

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties
(MPO) 2021

Te besluiten om:

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2021 vast te stellen en daarmee:
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
 - de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
 - een krediet van € 3,45 mln. te verlenen t.b.v. investeringen in 2021 en 2022 welke reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten.
2. Een extra revolverend startkrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de verkennende fase naar mogelijke nieuwe projecten.
Het strategisch aankoopbeleid vast te stellen en een daarbij behorend strategisch, revolverend, aankoopkrediet van € 2,0 mln. beschikbaar te stellen voor het in voorkomende gevallen kunnen doen van strategische aankopen.
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).
 - Strategisch aankoopbeleid.
4. De 38^{ste} wijziging van de gemeentebegroting 2021 vast te stellen.

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) informeren wij u over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de belangrijkste ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkeling in het algemeen.

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.

Doetinchem, 2 juli 2021

Het MPO geeft inzicht in:

- de financiële stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, inclusief grondexploitaties;
- beleidsontwikkelingen op het gebied van grondbeleid, woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel;
- recente ontwikkelingen op het gebied van strategische gronden, tussentijdse winstneming en vennootschapsbelasting.
- de hoogte van de benodigde voorziening voor verlieslatende grondexploitaties.

Met het vaststellen van het MPO:

- stelt u de grondexploitaties per 01-01-2021 vast;
- wordt de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen vastgesteld dat dient als dekking voor de risico's van gebiedsontwikkeling;
- stelt u het aanvullend benodigd krediet beschikbaar om komende twee jaar verder uitvoering te geven aan de lopende projecten.

Daarnaast vragen wij u gelijktijdig met het vaststellen van het MPO:

- een extra startkrediet beschikbaar te stellen voor onderzoek naar nieuwe projecten;
- een strategisch aankoopbeleid vast te stellen inclusief een strategisch aankoopkrediet.

Argumenten

1.1 Met het MPO krijgt u inzicht in de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.

Het MPO 2021 geeft u inzicht in de (financiële) stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder zeven gemeentelijke grondexploitatieprojecten. Projecten die na 01-01-2021 zijn opgestart of vastgesteld (Wijnbergen De Kwekerij) zijn nog niet in dit MPO verantwoord. Dat gebeurt voor het eerst in het MPO 2022. Per project is in beeld gebracht welke ontwikkelingen zich hebben voorgedaan, wat de planning is, wat de financiële stand van zaken en de belangrijkste risico's zijn. Bij een aantal grondexploitaties is een deel van de verwachte winst al als tussentijdse winst vrijgevallen en verwerkt in de jaarrekening 2020.

1.2 Met het vaststellen van het MPO treffen wij voorzieningen voor de verlieslatende (grondexploitatie)projecten.

Voor verlieslatende grondexploitatieprojecten moeten wij een voorziening treffen, zodat voorzienbare tekorten direct worden genomen zodra die zich voordoen. Door de positieve ontwikkeling van de grondexploitaties is er een lagere voorziening nodig dan de voorziening die per 31-12-2020 beschikbaar was. Daardoor kan een deel van de beschikbare voorziening vrijvallen. Deze wijzigingen in de voorzieningen zijn al bij de jaarrekening 2020 verwerkt. De projecten waarbij geen grondexploitatie van toepassing is, zijn minder onderhevig aan fluctuaties en worden doorgaans binnen het verleende krediet uitgevoerd. Een voorziening is daarbij niet aan de orde.

1.3 De hoogte van het weerstandsvermogen is afgestemd op het actuele inzicht in de risico's.

Met een actueel inzicht in de projecten kan ook de hoogte van het actuele risico worden vastgesteld. De risico's zijn beoordeeld op projectniveau en op portefeuilleniveau en zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald met € 0,9 mln.

1.4 Een aanvullend krediet is nodig voor de geplande investeringen.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en financiële stand van zaken per 1-1-2021, beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling baseren wij op de verwachte en geplande investeringen.

Doetinchem, 2 juli 201

Voor de grondexploitatieprojecten hebben die betrekking op de jaren 2021 en 2022. Voor de overige ruimtelijke projecten wordt de aanvullende kredietaanvraag voor de gehele looptijd berekend.

Voor de grondexploitatieprojecten is een aanvullend krediet nodig van € 3,4 mln. ten behoeve van investeringen die reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties. Dekking uit de grondexploitaties.

Voor de overige gebiedsontwikkelingsprojecten is een aanvullend krediet nodig van € 55.000. Dekking per project beschreven in de bijlage bij het MPO.

2.1 Een extra startkrediet is nodig om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen verkennen.

In 2018 is een startkrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld voor de verkennende (idee) fase van mogelijk nieuwe ruimtelijke projecten. Het startkrediet is revolverend wat betekent dat wij bij de definitieve start van een project een projectkrediet aanvragen en daarbij de dekking aangeven. Op dat moment kunnen de gerealiseerde voorbereidingskosten die ten laste van het startkrediet zijn gebracht vanuit het projectkrediet weer terugvloeien naar het startkrediet. Begin 2020 is het volledige startkrediet beschikbaar gesteld voor onderzoek naar nieuwe woningbouwlocaties. De eerst vrijval van het startkrediet heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal van 2021. Vanwege de toename van het aantal mogelijk nieuwe ontwikkelingen als gevolg van de ambitie Doetinchem 2036, stellen we voor het startkrediet te verhogen van € 150.000 naar € 250.000.

3.1 Een strategisch aankoopbeleid en bijbehorend krediet is nodig om in voorkomende gevallen snel te kunnen handelen indien een strategische aankoop door de gemeente gewenst en urgent is.

Mede door de ambitie Doetinchem 2036 neemt het aantal gebiedsontwikkelingsprojecten toe. Vaak worden projecten door de markt geïnitieerd, soms ook door de gemeente. Het komt voor dat het te overwegen is om als gemeente een strategische aankoop te doen om daarmee bestuurlijke doelen beter en of sneller te kunnen effectueren. Om goed te kunnen beoordelen of het verstandig is om tot een strategische aankoop over te gaan, is nu een strategisch afwegingskader opgesteld. Om op basis van dat afwegingskader vervolgens snel te kunnen handelen, is het noodzakelijk om ook een strategisch aankoopkrediet beschikbaar te stellen. Aankopen passend binnen het strategisch kader en het aankoopkrediet kunnen daardoor uitgevoerd worden door het college van burgemeester en wethouders.

4.1 Door op onderdelen geheimhouding te leggen worden de economische en financiële belangen van de gemeente niet geschaad.

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 nadelig kunnen beïnvloeden. Het openbaar maken van het strategisch aankoopbeleid kan negatieve gevolgen hebben voor de hoogte van een eventuele aankoopprijs.

Doetinchem, 2 juli 2021

Financiën

De geactualiseerde grondexploitaties hebben vanwege de positieve ontwikkeling van het resultaat tot gevolg dat:

- Er € 0,9 mln. aan tussentijdse winst moet worden genomen ten gunste van de Algemene Middelen. Dit is al verwerkt bij de jaarrekening 2020.
- Er een vrijval plaatsvindt van de beschikbare voorziening ter grootte van € 2 mln. Dit is na verrekening met de vordering (A18 bedrijvenpark op deelnemende gemeentes) verwerkt in de jaarrekening 2020.
- Het risico met betrekking tot gebiedsontwikkeling verminderd van € 2,8 naar € 1,9 mln. waardoor dit minder beslag legt op de Algemene Reserve.

De kredietaanvraag ten behoeve van uitvoering van de projecten nemen wij mee bij de kadernota 2022/begroting 2022. Dekking komt uit de desbetreffende projecten. Een uitzondering daarop is een extra krediet voor project De Bongerd waarvan een deel (€ 10.000) van de dekking ten laste komt van de Algemene Middelen, opgenomen in Kadernota/begroting 2022.

De dekking van het extra revolverend startkrediet van € 100.000, bedoeld om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken, komt uit de toekomstige projecten waarvoor het onderzoek plaatsvindt. Indien een onderzoek niet leidt tot een project is een deel van het krediet niet revolverend en komt dan ten laste van de Algemene Middelen. Zie kanttekening 2.1.

Het strategisch aankoopkrediet is in principe revolverend. Dat betekent dat de aankoopwaarde vermeerderd met rente en tijdelijk beheerkosten binnen vijf jaar als inbrengwaarde in de ontwikkeling wordt gebracht ten gunste van het strategisch aankoopkrediet. De dekking komt dus uit de toekomstige ontwikkeling. Het gaat om ontwikkelgronden, dus om gebieden die in potentie het aankoopbedrag weer terugverdienen. Indien al direct duidelijk is dat de aankoop niet rendabel is, maar vanwege maatschappelijk belang toch gewenst is, vragen wij vooraf een raadsbesluit voor de desbetreffende aankoop.

De rentelast over de strategische aankoop kan geactiveerd worden en is geen extra last voor de Algemene Middelen. Duurt het langer dan vijf jaar om een strategische aankoop in ontwikkeling te nemen, dan komt de rentelast na het vijfde jaar ten laste van de Algemene Middelen. Dat betekent dan een nadelig resultaat voor de jaarrekening.

Mocht onverhoopt een strategische aankoop helemaal niet in een gebiedsontwikkeling worden betrokken, dan zal de aangekochte locatie weer moeten worden verkocht. Een verkoop tegen een eventueel lagere prijs dan waarvoor het is aangekocht, inclusief de rentelasten, zal leiden tot een verlies dat in voorkomende gevallen ten laste van de Algemene Middelen wordt gebracht.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn altijd marges van onzekerheid omdat gebiedsontwikkeling aan dynamiek onderhevig is.

Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2021 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 woonrijp maken).

Doetinchem, 2 juli 2021

Afwijkingen van ramingen en prognoses zijn inherent aan gebiedsontwikkeling en zullen altijd blijven voorkomen. 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.

1.2 De effecten van de coronapandemie op gebiedsontwikkeling zijn minimaal.

We zien nagenoeg geen nadelige gevolgen van de coronapandemie voor de gebiedsontwikkeling. Incidenteel wordt een optie op een kavel verlengd of teruggegeven. Het geeft geen aanleiding om daar nu extra maatregelen voor te treffen en of op bij te sturen.

2.1 Er bestaat een risico dat een deel van het startkrediet niet volledig revolverend is.

Indien een initiatief/idee fase waarvoor een deel van het startkrediet wordt ingezet niet leidt tot een project, worden de kosten daarvan ten laste van de Algemene Middelen gebracht en verantwoord en verwerkt in de jaarrekening. Per project kan het gaan om bedragen tussen de € 25.000 en circa € 60.000. Vooralsnog is niet de verwachting dat initiatieffases niet tot een project leiden. Wij kwantificeren dit risico dan ook als gering en aanvaardbaar.

3.1 Er bestaat een risico dat rentelasten over een strategische aankoop na vijf jaar ten laste van de Algemene Middelen komen.

De rentelasten van een strategische aankoop mogen maar gedurende een periode van vijf jaar geactiveerd worden. Na het vijfde jaar komen de rentelasten ten laste van de Algemene Middelen. Daarom is ook van belang dat bij de afweging om tot een strategische aankoop over te gaan er een vooruitzicht is op een ontwikkeling binnen een periode van vijf jaar.

Vervolg

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2021 gevolg voor de kadernota 2022/ begroting 2022. U zult dat bij die gelegenheid zien terugkeren.

Bijlagen

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2021
2. Stand van zaken projecten
3. Strategisch aankoopbeleid - vertrouwelijk
4. Grondexploitaties (liggen voor de raad ter inzage - vertrouwelijk)

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2021;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2021 vast te stellen en daarmee:
 - a. kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
 - b. de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
 - c. een krediet van € 3,45 mln. te verlenen t.b.v. investeringen in 2021 en 2022 welke reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten.
2. Een extra revolverend startkrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de verkennende fase naar mogelijke nieuwe projecten.
Het strategisch aankoopbeleid vast te stellen en een daarbij behorend strategisch, revolverend, aankoopkrediet van € 2,0 mln. beschikbaar te stellen voor het in voorkomende gevallen kunnen doen van strategische aankopen.
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:
 - a. Grondexploitaties (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).
 - b. Strategisch aankoopbeleid.
4. De 38^{ste} wijziging van de gemeentebegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 8 juli 2021,

, griffier

, voorzitter