

Doetinchem, 28 juni 2023

## Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2023

### **Te besluiten om:**

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2023 vast te stellen en daarmee:
  - de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
  - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties (overige ruimtelijke projecten).
2. Een krediet van 18,6 miljoen euro (grondexploitaties) en een krediet van 1,48 miljoen euro (overige ruimtelijke projecten) beschikbaar te stellen ten behoeve van investeringen tot en met 2024 die reeds zijn voorzien en deel uitmaken van het MPO te verwerken met de dekking zoals aangegeven bij de desbetreffende projecten.
3. Hiertoe de 17e wijziging van 2023 vast te stellen en de structurele effecten te verwerken in de begroting 2024.

### **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.

Er wordt al een aantal jaar op rij volop ontwikkeld in Doetinchem. Bestaande projecten worden afgerond; nieuwe projecten zijn opgestart en meerdere plannen zijn in voorbereiding. Steeds meer ontwikkelingen zijn buiten goed waarneembaar. Bijvoorbeeld het stedelijk wonen in Iseldoks; het bouwen van bedrijven op het A18 Bedrijvenpark; de ontwikkelingen langs de Oude IJssel en de transformatie van De Veentjes van winkel- naar woongebied. De verkoop van kavels op Wijnbergen de Kwekerij kent een zeer voorspoedige start. De grondexploitaties van de Augustinuslocatie in Gaanderen en Fokkenkamp in Wehl zijn eind 2022 door uw raad vastgesteld. De meeste projecten staan er financieel goed voor. Al voor het vierde jaar op rij kan er uit meerdere projecten een tussentijdse winst worden genomen. Deze winst is ook elk jaar hoger dan de winst van het jaar ervoor.

Wel is de woningmarkt aan het veranderen. Het aantal woningen dat te koop staat, neemt toe en de stijging van de verkoopprijzen is tot stilstand gekomen. Toch is er nog steeds krapte op de Doetinchemse woningbouwmarkt. Dit zien we onder andere aan de vraag naar starterswoningen, maar zeker ook aan de vele belangstellenden die zich bij de gemeente hebben gemeld bij bijvoorbeeld de verkoop van kavels op Wijnbergen de Kwekerij. Dit geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen hard nodig zijn om te kunnen voorzien in de woonbehoefte in Doetinchem en om uitvoering te kunnen geven aan de doelstelling van Doetinchem 2036. De door uw raad vastgestelde deelopdrachten uit de omgevingsagenda dragen hier voor een belangrijk deel aan bij.

Gebiedsontwikkeling is niet zonder risico's. Onvoorziene, niet voorspelbare omstandigheden kunnen projecten financieel onder druk zetten. We hebben dat gezien bij het afvoeren van grond verontreinigd met de stof PFAS, maar ook de onzekerheid momenteel op het gebied van kostenstijging van (bouw)materialen. Daarom werken we binnen projecten met risicoanalyses en scenarioanalyses. We streven naar flexibiliteit binnen plannen om daarmee in te kunnen spelen op veranderingen in (markt)omstandigheden en te zorgen voor continuïteit in bouwstromen.

Doetinchem, 28 juni 2023

Doetinchem is een ontwikkelgemeente, het bouwen van woningen in een leefbare en prettige omgeving heeft prioriteit. In het MPO doen we jaarlijks verslag van de gebiedsontwikkeling in Doetinchem. Net als voorgaande jaren toont ook het MPO 2023 weer aan dat gebiedsontwikkeling in Doetinchem goed in control is.

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;
- 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 geactualiseerde grondexploitaties per 01-01-2023 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 de komende twee jaar verder uitvoering te geven aan de lopende projecten.

In de bijlage bij het MPO "stand van zaken projecten" wordt op elk project wat dieper ingegaan. Deze bijlage is geheim, omdat grondexploitaties vaak gedetailleerde gegevens bevatten, 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 aankopen en aanbestedingen nadelig kunnen beïnvloeden.

### **Argumenten**

*1.1 Met het MPO krijgt u inzicht in de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.* Het MPO 2023 geeft u inzicht in de (financiële) stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder tien gemeentelijke grondexploitatieprojecten (waarvan één is afgesloten per 1-1-2023). Per project zijn de laatste ontwikkelingen beschreven, geven we inzicht in de planning en de financiële stand van zaken inclusief de belangrijkste risico's.

*1.2 Met het vaststellen van het MPO treffen wij voorzieningen voor de verlieslatende grondexploitaties.*

Conform de regels vanuit het Besluit begroting en verantwoording (BBV) treffen wij voor grondexploitatieprojecten met een op termijn verwacht negatief eindresultaat een verliesvoorziening. Daardoor worden voorzienbare tekorten direct genomen zodra die bekend zijn. Door een PFAS-vervuiling in het grondwater op Iseldoks is er een hogere voorziening nodig dan de voorziening die per 31-12-2021 beschikbaar was. Hier hebben wij u op 14-11-2022 door middel van een raadsmededeling ([2022-80](#)) over geïnformeerd. Deze wijziging in de voorzieningen is in de jaarrekening 2022 verwerkt.

De projecten waarbij geen grondexploitatie van toepassing is, maar waarvoor een investeringskrediet is verleend, zijn minder onderhevig aan fluctuaties en worden doorgaans budgettair neutraal uitgevoerd. Een voorziening is daarbij niet aan de orde.

Doetinchem, 28 juni 2023

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

Op basis van een actueel inzicht in de projecten is ook de hoogte van het risico berekend.

De risico's zijn beoordeeld op projectniveau en op portefeuilleniveau. Voor de meeste projecten geldt dat vanwege voortgang en marktomstandigheden de risico's zijn afgenomen.

Door de grote onzekerheid op het gebied van kostenstijgingen in de bouw en grond-, weg en waterbouw (bouw- en woonrijp maken) hebben we op projectniveau een risico kostenstijging opgenomen. Het totale risico op portefeuilleniveau is ten opzichte van vorig jaar iets afgenomen.

### *2.1 Een aanvullend krediet is nodig voor de geplande investeringen.*

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en financiële stand van zaken per

1-1-2023, hebben wij beoordeeld of voor de ruimtelijke projecten een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling is gebaseerd op de verwachte en geplande investeringen. Voor de grondexploitatieprojecten hebben die betrekking tot en met het jaar 2024. Voor de overige ruimtelijke projecten wordt de aanvullende kredietaanvraag voor de gehele looptijd berekend.

Voor de grondexploitatieprojecten is een aanvullend krediet nodig van 18,6 euro miljoen voor investeringen die al zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties. De dekking komt uit de desbetreffende grondexploitaties.

Voor de overige gebiedsontwikkelingsprojecten is een aanvullend krediet nodig van 1,48 miljoen euro.

De dekking daarvan is per project beschreven in de bijlage bij het MPO.

### *3.1 Door deze wijziging is de gemeentelijke begroting weer in lijn met het MPO 2023.*

De raming per grondexploitatie uit het MPO 2023 wordt één op één vertaald in de

gemeentelijke begroting. Dit betreft een technische wijziging die budgetneutraal is.

Met deze begrotingswijziging komt raming in de gemeentelijke begroting overeen met de prognoses in het MPO 2023 per grondexploitatie.

## **Financiën**

Het resultaat op de geactualiseerde grondexploitaties bedraagt 2,2 miljoen euro 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.
- Per saldo een verhoging van de voorziening van € 914.635.  
Dit wordt veroorzaakt door 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.

Doetinchem, 28 juni 2023

*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 Verheulsweide € 209.026.

In de jaarrekening 2022 wordt aan uw raad voorgesteld om het saldo van de grondexploitatie (tussentijdse winst en mutatie voorzieningen) ten gunste te brengen van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling.

De risico's die samenhangen met de gebiedsontwikkelingsprojecten (grondexploitaties en niet-grondexploitatieprojecten) zijn in het MPO 2023 gekwantificeerd op 1,74 miljoen euro en ten opzichte van het jaar ervoor daarmee licht afgenomen.

### **Kanttekeningen**

*1.1. Er zijn marges van onzekerheid omdat gebiedsontwikkeling aan dynamiek onderhevig is.* Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2023 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. Voor de grondexploitaties 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). Afwijkingen van ramingen en prognoses zijn inherent aan gebiedsontwikkeling en zullen altijd blijven voorkomen. De ene keer als nadeel, de andere keer 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.

### **Vervolg**

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2023 gevolg voor de begroting 2024. U zult dat bij die gelegenheid zien terugkeren.

### **Bijlagen**

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2023
2. Stand van zaken projecten
3. Begrotingswijziging
4. Grondexploitaties (geheim en ter inzage; niet bijgevoegd bij raadsvoorstel)

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 2023;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2023 vast te stellen en daarmee:
  - de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
  - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties (overige ruimtelijke projecten).
2. Een krediet van 18,6 miljoen euro (grondexploitaties) en een krediet van 1,48 miljoen euro (overige ruimtelijke projecten) beschikbaar te stellen ten behoeve van investeringen tot en met 2024 die reeds zijn voorzien en deel uitmaken van het MPO te verwerken met de dekking zoals aangegeven bij de desbetreffende projecten.
3. Hiertoe de 17e wijziging van 2023 vast te stellen en de structurele effecten te verwerken in de begroting 2024.

Aldus besloten in zijn vergadering van 6 juli 2023,

, griffier

, voorzitter