

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties

2021



Gemeente Doetinchem

Mei 2021

Versie: definitief

Inhoudsopgave

Samenvatting MPO 2021	3
1. Inleiding.....	6
1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem.....	6
1.2 Doelstelling MPO	7
1.3 Informatievoorziening.....	7
1.4 Leeswijzer MPO 2021	7
2. Uitgangspunten en beleidskaders	8
2.1 Parameters.....	8
2.1.1 Rente en disconteringsvoet.....	8
2.1.2 Kostenstijging.....	8
2.1.3 Opbrengstenstijging	8
2.2 Grondprijzen	9
2.3 Grondbeleid.....	9
2.3.1 Actief grondbeleid.....	9
2.3.2 Faciliterend grondbeleid	9
2.3.3 Situationeel grondbeleid.....	10
2.3.4 Strategisch aankoopbeleid.....	10
2.4 Structuurvisie Doetinchem 2035	10
2.5 Omgevingsvisie Doetinchem	11
2.6 Doetinchem 2036	11
3. Programma	12
3.1 Woningbouw.....	12
3.1.1 Beleidsontwikkelingen	12
3.1.2 De koopwoningmarkt	13
3.1.3 De huurwoningmarkt.....	14
3.2 Bedrijventerreinen	15
3.3 Kantoren.....	15
3.4 Detailhandel en horeca	16
4. Projecten.....	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Bestaande projecten	17
4.3 Nieuwe woningbouwprojecten	18
5. Financiële prognose op portefeuilleniveau	19
5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	19
5.2 Tussentijdse winstneming	19
5.3 Voorzieningen.....	20
5.4 Materiële vaste activa, strategische gronden	20
5.5 Kredietaanvraag	20
5.6 Startkrediet ruimtelijke projecten	21
5.7 Vennootschapsbelasting.....	22
6. Risico's gebiedsontwikkeling	23
Bijlagen	24
Stand van zaken projecten.....	24
Strategisch aankoopbeleid - vertrouwelijk.....	24

Samenvatting MPO 2021

De afgelopen jaren zien we een structurele verbetering van de financiële situatie van gemeentelijke gebiedsontwikkelingsprojecten. Nog geen vijf jaar geleden moesten we maatregelen treffen op het gebied van herprogrammeren, saneren en faseren om de bouw kavels te kunnen verkopen en de risico's te beperken. De afgelopen jaren stonden eerst in het teken van een voorzichtig herstel, toen kwam het kantelpunt waarbij de kavelverkoop toenam en de risico's afnamen. Nu zijn we dat kantelpunt voorbij en zet de positieve tendens zich voort. Woningbouw kavels zijn uitverkocht, resultaten op grondexploitaties nemen toe en risico's op projectniveau en op portefeuilleniveau nemen steeds verder af.

Ondanks dat een paar grondexploitaties verlieslatend zijn en vanwege het ontbreken van de mogelijkheid deze bij te sturen of te optimaliseren verlieslatend zullen blijven, zijn nieuwe projecten die worden opgepakt winstgevend. Bij meerdere lopende grondexploitaties moet al voor het derde jaar op rij tussentijdse winst worden genomen ten gunste van de algemene middelen. Ook is de verwachting dat het A18 Bedrijvenpark dit jaar of volgend jaar van een verlieslatend project definitief de omslag maakt naar een minimaal kostendekkend, en mogelijk winstgevend, plan.

Een duidelijk positieve tendens op het terrein van gebiedsontwikkeling dat vertrouwen geeft om gecontroleerd nieuwe projecten te ontwikkelen om daarmee bij te dragen aan de doelstelling van Doetinchem 2036.

Resultaat

De totale gemeentelijke grondportefeuille sluit met een verwacht exploitatietekort van ca. € 6,1 miljoen op contante waarde. Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark, waarvan de gemeente Doetinchem 0,26 mln. (65% van € 0,4 mln.) kan verhalen op de deelnemende gemeentes. Daarnaast is van de positieve grexten al een deel van de winst vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve In 2019 circa € 0,9 mln. en in 2020 circa € 1,0 mln.

Woningbouw

De vraag naar woningen was ook in 2020 heel groot. De vraag naar gemeentelijke kavels voor woningbouw overstijgt ruimschoots het aanbod. Er is voor circa 2,6 mln. aan grond voor woningbouw verkocht. Dit betrof 17 kavels. Momenteel zijn er geen bouw kavels meer beschikbaar.

Kaveluitgifte

Door de toename aan kavelverkoop van de afgelopen jaren zijn alle kavels voor particulier opdrachtgeverschap verkocht of in optie gegeven. De vraag naar kavels is nog onverminderd groot. In 2020 hebben we op Saronix en Lookwartier 13 extra woningbouw kavels kunnen realiseren. Deze zijn allemaal via loting in optie gegeven. Inmiddels zijn meerder plannen met bouw kavels in voorbereiding. Wijnbergen De Kwekerij, Wehl Heideslag fase 2 en Wehl Fokkenkamp lopen daarin voorop. Andere projecten zijn in voorbereiding.

Bedrijventerreinen

In 2020 is er 3,2 hectare aan bedrijfskavels verkocht. Op het A18 Bedrijvenpark 2,1 hectare voor een bedrag van € 2,5 mln. Op Verheulswede 1,1 hectare tegen 1,2 mln. Op het zuidelijk deel van het A18 BP zijn de meeste kavels verkocht of in optie, op het noordelijk deel zijn nog voldoende (met name grote) kavels beschikbaar.

Verlaging van de risico's

De risico's die verband houden met gebiedsontwikkeling zijn geactualiseerd. Op projectniveau gaat het met name om de kans op overschrijding van geraamde kosten en tegenvallende opbrengsten. Ten opzichte van vorig jaar is het totale projectrisico afgenomen van € 2,8 mln. naar € 1,9 mln.

Voorzieningen

Voor de verliesgevende projecten (Iseldoks, Lookwartier en A18 Bedrijvenpark) zijn voorzieningen getroffen. Het saldo bedraagt € 7,1 mln. (t.o.v. € 9,1 mln. in 2019). Daardoor kan een deel van de voorzieningen ter grootte van € 2 mln. vrijvallen ten gunste van de algemene middelen van de gemeente. Deze voorzieningen zijn bij de jaarrekening 2020 al verwerkt.

Kredietaanvraag

Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPO zijn opgenomen, beoordelen wij jaarlijks of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Voor de grondexploitaties is een aanvullend krediet nodig van € 3,4 mln. Voor de overige ruimtelijke projecten is een aanvullend krediet nodig van € 55.000.

Startkrediet ruimtelijke projecten

In 2018 is een startkrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld voor de voorfase van mogelijk nieuwe ruimtelijke projecten. Het startkrediet is revolverend dat betekent dat bij de definitieve start van een project de gerealiseerde voorbereidingskosten vanuit het projectkrediet terugvloeien naar het startkrediet. Begin 2020 is het volledige startkrediet beschikbaar gesteld voor onderzoek naar nieuwe woningbouwlocaties. De eerst vrijval van het startkrediet vindt plaats in het tweede kwartaal van 2021. Vanwege de toename van het aantal mogelijk nieuwe ontwikkelingen stellen we voor het startkrediet te verhogen van € 150.000 naar € 250.000.

Strategisch aankoopbeleid

Mede door de ambitie Doetinchem 2036 neemt het aantal gebiedsontwikkelingsprojecten toe. Soms is het te overwegen om als gemeente een strategische aankoop te doen om daarmee bestuurlijke doelen beter en of sneller te kunnen effectueren. Daarvoor is een strategisch afwegingskader opgesteld. Om op basis van het afwegingskader vervolgens snel te kunnen handelen is het noodzakelijk een strategisch aankoopkrediet beschikbaar te stellen, waarbij de uitvoering van aankopen binnen dit aankoopkrediet berust bij het college van burgemeester en wethouders.

Grondexploitaties

In de volgende tabel wordt per project weergegeven het verwachte resultaat op het moment dat het project t.z.t. wordt afgesloten, de hoogte van het risico, het aantal nog te realiseren woningen of uit te geven bedrijfskavels en een duiding ten opzichte van het MPO 2020. De oranje bolletjes geven aan dat een project net een jaar langer doorloopt omdat nog niet alle werkzaamheden zijn afgerond of de laatste kavels die al wel in optie zijn nog niet zijn overgedragen. Bij Iseldoks is het programma op Dok 5 wat verlaagd om tot een optimaal bouwontwerp te komen. Voor Heelweg, Lookwartier en Heideslag is een nieuwe einddatum bepaald vanwege het uitbreiden van deze projecten met een tweede fase. Daarbij is geen sprake van vertraging.

Toelichting projecten

In de bijlage bij dit MPO worden de projecten individueel kort toegelicht, inclusief een financieel overzicht. De financiële stand van zaken van de projecten geeft de situatie weer per 01-01-2021.

MPO 2021 - onderdeel grondexploitaties

Project	Verwacht resultaat contante waarde 01-01-2021 Na tussentijdse winstneming	Totaal aan tussentijdse winstneming tot en met 2020 (verwerkt in div. jaarrekeningen)	Looptijd (eindjaar exploitatie)	projectrisico's	Resterend programma		Resultaat	Programma	Planning
					aantal woningen	aantal m ² bedrijven			
Vijverberg Zuid	€ 10.056	€ 173.386	2021	€ -	4		✓	✓	✓
Wehl Heideslag	€ 50.781	€ 563.068	2023	€ -	9		✓	✓	✓
Iseldoks	€ -4.829.058	n.v.t.	2024	€ 450.000	184		✓	⚠	⚠
Heelweg	€ 60.304	€ 586.583	2024	€ -	8		✓	✓	✓
Lookwartier	€ -1.834.801	n.v.t.	2024	€ 40.000	5		✓	✓	✓
A18 Bedrijventerrein	€ -415.816	n.v.t.	2028	€ 49.000 ¹⁾		298.368	✓	✓	✓
Kavels Verheulswede	€ 789.380	€ 606.413	2022	€ -		8.407	✓	✓	⚠
Totaal	€ -6.169.154	€ 1.929.450		€ 539.000	210	306.775			

¹⁾ risico A 18 obv 35%

Bouwgrond In Exploitatie

Resultaat

- ✓ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2021 wijkt niet meer af dan -/- € 125.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2020
- ⚠ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2021 wijkt niet meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2020
- ✗ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2021 wijkt meer af dan -/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2020

Programma

- ✓ Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatst vastgestelde programma
- ⚠ Marktonwikkelingen en/of behoeftes aanleiding geven aan mogelijk programma aanpassing.
- ✗ Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht

Planning

- ✓ Project verloopt conform laatst vastgestelde planning, of beter dan verwacht
- ⚠ Project kent een vertraging van 1 jaar t.o.v. laatst vastgestelde planning
- ✗ Project kent een vertraging van 2 jaar of meer t.o.v. laatst vastgestelde planning

1. Inleiding

1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem.

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) geven we invulling aan de informatievoorziening aan de raad over gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem. We geven inzicht in de projecten waarvoor een grondexploitatie is opgesteld en in grote ruimtelijke projecten waarvoor geen grondexploitatie nodig is. Hiermee geven wij een totaal beeld van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten in de gemeente Doetinchem.

Niet alle gebiedsontwikkelingsprojecten worden in deze rapportage meegenomen. Sowieso alle grondexploitatieprojecten en daarnaast de ruimtelijke projecten met een grote ruimtelijke impact, welke meerjarig zijn en die bestuurlijk en of financieel relevant zijn.

Voor deze twee type projecten hanteren we de volgende begripsbepaling.

Grondexploitatie projecten

Dit zijn gemeentelijke projecten waarbij er sprake is van het proces van het vervaardigen van bouwrijpe grond tot en met het uitgeven van bouw kavels voor woningbouw of bedrijventerreinen. Deze projecten worden gerealiseerd op basis van een actief grondbeleid. De gemeente stelt de grondexploitatie op en is verantwoordelijk voor het resultaat, winst of verlies. Het risico ligt bij de gemeente. 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 dan ook jaarlijks geactualiseerd.

Overige ruimtelijke projecten

Hieronder wordt verstaan ruimtelijke projecten waar geen gemeentelijke gronduitgifte plaatsvindt en er dus géén grondexploitatie voor de gemeente aan de orde is. Het gaat hierbij vaak om 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.

Ook kunnen dit projecten zijn waar het initiatief bij een marktpartij ligt. De grondexploitatie ligt bij een marktpartij en de gemeente heeft met name een toetsende en begeleidende rol. Dit is een vorm van faciliterend grondbeleid waarbij de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer worden verhaald.

Voor **grondexploitaties** worden de financiële gevolgen van een jaarlijkse doorrekening verwerkt in de jaarrekening en of de kadernota/begroting. Het kan daarbij gaan om tussentijdse winstneming, het ophogen of verlagen van een verliesvoorziening, het aanvragen van een extra krediet en het zorgen voor een voldoende weerstandsvermogen om de risico's op te kunnen vangen.

Voor de **overige ruimtelijke projecten** wordt eveneens beoordeeld of er financiële afwijkingen ten opzichte van de begrote ramingen zijn, of er een aanvullende kredietaanvraag nodig is en of het kostenverhaal voldoende geborgd is. Afhankelijk van de hoogte van de afwijkingen en de politieke of maatschappelijke relevantie, nemen we deze afwijkingen mee in het MPO en verwerken we bij de kadernota/begroting. Indien de omvang van de financiële afwijking 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.

In hoofdstuk 4 worden de projecten nader beschreven.

1.2 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).

1.3 Informatievoorziening

De informatievoorziening over grondexploitaties kan gezien worden als een piramide.



De *top* 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* van de piramide betreft de informatie op projectniveau.

De *onderste laag* is de technisch inhoudelijke kant met o.a. de onderliggende berekeningen (grondexploitaties). Vanwege bedrijfseconomische belangen zijn deze vertrouwelijk en kunnen op verzoek door raadsleden worden ingezien.

1.4 Leeswijzer MPO 2021

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de parameters en beleidskaders die aan de ruimtelijke projecten 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. In hoofdstuk 4 wordt een algemeen beeld over de projecten beschreven. De financiële prognose op portefeuilleniveau komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De risico's in hoofdstuk 6. Er zijn twee bijlagen; één over het strategisch aankoopbeleid en één waarin per project een korte stand van zaken wordt weergegeven.

2. Uitgangspunten en beleidskaders

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	1,86%
disconteringsvoet (t.b.v. contante waardeberekening)	2,00%
kostenstijging	2,00%
kostenstijging civiele kosten	3,00%
opbrengstenstijging woningbouwlocaties	0%
opbrengstenstijging bedrijventerreinen (A18 BP)	1,00%

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 rentetoe rekening. Aan de hand van deze spelregels is voor Doetinchem de rekenrente voor 2021 bepaald op 1,86%.

De eindwaarde van een project is het verwachte eindresultaat op het moment dat het project volledig is voltooid en de grondexploitatie wordt afgesloten. Om deze toekomstige waarde om te rekenen naar de waarde van dit moment wordt de contante waarde berekend. Dit 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

Omdat een grondexploitatie over meerdere jaren loopt worden kosten die nu worden geraamd vaak pas over een aantal jaar gerealiseerd. In de grondexploitatie houden we dan ook rekening met een kostenstijgingspercentage voor in de toekomst te maken kosten. Standaard gaan we uit van een kostenstijging van 2% per jaar.

Een belangrijk deel van de kosten heeft betrekking op de civieltechnische kosten (bouwen woonrijpmaken). We hanteren daarvoor een afwijkend kostenstijgingspercentage. Bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging kijken we naar het indexcijfer dat het Centraal Bureau voor de Statistiek periodiek over dit onderwerp publiceert (CBS grondweg- en waterbouw). 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 van civieltechnische kosten sterk oploopt. Voor kosten van grond, weg- en waterbouw gaan we uit van 3%.

Ook worden er binnen een grondexploitatie kosten geraamd die niet onderhevig zijn aan een kostenstijging. Bijvoorbeeld kosten waarvoor vaste afspraken zonder indexering voor zijn gemaakt.

2.1.3 Opbrengstenstijging

Net als bij kosten worden grondopbrengsten gedeeltelijk op termijn gerealiseerd. Vanwege de onvoorspelbaarheid van de woningmarkt op de midden en lange termijn, houden we in de grondexploitaties geen rekening met een jaarlijkse opbrengstenstijging. Om meerjarig een opbrengstenstijgingspercentage te hanteren is te risicovol. In plaats daarvan actualiseren we ieder jaar het gemeentelijk grondprijzenbeleid en passen zo nodig de hoogte van de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitatie aan.

Voor bedrijventerreinen ligt dat anders. De prijzen voor bedrijventerreinen tonen meer stabiliteit en zijn wat minder conjunctuur gevoelig. Voor het project A18 Bedrijvenpark gaan we mede vanwege de lange looptijd van het project uit van een geringe stijging van de opbrengsten van 1% per jaar. Met deze geringe verhoging blijven de prijzen in concurrentie met min of meer vergelijkbare projecten.

2.2 Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het vigerende Grond- en huurprijzenbeleid 2021 van de gemeente Doetinchem waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. Begin 2021 zijn de grondprijzen geactualiseerd. Dat heeft geleid tot een beperkte verhoging van de grondprijzen ten opzichte van voorgaande jaren. Bij het bepalen van de hoogte van de grondprijzen is rekening gehouden met de huidige vrij-op-naam prijzen, reële bouwkosten en actuele omstandigheden op het gebied van energietransitie. Daarnaast staan de prijzen in verhouding met ander aanbieders in Doetinchem en de regio.

Voorkomen moet worden dat de grondprijzen te hoog zijn. Verkoop van grond ten behoeve van nieuwbouw is concurrerend met het aanbod van bestaand vastgoed. Kopers maken de afweging tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Te hoge prijzen voor bouwgrond kunnen leiden tot stagnatie in de verkoop en daardoor vertraging in de voortgang van projecten. Voor het grondprijzenbeleid 2021 is gezocht naar een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, de huidige markt en een realistische prijs.

2.3 Grondbeleid

Om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren maakt de gemeente gebruik van het gemeentelijk grondbeleid. De twee belangrijkste vormen van grondbeleid zijn het actieve grondbeleid en het faciliterende grondbeleid. Een tussenvorm waarbij gemeente en een marktpartijen gezamenlijk een gebiedsontwikkeling ter hand nemen is de Privaat Publieke Samenwerking (PPS).

2.3.1 Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid ligt het initiatief bij de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente voor 100% verantwoordelijk is voor het resultaat (winst of verlies) en de risico's. Het voordeel van een actief grondbeleid is dat de gemeente meer kan sturen op de gewenste ontwikkeling en dat eventuele winst op de grond naar de gemeente toekomt. Het nadeel is dat de gemeente ook het risico loopt op tegenvallende resultaten. Gemeente Doetinchem heeft momenteel zeven actieve grondexploitaties. In het tweede kwartaal van 2021 openen we, na vaststelling door de raad, een nieuwe grondexploitatie voor Wijnbergen De Kwekerij. Momenteel onderzoeken we nog meerdere nieuwe woningbouwmogelijkheden in de gemeente Doetinchem. Daardoor worden er waarschijnlijk in de loop van 2021 meer nieuwe grondexploitaties geopend. De mogelijke risico's worden eerst goed in kaart gebracht. Veel van deze nieuw te ontwikkelen locaties zijn vaak al als strategische grond in eigendom bij de gemeente en hebben een lage boekwaarde. Daarmee wordt het risico om deze gronden in ontwikkeling te nemen sterk ingeperkt.

2.3.2 Faciliterend grondbeleid

Naast een actief grondbeleid waarbij de gemeente zelf gronden ontwikkelt en haar kosten verhaalt via de gronduitgifte van kavels, kent de gemeente ook een faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid is er sprake van initiatieven van derden die zelf de grondexploitatie voor hun rekening en risico nemen, waarbij de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze plannen worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het gaat daarbij om gemeentelijke kosten voor het begeleiden en toetsen van

plannen en onderzoeken. Ook kan een gemeente een wat actievere rol op zich nemen als er bijvoorbeeld sprake is van aanleg van voorzieningen voor openbaar nut. Daarbij kan afgesproken worden dat de gemeente deze voorzieningen aanlegt, of in geval de ontwikkelende partij deze voorzieningen aanlegt, de gemeente een meer toetsende en controlerende rol heeft. In beide gevallen worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor kosten van planschade, bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en of een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Een deel van de gemeentelijke kosten wordt al verhaald via de leges. Kosten die buiten de leges om gemaakt worden kunnen verhaald worden via de privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst) of de publiekrechtelijke weg (exploitatieplan). De anterieure overeenkomst is vorm vrij en onderhandelbaar. Het exploitatieplan is gebonden aan regels omtrent profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

2.3.3 Situationeel grondbeleid

In Doetinchem zien we, net als het landelijk beeld, een verschuiving in het te voeren grondbeleid. In plaats van een generieke keuze voor een actief- of faciliterend grondbeleid is er veel vaker sprake van een situationeel grondbeleid. Daarbij kan sprake zijn van actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid als ook een mengvorm van faciliterend en actief grondbeleid. Per ontwikkeling wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid het juiste middel is om de ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

2.3.4 Strategisch aankoopbeleid

De afgelopen jaren waren strategische aankopen door de gemeente niet aan de orde. De vastgoed- en bouwcrisis, de risico's omtrent grondexploitaties en de toentertijd verwachte krimp gaven daar ook lange tijd geen aanleiding toe. De omstandigheden op het terrein van gebiedsontwikkeling zien er inmiddels heel anders uit in Doetinchem. Groei in plaats van krimp, een stijgende lijn in de resultaten uit grondexploitaties, een ambitie om fors door te groeien en nieuwe gebieden te ontwikkelen. Het is daarom goed om ook te kijken of in incidentele gevallen het verstandig kan zijn als gemeente een strategische aankoop te doen. Net als dat er argumenten zijn om het niet te doen (risico, alternatieven, geen noodzaak) kunnen er ook argumenten zijn om wel tot een strategische aankoop over te gaan (kansen, wegnemen belemmeringen, regie op ontwikkeling). In de bijlage bij dit MPO is een afwegingskader opgenomen dat uitgaat van het 'nee-tenzij' principe om per situatie een weloverwogen keuze te maken of een strategische aankoop noodzakelijk en verantwoord is. Om in voorkomende situaties een strategische aankoop te kunnen doen en daarbij snel te kunnen handelen stellen wij voor de raad hiervoor een krediet beschikbaar te laten stellen en de uitvoering over te laten aan het college van b&w. Jaarlijks zal in het MPO verslag worden uitgebracht van de stand van het krediet en de eventueel aangekochte gronden/opstallen. En is daarmee vergelijkbaar met de handelswijze omtrent het startkrediet waarbij het college eveneens het mandaat heeft gekregen om krediet beschikbaar te stellen. Voor het afwegingskader, de spelregels en de hoogte van het krediet wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage bij dit MPO.

2.4 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.

2.5 Omgevingsvisie Doetinchem

In gemeente Doetinchem bereiden we ons al een tijd voor op de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt.

2.6 Doetinchem 2036

Doetinchem heeft de ambitie uitgesproken te willen groeien naar een stad van circa 70.000 in 2036. Daarvoor wordt in 2021 een Visiedocument Doetinchem 2036 ter vaststelling aan de raad aangeboden als opmaat naar een Strategisch Plan Doetinchem 2036 waarin op basis van scenario's voor de middel- en lange termijn uiteen gezet wordt hoe we deze ambitie willen bereiken.

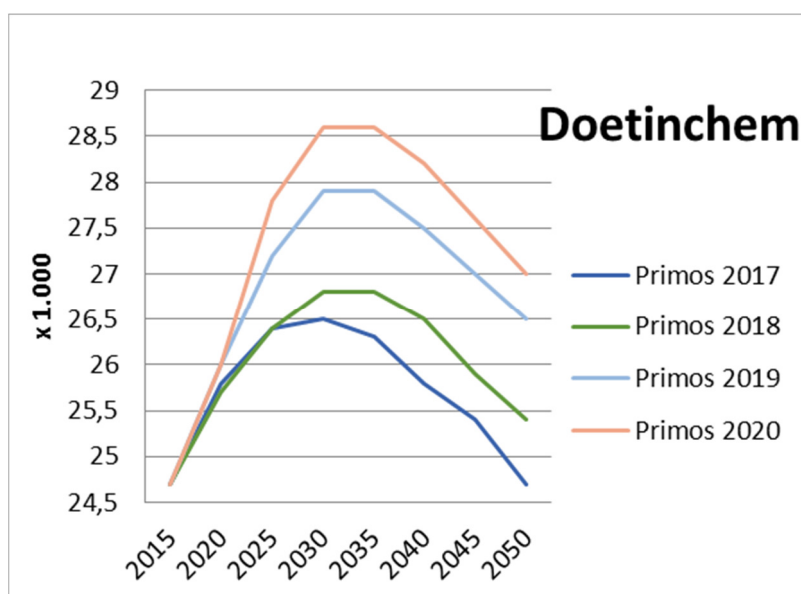
3. Programma

3.1 Woningbouw

3.1.1 Beleidsontwikkelingen

Prognoses

Jaarlijks geven wij u een overzicht van de huishoudensontwikkeling (zie figuur 1) binnen de gemeente Doetinchem. In 2020 heeft Primos een nieuwe bevolkingsprognose opgesteld. De prognose van 2020 laat tot 2030 een nog sterkere groei zien dan in de jaren hiervoor. De verwachting van Primos is dat na deze groei vanaf 2035 een daling volgt.



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling volgens verschillende prognoses.

Naast informatie over de huishoudontwikkeling geeft Primos jaarlijks ook de verwachte bevolkingsontwikkeling (zie figuur 2).



Figuur 2: bevolkingsontwikkeling in gemeente Doetinchem

In de cijfers van Primos is geen rekening gehouden met de ambitie, vastgelegd in de begroting 2021, om te groeien naar 70.000 inwoners. Vanzelfsprekend hebben het verloop van het aantal huishoudens en de bevolkingsontwikkeling consequenties voor de volkshuisvestelijke opgaven. De komende jaren wordt bepaald op welke locatie en in welk type woning, onze inwoners, hun plek vinden binnen de gemeente Doetinchem.

Ontwikkeling lokaal woonbeleid

Op 28 november 2019 heeft u de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. In het MPO 2020 hebben wij aangegeven u in het MPO 2021 nader te informeren over de uitwerking van deze nieuwe strategie. Met het vaststellen van de woningbouwstrategie heeft u de ambitie uitgesproken om als gemeente qua inwoneraantal de komende jaren te gaan groeien. De strategie is daarnaast het antwoord op het rapport van het bureau Companen naar de woningbouwbehoefte in de hele gemeente Doetinchem. De vraag naar woningen overstijgt nagenoeg in alle woningcategorieën het aanbod en het bouwen van meer woningen is noodzakelijk.

Sinds 2020 worden de plannen voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad getoetst aan de woningbouwstrategie. Dit betekent dat de plannen moeten inspelen op de bestaande woningbouwbehoefte en dat bij plannen met meer dan 10 woningen gestuurd wordt op tenminste 20% sociale huur of goedkope koop. In figuur 3 is aangegeven hoeveel woningen er de afgelopen jaren zijn toegevoegd.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totaal
gD grex	2	145	129	21	4	46	111	52	93	143	92	838
particulier	109	174	116	239	54	77	125	63	131	195	250	1533
totaal	111	319	245	260	58	123	236	115	224	338	342	2371

3.1.2 De koopwoningmarkt

De krapte op de woningmarkt heeft tot gevolg dat de prijzen van bestaande woningen enorm zijn toegenomen. Om de krapte te illustreren geven wij u jaarlijks een overzicht van de woningen die te koop staan. In figuur 4 staat het aanbod in maart 2021 en in figuur 5 het aanbod in maart 2020.

Te koop staande woningen	Doetinchem		Gaanderen		Wehl	
	ggb	app	ggb	app	ggb	app
	tot € 200.000	1	0	0	0	0
€ 200.000 tot € 250.000	5	1	0	0	1	0
€ 250.000 tot € 350.000	5	2	1	0	2	1
vanaf € 350.000	5	2	1	0	1	0
totaal	16	5	2	0	4	1

Figuur 4: Woningaanbod (Funda) Maart 2021

	Doetinchem		Gaanderen		Wehl	
	ggb	app	ggb	app	ggb	app
tot € 200.000	5	0	0	0	1	0
€ 200.000 tot € 250.000	10	1	3	0	0	0
€ 250.000 tot € 350.000	6	3	3	0	1	0
vanaf € 350.000	12	3	2	0	6	0
totaal	33	7	8	0	8	0

Figuur 5: Woningaanbod (Funda) Maart 2020

Het aanbod van goedkope koopwoningen voor starters is gering. Om de mogelijkheden voor starters te verruimen is eind 2019 de maximale aankoopprijs van een woning, om in aanmerking te komen voor een Starterslening, verhoogd van € 175.000 naar € 225.000. Deze verhoging heeft in 2020 het aanbod voor starters positief beïnvloed, al blijft het lastig om een passende koopwoning te vinden. De concurrentie voor een betaalbare woning is groot en daarom is er blijvende aandacht nodig. In 2020 is 10 keer een starters lening afgesloten, ter vergelijking in 2019 was dit 6 keer.

In 2020 heeft de provincie Gelderland het Actieplan Wonen opgesteld. Eén van de onderdelen hiervan is het meefinancieren van de starterslening. De provincie draagt, per verstrekte lening, 50% bij. Een positief gevolg van deze cofinanciering is dat er meer startersleningen verstrekt kunnen worden.

Naast de starterslening wordt ook de lening *Toekomstbestendig wonen* aangeboden. Deze lening is ter financiering van het verduurzamen van de woning. De afgelopen jaren ligt het aantal verstrekte leningen rond de 175 per jaar. De afgelopen maanden is er een lichte toename zichtbaar door het project *de Achterhoekse bespaaractie*.

3.1.3 De huurwoningmarkt

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet maken we inmiddels een aantal jaren prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Met deze prestatieafspraken wordt in gezamenlijk overleg bepaald welke bijdrage de betrokken partijen leveren aan de invulling van de woon/volkshuisvestelijke opgaven. In 2020 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Sité en huurdersvereniging Siverder, Woonzorg Nederland, Mooiland, De Woonplaats en huurdersvereniging Dinxperlo. De afspraken worden altijd gedeeld met de gemeenteraad. In 2020 is er overleg geweest over de onderwerpen: passende woningen, gebiedsgericht werken en wonen en zorg.

Ontwikkeling huurwoningvoorraad

In de woningbouwstrategie heeft de raad bekrachtigd dat er blijvend aandacht moet zijn voor de (sociale) huursector. Gemeente Doetinchem en Sité hebben afgesproken dat er 400 sociale huurwoningen worden toegevoegd. Hiervan zijn er op dit moment 200 gerealiseerd. De exacte invulling blijft onderdeel van het gesprek tussen Sité en de gemeente Doetinchem. Op dit moment heeft Sité ruim 7300 woningen in de gemeente Doetinchem (zie figuur 6).

t/m kwaliteitskortingsgrens	≤ € 432,51	914
t/m aftoppingsgrens – laag	€ 432,51 - € 619,01	4209
t/m aftoppingsgrens – hoog	€ 619,01 - € 663,40	1233
t/m liberalisatiegrens	€ 663,40 - € 737,14	643
Boven liberalisatiegrens	≥ € 737,14	258
Totaal		7329

Figuur 6: Wooneenheden in de gemeente Doetinchem per 31 december 2020

In 2020 heeft Sité aan de J.F Kennedylaan en de Hofstraat woningen gesloopt en daar 33 energiezuinige woning teruggebouwd. In Wijnbergen fase 4 zijn 19 eengezinswoningen aangekocht en verhuurd. Aan de Ruyslaan in Schöneveld zijn in 2020 8 woningen gesloopt. Op dezelfde plek worden in 2021 8 nieuwe multifunctionele woningen opgeleverd. Ook is Sité in 2020 begonnen met het uithuizen van 64 appartementen aan de Beethovenlaan in de Muziekbuit. Deze twee flats worden in 2022 gesloopt.

Sité kocht in 2020 183 woningen van corporatie Mooiland, waarvan 66 in de gemeente Doetinchem. Daarmee wordt deze betaalbare huurwoningvoorraad behouden voor de regio.

Het aantal actief woningzoekenden (mensen die minimaal 1 keer per jaar op een vrijkomende woning reageren) voor een sociale huurwoning blijft stijgen.

Toch vinden mensen die actief reageren op beschikbare woningen gemiddeld binnen 11 maanden een sociale huurwoning. Dat is onder de in de prestatieafspraken afgesproken 12 maanden. Het gemiddelde aantal reacties per woning was 270 en blijft dus stijgen.

In 2020 heeft Sité in Doetinchem 443 vrijgekomen woningen weer te huur aan kunnen bieden (zie figuur 7).

Huishoudenscategorie	Aantal woningen toegewezen 2020	Gemiddelde zoektijd in maanden 2020
Tot 23 jaar, ink tot HTG	83	6.4
1-2 pers hh, ink tot HTG	117	12.6
3 en meer pers hh, ink tot HTG	38	13.7
Hh inkomen >HTG en <39.055	120	11.5
Hh inkomen > 39.055	25	10.9
totaal	443	11.1

Figuur 7: Toegewezen woningen per huishoudcategorie

De druk op de woningmarkt is aanhoudend groot. De zoektijd was voor twee huishoudenscategorieën iets meer dan één jaar. Ook de coronamaatregelen zijn daarvan een oorzaak omdat Sité tijdens de eerste lock-down in het voorjaar van 2020 de verhuur uit voorzorg tijdelijk heeft stopgezet en woning niet altijd aansluitend konden worden verhuurd.

3.2 Bedrijventerreinen

Door het economisch klimaat is er een toenemende vraag naar grond en willen de bedrijven weer investeren in nieuwe vestigingen of uitbreiding van hun huidige vestiging. In 2020 loopt ondanks corona de verkoop van kavels op het bedrijvenpark A18 goed door. In 2021 verwachten we nagenoeg uitverkocht te zijn op het zuidelijk deel. In 2020 is een deel van het noordelijke deel in exploitatie genomen voor grotere kavels vanaf 1 hectare. Op het noordelijk deel neemt de vraag toe. Er zijn wat kavels verkocht in 2020. De verwachting is in 2021 het merendeel van de kavels op het noordelijk deel in optie te hebben. Op Verheulswede worden de laatste gemeentelijke kavels in 2021 verkocht. Er zijn daarnaast nog kavels van private partijen beschikbaar.

In het najaar van 2019 is het eindrapport RPW Achterhoek aangeboden aan de colleges en gemeenteraden van de 7 gemeenten van de Achterhoek. Deze hebben ingestemd met het RPW Achterhoek. Kort daarna heeft het college van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland ingestemd met het RPW Achterhoek met de voorwaarde dat de Achterhoekse gemeenten een viertal uitvoeringsafspraken nader uitwerken. Het betreft onder meer afspraken omtrent de duurzaamheid van bedrijventerreinen, de integrale ruimtelijke afweging bij de locatiekeuze van nieuwe bedrijventerreinen, alsmede de concrete onderbouwing van nieuwe bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn onlangs vastgesteld in het eindrapport RPW.

3.3 Kantoren

Mede door Corona is er, ondanks de aantrekkende economie, minder behoefte aan kantoorruimte. Het kantooroverschot en -leegstand blijft op hetzelfde niveau; dat geldt ook voor de andere Gelderse regio's.

In de beleidsnotitie Bedrijventerreinen in Verandering is opgenomen dat kantoren niet meer moeten worden gevestigd op bedrijventerreinen. Op een aantal locaties op de bedrijventerreinen is er nog wel een mogelijkheid om een kantoor te vestigen, maar op de meeste plekken moet dit dan ongeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten van het gevestigde bedrijf. Door de bestemming kantoren niet meer overal toe te staan, hopen we dat er in de toekomst ook minder problemen met handhaving van andere bedrijfsactiviteiten zullen zijn. Kantoren die naast een bedrijf zitten met een hogere milieucategorie vinden dit nog weleens storen en dienen dan een handhavingverzoek in. Terwijl de activiteiten die zij uitvoeren juist passend zijn op een bedrijventerrein.

3.4 Detailhandel en horeca

Corona heeft in 2020 een negatieve stempel gedrukt op de detailhandel en de horeca. De gevolgen van de maatregelen zullen nog lange tijd gevoeld worden en mogelijk zelfs niet meer verdwijnen. Met name de wijze waarop online-winkelen dominant is geworden heeft consequenties voor de winkelstaat. Veel mensen die eerder niet gewend waren online te winkelen weten die weg nu wel te vinden. Tegelijkertijd biedt het ook kansen; veel (kleine) ondernemers hebben zelf ook de stap gezet om hun producten online beschikbaar te maken. Zo kan de combinatie worden versterkt tussen fysiek en online winkelen.

De tendens is echter wel dat met name de traditionele retailwinkels uit de stad en dorpen zullen verdwijnen. Wat er aan panden achterblijft zal deels een nieuwe invulling moeten krijgen. Enerzijds zal hier meer ruimte moeten worden geboden voor wonen, zeker buiten het kernwinkelgebied. Voor starters op de woningmarkt uit Doetinchem, Wehl en Gaanderen vergroot dit de mogelijkheden om in de eigen omgeving te blijven wonen. Anderzijds zullen er in het kernwinkelgebied verruimende mogelijkheden moeten worden gecreëerd om andersoortige publiekstreckende bedrijvigheid aan te trekken. Bijvoorbeeld exposities, een speelhal of een conceptstore van een autodealer/meubelmaker. Kortom: de centra zullen een transitie doormaken van producten die voorzien in een levensstandaard naar producten die voorzien in meer levensplezier.

De binnenstad van Doetinchem blijft in ontwikkeling. Meerdere projecten zijn uitgevoerd in 2020. Zoals de herinrichting van de Veentjes en de verdere vergroening van de binnenstad. Ook het binnenstadbedrijf draait inmiddels met een vast team en versterkt de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Rond de supermarkten voeren we een beperkt uitbreidingsbeleid om het overschot aan vierkante meters niet verder te vergroten. Alleen als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan is uitbreiding mogelijk.

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 de bijlage bij 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 (inclusief fase 2)	Verdubbeling Europaweg
Lookwartier (inclusief fase 2)	De Zumpe
A18 Bedrijvenpark	De Bongerd
Kavels Verheulswede	De Veentjes
	Wijnbergen Midden Westen
	Dorpshart Wehl

Uiteraard zijn er meer projecten dan hierboven in de tabel genoemd. Over het algemeen de wat kleinere projecten 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.

4.2 Bestaande projecten

Gemeentelijke projecten worden in Doetinchem gerealiseerd volgens het principe van projectmatig werken. Dat betekent een uniforme wijze van het doorlopen van projecten en een periodieke verantwoording van stand van zaken. Projecten worden aan de hand van de volgende beheersaspecten beoordeeld; Geld, Organisatie, Kwaliteit, Tijd, Informatie&Communicatie (GOKTIC). Daarnaast vindt er voor elk project een risicoanalyse plaats waarbij de risico's worden beschreven en waar mogelijk financieel worden vertaald. Bij alle beheersaspecten wordt met een gekleurd symbool aangegeven hoe dat onderdeel van het project er voor staat. We onderscheiden daarin de volgende kwalificaties:



Alles in orde.



Waarschuwing, eventueel corrigerende actie/extra aandacht nodig.



Onmiddellijk corrigerende actie/extra aandacht vereist

Voor wat betreft de projecten met een grondexploitatie is overall het beeld dat deze voorspoedig verlopen. De markt is voor de verkoop van bouw kavels is gunstig. Projecten verlopen volgens planning. Het grootste deel van de symbolen staan op groen. Alleen bij Iseldoks staat het risico op geel. Niet omdat daar momenteel een groot risico speelt, maar vanwege de extra aandacht die nodig is op het gebied van kostenbeheersing, aanwezigheid van PFAS en constructieve werkzaamheden op het gebied van bouw- en woonrijpmaken.

De projecten waarvoor geen grondexploitatie aan de orde is verlopen ook redelijk volgens planning en bij de meeste projecten is de voortgang ook duidelijk waarneembaar. Vaak zijn deze projecten vanwege meerdere participanten en belanghebbenden wat complexer in de uitvoering. Desondanks staan ook hier de meeste symbolen op groen. Bij een aantal projecten staan een aantal beheersaspecten op geel. Doorgaans komt dit door de complexiteit van ontwikkelingen waardoor extra aandacht is vereist op het gebied van beschikbaar budget en planning.

In de bijlage bij dit MPO worden de projecten individueel kort toegelicht, inclusief een financieel overzicht. De financiële stand van zaken van de projecten geeft de situatie weer per 01-01-2021.

4.3 Nieuwe woningbouwprojecten

Begin 2020 zijn er meerder bestuursopdrachten vastgesteld om de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties te onderzoeken. Het gaat hier onder andere om de volgende projecten:

- **Kaveluitgifte plan Saronix**
Stand van zaken: tweede fase met extra kavels meegenomen in huidig plan Heelweg.
- **Kaveluitgifte plan Lookwartier**
Stand van zaken: tweede fase met extra kavels meegenomen in huidig plan Lookwartier.
- **Tweede fase Wehl Heideslag**
Stand van zaken: Tweede fase in voorbereiding. Besluit voor een definitieve GO verwacht in tweede kwartaal 2021.
- **Onderzoek Wehl Fokkenkamp**
Stand van zaken: Stedenbouwkundige Programma Van Eisen en openen grondexploitatie verwacht in 2021.
- **Wijnbergen De Kwekerij**
Stand van zaken: in 2021 heeft B&W het structuurontwerp vastgesteld. Eind april 2021 is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Deze wordt per 2022 opgenomen in de jaarlijkse rapportage van het MPO.

Behalve de hiervoor genoemde vijf nieuwe locaties worden er ook andere locaties verkend. In zowel Gaanderen als in Doetinchem. In de loop van 2021 zal er meer duidelijkheid komen over de mogelijkheden en haalbaarheid van deze locaties.

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 2020 ad. circa € 53,1 mln. (de zgn. boekwaarde) zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. In totaal zijn er zeven grondexploitaties. Als alle uitgaven en inkomsten gerealiseerd zijn, dan is het verwachte eindsaldo (eindwaarde) -€ 6,7 mln. verlieslatend. Dit geeft een wat vertekend beeld omdat in zowel 2019 als 2020 er een tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden ter grootte van in totaal € 1,9 mln. (zie 5.2). 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 paragraaf 5.3.

Het onderstaande overzicht geeft het verloop van de te realiseren kosten en opbrengsten weer over een periode van 2021 tot en met 2028.

Actualisatie grondexploitaties		2021									Bedragen x € 1.000	
Kosten	Nog te realiseren		te realiseren in jaar								2028	
	Boekwaarde	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027			
Verwerving	72.484	2.572	2.419	27	126	0	0	0	0	0	0	
Tijdelijk beheer	0	33	12	10	5	5	0	0	0	0	0	
Bouwrijpmaken	19.853	2.653	1.068	1.151	378	55	0	0	0	0	0	
Woonrijpmaken	8.593	6.075	1.197	1.410	1.921	1.547	0	0	0	0	0	
Plankosten	16.457	3.197	634	548	528	485	243	248	253	258	258	
Afdrachten	4.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overige kosten	17.906	4.002	830	509	899	751	594	198	157	64	64	
Rente	26.417	2.412	832	689	511	367	101	-16	-62	-10	-10	
Subtotaal kosten	166.243	20.944	6.993	4.345	4.368	3.211	938	430	348	311	311	
Opbrengsten												
Woningen	41.103	16.732	3.765	9.215	3.052	700	0	0	0	0	0	
Niet-woningen	32.667	44.396	5.465	4.572	9.392	9.555	8.694	2.879	2.907	933	933	
Parkeren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overige opbrengsten	1.277	-12	-12	0	0	0	0	0	0	0	0	
Subsidies	8.634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bijdragen	29.519	6.121	4.251	1.870	0	0	0	0	0	0	0	
Subtotaal opbrengsten	113.200	67.237	13.469	15.657	12.444	10.255	8.694	2.879	2.907	933	933	
Saldo kosten en opbrengsten	-53.043	46.293	6.476	11.312	8.076	7.043	7.756	2.449	2.560	622	622	
Verwachte resultaat projecten		-6.750	10	821	54	-7.148	0	0	0	-487	-487	

De raming van de kosten en de opbrengsten is een prognose en is input voor de kadernota/gemeentebegroting. De kosten voor 2021 en 2022 vormen de basis voor de kredietaanvraag (paragraaf 5.5).

5.2 Tussentijdse winstneming

Bij grondexploitaties met een positief resultaat is er sprake van winst (er zijn meer opbrengsten dan kosten). Het laten vrijvallen van de winst naar de Algemene Reserve gebeurt pas als er voldoende zekerheid bestaat over de hoogte van de winst. Dit betekent echter niet dat de winst pas genomen wordt bij het afsluiten van het project. Voor winstneming wordt uitgegaan van de Percentage Of Completion (POC) methode. Deze methode, die is voorgeschreven door het BBV, houdt in dat dat jaarlijks naar rato van gerealiseerde kosten en opbrengsten een deel van de verwachte winst moet worden genomen. Voor de projecten Vijverberg, Wehl Heideslag, Heelweg en Verheulswede betekent dit dat er tussentijds winst genomen moest worden. Deze is ten laste van de grex gebracht en is net als in 2019 vrijgevallen ten gunste van de algemene reserve.

Deze winstnemingen zijn in de jaarrekening 2020 verwerkt.

project	verwachte einddatum	tussentijdse winstneming		verwacht restant resultaat op eindwaarde	prognose vrijval resultaat
		2019	2020		
Vijverberg Zuid	2021	€ 163.440	€ 9.946	€ 10.257	2021
Heideslag	2023	€ 508.759	€ 54.309	€ 53.890	2021-2024
Heelweg	2024	€ 264.479	€ 322.104	€ 65.275	2021-2024
Verheulswede	2022	€ -	€ 606.413	€ 821.271	2021-2022
		€ 936.678	€ 992.772	€ 950.693	

5.3 Voorzieningen

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort is het verplicht vanuit de wet en regelgeving om een voorziening te treffen. Dit heeft betrekking op de projecten Iseldoks, Lookwartier en A18 Bedrijvenpark. Voor het A18 Bedrijvenpark geldt dat de gemeente Doetinchem voor 100% van het voorzienbare tekort een voorziening heeft getroffen en een vordering van 65% van dit te kort heeft op de andere drie samenwerkende gemeenten West Achterhoek. Voorzieningen zijn bij de jaarrekening 2020 al verwerkt. Het gaat om de volgende voorzieningen.

project met een voorzienbaar tekort	benodigde omvang van voorziening	beschikbare voorziening 31-12-2020	vrijval voorziening verwerkt in jaarrekening 2020
Iseldoks	€ -4.829.058	€ 4.867.782	€ 38.724
Lookwartier	€ -1.834.801	€ 2.561.288	€ 726.487
A18 Bedrijvenpark	€ -415.816	€ 1.869.762	€ 1.453.946
	€ -7.079.675	€ 9.298.832	€ 2.219.157

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".

De strategische gronden zijn gewaardeerd voor maximaal € 6 per m², met uitzondering van de resterende gronden van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Deze zijn opgenomen voor een bedrag van € 48 per m². Dit bedrag ligt onder de marktwaarde (circa € 59) en voldoet daardoor aan de voorschriften vanuit het BBV. De grond in Wehl Fokkenkamp heeft een historische lage boekwaarde en is in deze tabel afgerond op € 1. Een aantal locaties zijn wel strategisch, maar hebben geen boekwaarde. Deze zijn of al erg lang in eigendom bij de gemeente of zijn op een eerder moment al afgewaardeerd.

Locatie	Aantal m ²	€ per m ²	waarde
Ruimzicht	21.780	€ 6	€ 130.680
De Veentjes 2e fase	15.000	€ 6	€ 90.000
De Pas 't Straatje	2.600	€ 6	€ 15.600
Wehl Fokkenkamp	33.329	€ 1	€ 24.000
Europaweg Recr voorz.	8.315	€ 6	€ 49.890
Wijnbergen Wonen oosten	106.133	€ 6	€ 636.798
A18 bedrijvenpark	146.034	€ 48	€ 6.995.000
Heideslag 2e fase	108.514	€ 6	€ 651.084
Tollenstraat ong.	1.033	€ -	€ -
Hamburgerbroeklaan	7.800	€ -	€ -
Kruisbergseweg	19.924	€ -	€ -
	470.462		€ 8.593.052

5.5 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 2021 en 2022. 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 verstrekte kredieten is een extra krediet voor de grondexploitaties nodig van € 3,4 mln. Zie volgend overzicht.

Krediet aanvraag MPO 2021					Bedragen x € 1.000	
	Totaal beschikbare kredieten t/m 2020	Totaal verwachte kosten t/m			Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
		Boekwaarde kosten t/m	Kostenraming	Kostenraming		
		2020	2021	2022		
Vijverberg Zuid	21.403	21.093	486	0	21.579	176
Wehl Heideslag	19.636	19.970	193	197	20.361	725
Iseldoks	34.219	32.374	1.231	1.223	34.828	609
Heelweg	12.572	12.995	294	384	13.673	1.101
Lookwartier	11.393	11.377	182	245	11.804	411
A18 Bedrijvenpark	74.344	67.415	4.553	2.143	74.111	-233
Verheulswede	586	1.019	53	153	1.224	638
		166.243	6.993	4.345		
Benodigd krediet (grex)	174.153				177.581	3.428

Voor de Overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten is een aanvullend krediet van € 55.000 nodig.

De kredietaanvraag verwerken we in de kadernota 2022/gemeentebegroting 2022.

5.6 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 bedoeld 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.

Begin 2020 is het voor het eerst gebruik gemaakt van het startkrediet om onderzoek te kunnen doen naar vijf locaties voor nieuwe woningbouwmogelijkheden. Het volledige krediet is beschikbaar gesteld aan deze vijf onderzoeklocaties. De eerste vrijval van een deel van dit krediet heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal van 2021. Daarmee wordt voldaan aan het revolverende principe van het startkrediet. Mede vanwege de

ambitie om Doetinchem te laten groeien naar 70.000 inwoners in 2036 zien we een toename van het aantal nieuwe projecten. Veel daarvan moeten eerst verkend worden naar de mogelijkheden alvorens het college kan besluiten of het een project wordt. We merken dat de hoogte van het startkrediet momenteel niet toereikend is om alle initiatieven tijdig op te pakken. Wij stellen dan ook voor het startkrediet te verhogen van € 150.000 naar € 250.000.

project	nummer	krediet	valt vrij
Heelweg Middengebied BO 2020	79.201	€ 30.000	medio 2021
Oude Ijsseloever Wijnbergseweg	79.202	€ 30.000	n.n.b.
Wehl Fokkenkamp BO 2020	98.975	€ 30.000	2021
Wijnbergen De Kwekerij BO 2020	96.963	€ 60.000	mei-21
		€ 150.000	

5.7 Vennootschapsbelasting

Het grondbedrijf is tot en met 2019 niet belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Dit komt doordat het totaal van de grexen, exclusief het aandeel van de gemeente Doetinchem in DocksNLD, een verlies oplevert. Dit is ook voor 2020 de situatie. Gezien de winstgevendheid van DocksNLD is het van belang hoe het resultaat van DocksNLD in combinatie met het resultaat van A18 in de aangifte Vennootschapsbelasting moet worden verwerkt. Daarover zijn we in overleg met de deelnemende gemeenten, omdat er verschillende werkwijzen zijn gehanteerd. Het doel van dit overleg is te komen tot een eenduidige behandeling en deze voor te leggen aan de Belastingdienst. Vanwege de positieve ontwikkelingen binnen de meeste grondexploitaties, waaronder het A18 Bedrijvenpark, volgen we nauwlettend de gevolgen voor de VPB. Jaarlijks zal daarover in het MPO worden gerapporteerd.

6. Risico's gebiedsontwikkeling

Voor de bepaling van de weerstandscapaciteit dienen we rekening te houden met een bedrag van € 1,9 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 € 0,9 mln. (€ 2,8 - € 1,9). Hierna volgt een korte toelichting op de verschillende risicocomponenten en de verschillen tussen 2021 en 2020.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	MPO 2021	MPO 2020
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.	€ 0,6	€ 0,9
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%. Nu Dok 5 als het meest risicovolle deel van Iseldoks onder voorbehoud is verkocht bestaat er een reële kans dat dit risico op termijn geheel kan vrijvallen. Voor dit moment voor 50%.	€ 0,4	€ 0,8
Overige risico's Dit betrof een risico voor één van de private ontwikkelingen. Deze is nu verwerkt in de risico's van de overige ruimtelijke ontwikkelingen.	€ 0	€ 0,1
Risico's overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten Dit betreffen risico's van gebiedsontwikkelingsprojecten waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld. Voor een toelichting zie de projectkaarten in hoofdstuk 4.	€ 0,9	€ 1,0
Totaal risico's ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	€ 1,9	€ 2,8

Bijlagen

Stand van zaken projecten.

Strategisch aankoopbeleid - vertrouwelijk