

Doetinchem, 19 juni 2019

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019

Te besluiten om:

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019 vast te stellen en daarmee:
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
 - de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
 - het positieve rekeningresultaat ad € 60.000 te verwerken in de Algemene reserve;
 - de grondexploitatie 'Kavels Verheulswede' te openen.
 - een krediet van € 1,48 mln. te verlenen ten behoeve van investeringen die reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten.
2. Kennis te nemen van de stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie (HWS).
3. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitaties geheimhouding op te leggen te bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).
Geheimhouding betreft de bijlagen:
 - Grondexploitaties (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).
 - Bijlage Herziene Woningbouw Strategie.

Context

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) informeren wij u over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van ruimtelijke projecten. Het gaat daarbij niet alleen om projecten waarvoor een grondexploitatie is opgesteld, maar ook om de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten waarbij geen gemeentelijke grondexploitatie aan de orde is. Het MPO 2019 verschaft u een integraal en actueel inzicht in de te verwachten financiële resultaten. Wij beschrijven de daarmee samenhangende financiële risico's en de mate waarin de reserve deze risico's kan opvangen. Tevens geeft het MPO inzicht in de stand van zaken met betrekking tot de 'Herziene Woningbouw Strategie' (HWS) zoals die door de raad van de gemeente Doetinchem voor het eerst in 2015 is vastgesteld. De geactualiseerde grondexploitaties zijn tevens input voor het bepalen van de hoogte van de kredietaanvraag.

Beoogd effect

Het inzicht geven in:

- de stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten;
- de stand van zaken van de grondexploitatieprojecten;
- beleidsontwikkelingen op het gebied van wonen, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel;
- recente ontwikkelingen op het gebied van strategische gronden, exploitatieovereenkomsten en vennootschapsbelasting;
- de stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie.

Het vaststellen van:

- de hoogte van de benodigde voorziening;
- de hoogte van het weerstandsvermogen als dekking voor de risico's van de ontwikkellocaties;
- de hoogte van het benodigd krediet;
- een nieuw te openen grondexploitatie 'Kavels Verheulswede'.

Doetinchem, 19 juni 2019

Argumenten

1.1 Wij informeren u over de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.

Het MPO 2019 geeft u inzicht in de (financiële) stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder zeven grondexploitatieprojecten van de gemeente Doetinchem. Per project is in beeld gebracht welke ontwikkelingen zich hebben voorgedaan, wat de planning is, hoe het er financieel voor staat en wat de belangrijkste risico's zijn.

1.2 Wij treffen voorzieningen voor de verliesgevende (grondexploitatie)projecten.

Voor verliesgevende grondexploitatieprojecten moeten wij een voorziening treffen, zodat voorzienbare tekorten direct worden genomen zodra die zich voordoen. Gelet op de beschikbare voorzieningen per 31-12-2018 en de noodzakelijke voorziening per 31-12-2019 is er een lager bedrag aan voorziening nodig en valt er ten opzichte van de bestaande voorziening een bedrag vrij van € 60.000. Dit bedrag komt ten gunste van de algemene reserve. De projecten waarvoor geen grondexploitatie is opgesteld, zijn minder onderhevig aan fluctuaties en moeten binnen het verleende krediet worden uitgevoerd. Een eventueel voorzienbaar tekort voor die projecten zal leiden tot een extra kredietaanvraag dan wel bijstelling van de projectambities.

1.3 Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van het actuele inzicht in de risico's.

Met een actueel inzicht in de projecten kan ook de hoogte van het risico worden vastgesteld. De risico's zijn beoordeeld op projectniveau en op portefeuilleniveau. Voor alle risico's gezamenlijk is de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Een deel van het benodigde weerstandsvermogen zal de komende jaren beschikbaar komen uit de grondexploitaties. Deze toevoegingen aan de algemene reserve zijn in de gemeentebegroting (meerjarig) opgenomen.

1.4 Wij stellen voor een nieuwe grondexploitatie 'Kavels Verheulswede' te openen.

In 2015 is de grondexploitatie 'Grondwallen Bedrijvenweg' voortijdig afgesloten vanwege het gebrek aan belangstelling voor de kavels die we op bedrijventerrein Verheulswede in verkoop hadden. Inmiddels is, net als op het A18 Bedrijvenpark, de vraag naar bedrijfskavels ook op Verheulswede weer toegenomen. Om kosten voor bouwrijpmaken te kunnen maken en opbrengsten te kunnen verantwoorden, stellen wij voor een nieuwe grondexploitatie 'Kavels Verheulswede' te openen. In 2019 kunnen we al circa 1 hectare grond verkopen. De prognose is dat dit een winstgevende grondexploitatie zal zijn.

1.5 Wij vragen krediet aan voor de verwachte investeringen.

Aan de hand van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2019 beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld, een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling baseren wij op de verwachte en geplande investeringen binnen de grondexploitatieprojecten in 2019 en 2020.

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

Voor de overige gebiedsontwikkelingsprojecten is een aanvullend krediet nodig van € 1.229.427. Dekking per project beschreven in het MPO, hoofdstuk vier.

2.1 Wij informeren u over de stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie.

In Doetinchem hebben we regionale afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode 2015-2025. Voor Doetinchem zijn dat er 1375. Om die doelstelling te halen, hebt u in 2015 de Herziene Woningbouw Strategie (HWS) vastgesteld om te sturen op locaties en aantallen. In 2016 zijn we met de uitvoering van de HWS gestart.

Doetinchem, 19 juni 2019

Door bijvoorbeeld het aanpassen van bestemmingsplannen waarmee woningbouw wordt beperkt, sturen we op aantal en locatie. Bij het vaststellen van de HWS is afgesproken dat we jaarlijks bij het vaststellen van het MPO inzicht bieden in de stand van zaken van de HWS. Dat doen we nu ook.

Daarbij is van belang dat in regionaal verband wordt gewerkt aan een visie Achterhoek 2030. Alle thematafels hebben daarvoor ideeën aangedragen. De thematafel Wonen en Vastgoed heeft op 24 januari 2019 nieuwe uitgangspunten voor wonen en vastgoed vastgesteld, die een dag later door de Achterhoek Board zijn omarmd. De uitgangspunten zijn de basis voor een nieuwe regionale woonagenda. In die agenda komt minder aandacht voor kwantiteit en meer voor kwaliteit. De focus komt meer te liggen op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zijn extra woningen mogelijk bovenop de geplande nieuwbouw, wanneer deze bijdragen aan het oplossen van de mismatch op de woningmarkt en wanneer er sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad. De HWS zal worden aangepast aan deze nieuwe regionale woonagenda, waarin dus de nieuwe regionale uitgangspunten worden verwerkt.

3.1 Wij vragen u de door ons voorgestelde geheimhouding te bekrachtigen.

Grondexploitaties bevatten vaak gedetailleerde gegevens die bij openbaarmaking het financiële belang van de gemeente kunnen schaden. Het kunnen gegevens zijn op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen die bij het openbaar worden daarvan de hoogte van verwervingen en aanbestedingen kunnen beïnvloeden. Ook de uitwerking van de Herziene Woningbouw Strategie bevat strategische en daarmee vertrouwelijke informatie.

Kanttekeningen

1.1. Marges van onzekerheid.

Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2019 ook een prognose voor de toekomst weer. Deze prognose bepaalt onder andere de hoogte van de voorziening, het benodigd krediet en de hoogte van het weerstandsvermogen. Wat de grondexploitaties betreft geldt dat dit geen exacte wetenschap is en op onderdelen uitgegaan moet worden van bepaalde aannames en verwachtingen. Uiteraard zoveel mogelijk onderbouwd met ramingen en ervaringscijfers. Toch blijft er altijd een marge van onzekerheid in zitten. Bijvoorbeeld als het gaat om gronduitgifte en bepaalde kostensoorten (zoals bodemsanering, planschade en kosten voor bouw- en woonrijpmaken). Afwijkingen van ramingen en prognoses zijn inherent aan gebiedsontwikkeling en zullen zich altijd voor blijven doen. Soms als nadeel, soms als voordeel. We anticiperen zoveel als mogelijk op mogelijke afwijkingen. Dat doen we door ervoor te zorgen dat het weerstandsvermogen binnen de algemene reserve voldoende is om risico's op te kunnen vangen. Door het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het vaststellen daarvan door uw raad hebben we jaarlijks een ijkpunt op basis waarvan we voorstellen kunnen doen om maatregelen te treffen en of bij te sturen.

Financiën

Het vaststellen van het MPO 2019 leidt tot het vrijvallen van een deel van de voorziening ter hoogte van € 60.000. Dit bedrag komt ten gunste van de algemene reserve.

Vervolg

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2019 gevolg voor de begroting 2020. U zult dat bij die gelegenheid zien terugkeren.

Doetinchem, 19 juni 2019

Bijlagen

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019.
2. Grondexploitaties (liggen voor de raad ter inzage - vertrouwelijk).
3. Bijlage Herziene Woningbouw Strategie - vertrouwelijk.

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

B.H.W. Lubbers

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019;

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

b e s l u i t :

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019 vast te stellen en daarmee:
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
 - de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
 - het positieve rekeningresultaat ad € 60.000 te verwerken in de algemene reserve;
 - de grondexploitatie 'Kavels Verheulswede' te openen.
 - een krediet van € 1,48 mln. te verlenen ten behoeve van investeringen die reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten.
2. Kennis te nemen van de stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie (HWS).
3. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitaties geheimhouding op te leggen te bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b, van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).
Geheimhouding betreft de bijlagen:
 - Grondexploitaties (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).
 - Bijlage Herziene Woningbouw Strategie.

Aldus besloten in zijn vergadering van 27 juni 2019,

, griffier

, voorzitter