

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties

2023

Gemeente Doetinchem
Mei 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting MPO 2023	3
1. Inleiding	7
1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem	7
1.2 Doelstelling MPO	8
1.3 Informatievoorziening	8
1.4 Leeswijzer MPO 2023	8
2. Uitgangspunten en beleidskaders	9
2.1 Parameters	9
2.1.1 Rente en disconteringsvoet	9
2.1.2 Kostenstijging	9
2.1.3 Opbrengstenstijging	10
2.2 Grondprijzen	10
2.3 Kaveluitgifte	10
2.3 Grondbeleid	11
2.3.1 Actief grondbeleid	11
2.3.2 Faciliterend grondbeleid	11
2.3.3 Situationeel grondbeleid	11
2.3.4 Strategisch aankoopbeleid	12
2.4 Omgevingsvisie Doetinchem en Doetinchem 2036.	12
3. Programma	13
3.1 Woningbouw	13
3.1.1 Beleidsontwikkelingen	13
3.1.2 De koopwoningmarkt	14
3.1.3 De huurwoningmarkt	15
3.2 Bedrijventerreinen	18
3.3 Kantoren	18
3.4 Detailhandel en horeca	19
4. Projecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Gebiedsontwikkeling in relatie tot Doetinchem 2036	20
4.3 Nieuwe woningbouwprojecten	21
4.4 Huidige projecten	21
5. Financiële prognose op portefeuilleniveau	22
5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	22
5.2 Verwachte financiële middelen na afsluiten grondexploitaties.	23
5.3 Tussentijdse winstneming	23
5.4 Voorzieningen	24
5.5 Materiële vaste activa, strategische gronden	24
5.6 Kredietaanvraag	24
5.7 Startkrediet ruimtelijke projecten	25
5.8 Vennootschapsbelasting	26
6. Risico's gebiedsontwikkeling	28
BIJLAGE	29

Samenvatting MPO 2023

Resultaat

Het resultaat op de geactualiseerde grondexploitaties bedraagt € 2,2 mln. positief. Dit wordt vooral veroorzaakt door het resultaat op de grondexploitaties bedrijventerreinen en voor een beperkt deel op de grondexploitatie woningbouw. Hiermee zet de positieve trend in het eindresultaat van de grondexploitaties van de afgelopen jaren door.

Woningbouw grondexploitaties (€ 82.122)

- Tussentijds winstneming voor de grondexploitaties Heelweg € 548.283, Heideslag € 429.273 en Wijnbergen De Kwekerij € 1.975.
- Een verhoging van de voorziening van € 914.635 bestaande uit een verlaging van de voorziening Lookwartier van € 43.710 (voordeel) en een verhoging van de voorziening Iseldoks € 958.345 (nadeel).
- Het project Vijverberg Zuid is ultimo 2022 afgesloten met een positief restresultaat van € 17.226.

Bedrijventerreinen grondexploitaties (€ 2.094.379).

- Door de verkoop van bedrijfskavels en reductie van de kosten een tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark van € 1.885.353. Hiervan is het aandeel voor de gemeente Doetinchem 35%. De overige 65% betreft het aandeel van de andere drie deelnemende gemeenten aan de Samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek. Volgens de samenwerkingsovereenkomst vindt na verevening bij een positief saldo afdracht plaats in het HRT fonds. Daardoor wordt de tussentijdse winst van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark in zijn volledigheid gestort in een voorziening door derde bekleemde middelen (artikel 44, lid 2 BBV).
- Tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Bedrijventerrein Verheulswede € 209.026.

Kaveluitgifte

In de projecten die momenteel in uitvoering zijn heeft de gemeente op dit moment geen vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap meer beschikbaar. Begin 2023 zijn in het project Wijnbergen de Kwekerij alle 39 kavels in optie gegeven en deze worden in de loop van 2023 (uiterlijk 2024) overgedragen. Er zijn nog wel twee projecten in voorbereiding, die ook voorzien in kaveluitgifte voor particulier opdrachtgeverschap. Hierbij gaat het om de projecten Wehl Heideslag en Wehl Fokkenkamp.

Bedrijventerreinen

In 2022 is ongeveer 8,6 hectare aan bedrijfskavels verkocht voor een bedrag van in totaal 10,2 miljoen euro. De verkopen vonden allen plaats op het A18 Bedrijvenpark. Voor een deel gaat het om zeer grote kavels waardoor er afspraken over gefaseerde afname zijn gemaakt. Een deel van de grond is om die reden dan ook nog niet betaald en overgedragen. In 2022 is voor 4,1 miljoen euro aan opbrengsten al daadwerkelijk ontvangen.

Bijna alle nog te verkopen bedrijfskavels zijn in optie of worden naar alle waarschijnlijkheid in 2023 in optie genomen.

Risico's

Voor zowel de projecten met een grondexploitatie als de projecten zonder grondexploitatie worden de risico's geïnventariseerd en begroot. Risico's kunnen betrekking hebben op tegenvallende kosten, fasering, langere looptijd of onvoorziene omstandigheden. Door continue de risico's te monitoren houden we zo veel mogelijk grip op de situatie en kunnen waar mogelijk tijdig bijsturen. Ondanks dat we nog steeds te

maken hebben met grote vraag naar woningen en er momenteel nog steeds geen afzetrisico bestaat, is er wel onzekerheid over de toenemende prijsstijgingen in zowel de bouw als grond- weg en waterbouw en tijdige beschikbaarheid van benodigde capaciteit en materialen. Het risico van alle projecten gezamenlijk is ongeveer gelijk gebleven aan vorig jaar.

Kredietaanvraag

Aan de hand van de in dit MPO geactualiseerde grondexploitaties is beoordeeld of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is om uitgaven te kunnen doen. Voor het jaar 2024 is een aanvullend krediet nodig van 18,6 miljoen euro. Voor de overige ruimtelijke projecten (zonder grondexploitatie) is een aanvullend krediet nodig van 1,48 miljoen euro. Dit krediet wordt gedekt uit de projecten waar het krediet voor wordt aangevraagd.

Startkrediet ruimtelijke projecten

Voor de verkennende fase naar nieuwe projecten is een startkrediet beschikbaar gesteld van € 250.000. Het startkrediet is een revolverend krediet. Dat betekent dat bij de definitieve start van een project de gerealiseerde kosten vanuit het projectkrediet terugvloeien naar het startkrediet. Op dit moment is binnen het startkrediet nog een bedrag van € 75.000 beschikbaar. Voor onderbouwing van het startkrediet wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Vorbereidingskrediet ruimtelijke projecten

Met het vaststellen van de begroting 2023 is een revolverend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 750.000. Daarmee is naast bovengenoemd startkrediet voor de verkennende fase een apart krediet beschikbaar om een project slagvaardig op te kunnen pakken zodra er een GO-besluit is voor een project. De verwachting is dat in 2023 voor het eerst gebruik wordt gemaakt van dit krediet.

Strategische aankopen

Mede door de ambitie Doetinchem 2036 neemt het aantal gebiedsontwikkelingsprojecten toe. Omwille van voortgang, kwalitatieve afwegingen en of het mogelijk maken van projecten komt het voor dat een strategische aankoop van grond of opstallen door de gemeente gewenst dan wel noodzakelijk is. Om een dergelijke strategische aankoop te kunnen doen is met het MPO 2021 een strategisch afwegingskader opgesteld en heeft de raad een revolverend aankoopkrediet van 2 miljoen euro beschikbaar gesteld. Daarmee zijn de aankopen binnen dit aankoopkrediet gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders. Verwacht wordt dat de eerste strategische aankoop van rond de € 750.000,- medio 2023 wordt afgerond. Een aantal andere strategische aankopen worden ook voorbereid. In de 1^e Bestuurlijke monitor 2023 is een aanmelding opgenomen om het revolverend strategisch aankoopkrediet te verhogen van 2 miljoen euro naar 5 miljoen euro.

Grondexploitaties

In de volgende tabel wordt per project het verwachte resultaat op het moment dat het project wordt afgesloten weergegeven en ook de hoogte van het risico en het aantal nog te realiseren woningen of uit te geven bedrijfskavels. Aan de hand van gekleurde bolletjes wordt duiding gegeven aan de mate van afwijking ten opzichte van het MPO 2022. Een oranje bolletje bij planning geeft aan dat een project een jaar langer doorloopt dan waar we vorig jaar vanuit gingen. Dit is doorgaans een gevolg van het later overdragen van bouw kavels aan de koper. Deze lichte uitloop van projecten is niet ongewoon binnen gebiedsontwikkeling en heeft geen financiële consequenties voor deze projecten tot gevolg.

Twee projecten hebben een negatief resultaat; Iseldoks en Lookwartier. Beide projecten zijn binnenstedelijke projecten met een lange historie. Het huidige project Iseldoks maakte

in het verleden deel uit van een veel grotere opgave Hamburgerbroek. Een combinatie van een lange doorlooptijd, herstructurering van een voormalig bedrijventerrein, bodemvervuiling en het gedeeltelijk ondergronds parkeren heeft ertoe geleid dat het plan financieel gezien verlieslatend is. Het resultaat van het project Iseldoks is ten opzichte van de vorige MPO met 1,0 miljoen euro verslechterd (rood bolletje in grafiek). Dit komt door een extra sanering als gevolg van een PFAS verontreiniging in het grondwater veroorzaakt door blusschuim vanuit de daar gelegen voormalige brandweerkazerne. Lookwartier is een plan dat eerder deel uitmaakte van een grotere opgave tussen Amphion en Ruimzichtlaan. Tegenover het financiële verlies op beide projecten staat dat beide plannen van een maatschappelijke meerwaarde zijn door het toevoegen van een hoogwaardige woonomgeving in de directe nabijheid van het centrum. Voor de tekorten van beide plannen zijn al voorzieningen getroffen waardoor het verlies in principe al genomen is.

MPO 2023 - onderdeel grondexploitaties

Project	Verwacht contante waarde 1-1-2023 Na tussentijdse winstneming	Totaal aan tussentijdse winstneming tot en met 2022 (verwerkt in div. jaarrekeningen)	Looptijd (eindjaar exploitatie)	projectrisico ¹⁾	Resterend programma		Resultaat	Programma	Planning
					aantal woningen	aantal m ² bedrijven			
Vijverberg Zuid	€ -	€ 192.512	2022	€ -	0		✓	✓	✓
Wehl Heideslag	€ 560.816	€ 995.491	2029	€ 560.000	173		✓	✓	✓
Iseldoks	€ -4.838.669	€ -	2026	€ 450.000	66		✗	✓	⚠
Heelweg	€ 54.323	€ 1.564.130	2025	€ -	12		✓	✓	✓
Lookwartier	€ -1.734.780	€ -	2025	€ 10.000	6		✓	✓	✓
A18 Bedrijventerrein	€ 1.328.684	€ 1.909.266	2028	€ - ¹⁾		298.665	✓	✓	✓
Kavels Verheulswede	€ 73.072	€ 1.362.420	2023	€ -		2.288	✓	✓	✓
Wehl Fokkenkamp	€ 356.153	€ -	2027	€ 110.000	37				n.v.t. nieuw project
Augustinuslocatie	€ 24.046	€ -	2026	€ -	27				n.v.t. nieuw project
Wijnbergen De Kwekerij	€ 1.595.847	€ 1.975	2027	€ 210.000	133		✓	✓	✓
Totaal	€ -2.580.508	€ 6.025.794		€ 1.340.000	454	300.953			

1) risico A18 obv 35%

Bouwgrond In Exploitatie

Resultaat

Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2023 wijkt niet meer af dan +/- € 125.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2022.

Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2023 wijkt niet meer af dan +/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2022.

Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2023 wijkt meer af dan +/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2022.

Programma

Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatst vastgestelde programma

Marktontwikkelingen en/of behoefteramingen geven aanleiding tot mogelijk programma aanpassing.

Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht

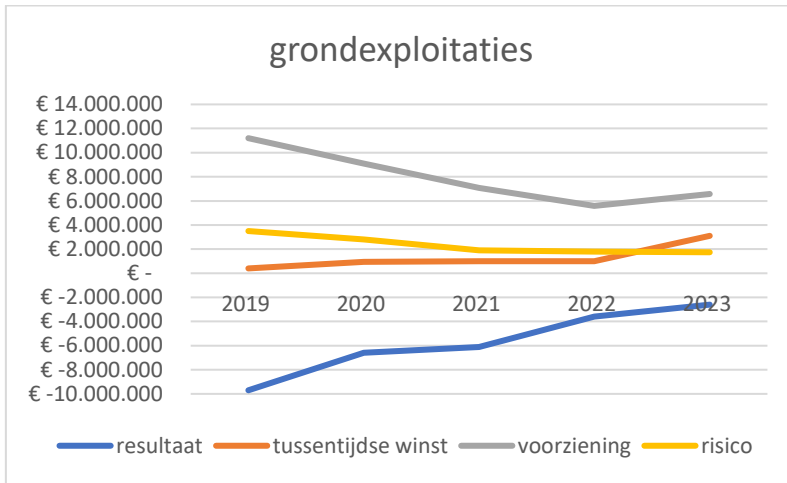
Planning

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

De ontwikkeling van de gemeentelijke grondexploitaties over de afgelopen vijf jaar ziet er als volgt uit:



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 belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld en projecten zonder grondexploitatie. Als door de gemeente geen bouwrijpe grond wordt geleverd is een grondexploitatie niet aan de orde. Naast de in deze MPO opgenomen projecten worden er in Doetinchem nog veel meer projecten ontwikkeld. Het gaat daarbij dan vaak om de wat kleinere privaatrechtelijke projecten waarbij de gemeente vooral een faciliterende rol heeft.

Om het verschil aan te geven tussen grondexploitatieprojecten en projecten zonder grondexploitatie hanteren we de volgende begripsbepaling.

Grondexploitatie projecten

Dit zijn gemeentelijke projecten waarbij 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 vast en is verantwoordelijk voor het resultaat: winst of verlies. Het risico ligt bij de gemeente.

Grondexploitatieprojecten zijn vanwege de vaak langere doorlooptijd en de sterke afhankelijkheid van marktontwikkelingen onderhevig aan fluctuaties. Daardoor kan het geprognosticeerde exploitatieresultaat per jaar verschillen. Grondexploitaties worden dan ook jaarlijks geactualiseerd.

Overige majeure ruimtelijke projecten

Hieronder wordt verstaan ruimtelijke projecten waar geen gemeentelijke gronduitgifte plaatsvindt en dus géén grondexploitatie door de gemeente wordt vastgesteld. Het gaat hierbij vaak om complexe, meerjarige gebiedsontwikkelingsprojecten waar bij de start van het project 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.

De **grondexploitaties** worden jaarlijks doorgerekend. Als de doorrekening leidt tot financiële gevolgen dan worden deze 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 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 een aanvullend krediet 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 deze bij de kadernota/begroting. Als 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 en in de bijlage bij dit MPO 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. Dit leidt tot een meer integrale programmasturing. Op grond van het MPO kan worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de langetermijnvisie (Doetinchem 2036) en doelstellingen van de gemeente en of het programma binnen de beleidskaders blijft.

Na het vaststellen van het MPO worden de financiële en beleidsinhoudelijke gevolgen uitgewerkt in de begroting. Ook levert het MPO voor wat betreft de grondexploitaties input voor de verplichte paragraaf Grondbeleid in de begroting. We volgen hierbij 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 opgenomen in het raadsvoorstel behorende bij dit MPO.

De *middenlaag* van de piramide betreft de informatie op projectniveau. Deze is terug te vinden in de bijlage bij dit MPO.

De *onderste laag* is de technisch inhoudelijk kant met o.a. de onderliggende berekeningen (grondexploitaties). Vanwege bedrijfseconomische belangen zijn deze vertrouwelijk en door leden van de raad in te zien.

1.4 Leeswijzer MPO 2023

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. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de totale projectenportefeuille die in de bijlage bij dit MPO verder op projectniveau wordt toegelicht. De financiële prognose op portefeuilleniveau komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De risico's in hoofdstuk 6.

2. Uitgangspunten en beleidskaders

2.1 Parameters

In tabel 1 staan de parameters zoals die binnen de gemeentelijke grondexploitaties worden gehanteerd.

rente	1,32%
disconteringsvoet (t.b.v. contante waardeberekening)	2,00%
kostenstijging	2,00%
kostenstijging civiele kosten	5,00%
opbrengstenstijging woningbouwlocaties	0,00%
opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0,00%

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 rentetoerekening. Aan de hand van deze spelregels is voor Doetinchem de rekenrente voor 2023 bepaald op 1,32%.

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. We gaan uit van een kostenstijging van 2% per jaar.

Een belangrijk deel van de kosten heeft betrekking op de civieltechnische kosten (bouw- en woonrijpmaken). We hanteren daarvoor een afwijkend kostenstijgingspercentage. Bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging kijken we o.a. naar het indexcijfer dat het Centraal Bureau voor de Statistiek periodiek over dit onderwerp publiceert (CBS grond- weg- 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 meerjarig uit van 5%. Ondanks dat de stijging momenteel hoger is houden we bij het bepalen van de hoogte van de indexering ook rekening met ervaringscijfers van voorgaande jaren en het moment dat de investeringen daadwerkelijk plaatsvinden. Daarmee streven naar een stabiele indexering binnen de grondexploitaties zonder al te grote jaarlijkse fluctuaties.

Desondanks is er op dit moment veel onzekerheid over de kostenstijgingen in de bouwkosten en in de kosten van grond- weg en waterbouw (binnen grondexploitaties: bouw- en woonrijpmaken). Dit wordt veroorzaakt door de actuele (mondiale)ontwikkelingen op het gebied van gas, olie en materiaalkosten. Naast het hanteren van een hoog percentage van 5% voor kostenstijging wordt ook in de risicoparagraaf van de jaarrekening rekening gehouden met genoemde risico's van verder toenemende kostenstijgingen.

Ook worden in een grondexploitatie kosten geraamd die niet onderhevig zijn aan een kostenstijging. Bijvoorbeeld kosten waarvoor vaste afspraken zonder indexering 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. Het is ook nog te vroeg om nu al een structurele daling te voorzien over meerdere jaren. Wel kan de markt door de hogere hypotheekrente en hogere bouwkosten omslaan. Om meerjarig een opbrengstenstijgings-percentages te hanteren is te risicovol en past niet bij het hanteren van het voorzichtigheids-beginsel. In plaats daarvan actualiseren we ieder jaar het gemeentelijk grondprijzenbeleid en passen zo nodig de hoogte van de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitatie aan. Dit kan dus ook een aanpassing naar beneden zijn.

Voor bedrijventerreinen ligt dit anders, De prijzen voor bedrijventerreinen tonen meer stabiliteit en zijn wat minder conjunctuurgevoelig. Vrijwel alle kavels zijn echter in optie of al uitgegeven dus is er geen opbrengstenstijging meer opgenomen in de lopende grondexploitaties.

2.2 Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het vigerende Grond- en huurprijzenbeleid 2023 van de gemeente Doetinchem waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. Begin 2023 zijn de grondprijzen geactualiseerd. Dat heeft geleid tot een 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 2023 is gezocht naar een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, de huidige markt en een realistische prijs. Recente verkoop van vrije kavels in het project Wijnbergen de Kwekerij heeft aangetoond dat de gehanteerde prijzen marktconform zijn. Alle beschikbare kavels zijn in optie genomen.

Voor bedrijventerreinen heeft een recent onderzoek naar uitgifteprijzen aangetoond dat er ruimte is om de grondprijzen voor bedrijfskavels te verhogen. Omdat momenteel zo goed als alle kavels verkocht of in optie zijn heeft dit nog geen effect op de lopende exploitaties. Wel zal hier bij toekomstige nieuwe projecten rekening mee worden gehouden.

2.3 Kaveluitgifte

Er is nog steeds veel vraag naar Particulier Opdrachtgeverschap, of wel het zelf (laten) bouwen van een woning op een kavel. Op dit moment hebben heel veel belangstellenden zich gemeld bij de gemeente voor een bouwgrond. Bestaande woningen zijn vanwege de krapte op de woningmarkt moeilijk aan te kopen. Wel is de stemming op de woningbouwmarkt aan het omslaan, maar voor de lopende projecten is de interesse nog meer dan voldoende. De belangstelling is zowel lokaal als ook regionaal. Het hybride werken zorgt ervoor dat mensen niet meer plaatsgebonden zijn bij het zoeken van een

woning. Men is op zoek naar rust en ruimte maar wel met de benodigde voorzieningen. Opvallend is ook de vraag naar nieuwe initiatieven tiny houses, kangaroo-woningen, eco-bewuste woningen etc. Doetinchem speelt graag in op deze veranderende woonwensen.

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 negen actieve grondexploitaties. Vijverberg Zuid is afgesloten per 1-1-2023 en niet meer actief. De grondexploitaties van de Augustinuslocatie in Gaanderen en Wehl Fokkenkamp zijn dit jaar toegevoegd aan het MPO. Beide grondexploitaties zijn op 24-11-2022 door de raad vastgesteld. Andere locaties zijn in onderzoek.

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 sprake van initiatieven van derden die zelf de grondexploitatie voor hun rekening en risico voeren. De kosten die de gemeente maakt voor deze plannen worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het gaat daarbij om gemeentelijke onderzoekskosten en kosten voor het begeleiden en toetsen van plannen. 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 vormvrij en onderhandelbaar. Het exploitatieplan is gebonden aan regels over profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

2.3.3 Situationeel grondbeleid

In Doetinchem hanteren we, net als het landelijk beeld, een combinatie van actief- en faciliterend grondbeleid. We maken geen generieke keuze voor alleen maar een actief- of alleen maar een faciliterend grondbeleid. We kiezen de vorm van het grondbeleid die het beste past bij de ontwikkeling. We noemen dat 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. Wel kan door marktomstandigheden in een bepaalde periode een actievere houding van de gemeente gewenst zijn, omdat de markt minder zelf kan oppakken.

2.3.4 Strategisch aankoopbeleid

Bij de vaststelling van het MPO 2021, heeft de raad van de gemeente Doetinchem een strategisch aankoopbeleid vastgesteld. Om daarmee, als zich een kans voordoet, desgewenst snel te kunnen schakelen om een strategische locatie aan te kunnen kopen. Dat kan van nut zijn om daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van een locatie te verbeteren dan wel te versnellen. Ook kan een aankoop van belang zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Een strategisch aankoopbeleid pas goed bij de ambitie van Doetinchem om te groeien naar een stad van rond de 70.000 inwoners. Om ontwikkelingen op vaak lastige binnenstedelijke locaties mogelijk te maken kan het helpen om een grondpositie te hebben.

Voordat een locatie wordt aangekocht wordt altijd eerst een risicoanalyse gemaakt om te beoordelen of een aankoop financieel verantwoord is. Binnen het door de raad beschikbaar gestelde aankoopkrediet kan het college besluiten tot strategische aankopen. Jaarlijks zal in het MPO worden ingegaan op de stand van het krediet en de eventueel aangekochte gronden/opstallen. Daarmee is het aankoopkrediet vergelijkbaar met de handelswijze voor het startkrediet waarbij het college eveneens het mandaat heeft gekregen om invulling te geven aan het verleende krediet. In 2022 zijn er geen strategische aankopen aan de orde geweest.

2.4 Omgevingsvisie Doetinchem en Doetinchem 2036.

In gemeente Doetinchem bereiden we ons al een tijd voor op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van de omgevingsagenda werken we verder aan een omgevingsvisie voor Doetinchem. Daarnaast geven we uitvoering aan de ambitie van Doetinchem om te groeien naar een inwoneraantal van rond de 70.000. Dat komt onder meer tot uiting in de gebiedsontwikkeling in Doetinchem. Naar verwachting zal dat leiden tot meer nieuwe projecten die zodra die van start gaan worden opgenomen in het MPO.

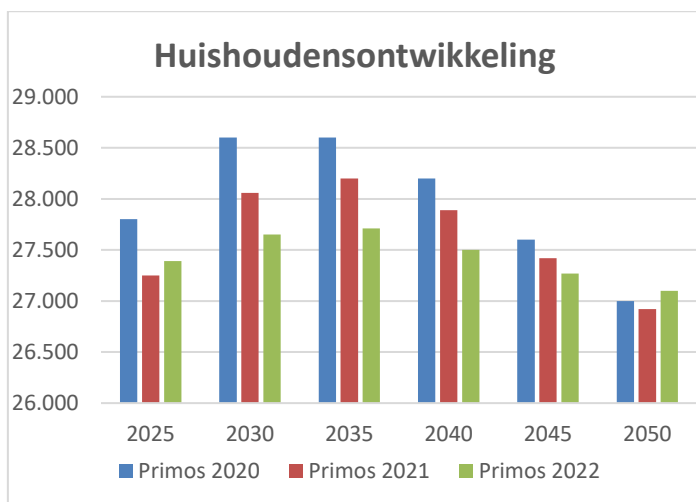
3. Programma

3.1 Woningbouw

3.1.1 Beleidsontwikkelingen

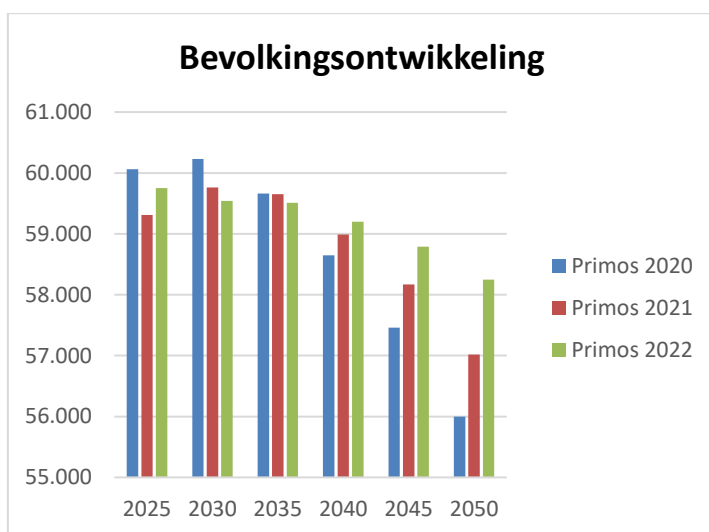
Prognoses

Jaarlijks geven wij u een overzicht van de toekomstige ontwikkeling die wordt verwacht ten aanzien van het aantal huishoudens (zie figuur 1) in de gemeente Doetinchem. In 2022 heeft Primos een nieuwe bevolkingsprognose opgesteld. De prognose laat tot 2035 een groei van het aantal huishoudens zien. De verwachting van Primos is dat vanaf 2035 een lichte daling volgt.



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling volgens verschillende prognoses.

Naast informatie over de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens, geeft Primos ook de verwachte bevolkingsontwikkeling (zie figuur 2).



Figuur 2: bevolkingsontwikkeling in gemeente Doetinchem

Net als in eerdere jaren is in de cijfers van Primos geen rekening gehouden met de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners. Bij het bepalen van de prognose wordt o.a. rekening gehouden met: verhuisbewegingen, ontwikkeling van de arbeidscapaciteit, migratiestromen, aanwezige (hoge) scholen, opbouw van de huidige bevolking qua

leeftijd en harde plancapaciteit. Op het moment dat de ambitie richting 2036 tot uiting komt in vastgestelde woningbouwplannen krijgt dit zijn weerslag in de prognose.

Ontwikkeling lokaal woonbeleid

In 2022 was de Woningbouwstrategie 2019 nog het geldende beleidskader. De plannen die in 2022 zijn ingediend voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad zijn dus getoetst aan de Woningbouwstrategie 2019. Doel van dat beleid was het realiseren van gedifferentieerde wijken met zowel sociale huurwoningen; middeldure huurwoningen als koopwoningen. We streven naar vitale gemengde wijken waarin mensen met een verschillende achtergrond en portemonnee wonen en elkaar ontmoeten. De differentiatie van de nieuwbouw per woningbouwproject is vastgelegd in de Woningbouwstrategie. Hierin is bepaald dat 20% van de woningen, bij een project van tenminste 10 woningen, een goedkope koopwoning of sociale huurwoning is. In de praktijk bleek dat het realiseren van koopwoningen met een prijs onder € 185.000 niet of slechts beperkt mogelijk was. Een belangrijke oorzaak zijn de gestegen bouwkosten. In september heeft u daarom de bovengrens van de categorie goedkope koopwoningen verhoogd naar € 225.000. Daarnaast heeft u vastgelegd dat woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, bij toekomstige woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van de gemeente, in principe worden toegevoegd aan de woningvoorraad van een woningcorporatie.

Het afgelopen jaar zijn er 193 woningen opgeleverd. In figuur 3 ziet u het aantal woningen dat sinds 2010 jaarlijks is opgeleverd.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal
gD grex	2	145	129	21	4	46	111	52	93	143	92	18	40	896
particulier	109	174	116	239	54	77	125	63	131	195	250	155	153	1841
totaal	111	319	245	260	58	123	236	115	224	338	342	173	193	2737

Figuur 3: Opgeleverde woningen per jaar.

Op 20 april 2023 is de nieuwe lokale woonvisie 2023 – 2036 **Stadse allure - dorpsse gemoedelijkheid** vastgesteld. In de nieuwe woonvisie wordt ingegaan op de nabije en verdere toekomst van het wonen in Doetinchem. De woonvisie stelt zowel de kaders waaraan toekomstige woningbouwprojecten worden getoetst als hoe we omgaan met de bestaande woningvoorraad. In vier programmalijnen is vervolgens uiteengezet wat het antwoord is op de verschillende uitdagingen waar we als gemeente voor staan. Nog meer dan in het verleden heeft het domein volkshuisvesting te maken met veranderende woonwensen, wettelijke voorschriften en marktomstandigheden. Dit is de reden dat we strak gaan monitoren en het beleid indien nodig kunnen aanpassen. Zoals bij de behandeling van de woonvisie is toegezegd wordt u vanaf het MPO 2024 per programmalijn geïnformeerd over de voortgang zodat de raad betrokken is bij de monitoring. Als vervolg op de woonvisie stellen we een ontwikkelstrategie op waar we in gaan op de wijze hoe we de doelstellingen uit de woonvisie en de ambitie Doetinchem 2036 willen gaan bereiken. Monitoring zal onderdeel zijn van de ontwikkelstrategie.

3.1.2 De koopwoningmarkt

Hoewel het aantal woningen dat te koop staat toeneemt is nog altijd krapte op de woningmarkt. 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 2023, in figuur 5 het aanbod in maart 2022 en in figuur 6 het aanbod in maart 2021. Als we de jaren met elkaar vergelijken zien we dat het aantal woningen dat wordt aangeboden boven €250.000 verder toeneemt, maar dat er nagenoeg geen woningen worden aangeboden onder €250.000.

	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	app	ggb	app	
tot € 185.000	0	1	0	0	0	0	1
€ 185.000 tot € 250.000	1	0	0	0	0	0	1
€ 250.000 tot € 350.000	11	11	2	0	1	0	25
vanaf € 350.000	35	8	3	0	4	0	50
totaal	47	20	5	0	5	0	77

Figuur 4: Woningaanbod (Funda) Maart 2023

	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	app	ggb	app	
tot € 185.000	0	0	0	0	0	0	0
€ 185.000 tot € 250.000	2	2	0	0	0	0	4
€ 250.000 tot € 350.000	11	2	5	0	0	0	18
vanaf € 350.000	20	6	1	0	4	0	31
totaal	33	10	6	0	4	0	53

Figuur 5: Woningaanbod (Funda) Maart 2022

	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	app	ggb	app	
tot € 185.000	0	0	0	0	0	0	0
€ 185.000 tot € 250.000	2	0	0	0	0	0	2
€ 250.000 tot € 350.000	7	4	1	0	2	1	15
vanaf € 350.000	1	2	1	0	1	0	5
totaal	10	6	2	0	3	1	22

Figuur 6: Woningaanbod (Funda) Maart 2021

Hoewel de bovenstaande figuren een moment opname weergeven, geeft het wel duidelijk het beperkte aanbod van goedkope koopwoningen voor starters aan. In 2019 is de maximale aankoop prijs van een woning, om in aanmerking te komen voor een starterslening, al verhoogd van € 175.000 naar € 225.000. In 2022 zijn 8 startersleningen verstrekt. Ter vergelijking in 2021 waren dit er 15 en in 2020 zijn er 13 leningen verstrekt. Wij houden de ontwikkeling van de woningmarkt en de bereikbaarheid van woningen voor starters nadrukkelijk in de gaten en indien nodig leggen wij de raad een voorstel voor.

Nast de starterslening wordt ook de lening *Toekomstbestendig wonen* aangeboden. Deze lening is ter financiering van het verduurzamen van de woning. In 2021 zijn er 77 leningen verstrekt aan inwoners van de gemeente Doetinchem en in 2022 zelfs 120. Er zijn in 2022 geen duurzaamheidsleningen voor bedrijven en non-profit organisaties verstrekt. In de eerste maanden van 2023 zijn er inmiddels wel 2 verstrekt.

3.1.3 De huurwoningmarkt

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet maken we 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 2022 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties De Woonplaats en huurdersvereniging Dinxperlo en met Sité en huurdersvereniging Siverder. De prestatieafspraken zijn met de raad gedeeld.

In 2022 zijn er afspraken gemaakt over:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Gebiedsgericht werken en zorg en welzijn
3. Duurzaamheid.

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 tot en met 2030 640 sociale huurwoningen worden toegevoegd. 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 8).

Huurprijsgrenzen	Bedragen huurprijsgrenzen	Huidige contractant (werkelijke huur)	Gemiddelde zoektijd in maanden
t/m kwaliteitskortingsgrens	<= € 442,46	880	10,1
t/m aftoppingsgrens- laag	€ 442,46 - € 633,25	4.348	12,4
t/m aftoppingsgrens - hoog	€ 633,25 - € 678,66	1.263	16,8
t/m liberalisatiegrens	€ 678,66 - € 763,47	654	14,4
Boven liberalisatiegrens	> 763,47	177	15,5
		7.322	

Figuur 8: Wooneenheden in de gemeente Doetinchem per 31 december 2022

In 2022 heeft Sité binnen de sociale huurvoorraad de volgende zaken opgepakt:

- Van de renovatie in de wijk Overstegen (totaal 240 woningen) zijn inmiddels alle 3 fasen afgerond.
- In de wijk De Huet zijn drie Uuthuskes gerealiseerd voor starters uit de wijk.
- Groot onderhoud aan 101 appartementen aan het Rode Kruisplein is uitgevoerd en opgeleverd.
- Een leegstaande bedrijfsruimte aan de Amphionstraat is getransformeerd naar een ruime rolstoelgeschikte woning.
- In de nieuwbouwwijk Wijnbergen zijn 21 gezinswoningen in aanbouw.
- De voorbereidingen zijn gestart om in de wijk De Kwekerij 32 huurwoningen toe te voegen.
- De planontwikkeling voor 22 huurappartementen aan de Ruimzichtlaan is afgerond en begin 2023 zal een geschikte bouwer gezocht worden voor de realisatie.
- De voorbereidingen voor de realisatie van 30 gezinswoningen aan de Asterstraat hebben helaas vertraging opgelopen in de ruimtelijke procedure. Het streven is in 2023 alsnog te beginnen met bouwen.
- Samen met 64 bewoners van de Van Ensstraat, Rummelinkstraat en Seinhorststraat zijn plannen gemaakt voor de renovatie van hun woningen. De werkzaamheden starten eind 2023.
- Met de bewoners van 69 appartementen aan de Verzetslaan is gesproken over hun woning en woonomgeving om input op te halen voor verbeterplannen.
- Voorbereidingen zijn gestart voor renovatie van het inmiddels monumentale hofje Brouwerskamp.
- In 2013 constateerde Sité dat er sprake was van betonrot bij twee van de vier flats aan de Beethovenlaan. In 2021 zijn de plannen bekrachtigd om 64 appartementen te slopen en op deze locatie 70 nieuwe appartementen terug te bouwen. De bouw is in 2022 gestart.
- Sité heeft de sloop van drie flats aan de Leerinkstraat 2 – 144 bij de bewoners aangekondigd. Sité gaat deze vervangen voor duurzame en levensloopbestendige nieuwbouw. De 3 flats zijn technisch verouderd en liften ontbreken. Er zijn in de

toekomst steeds meer woningen nodig voor ouderen. Het bleek echter te kostbaar om de 72 appartementen van deze 3 flats door middel van groot onderhoud, op peil te krijgen voor die ouder wordende doelgroep. Op dat moment is sloop en vervangende nieuwbouw het alternatief. Bij de andere drie flats aan de Leerinkstraat 146-288, die wel zijn voorzien van liften, gaat Sité in 2023 groot onderhoud uitvoeren.

Ondanks alle inspanningen om woningen betaalbaar te houden voelden huurders gedurende het gehele jaar een toenemende druk op de betaalbaarheid van hun woonlasten door de stijgende energieprijzen. Aanvullend op het fasegewijs verduurzamen van huurwoningen zet Sité zich in om de impact van stijgende woonlasten te voorkomen. Dit is gedaan door het toepassen van een aantal maatregelen. Hierbij gaat het o.a. om voorlichting over energiebesparing en het aanvragen van subsidies; hulp bij afstellen van radiatoren en het zogenoemd waterzijdig inregelen (dit is het goed in balans brengen) van verwarmingsinstallaties.

Beschikbaarheid

Hoewel de druk op de voorraad sociale huurwoningen afgelopen jaren is toegenomen bleef Sité goed in staat om actief woningzoekenden binnen redelijke termijn te voorzien van een woning.

Sité streeft naar een zoektijd van gemiddeld maximaal twaalf maanden voor actief woningzoekenden. In 2022 is de gemiddelde zoektijd in de gemeente Doetinchem net iets onder de 14 maanden. Voor de woningzoekenden die reageerden op een woning onder de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens bleef het gemiddeld onder de 12 maanden. Voor de anderen lag de zoektijd boven de 12 maanden.

We constateren de volgende ontwikkelingen:

- In 2022 bleek het lastiger voor woningzoekenden om een woning te vinden. De groep woningzoekenden in de Achterhoek nam toe en er kwam een beperkt aantal woningen beschikbaar.
- Het aantal reacties per woning liep sterk op, dit komt onder andere omdat Doetinchem als centrumgemeente aantrekkelijk is om te wonen.

In 2022 heeft Sité 549 vrijgekomen woningen weer te huur aangeboden, waarvan 537 onder de liberalisatiegrens en 12 boven de liberalisatiegrens.

Huishoudencategorie	Aantal woningen toegewezen 2022
tot 23 jaar, inkomen (ink) tot huurtoeslaggrens (HTG)	62
1-2 pers huishoudinkomen (hh) tot huurtoeslaggrens	209
3 en meer pers huishoudinkomen tot huurtoeslaggrens	38
1-2 pers hh inkomen > HTG en < 40.765	189
3 en meer pers hh inkomen > HTG en < 45.014	16
1-2 pers hh inkomen >40.765 en < 45.014	16
3 en meer pers hh inkomen >45.014 en < 53.000	2
1-2 pers hh inkomen > 45.014	15
3 en meer pers hh inkomen > 53.000	2
	549

Figuur 9: Toegewezen woningen per huishoudcategorie

In 2022 is gewerkt aan een nieuw regionaal Woonruimteverdeelsysteem, die vanaf 2023 in

werking is getreden. Hierbij zijn de kernwaarden: Transparantie, Keuzevrijheid en Rechtvaardigheid. Het toewijzingsbeleid draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte van zoveel mogelijk huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning waarbij keuzevrijheid het uitgangspunt is. De verhouding van de verschillende methoden op basis waarvan wordt geadverteerd (loting, inschrijfduur, directe bemiddeling) wijzigt. De effecten van het regionale woonruimteverdeelsysteem worden in 2023 zichtbaar. Het volgen hiervan is onderdeel van de prestatieafspraken.

3.2 Bedrijventerreinen

De vraag naar grond en de wil van bedrijven om te groeien is nog steeds groot. Het huidige economische klimaat brengt voor bedrijven veel kansen met zich mee en dat is goed terug te zien in de hoeveelheid aanvragen. Tegelijkertijd ligt er een grote uitdaging in het actief stimuleren en creatief denken om inbreiding te realiseren voor we over gaan op uitbreiding. In 2023 onderzoeken wij de mogelijkheden voor toekomstige inbreiding en uitbreiding van bedrijventerreinen.

In 2023 verwachten we voor de laatste kavels op het zuidelijk deel in ieder geval een voorlopige koopovereenkomst te tekenen. In verband met de netcongestie die is ontstaan is het afsluiten van deze laatste koopovereenkomsten wat lastiger geworden. Bedrijven kunnen pas weer een grootverbruik aansluiting krijgen in 2025. Met deze bedrijven proberen we wel een overeenkomst te tekenen zodat we in ieder geval zeker zijn van afname medio 2024/2025.

Het noordelijk deel is begin 2023 in exploitatie genomen en in de loop van 2023 wordt het bestemmingsplan uitgewerkt. Ook voor het noordelijk deel geldt dat alle kavels in optie zijn of al zijn verkocht.

3.3 Kantoren

Zowel landelijk als lokaal zien we dat de kantorenmarkt aanzienlijk meer activiteit is gaan tonen. Dit resulteert in het laagste leegstands niveau in 20 jaar tijd. De hogere dynamiek op de kantorenmarkt is te verklaren door de goed draaiende economie. Juist kleinere bedrijven investeerden in nieuwe kantooruimte of bestaande huisvesting. Ook namen bedrijven huisvestingsbeslissingen die waren uitgesteld vanwege corona. Een andere oorzaak van de daling in leegstand kan worden verklaard door de daling in aanbod van kantooruimte. We zien een sterke transformatiedynamiek naar andere functies als wonen.

Een provinciaal onderzoek naar verborgen leegstand van kantoorlocaties laat onder anderen zien dat Doetinchem als enige in de Achterhoek twee bovenregionale kantoorlocaties kent. Dit zijn de Spoorzone en de Gezellenlaan. Deze gebieden onderscheiden zich in de Achterhoek door hun bereikbaarheid, clustering en kwalitatief hoogwaardige kantoren.

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 ondergeschikt 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 van deze bedrijven juist passend zijn op een bedrijventerrein.

Om een actueel leegstandsbeleid te kunnen voeren zijn we de beschikbare data aan het analyseren. Naar aanleiding van deze analyse wordt dit jaar een onderzoek uitgevoerd

naar o.a. transformatie kansen, versterking van kantoorlocaties en doelmatigheid van het actuele kantorenbeleid.

3.4 Detailhandel en horeca

Corona, de energiecrisis en de forse inflatie hebben er ingehakt bij veel ondernemers. Bovendien is ook de concurrentie met het online-winkelen, mede door corona verder toegenomen. Dit leidt wel tot nieuwe ontwikkelingen waarbij lokale ondernemers meer werk maken van hun online-uitingen en ook de verkoop steeds meer online regelen. 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 publiekstrekkende bedrijvigheid mogelijk te maken. Bijvoorbeeld exposities, een speelhal of een conceptstore van een autodealer/meubelmaker. Dit om ervoor te zorgen dat er altijd wat te doen valt in het centrum.

De binnenstad van Doetinchem blijft in ontwikkeling. Meerdere projecten zijn uitgevoerd in 2022, zoals de inrichting van het park of Dutch Dreams en de inrichting van het Mispelplein. Ook het Binnenstadbedrijf, waar vastgoed, ondernemers en gemeente gezamenlijk in zitten, voeren projecten uit om meer bezoekers naar de stad te trekken. In 2023 komen we met nieuwe voorstellen om de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte in de binnenstad te vergroten.

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 grotere ruimtelijke projecten waar geen grondexploitatie voor is opgesteld.

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 (inclusief fase 2)	Wehlse Broeklanden
Iseldoks	Gebiedsontwikkeling Oude IJssel
Heelweg – Saronix	Verdubbeling Europaweg
Lookwartier (inclusief fase 2)	De Zumpe
A18 Bedrijvenpark	De Bongerd
Kavels Verheulsweide	De Veentjes
Wijnbergen De Kwekerij	Wijnbergen Midden en Westen
Wehl Fokkenkamp	Dorpshart Wehl
Augustinuslocatie	Vijverbergroute

Er zijn meer projecten dan hierboven in de tabel genoemd. Hierbij gaat het dan over de wat kleinere projecten waar de gemeente meestal een faciliterende rol in heeft en het proces begeleidt.

De keuze om de in de tabel genoemde projecten in het MPO op te nemen is gebaseerd op de volgende criteria:

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.

Jaarlijks beoordelen we of er nieuwe projecten aan het MPO worden toegevoegd dan wel kunnen worden verwijderd omdat ze (nagenoeg) zijn afgerond.

De financiële stand van zaken van de projecten geeft de situatie weer per 01-01-2023.

4.2 Gebiedsontwikkeling in relatie tot Doetinchem 2036

In het kader van Doetinchem 2036 waarin de gemeente de ambitie heeft door te groeien naar een inwoneraantal van rond de 70.000 is het van belang het aantal en type projecten daarop af te stemmen. Daarbij gaat het niet alleen om locatiekeuze, maar ook om het aantal en type woningen, het type woonmilieu en de relatie met groen, voorzieningen, werkgelegenheid en bereikbaarheid.

Om de doelstelling van Doetinchem 2036 te bereiken zullen er de komende jaren nieuwe projecten moeten worden opgestart. Zowel door de markt als waar nodig door de gemeente of gezamenlijk. Van belang daarbij is een heldere ontwikkelstrategie voor de korte, midden en lange termijn, met daarin aandacht voor programma, haalbaarheid, prioritering en flexibiliteit. Mee kunnen bewegen met vraag en aanbod en in kunnen spelen op kansen zijn daarbij essentieel.

Een ander belangrijk aandachtspunt is de financierbaarheid van deze nieuwe plannen. Steeds meer zullen ontwikkelingen binnenstedelijk liggen. Dan gaat het vaak over financieel lastige en kostbare projecten vanwege complexiteit; versnipperd eigendom; vele stakeholders en bestaand vastgoed. Als daarbij verhoudingsgewijs ook nog meer betaalbare woningen moeten worden toegevoegd zet dat de financiële haalbaarheid van

projecten extra onder druk. Een sluitende exploitatie is daarbij dan eerder de uitzondering dan de regel. In het project Doetinchem 2036 is daar aandacht voor, waar bij de ontwikkelstrategie te zijner tijd op wordt teruggekomen.

4.3 Nieuwe woningbouwprojecten

Na een korte verkenning naar de mogelijkheden heeft het college van B&W besloten om het volgende projecten op te pakken:

- **Amphionpark Doetinchem (ca. 150 woningen).**
Aanvragen voorbereidingskrediet en vaststellen grondexploitatie verwacht in 2023.

Andere projecten zijn in voorbereiding.

4.4 Huidige projecten

In de bijlage bij dit MPO wordt in het kort de stand van zaken per project beschreven aan de hand van de beheers aspecten: geld, organisatie, kwaliteit, tijd, informatie & communicatie en risico's.

Bij de grondexploitatie projecten zit een korte samenvatting van de grondexploitatie. Bij de overige projecten zonder grondexploitatie zit een overzicht van de projectraming, de gerealiseerde kosten toe nu toe en de gevolgen voor het beschikbare krediet.

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)

Het saldo van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022 bedraagt ongeveer € 43,8 miljoen euro. (boekwaarde) De gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. In totaal zijn er negen actieve grondexploitaties. Als alle nog te verwachten uitgaven en inkomsten gerealiseerd zijn, dan is het verwachte eindsaldo (eindwaarde) 2,62 miljoen euro verlieslatend. Dit geeft enigszins een vertekend beeld omdat de afgelopen vier jaar sprake was van tussentijdse winstnemingen. Daarmee is vier jaar op rij al een deel van de verwachte winst vrijgevallen. Hierbij gaat het om 1,9 miljoen euro winst vanuit de grondexploitatie A18 bedrijvenpark welke ten gunste komt van de voorziening door derden beklemmende middelen. Omdat de gemeente de grondexploitatie A18 bedrijvenpark samen met andere gemeenten realiseert wordt de uiteindelijke winst (of het verlies) namelijk gedeeld. Voor de gemeente Doetinchem is dit aandeel 35%. Daarnaast is uit andere projecten in de afgelopen vier jaar voor in totaal 4,1 miljoen euro aan winst ten gunste gekomen aan de algemene reserve van de gemeente Doetinchem, waarvan 1,2 miljoen euro in 2022.

Zie paragraaf 5.3 voor een totaal overzicht van de winstnemingen.

Voor projecten met verwachte verliezen zijn voorzieningen getroffen. Het totaal van deze voorzieningen zal na bijschrijving van de rente gelijk zijn aan het verwachte verlies op eindwaarde. Voor de voorzieningen verwijzen wij naar paragraaf 5.4.

Het onderstaande overzicht geeft het verloop van de te realiseren kosten en opbrengsten weer van alle grondexploitaties gezamenlijk, over de periode van 2023 tot en met 2029.

bedragen x € 1000	boekwaarde 31-dec-22	nog te realiseren totaal	te realiseren in jaar						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kosten									
Vererving	76.791	9.893	7.210	2.683	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	55	13	13	9	7	7	3	3
Bouwrijpmaken	23.040	12.354	3.092	5.868	2.989	187	103	56	59
Woonrijpmaken	10.190	10.250	1.079	1.601	2.160	2.693	1.236	728	753
Plankosten	18.973	5.289	938	957	961	873	736	525	299
Afdrachten	4.570	312	0	155	158	0	0	0	0
Overige kosten	23.013	4.509	640	782	1.065	965	792	314	-47
Rente	27.939	2.615	556	575	560	409	180	110	225
Subtotaal kosten	184.516	45.277	13.527	12.634	7.901	5.134	3.053	1.736	1.291
Opbrengsten									
Woningen	52.937	33.464	9.180	5.687	6.066	6.066	1.293	2.586	2.586
Niet-woningen	44.009	50.843	2.429	7.397	11.262	10.808	9.007	9.940	0
Overige opbrengsten	5.586	254	0	130	62	62	0	0	0
Subsidies	8.634	500	400	0	0	100	0	0	0
Bijdragen	29.571	1.373	67	660	177	234	234	0	0
Subtotaal opbrengsten	140.737	86.433	12.076	13.873	17.567	17.271	10.534	12.526	2.586
Saldo kosten en opbrengsten	-43.779	41.156	-1.451	1.239	9.666	12.137	7.481	10.790	1.295
Verwachte boekwaarde ontwikkeling			-45.230	-43.991	-34.325	-22.188	-14.708	-3.918	-2.623

De raming van de kosten en de opbrengsten is een prognose en is input voor de gemeentebegroting 2024. De kosten voor 2023 en 2024 vormen de basis voor de kredietaanvraag (paragraaf 5.6).

5.2 Verwachte financiële middelen na afsluiten grondexploitaties.

In de begroting 2023 van de gemeente Doetinchem is de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling gevormd. In de begroting 2023 is een startbudget aangemeld van 1,5 miljoen voor jaarschijf 2024. Om deze bestemmingsreserve op peil te houden wordt deze aangevuld met toekomstige tussentijdse winstnemingen uit gemeentelijke grondexploitaties, indien het totale rekeningresultaat positief is. Anderzijds vindt er een onttrekking uit de bestemmingsreserve plaats bij verlieslatende projecten.

In de jaarrekening 2022 wordt voorgesteld om het saldo van de grondexploitatie (tussentijdse winst en mutatie voorzieningen) ten gunste te brengen van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling. Dit is onder voorbehoud van goedkeuring van de raad.

De bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling is bedoeld voor investeringen in expliciet gemeentelijk geïnitieerde vastgoedprojecten en/of openbare ruimte bij verlieslatende projecten of ten behoeve van cofinanciering bij subsidieaanvragen voor Rijks- en Provinciale subsidiereregelingen in de fysieke leefomgeving.

5.3 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 middelen 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, Verheulswaide; A18 Bedrijvenpark en Wijnbergen de Kwekerij was dat over het jaar 2022 aan de orde. Er is in 2022 een winst genomen van 1,9 miljoen ten laste van de grondexploitatie A18.

Bij de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark is een tussentijdse winst genomen van 1,9 miljoen. Volgens de samenwerkingsovereenkomst vindt na verevening bij een positief saldo afdracht plaats in het HRT fonds. Daardoor wordt de tussentijdse winst van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark in zijn volledigheid gestort in een voorziening door derde beklemden middelen (artikel 44, lid 2 BBV). In de voorziening zijn de middelen dus beklemd ten behoeve van het HRT fonds. Voor de gemeente Doetinchem is dit aandeel 35%. Daarnaast is in 2022 uit andere projecten voor in totaal 1,2 miljoen euro aan winst ten gunste gekomen aan de algemene reserve van de gemeente Doetinchem. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2022.

Tussentijdse winstneming op basis van Percentage Of Completion (POC).							
Conform regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording							
project	verwachte einddatum	tussentijdse winstneming 2019	tussentijdse winstneming 2020	tussentijdse winstneming 2021	tussentijdse winstneming 2022	verwacht resultaat op eindwaarde	prognose vrijval resultaat
Vijverberg Zuid	2022	€ 163.440	€ 9.946	€ 1.900	€ 17.226	€ -	nvt
Wehl Heideslag	2029	€ 508.759	€ 54.309	€ 3.150	€ 429.273	€ 644.201	2023-2029
Heelweg	2025	€ 264.479	€ 322.104	€ 429.264	€ 548.283	€ 57.648	2023-2025
Verheulswaide	2023	€ -	€ 606.413	€ 546.981	€ 209.026	€ 76.024	2023
A18 Bedrijvenpark*	2028	€ -	€ -	€ 23.913	€ 1.885.353	€ 1.487.516	2023-2028
Wehl Fokkenkamp	2027	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 393.222	2024-2027
Augustinuslocatie	2026	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.028	2024-2026
Wijnbergen De Kwekerij	2027	€ -	€ -	€ -	€ 1.975	€ 1.761.944	2023-2027
		€ 936.678	€ 992.772	€ 1.005.208	€ 3.091.136	€ 4.446.583	

*) 35% aandeel gemeente Doetinchem, 65% af te dragen aan deelnemende gemeenten samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen.

Voor de komende jaren is op dit moment nog 4,4 miljoen aan te verwachten winst. De toekomstige winsten komen ten gunste van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling.

De bestemmingsreserve is bedoeld voor investeringen in expliciet gemeentelijk geïnitieerde vastgoedprojecten en/of openbare ruimte bij verlieslatende projecten of ten behoeve van cofinanciering bij subsidieaanvragen voor Rijks- en Provinciale subsidieregelingen in de fysieke leefomgeving. Doordat gebiedsontwikkelingen lastiger worden om budgetneutraal te realiseren is deze reserve gevormd. Steeds vaker worden projecten binnenstedelijk gerealiseerd. Zoals al blijkt uit bijvoorbeeld een project als Iseldoks zijn de kosten in dergelijke ontwikkelingen vaak fors hoger dan te verwachten opbrengsten. Om toch dergelijke projecten mogelijk te maken is de bestemmingsreserve gevormd.

5.4 Voorzieningen

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort is het verplicht om een voorziening verlieslatende projecten te treffen. Dit heeft betrekking op de projecten Iseldoks en Lookwartier. Door een tegenvaller op het project Iseldoks dient de voorziening te worden opgehoogd met ongeveer 1 miljoen euro. De wijzigingen in de voorziening verliesgevende projecten is in de jaarrekening 2022 verwerkt.

Project met een voorzienbaar tekort	Resultaat 31-12-2021	Resultaat 31-12-2022	Verschil
Iseldoks	€ -3.829.771	€ -4.838.669	€ -1.008.898
Lookwartier	€ -1.755.320	€ -1.734.780	€ 20.540
Totaal	€ -5.585.091	€ -6.573.449	€ -988.358

5.5 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 (agrarische grondwaarde), met uitzondering van de resterende gronden van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Deze zijn opgenomen voor een bedrag van € 47 per m². Dit bedrag ligt onder de marktwaarde per 6-11-2019 (ongeveer € 59) en voldoet daarmee aan de voorschriften vanuit het BBV. Van de strategische grondvoorraad is in 2022 een oppervlakte van 112.509 m², tegen een boekwaarde van € 675.054,- in exploitatie genomen. Dit betreft de projecten Wehl Heideslag 2^e fase en Wehl Fokkenkamp. In 2023 is de 2^e en 3^e fase van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark in exploitatie genomen. Naar verwachting zal in 2023 de strategische grond in exploitatie worden genomen voor het project De Veentjes 2^e fase (Amphionpark).

Overzicht strategische gronden:

Locatie	Waarde	Aantal m ²	Waarde per m ²
Ruimzicht	€ 130.680	21.780	€ 6
De Veentjes 2e fase	€ 90.000	15.000	€ 6
Wonen op het Randje	€ 45.000	7.500	€ 6
De Pas 't Straatje	€ 15.600	2.600	€ 6
Europaweg Recr voorz.	€ 49.890	8.315	€ 6
A18 bedrijvenpark	€ 6.806.574	146.034	€ 47
	€ 7.137.744	201.229	

5.6 Kredietaanvraag

Aan de hand van de geactualiseerde grondexploitaties, zoals deze in het MPO zijn opgenomen, is beoordeeld of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Die beoordeling vindt ieder jaar plaats. Daarbij wordt uitgegaan van de verwachte investeringen voor 2024. 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, worden deze kredieten aangevraagd. Rekening houdend met eerder verstrekte kredieten is een extra krediet voor de grondexploitaties nodig van 18,6 miljoen euro (zie tabel hieronder). Dit wordt onder andere veroorzaakt door de inbreng gronden A18 plus een mogelijke verwerving, inbreng gronden Heideslag en extra (sanerings)kosten binnen het project Iseldoks.

Krediet aanvraag MPO 2023					Bedragen x € 1.000	
	Totaal beschikbare kredieten t/m	Totaal verwachte kosten t/m			Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
		Boekwaarde	Kosten-raming			
		kosten t/m	2023	2024		
	2022	2022	2023	2024		
Vijverberg Zuid	21.602	21.605	0	0	21.605	3
Wehl Heideslag	20.695	21.599	1.329	2.954	25.883	5.188
Iseldoks	36.454	35.798	1.696	842	38.336	1.882
Heelweg	14.189	14.258	175	319	14.753	564
Lookwartier	11.834	11.530	153	202	11.885	51
A18 Bedrijvenpark	74.666	76.116	9.143	5.125	90.384	15.718
Verheulswede	1.781	1.859	42	91	1.993	212
Wijnbergen De Kwekerij	3.615	1.271	779	2.352	4.403	788
Wehl Fokkenkamp	828	357	146	482	984	156
Augustuslocatie	400	123	64	266	452	52
<i>Minus tussentijdse winstneming</i>	-2.935	-6.026			-6.026	-6.026
		178.490	13.527	12.634		
Benodigd krediet (grex)	183.129				204.651	18.587

Voor de Overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten is een aanvullend krediet nodig van 1,48 miljoen euro. Dat wordt gespecificeerd in de toelichting op projectniveau in de bijlage bij dit MPO.

De kredietaanvraag verwerken we in de gemeentebegroting 2023.

5.7 Startkrediet ruimtelijke projecten

Met het vaststellen van het MPO van 2018 is er een Startkrediet Ruimtelijke Projecten van 150.000 euro vastgesteld. Bij het MPO 2021 is dit startkrediet verhoogd naar 250.000 euro. Dit startkrediet is bedoeld om in een vroeg stadium de mogelijkheden van een ruimtelijke ontwikkeling te verkennen. De uitkomst van een dergelijke verkenning is een go-no go beslissing over de wenselijkheid en haalbaarheid van het starten van een project.

Voordat tot een verkenning wordt overgegaan stelt het college van B&W eerst een bestuursopdracht vast met het doel, resultaat, tijdsplan en kostenplaatje van de desbetreffende verkenning. Als de opdracht leidt tot een project, dan vraagt het college hiervoor een projectkrediet aan, inclusief de kosten van de verkenningsfase. Daarmee komt het budget weer beschikbaar voor het startkrediet. Het startkrediet is daardoor revolverend.

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

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.

Inmiddels zijn er door het startkrediet meerdere verkenningen uitgevoerd naar projecten. Ook zijn de eerste verleende budgetten alweer teruggevloeid naar het startkrediet. Het revolverende principe werkt goed.

Door de raad verleend startkrediet		€ 250.000			
Door B&W toegekend krediet		€ 280.000			
Overschrijding		€ 142.328			
Revolverend		€ 245.000			
Nog beschikbaar		€ 72.672			
project	nummer	verleend	stand 31-12	overschrijding	revolverend
Wehl Fokkenkamp	98.975	€ 30.000		€ -	€ 30.000
Augustinuslocatie	79.080	€ 30.000		€ -	€ 30.000
De Kwekerij	96.963	€ 60.000		€ -	€ 60.000
Heelweg midden	79.201	€ 30.000	€ 125.000	€ 95.000	€ 125.000
Wijnbergseweg Oude Ijsseloever	79.202	€ 30.000	€ 18.637	€ -	€ -
Vriezenlocatie	79.083	€ 30.000	€ 77.328	€ 47.328	€ -
Amphionpark	96.971	€ 30.000	€ 28.558	€ -	€ -
Project Durkum	79.090	€ 40.000	€ 23.763	€ -	€ -
		€ 280.000	€ 273.286	€ 142.328	€ 245.000

Bij twee projecten heeft de verkennende fase langer geduurd dan verwacht. Daardoor zijn er meer kosten gemaakt dan waar aanvankelijk in het toegekende startkrediet rekening mee is gehouden. Voor Heelweg Middengebied zijn inmiddels kostenverhaalsafspraken gemaakt en is het startkrediet via kostenverhaal weer aangevuld (revolverend). Voor wat betreft de Vriezenlocatie zijn we in gesprek met de ontwikkelende partij over het stedenbouwkundigplan en verrekening van de kosten.

5.8 Vennootschapsbelasting

Ultimo 2022 laten de gezamenlijke grondexploitaties op basis van de meerjarenprognoses 2023 een verbetering van het resultaat zien ten opzichte van ultimo 2021. Echter op grond van de fiscale doorrekening van de afzonderlijke grexen gebaseerd op het MPO 2023 is het Grondbedrijf over 2022 niet vennootschapsbelasting plichtig. Daarbij volgen wij het advies van PWC uit 2015/2016 en de second opinion hierop van BDO uit december 2022 inzake de overeenkomst A18/DocksNLD dat Doetinchem ten aanzien van het Grondbedrijf alleen A18 in zijn fiscale berekeningen meeneemt en Montferland alleen DocksNLD.

Uit de second opinion van BDO blijkt dat de partners voor hun aandeel in het afzonderlijke resultaat van A18 en DocksNLD eventuele belastingplicht buiten het Grondbedrijf om kunnen bepalen. Het definitieve, positieve resultaat van DocksNLD moet

nog worden bepaald, zodat nu nog niet berekend kan worden wat het aandeel van Doetinchem daarin is en welke belastingafdracht dat met zich brengt. Overleg met de Belastingdienst hierover moet ook nog plaats vinden.

6. Risico's gebiedsontwikkeling

Voor de bepaling van de weerstandscapaciteit dienen we rekening te houden met een bedrag van 1,74 miljoen euro om de te verwachte risico's van de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten op te kunnen vangen. Het totale risico is ongeveer gelijk gebleven. Wel verschilt het risico op onderdelen ten opzichte van vorig jaar. In onderstaande tabel zijn de risicocomponenten en de verschillen tussen 2022 en 2023 weergegeven.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	MPO 2022	MPO 2023
Risicokaarten per grondexploitatieproject De project specifieke risico's zijn per project op basis van de geactualiseerde grex opnieuw doorgerekend. De toename van het risico wordt met name veroorzaakt door het toevoegen nieuwe projecten.	€ 0,8	€ 1,34
Kostenstijging Bij de MPO 2022 werd een toenemende kostenstijging als risico meegenomen. Voor de MPO 2023 is de jaarlijkse kostenstijging voor BRM en WRM in de grex verhoogd van 3% naar 5%. Daarmee is het verwachte risico dus verwerkt in de grondexploitatie en vervalt deze bij de risico's.	€ 0,6	€ 0
Risico's overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten Dit is het risico van gebiedsontwikkelingsprojecten waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld. Deze moet nog bekeken worden.	€ 0,4	€ 0,4
Totaal risico's ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	€ 1,8	€ 1,74

BIJLAGE

- Stand van zaken projecten.