige supervisor ingeschakeld.
 De lange doorlooptijd van dit project maakt dat de plankosten fors opgelopen zijn.

kredietoverzicht

Voor de grondexploitaties worden de kredieten meegenomen in het kredietoverzicht op bijlage I.

risico's

risico 1: bodemsanering risico 2: onzekerheid in kostenontwikkeling bouw risico 3: onzekerheid in verkoop duur segment.	
risico's:	€ 760.000

overzicht besluitvorming

24-06-2015	Koop- en realisatieovereenkomst dok 4	B&W
20-12-2016	Koop- en realisatieovereenkomst dok 3	B&W
11-04-2017	Opdracht bouw- en woonrijpmaken en bodemsanering	B&W
19-06-2018	Iseldoks Tender dok 5	B&W
28-03-2019	Besluit kostenverhaal Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	Raad

project	Heelweg
projectnummer	92.040
startjaar project	2015
verwachte looptijd	4 jaar
grondexploitatie	ja

omschrijving

De gebiedsontwikkeling kent een lange doorlooptijd. De transformatie van een bedrijfsterrein naar een woonwijk is stapsgewijs gerealiseerd. De bouw is in 2019 voorlopig afgerond. De openbare ruimte wordt daarom dit jaar definitief ingericht. Hiermee wordt de grondexploitatie eind 2019 afgesloten.

De gemeenteraad heeft in 2015 besloten om het middengebied van het plan Heelweg tot 2025 niet te bebouwen. In het kader van de Herziene Woningbouw Strategie wordt momenteel onderzocht wat mogelijke nieuwe ontwikkelingslocaties kunnen zijn. Het middengebied van Heelweg wordt in dat onderzoek meegenomen.

stand van zaken

Op dit moment worden de wegen en openbare ruimte woonrijp gemaakt (oplevering eind 2019). Daarnaast is de bouw van supermarkt Lidl gestart. De winkel wordt in juli 2019 opgeleverd.

financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	goedkoop	30	30	0
	vrije kavels	19	19	0
		49	49	0
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)	€	12,8	€ 12,8	€ -
Kosten (x 1 mln.)	€	12,5	€ 11,0	€ 1,5
Grondexploitatie		2017	2018	2019
	boekwaarde (x 1 mln.)	€ -0,9	€ 1,7	€ 1,8
	verwacht resultaat	€ -893.916	€ 257.848	€ 263.409
	risico	€ 50.000	€ -	€ -
	verwachte einddatum	2018	2018	2019

kredietoverzicht

Voor de grondexploitaties worden de kredieten meegenomen in het kredietoverzicht op bijlage I.

risico's

Vanwege de geringe doorlooptijd van de grex en de meeste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd is het risico op de grondexploitatie nihil.

€ 0

overzicht besluitvorming

02-10-2018	Aanbesteding en gunning realisatie buitenruimte	B&W
23-11-2018	Bouwvergunning supermarkt Lidl	B&W
29-01-2019	Inrichtingsplan Ijsselstraat	B&W

project	Woongebied Lookwartier
projectnummer	92.060
startjaar project	2008
verwachte looptijd	12 jaar
grondexploitatie	ja

omschrijving

De gebiedsontwikkeling kent een lange doorlooptijd. De transformatie van een bedrijfsterrein naar een woonwijk is stapsgewijs gerealiseerd. De bouw is in 2019 voorlopig afgerond. De openbare ruimte wordt daarom dit jaar definitief ingericht. De grondexploitatie wordt eind 2019 afgesloten. De gemeenteraad heeft in 2015 besloten om het resterende deel van het Lookwartier tot 2025 niet te bebouwen. In het kader van de Herziene Woningbouw Strategie wordt momenteel onderzocht wat mogelijke nieuwe ontwikkelingslocaties kunnen zijn. Het nog niet ontwikkelde deel van het Lookwartier wordt in dat onderzoek meegenomen.

stand van zaken

Op dit moment worden de wegen en openbare ruimte gerealiseerd (oplevering eind 2019).

Financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	goedkoop	13	13	0
	vrije kavels	8	8	0
		21	21	0
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)	€	8,8	€ 8,8	€ -
Kosten (x 1 mln.)	€	11,4	€ 10,7	€ 0,7
Grondexploitatie		2017	2018	2019
	boekwaarde (x 1 mln.)	€ -2,6	€ -2,1	€ -1,9
	verwacht resultaat	€ -2.511.077	€ -2.570.751	€ -2.563.256
	risico	€ 20.000	€ -	€ -
	verwachte einddatum	2018	2018	2019

kredietoverzicht

Voor de grondexploitaties worden de kredieten meegenomen in het kredietoverzicht op bijlage I.

risico's

Vanwege de geringe doorlooptijd van de grex en de meeste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd is het risico op de grondexploitatie nihil.

€ 0

overzicht besluitvorming

...		
15-04-2016 2018	Onderhandelingsresultaat Lookwartier en Saronix Aanbesteding en gunning realisatie buitenruimte	Raad B&W

project	A18 Bedrijvenpark
projectnummer	98.968
startjaar project	2009
verwachte looptijd	20 jaar
grondexploitatie	Ja

omschrijving

Ontwikkeling en exploitatie van een regionaal bedrijventerrein met een maximale oppervlakte van circa 87 ha (70 netto). Het plan is momenteel kleiner omdat het noordelijk deel in fases wordt toegevoegd aan de grondexploitatie.

stand van zaken

Verkocht en ingevuld per 31 december 2018 : 12,6 hectare
 Verkocht vanaf 1 januari 2019 : 11 hectare
 Getekende optieovereenkomsten op noord en zuid A18 bedrijvenpark : 12 hectare
 Lopende gesprekken met bedrijven over een kavel: 10 hectare
 Zuidelijk deel is grotendeels bouw- en woonrijp, dit voorjaar worden nog enkele werkzaamheden uitgevoerd.
 Bestemmingsplan noordelijk deel wordt in 2019 afgerond.
 Fase 1 (van 3) van het noordelijke deel wordt dit jaar aan de exploitatie van het zuidelijke deel toegevoegd.

financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	bedrijfskavels (hectare)	55	16,6	38,4
		55	16,6	38,4
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)	€	79,2	€ 32,6	€ 46,6
Kosten (x 1 mln.)	€	83,9	€ 56,4	€ 27,5
Grondexploitatie		2017	2018	2019
	boekwaarde (x 1 mln.)	€ -40,9	€ -39,5	€ -37,7
	verwacht resultaat	€ -1.906.044	€ -1.779.241	€ -3.839.011
	risico	€ 2.290.000	€ 2.200.000	€ 870.000
	verwachte einddatum	2028	2028	2028

Toelichting financiën

Het financiële resultaat is ten opzichte van vorig jaar verslechterd. Dat komt doordat de eerste fase van het noordelijk deel dit jaar in exploitatie is genomen. Met name in die eerste fase moeten relatief gezien veel kosten worden gemaakt. De verwachting is dat met het in exploitatie nemen van de volgende twee fases het exploitatieresultaat significant toeneemt.

kredietoverzicht

Voor de grondexploitaties worden de kredieten meegenomen in het kredietoverzicht op bijlage I.

risico's

risico 1: Als nog tegenvallende verkopen risico 2: Bestemmingsplanprocedure noordelijk deel risico 3: Aankopen risico 4: Overschrijding van de kosten	
Totaal risico (op basis van 35% aandeel voor gem. Doetinchem)	€ 304.500

overzicht besluitvorming

28-02-2019	Vaststelling uitwerking gedachtenlijnen rapport Feijtel	Raad
25-04-2019	Vaststelling gewijzigde grondexploitatie	Raad
27-06-2019	Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019	Raad
07-2019	Raadsmededeling halfjaarrapportage	Raad
10-2019 - Doorlopend	Stuurgroepvergaderingen	B&W

project	Kavels Verheulsweide
projectnummer	98.982
startjaar project	2019
verwachte looptijd	3 jaar
grondexploitatie	Ja

omschrijving

Op bedrijventerrein Verheulsweide liggen nog meerdere onbebouwde kavels die verkocht kunnen worden. In 2015 is de grex 'Grondwallen Bedrijvenweg' afgesloten omdat er toen geen enkele interesse was voor deze kavels. Inmiddels is er weer, net als op het A18 Bedrijvenpark, volop belangstelling en kunnen we de kavels weer in verkoop nemen. Om die reden stellen wij voor de grondexploitatie te heropenen.

stand van zaken

Alle kavels zijn momenteel al in optie genomen. Circa 10.000m² kan dit jaar nog worden verkocht. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht op het gebied van bouw- en woonrijpmaken.

financiën

Programma		totaal	verkocht	te koop
	diverse kavels (m ²)	15.235	0	15.235
		15.235	0	15.235
		totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 mln.)		€ 1,6	€ -	€ 1,6
Kosten (x 1 mln.)		€ 0,6	€ -	€ 0,6
Grondexploitatie				2019
	boekwaarde (x 1 mln.)		€	-
	verwacht resultaat		€	939.952
	risico		€	-
	verwachte einddatum			2021

risico's

Vanwege de zekerheid van verkoop van circa 1 hectare dit jaar is het risico van de nog te realiseren kosten nihil.

overzicht besluitvorming

Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Het openen van een nieuwe grex ligt met dit MPO nu voor.

4.3 Overige ruimtelijke projecten

project	Nieuwbouw Slingeland Ziekenhuis
projectnummer	79.023/77.023
startjaar project	2013
verwachte looptijd	12 jaar
grondexploitatie	nee

omschrijving

Slingeland Ziekenhuis gaat nieuwbouw plegen ten zuiden van Doetinchem op de hoek van de A18 en de N317.

stand van zaken

Op 3 december 2013 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de door Slingeland Ziekenhuis gewenste nieuwbouw op de locatie aan de Ettenseweg. Op 25 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verkennen van deze locatie. Op 11 april 2015 is met Slingeland Ziekenhuis een pre-antérieure overeenkomst gesloten voor verhaal van kosten en uren. Hierna is Slingeland Ziekenhuis, als initiatiefnemer, overgegaan tot de voorbereidende werkzaamheden en het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 21 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van inspraakreacties is besloten het bestemmingsplan aan te passen en is het op 27 september 2018 opnieuw vastgesteld. Voorjaar 2019 wordt de uitspraak van Raad van State hierop verwacht. Het is Slingeland Ziekenhuis niet gelukt om de benodigde gronden te verwerven. Hierom heeft het ziekenhuis de gemeente verzocht een onteigeningsprocedure op te starten. Het onteigeningsplan is op 31 januari 2019 vastgesteld en ligt nu bij Rijkswaterstaat.

financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Plankosten 2014 t/m 2018	€ 421.165	€ 421.165	€ -
Plankosten 2019	€ 80.000	€ -	€ 80.000
Plankosten 2020 t/m 2024	€ 320.000	€ -	€ 320.000
Verwervingskosten	€ 4.200.000	€ -	€ 4.200.000
	€ 5.021.165	€ 421.165	€ 4.600.000
Beschikbaar krediet	€ 4.380.000		
Anvullend krediet	€ 641.165		
OPBRENGSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Facturering plankosten	€ 821.165	€ 421.166	€ 399.999
Doorlevering gronden aan SZ	€ 4.200.000	€ -	€ 4.200.000
	€ 5.021.165	€ 421.166	€ 4.599.999

Toelichting financiën:

Afgesproken is dat het ziekenhuis de gemeentelijke plankosten vergoedt.

risico's

risico 1: ziekenhuis weigert oplopende plankosten te vergoeden	€ 120.000
risico 2: niet verhaalbare kosten grondaankopen	€ 105.000
Totaal risico	€ 225.000

overzicht besluitvorming

19-06-2018	Meewerken onteigeningsprocedure	B&W
27-09-2018	Bestemmingsplan 'Ziekenhuis – 2017'	Raad
18-12-2018	Raadsvoorstel onteigeningsplan	B&W
31-01-2019	onteigeningsplan	Raad

toelichting

Focus ligt momenteel op het verwervingstraject en het aanpassen van de verkeersstructuur. SZ zelf is druk met de voorbereiding voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

project	Wehlse Broeklanden
projectnummer	75.628
startjaar project	2010
verwachte looptijd	Nog 1 jaar
grondexploitatie	Nee

omschrijving

<p>Project gebaseerd op gebiedsvisie Wehlse Broeklanden met de volgende doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het ontwikkelen van een veelzijdig gebied met recreatieve en ecologische elementen. • Het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. • Ontsluiting van het gebied door een stramien van verbindingen. • Verleiden van initiatiefnemers om ontwikkelingen in het gebied op te pakken. • Stimulering van verbreding van agrarische activiteiten.
--

stand van zaken

<p>Het project bevindt zich in de afrondende fase. De commissie Wehlse Broeklanden heeft een doorstart gemaakt in de werkgroep Samen Sterk. De aanleg van compensatiegroen voor de hoogspanningsleiding en de aanleg van nieuwe natuur op het aangekochte perceel aan de Slagenweg 2 dient nog afgerond te worden. Binnen het project gemaakte afspraken worden omgevormd naar afspraken die passen binnen bestaand gemeentelijk beleid en daar verankerd. Voor het rest is het budget op.</p>
--

Financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Totaal	€ 1.402.476	€ 838.507	€ 563.969
Beschikbaar krediet	€ 1.280.000		
Aanvullend krediet	€ 122.476		
OPBRENGSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Bijdragen derden	€ 1.202.476	€ 986.347	€ 216.129
Budget Robuust groen	€ 200.000	€ -	€ 200.000
	€ 1.402.476	€ 986.347	€ 416.129

risico's

risico 1: overschrijding plankosten	€ 10.000
risico 2: overschrijding uitvoeringskosten	€ 25.000
Totaal risico	€ 35.000

overzicht besluitvorming

06-09-2016	Uitvoeringsprogramma groen 2016-2019	B&W
22-02-2018	Grondaankoop Slagenweg 2 Wehl	Raad

toelichting

Streven is om het project eind 2019/begin 2020 af te sluiten.

project	Gebiedsontwikkeling Oude IJssel
projectnummer	78.047
startjaar project	2017
verwachte looptijd	5 jaar
grondexploitatie	nee

omschrijving

Het betrekken van de Oude IJssel bij de binnenstad is een van de hoofdpogaven in de visie voor 2030. Het belang van de beleving van het water en de mogelijkheid om een bezoek aan het winkelhart te combineren met ontspanning aan het water wordt node gemist in Doetinchem. Niet alleen is het gebied tussen de binnenstad en de Oude IJssel grotendeels onaantrekkelijk, ook het verkeer op de Gaswal vormt een barrière. De wens is om aan beide zijden van de Oude IJssel een aantrekkelijk verblijfsgebied te realiseren, waar mensen van alle leeftijden kunnen relaxen, sporten, van (water-)evenementen genieten en waar horeca voor de inwendige mens zorgt.

stand van zaken

Opstellen en vaststelling van het Aanvalsplan Binnenstad is de start geweest. In november 2017 is de visie voor de oude IJssel vastgesteld. Sinds die tijd wordt gewerkt aan de uitwerking van de diverse onderdelen. Aan de Bleekzijde zijn al een aantal onderdelen gerealiseerd of worden nog de komende maanden gerealiseerd. Met name de aanbestedingen en diverse noodzakelijke vergunningen kosten de nodige tijd. De planvorming voor de Stadszijde is in volle gang. Het terugdringen van de hoeveelheid verkeer vraagt een zorgvuldige aanpak en heeft voor een veel groter gebied consequenties.

financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Gebied Wijnbergseweg /Bleek	468.750	65.000	403.750
Gebied Stokhorstweg	405.000	100.000	305.000
Gebied Gaswal	46.725		46.725
Gebied Missetstraat	1.059.525	0	1.059.525
Overig/Gebiedoverstijgend			
Aanpassen Stokhorstweg en Wijnbergseweg	709.500	70.000	639.500
Steiger met wandelpad onder brug door	112.500		112.500
Missetstraat en Gaswal (incl. oversteken)	2.948.000		2.948.000
Plankosten/uren		75.375	-75.375
	5.750.000	310.375	5.439.625
beschikbaar Krediet	5.750.000		
Aanvullend krediet	0		
OPBRENGSTEN			
Subsidie provincie Stokhorstweg en Wijnbergseweg	200.000	150.000	50.000
Boekwaarde	5.550.000		

Toelichting financiën:

Op basis van de Visie Oude IJssel is een schatting gemaakt van de benodigde financiën om het project/de projectdelen te kunnen realiseren. Naast de eigen middelen is nadrukkelijk door de raad gevraagd om andere partijen te zoeken voor co-financiering. Zo zijn er gesprekken met het Waterschap en is er voor een tweetal projecten al subsidie verkregen vanuit de provincie (Stokhorstweg en Wijnbergseweg/Dichterseweg).

Waar mogelijk wordt gekeken naar aanknopingspunten om andere bronnen aan te boren, denk aan klimaat, water etc. Ook mogelijkheden van sponsoring worden meegenomen. De lasten van de boekwaarde worden gedekt uit de middelen voor de binnenstad (zie ook bestedingsplan binnenstad 2019)

risico's

risico 1: Work in progress, niet alle oplossingen zijn al concreet in beeld. risico 2: draagvlak-verschuiving, mn als het gaat om bereikbaarheid. risico 3: kostprijzen lopen op i.v.m. de aantrekkende economie risico 4: tegenvallende co-financiering.	
Totaal risico	Nader te bepalen

overzicht besluitvorming

2017-11	Vaststelling Visie Oude IJssel	Raad
2018	Beschikbaarstelling middelen Bleekzijde	B&W
2018-05	Instemming plaatsing openbaar toilet	B&W
09-11-2017	Uitvoeringsagenda binnenstad 2018	Raad
01-11-2018	Bestedingsplan binnenstad 2019	Raad

toelichting

In eerste instantie zijn middelen beschikbaar gesteld voor de aanpak van de Bleekzijde. Daarnaast is geld van derden voor deze zijde (subsidie provincie) en wordt met het waterschap RIJ gesproken over een bijdrage (middelen in brede zin). Voor de stadszijde zijn de investeringen omvangrijker, omdat er aanpassingen aan de weg gedaan moeten worden en de aanleg van een boulevard is kostbaar. Verder wordt er samenwerking gezocht met bv de werkgroep vergroenen om bv samen op te trekken in het vergroenen van de stadsrand.

project	Europaweg
projectnummer	72.838
startjaar project	2015
verwachte looptijd	5 jaar
grondexploitatie	ja

Omschrijving

De Europaweg is vanuit de A18 één van de belangrijkste toegangswegen tot de stad en het centrum van Doetinchem. Het is een entree van de stad en een belangrijke noord-zuid verbinding. Het maakt onderdeel uit van een regionale verbinding tussen de A18 en A1. Als zodanig is het een belangrijke economische schakel in de doorstroming van het verkeer door de stad en de Regio Achterhoek in noordelijke richting. De gemeente wil de verkeersafwikkeling op de Europaweg (N316) in Doetinchem verbeteren, dit in samenwerking met Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat.

stand van zaken

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad € 5 mln. krediet verleend voor de capaciteitsvergroting van de Europaweg, door het verdubbelen van de rijstroken en verbeteringen van de kruispunten. Dit onder voorbehoud van € 2,5 mln. bijdrage van de provincie Gelderland (co-financiering).

Het project is medio 2017 opgestart en loopt door tot 2021.

In de afgelopen periode zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd (onderzoeken, wegontwerp, voorbereiding bestemmingsplan etc.)

Provinciale Staten hebben een bijdrage gereserveerd voor het project.

Voorwaarde voor deze bijdrage is dat de aanpassingen en aansluitingen van de A18 en N316 worden meegenomen. Daarmee zijn de geraamde kosten van dit project ook gewijzigd en wordt ook Rijkswaterstaat een deelnemende partij (inhoudelijk en financieel). Wij gaan met deze partijen een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) afsluiten.

De actuele kostenraming en voorgestelde dekking is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma mobiliteit 2019 (raadsvoorstel / besluit d.d. 27 juni 2019).

Financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Totaal	€ 6.781.000	€ 262.122	€ 6.518.878
Beschikbaar krediet	€ 5.000.000		
Aanvullend krediet	€ 1.781.000	Wordt verwerkt bij besluit over Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2019.	
OPBRENGSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Bijdragen derden	€ 3.678.000	€ -	€ 3.678.000
Mobiliteitsgelden 2016/2017	€ 200.000	€ -	€ 200.000
Mobiliteitsgelden 2018	€ 430.000	€ -	€ 430.000
Bijdrage BUHA	€ 685.000		€ 685.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.788.000	€ -	€ 1.788.000
	€ 6.781.000	€ -	€ 6.781.000

Toelichting financiën:

De financiële afspraken worden in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen betrokken partijen vastgelegd.

De provincie Gelderland heeft in 2018 al 2,8 mln. gereserveerd. Dit bedrag kan nog wijzigen n.a.v. de werkelijke projectkosten.

Rijkswaterstaat draagt financieel ook bij (minimaal 33% van de kosten van de aansluiting op de A18).
 De gemeente heeft € 2,5 mln. als krediet beschikbaar gesteld. Dit wordt in 2019 aangepast in het Uitvoeringsprogramma mobiliteit 2019. Zie hiervoor het raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2019.

risico's

risico 1: Overschrijding plankosten (bezwaarprocedures, uitloop)	€ 200.000
risico 2: Meerwerk door onvoorziene omstandigheden in bodem	€ 100.000
risico 3: aansluiting tankstation.	<u>€ 100.000</u>
Totaal risico	€ 400.000

overzicht besluitvorming

08-06-2017	Raadsbesluit capaciteitsverbetering Europaweg	Raad
25-01-2018	Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2018	Raad
27-06-2019	Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2019	Raad

project	De Zumpe
projectnummer	75.603
startjaar project	2014
verwachte looptijd	8 jaar
grondexploitatie	nee

omschrijving

Provincie en Gemeente willen samen met Waterschap Rijn en IJssel, KNNV en Staatsbosbeheer De Zumpe herstellen en vergroting van 23 ha naar 120 ha. In deze opdracht van de provincie aan de gemeente staan prestatie- en financiële afspraken, op basis van een integraal inrichtings-/uitvoeringsplan met kostenraming en -verdeling.

stand van zaken

De eerste 40 ha natuur, deelgebied 1, is in 2017 aangelegd.
 Op 17 juni 2017 is het gebied gepresenteerd middels een Open Dag voor bewoners en besturen.
 In de praktijk is de Zumpe nu van 23 ha vergroot naar 63 ha.
 Op papier zijn we nu uitgebreid van 23 ha naar 95 Ha.
 Deelgebied 2, groot 30 ha, wordt in 2019 aangelegd.
 De provincie is druk in onderhandeling om de laatste 25 ha grond aan te kopen.
 In december 2018 is het project op NPO 2, wildernis onderwater, op de televisie toegelicht.

Financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
inrichten natuurgebied	€ 725.000	€ 444.952	€ 280.048
aankoop gronden	€ 630.000	€ 580.000	€ 50.000
plankosten	€ 400.000	€ 300.000	€ 100.000
onvoorzien	€ 154.727	€ 100.000	€ 54.727
	€ 1.909.727	€ 1.424.952	€ 484.775
Beschikbaar krediet	€ 1.909.727		
Aanvullend krediet	€ -		
OPBRENGSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Oostelijke Ranweg	€ 600.000	€ 600.000	€ -
Provincie	€ 1.309.727	€ 1.245.509	€ 64.218
	€ 1.909.727	€ 1.845.509	€ 64.218

Toelichting financiën:

Met de provincie is een financiële vergoeding overeengekomen voor de projectleiding van het project, deze is al ontvangen.

Tevens ontvangen we een financiële vergoeding voor het omzetten van onze gronden naar natuur (functieverandering).

De afspraak is dat dit project voor de gemeente kostenneutraal wordt uitgevoerd.

Tot nu toe gaat het goed en is de verwachting en planning dat dit gaat lukken.

risico's

risico 1: We besteden meer tijd aan het project als overeengekomen.	€ 25.000
risico 2: De inrichting is duurder dan overeengekomen	€ 25.000
Totaal risico	€ 50.000

overzicht besluitvorming

25-02-2014	Besloten om het gebiedsproces De Zumpe uit te voeren, incl. functieverandering, inrichting en beheer van een aantal gemeentelijke percelen (groot 50,06 ha) te realiseren.	B&W
17-07-2014	Votering krediet De Zumpe (€ 1.112.940)	B&W/Raad
10-11-2015	Vaststellen inrichtingsplan en SOK De Zumpe	B&W
15-12-2015	Verplaatsen hondenlosloopterrein Vossenstraat	B&W
26-01-2017	Aankoop perceel Ellegoorstraat	B&W
25-04-2017	Grondaankoop tbv de Zumpe	B&W
24-04-2018	Sportvelden SVDW'75 omvormen naar natuur.	B&W

toelichting

Provincie en Staatsbosbeheer willen samen met Waterschap Rijn en IJssel, KNNV en Gemeente het gebied uitbreiden.

project	De Bongerd
projectnummer	79.030
startjaar project	2010
verwachte looptijd	2023 (eindfase bouw)
grondexploitatie	Nee

omschrijving

Het winkelcentrum De Bongerd in woonwijk De Huet vormt een belangrijke functie voor de wijk en de omliggende wijk Dichteren. Het is na het centrum van Doetinchem één van de belangrijkste winkelcentra. Het winkelcentrum is gedateerd en functioneert niet geheel optimaal. Op particulier initiatief van Becedo (ontwikkelaar) is samen met de gemeente gekeken hoe het winkelcentrum een face lift kan krijgen. Becedo wil graag uitbreiden met een nieuwe Albert Heijn (AH). Op de huidige locatie van de Albert Heijn zal een andere supermarkt zich vestigen.

stand van zaken

Sinds de ondertekening in 2014 van de startovereenkomst tussen de gemeente en Becedo (de ontwikkelende partij namens AH) zijn meerdere alternatieven voor een nieuwe AH onderzocht. Begin 2019 is een plan overeengekomen waar alle partijen het over eens zijn.

In lijn met de startovereenkomst van 2014 mag Becedo een nieuwe AH mag bouwen, als zij tegelijk ook een nieuwe sporthal realiseert bovenop de nieuwe AH. En wel zodanig dat er *geen* kosten voor de gemeente zijn. Ook niet voor het aanpassen van de openbare ruimte en andere voorzieningen. Het gecombineerde gebouw komt dan vlak naast de huidige sporthal die daarna gesloopt wordt. Becedo en de gemeente hebben de afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Deze is voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad aangeboden. Het vervolg is dat een start gemaakt kan worden met de bestemmingsplanprocedure.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Goede stedenbouwkundige inpassing
- Verkeersveiligheid;
- Inrichting openbare ruimte;
- Parkeerbalans;
- Verkeersontsluiting van het terrein.
- Meenemen en informeren omgeving door initiatiefnemer.

Voor 2019 worden onderstaande werkzaamheden verwacht:

- Maken definitief ontwerp en inrichtingsplan openbare ruimte;
- Opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan;

financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
plankosten gemeente	€ 405.786	€ 238.666	€ 167.120
toezicht aanleg openbare ruimte	€ 60.000	€ -	€ 60.000
	€ 465.786	€ 238.666	€ 227.120
Beschikbaar krediet	€ -		
Aanvullend krediet	€ 465.786		
OPBRENGSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Aanbetaling Becedo	€ 22.000	€ 22.000	€ -
Betaling Becedo (via overeenkomst)	€ 325.000	€ -	€ 325.000
Bijdrage Becedo bij uitvoering	€ 60.000	€ -	€ 60.000
Dekking uit leges bestemm. plan	€ 58.786	€ -	€ 58.786
	€ 465.786	€ 22.000	€ 443.786

risico's

Risico 1: niet doorgaan van het project.	
Risico 2: overschrijding van de plankosten.	
Risico 3: extra inrichtingskosten gemeente	
Totaal	€ 182.000

overzicht besluitvorming

31-10-2014	Startovereenkomst de Bongerd met Becedo	B&W
23-04-2019	Herontwikkeling De Bongerd / Samenwerkingsovereenkomst Met Becedo	B&W

project	Woongebied De Veentjes
projectnummer	78.043
startjaar project	2017
verwachte looptijd	4 jaar
grondexploitatie	nee

omschrijving

Transformatie van winkelgebied De Veentjes naar wonen aan het park. Naast het saneren van ruim drieduizend vierkante meter winkelruimte en toevoegen van 50 woningen waarvan 44 huurwoningen in de plint, behelst dit project ook de upgradings van de openbare ruimte. Daar wordt tevens de omgeving rondom het nieuwe woongebouw op de locatie van de C1000 meegenomen.

stand van zaken

Businesscase transformatie De Veentjes vastgesteld.
 Besluit subsidie verlening door Provinciale Staten.
 Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente en Kool Vastgoed BV.
 Melding staatsteun bij ministerie BZK en Europese Commissie.
 Kredietverlening raad 1-11-2018.
 Verwachte start uitvoering in 2019 (na duidelijkheid over staatssteun).

financiën

KOSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
inrichting openbare ruimte	€ 1.155.556	€ -	€ 1.155.556
bijdrage onrendabele top vastgoed	€ 1.700.000	€ -	€ 1.700.000
plankosten en advies derden	€ 497.888	€ 64.854	€ 433.034
overige kosten	€ 125.000	€ 44.692	€ 80.308
onvoorzien	€ 110.556	€ -	€ 110.556
	€ 3.589.000	€ 109.546	€ 3.479.454
Beschikbaar krediet	€ 3.589.000		
Aanvullend krediet	€ -		
OPBRENGSTEN	totaal	gerealiseerd	te realiseren
aanvalsplan binnenstad	€ 1.139.000	€ 1.139.000	€ -
transitiereserve woningbouw	€ 750.000		€ 750.000
subsidie provincie	€ 1.700.000		€ 1.700.000
bijdragen derden	€ 15.852	€ 15.000	€ 852
	€ 3.604.852	€ 1.154.000	€ 2.450.852
Saldo	€ 15.852		

risico's

risico 1: Overschrijding van gemeentelijke plankosten. risico 2: Meerwerk inrichting openbare ruimte risico 3: Extra vuilcontainers ivm de toename aantal woningen	
Totaal risico	€ 153.000

overzicht besluitvorming

12-04-2017	Vaststelling voorkeursscenario ontwikkeling De Veentjes.	Raad
17-07-2018	Besluit mee te werken aan transformatie De Veentjes	B&W
25-09-2018	Ingestemd met samenwerkingsovereenkomst gD en Kool	B&W
26-09-2018	Vastgoed BV	Provincie
01-11-2018	Besluit provinciale bijdrage aan project De Veentjes	Raad

01-11-2018	Beschikbaar stellen krediet transformatie De Veentjes Geen wensen en bedenkingen tegen overeenkomst gD/Kool Vastgoed	Raad
------------	--	------

toelichting

Project transformatie De Veentjes behelst momenteel alleen de winkelstrip in de zogenaamde 'Slinger'. Blok 9 (voormalig belastingkantoor), het huidige Aldi pand maken geen deel uit van het project, maar kunnen t.z.t. wel worden toegevoegd of separaat worden opgepakt.

De buitenruimte behelst een ruimer gebied. Naast de binnentuin ook de straat De Veentjes en de ruimte rondom het nieuwe woongebouw.

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. In hoofdstuk 6 gaan we in op de risico's.

5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

De gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 2018 ad. € 53,3 mln. (de zgn. boekwaarde) zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. In totaal zijn er 7 grondexploitaties. Als alle uitgaven en inkomsten gerealiseerd zijn, dan is het verwachte eindsaldo (eindwaarde) € 11,1 mln. verliesgevend. Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark, waarvan de gemeente Doetinchem circa € 3,0 mln. (65% van € 4,6 mln.) kan verhalen op de deelnemende gemeenten.

Voor de verwachte verliezen zijn voorzieningen getroffen. Het totaal van deze voorzieningen zal na bijschrijving van de rente gelijk zijn aan het verwachte verlies (eindwaarde). Voor de voorzieningen verwijzen wij naar de bijlage "overzicht voorzieningen grexen 2019".

Het onderstaande overzicht geeft het verloop van de boekwaardes weer over een periode van 2019 tot en met 2023. Hierin worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten in de toekomst gepresenteerd.

Actualisatie grondexploitaties		2019		Bedragen x € 1.000				
	Boekwaarde	Nog te realiseren	te realiseren in jaar					
	na besl. A18	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023	
Kosten								
Verwerving	65.838	8.656	6.470	0	2.186	0	0	
Tijdelijk beheer	0	55	20	15	15	4	0	
Bouwrijpmaken	18.913	4.966	2.413	962	909	549	133	
Woonrijpmaken	4.097	10.232	3.718	1.555	1.350	2.273	1.058	
Plankosten	14.642	3.854	753	638	651	559	268	
Afdrachten	4.532	0	0	0	0	0	0	
Overige kosten	14.039	9.158	1.988	1.337	1.567	1.117	730	
Rente	24.152	5.181	1.052	1.048	893	727	527	
Subtotaal kosten	146.214	42.103	16.415	5.554	7.570	5.231	2.716	
Opbrengsten								
Woningen	33.714	22.183	5.345	2.112	6.156	6.879	1.692	
Niet-woningen	23.560	53.903	7.927	4.308	7.534	7.361	4.186	
Parkeren	0	0	0	0	0	0	0	
Overige opbrengsten	1.611	-45	-45	0	0	0	0	
Subsidies	8.470	0	0	0	0	0	0	
Bijdragen	25.513	8.300	2.825	1.845	1.815	1.815	0	
Subtotaal opbrengsten	92.868	84.341	16.052	8.265	15.505	16.055	5.878	
Saldo kosten en opbrengsten	-53.346	42.238	-362	2.711	7.934	10.825	3.162	
Verwachte resultaat projecten		-11.108	2.346	0	-1.100	-91	5.274	
Verwachte boekwaarde ontwikkeling			-51.363	-48.652	-41.818	-31.084	-22.648	

De raming van de kosten en de opbrengsten voor 2019 en 2020 vormen de input voor de gemeentebegroting en de kosten vormen de basis voor de kredietaanvraag.

5.2 Tussentijdse winstneming

Van een aantal projecten geeft het verwachte resultaat een vertekend beeld. Het lijkt vanwege een lager resultaat dan vorig jaar of het project er slechter voorstaat. Voor een aantal projecten geldt echter dat er een tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden.

De BBV schrijft voor dat tussentijdse winstneming verplicht is volgens de Poc- methode (Percentage of completion). Deze methode houdt in dat jaarlijks naar rato van gerealiseerde kosten en opbrengsten een deel van de verwachte winst moet worden genomen.

Voor de projecten Vijverberg Zuid en Wehl Heideslag betekent dit dat er tussentijds winst genomen moest worden. Deze winstnemingen zijn in de jaarrekening 2018 verwerkt.

Project	Resultaat 2018	Winstneming 2018	Resultaat 2019
Vijverberg Zuid	€ 267.516	€ 207.554	€ 96.801
Wehl Heideslag	€ 251.486	€ 195.374	€ 84.112
Winstneming 2018		€ 402.928	

5.3 Voorzieningen / resultaat van het MPO 2019 voor het jaar 2019.

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort is het verplicht vanuit de wet en regelgeving om een voorziening te treffen. Voor de berekening zie bijlage II.

Het financiële rekeningresultaat 2018 van dit MPO bedraagt € 60.000 positief.

Dit is een teruggave uit de voorziening voor de verliesgevende exploitaties. Hierbij is rekening gehouden met voorziening die getroffen is na het opnieuw vaststellen van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark (raadsbesluit 25-04-2019). Voor Iseldoks is al in het kader van de jaarrekening 2018 een extra voorziening getroffen. Het voordeel c.q. de teruggave uit de voorzieningen van € 60.000 komt ten gunste van de algemene reserve.

5.4 Materiële vaste activa, strategische gronden

De strategische gronden dienen volgens de BBV voorschriften op de balans te worden opgenomen onder "Materiële vaste activa". In 2017 hebben we de 2^{de} fase van het A18 Bedrijvenpark voorlopige uit de voorraad gehaald en opgenomen onder de Materiele Vaste Activa, e.e.a. conform de BBV voorschriften (10 jaarstermijn). Vanwege de grote vraag naar bedrijfskavels is een deel van deze grond in 2019 opnieuw in exploitatie genomen.

De strategische gronden zijn gewaardeerd voor € 6,- per m², met uitzondering van de resterende gronden van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark.

De gronden van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark waren tegen balanswaarde opgenomen als Materiele Vaste Activa. Nu er met de andere drie West Achterhoekse gemeenten definitieve afspraken zijn gemaakt over het gefaseerd in exploitatie nemen van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark hoeven deze gronden niet afgewaardeerd te worden. Met het raadsbesluit van 25-04-2019 om een deel van het noordelijk deel weer in exploitatie te nemen is daarmee ook de voorziening van het noordelijk deel komen te vervallen waardoor deze gronden weer tegen boekwaarde (€ 54/m²) op de balans staan. Wel zal er in de loop van 2019 nog een markttoets moeten plaatsvinden of deze boekwaarde marktconform is.

De totale waarde van de Materiële Vaste Activa bedraagt € 8,5 mln. voor circa 40,2 hectare.

MVA Gronden niet in exploitatie			Bedragen x € 1,000	
Project/locatie	Waarde	Aantal ha	Waarde per m2	
Ruimzicht	131	2,2	€ 6	
De Veentjes 2e fase	90	1,5	€ 6	
Wonen op het Randje	45	0,8	€ 6	
Holterhoek	0	0,0		
De Pas 't Straatje	16	0,3	€ 6	
Lamsweerde	24	0,4	€ 6	
Europaweg Recr voorz.	50	0,8	€ 6	
Wynbergen Wonen oosten	637	10,6	€ 6	
A18 bedrijvenpark MVA	6.913	12,9	€ 54	
Heideslag 2e fase	651	10,9	€ 6	
Totaal MVA	8.556	40,2		

5.5 Vordering n.a.v. exploitatieovereenkomsten

Voor de ontwikkeling van het gebied Wijnbergen Midden Westen, t/m 2023, hebben we op grond van een overeenkomst een openstaande vordering van € 6,5 mln. op de ontwikkelaar, deze bestaat uit:

- een bijdrage van de ecologische verbindingszone Wijnbergen (EVZ) ad € 3,7 mln. De investering voor de EVZ heeft de gemeente al gedaan en vordering is verwerkt op de balans van de gemeente.
- een bijdrage bovenwijkse voorzieningen van € 2,7 mln. is afhankelijk van het aantal uit te geven m2 grond (woningen). Deze middelen zullen na ontvangst, middels een bestemmingsvoorstel, worden ingezet.
- Een bijdrage voor de plankosten ad € 0,1 mln.

Exploitatie overeenkomst Wijnbergen midden westen						Bedragen x € 1.000	
Omschrijving	Aantal	Tarief	Totaal vordering	Afgerekend t/m 2018	nog te verhalen	periode	
EVZ Bijdrage	650 woningen	€ 10.479	6.812	3.106	3.706	t/m 2023	
Plankosten			473	340	133	t/m 2023	
Bijdrage fonds bovenwijken	ca. 170.000 m ²	€ 28 - € 28,50	4.855	2.130	2.725	t/m 2023	
				Totaal	6.564		

5.6 Kredietaanvraag

Aan de hand van de geactualiseerde grexten, zoals deze in het MPO zijn opgenomen, beoordelen wij jaarlijks of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Daarbij gaan wij uit van de verwachte investeringen voor 2019 en 2020. Deze investeringen zijn voorzien en maken deel uit van de totale geraamde kosten van de grondexploitatieprojecten. Vanuit de rechtmatigheid om ook daadwerkelijk deze investeringen te kunnen doen, vragen wij jaarlijks de benodigde kredieten aan.

Rekening houdend met eerder verstekte kredieten en de recente bijstelling van het krediet voor het A18 Bedrijvenpark (raadsbesluit 25-04-2019) is een extra krediet voor de grondexploitatie nodig van € 249.000. Het benodigde krediet voor de nieuwe grondexploitatie Kavels Verheulsweide is hier al in verwerkt. Zie ook bijlage I.

Voor de **gebiedsontwikkelingsprojecten** is een aanvullend krediet nodig ter grootte van € 1.229.427. De berekening per project treft u aan in hoofdstuk 4.

Voor het project Europaweg is eveneens een aanvullend krediet benodigd. Dat wordt meegenomen in het raadsvoorstel Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2019.

De kredietaanvraag verwerken we in de gemeentebegroting 2020.

5.7 Startkrediet ruimtelijke projecten

Met het vaststellen van het MPO van 2018 is er tevens een Startkrediet Ruimtelijke Projecten van € 150.000 vastgesteld. Dit krediet is bedoelt om de mogelijkheden van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling te onderzoeken om uiteindelijk te komen tot een verantwoorde go-no go beslissing. Die uiteindelijke beslissing om een plan definitief te gaan ontwikkelen gebeurt via een B&W-advies waarin de bestuursopdracht wordt vastgesteld.

Als de opdracht leidt tot een project, dan vraagt het college hiervoor een projectkrediet aan, inclusief de kosten van de initiatieffase. Daarmee komt het budget weer beschikbaar voor het startkrediet. Daarmee is het startkrediet revolverend.

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

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 initiatieffase (idee) van het project. Vanaf de definitiefase van het project 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.

In 2018 is er geen gebruik gemaakt van het Startkrediet Ruimtelijke Projecten.

5.8 Vennootschapsbelasting

- De beoordeling van de Vpb-positie van het grondbedrijf van Gemeente Doetinchem is gebaseerd op de op 6 november 2015 door het SVLO (werkgroep van diverse overheden) gepubliceerde handreiking over de Vpb-plicht. Het betreft een "verticale" benadering waarbij alle uitgaven en inkomsten uit het verleden en in de toekomst van alle projecten (BIE) worden meegewogen.
- Op basis van de kasstroomoverzichten en de bedrijfseconomische boekwaarde zijn de beoordeelde grondexploitaties verlieslatend. Fiscaal kan alleen de werkelijk betaalde rente over het vreemde vermogen worden toegerekend (ook volgens de nieuwe BBV-voorschriften). De toerekenbaarheid van de historische rente en toekomstige rente leiden tot een correctie van het bedrijfsmatige resultaat. Op grond hiervan is de gemeente Doetinchem voor de grondexploitaties vooralsnog niet onderworpen aan vennootschapsbelastingplicht omdat niet wordt voldaan aan het winstvereiste. Of te

wel we komen niet door de ondernemingspoort. Dit moet overigens nog wel bevestigd worden door de belastingdienst. Met het toevoegen van een nieuwe winstgevende grondexploitatie (kavels Verheulsweide) ontstaat wellicht een nieuwe situatie. Dit wordt in het tweede kwartaal van 2019 nader onderzocht.

5.9 Spaarrisico-reserve herijking woningbouw

Naast de algemene reserve hebben we voor de herijking van onze woningbouwstrategie in de meerjarenbegroting in het programma "Wonen en Woonomgeving" voor de periode 2016 t/m 2019 ad € 7,9 mln. gereserveerd.

Een deel van deze middelen ad € 5,3 mln. zijn conform raadsbesluiten in de MPG/MPO van voorgaande jaren voor de projecten Heelweg, Lookwartier en Vijverberg Zuid verwerkt. Daarnaast is er een bedrag van € 0,1 mln. voor de extra benodigde capaciteit van de planologische maatregelen gereserveerd.

In het MPO 2018 is besloten om het restant van € 2,5 mln. om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad. De uitwerking van een dergelijke transitiereserve moet nog plaatsvinden (start 2019).

5.10 Verwachte financiële middelen uit de grondexploitaties

In de MPO 2019 komen op enig moment financiële middelen vrij die toevloeien aan de algemene reserve, het gaat om de volgende bedragen:

- de verwachte eindresultaten van de grondexploitaties, respectievelijk het project Heelweg € 268.678 in 2019, het project Vijverberg € 102.726 in 2021 en het project Heideslag € 91.045 in 2022. Per saldo een bedrag van € 462.449
- een 3-jaarlijkse bijdrage van € 324.535 uit de grondexploitatie Vijverberg, voor de periode 2019 t/m 2021, e.e.a. genoemd bij het raadsbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks. Per saldo een totaalbedrag van € 973.605
- het eenmalig voordeel van € 60.000 zijnde het positieve resultaat van dit MPO 2019, zie bovenstaande toelichting onderdeel 5.3.

6. Risico's gebiedsontwikkeling

Voor de bepaling van de weerstandscapaciteit dienen we rekening te houden met een bedrag van € 3,5 mln. om de te verwachte risico's van de grondexploitaties en ruimtelijke projecten op te kunnen vangen. Ten opzichte van vorig jaar een verlaging van € 3,1 mln. (€ 6,6 - € 3,5). Hierna volgt een korte toelichting op de verschillende risicocomponenten en de verschillen tussen 2018 en 2019.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	MPO 2019	MPO 2018
Risicokaarten per grondexploitatieproject De project specifieke risico's zijn per project op basis van de geactualiseerde grex opnieuw doorerekend. Omdat meerdere projecten in de eindfase verkeren en veel kavels zijn verkocht nemen de projectrisico's af. Voor een toelichting zie de projectkaarten in hoofdstuk 4.	€ 1,5	€ 1,8
Overall faseringsrisico woningbouw Binnen de gemeentelijke projecten moeten nog 321 kavels worden verkocht. Daarvan zijn er 49 in het duurdere segment (>€ 60.000) en 272 in het betaalbare segment (<€ 60.000). We verwachten alle kavels eind 2023 te hebben verkocht. Eventuele tegenvallende verkopen zijn op te vangen binnen de marges van de grondexploitatie. De substantiële verlaging van dit risico ten opzichte van vorig jaar is een gevolg van de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren dat heeft geleid tot een toenemende verkoop van kavels.	€ 0	€ 1,7
Overall afzetrisico woningbouw Het afzetrisico gaat over het risico dat we een aantal kavels uiteindelijk niet verkopen. We verwachten dat alle kavels uiteindelijk verkocht zullen worden, maar sluiten niet uit dat een aantal incurante kavels (ligging, grootte, vorm) op enig moment moeten worden herverkaveld naar een ander segment. Dat kan gevolgen hebben voor de hoogte van de grondprijs. Op basis van een uitgebreide kavelanalyse is dit risico berekend op circa € 0,25 mln. In de grex is daar al voor € 0,2 mln. in voorzien. Resteert een zeer beperkt restrisico dat kan worden opgevangen binnen het projectrisico.	€ 0	€ 1,0
Herprogrammeringsrisico woningbouw Met het terugtrekken van de ontwikkelaar KWP uit de ontwikkeling Iseldoks hebben we bij de besluitvorming van 'Toekomst Iseldoks' een risico van € 2 mln. aan gehouden voor een eventuele afwaardering van de grondopbrengst. In 2014 is naar aanleiding van de afwikkeling van de bouwclaim 'Wijnbergen het Oosten' een bedrag van € 0,36 mln. verwerkt. Vanwege het aantrekken van de markt/grondprijzen is in 2018 besloten het restant van deze risicoreservering te verlagen tot 50%. Er is geen aanleiding om dat nu te herzien.	€ 0,8	€ 0,8
Overige risico's Dit betreft nog een restrisico voor het project Wijnbergen Midden Westen voor niet verhaalbare plan- en beheerskosten van € 100.000. Vorig jaar hielden we nog rekening met een risico voor de dekking uit de grondverkoop van Holterhoek. Vanwege een definitieve subsidie beschikking en contractuele afspraken is dit risico komen te vervallen.	€ 0,1	€ 0,3
Risico's overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten Dit betreffen risico's van gebiedsontwikkelingsprojecten waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld. Deze risico's zijn op een	€ 1,1	€ 1,0

uniforme basis berekend. Vorig jaar is daar vanuit het voorzichtigheidsprincipe een bedrag voor gereserveerd van € 1,0 mln. Uitwerking van deze risico's leidt tot bijstelling van dit bedrag naar € 1,1 mln. Voor een toelichting zie de projectkaarten in hoofdstuk 4.		
Totaal risico's ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	€ 3,5	€ 6,6

Bijlage I - kredietaanvraag

Krediet aanvraag grex 2019					Bedragen x € 1,000	
	Totaal beschikbare kredieten t/m	Totaal verwachte kosten t/m			Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
		Boekwaarde t/m	Kostenraming	Kostenraming		
	2018	2018	2019	2020		
Vijverberg	19.297	18.841	1.438	876	21.155	1.858
Heideslag	18.786	18.972	250	433	19.654	868
Iseldoks	32.123	30.195	1.287	1.351	32.832	709
Heelweg	12.632	11.054	1.520	0	12.574	-57
Lookwartier	11.440	10.746	700	0	11.446	6
A18 Bedrijvenpark (1ste fase)	73.657	56.406	10.987	2.714	70.107	-3.550
Verheulswaide	0	0	234	181	415	415
		146.214	16.415	5.554		
Benodigd krediet (grex)	167.934				168.183	249

* inclusief verleend krediet april 2019 i.v.m. herziening grex A18 Bedrijvenpark.

