

ALDUS VASTGESTELD 19 DECEMBER 2024

Vaststellen grondexploitatie Laborijnlocatie
en aankoop restkavel Laborijn

Te besluiten om:

1. De grondexploitatie Laborijnlocatie vast te stellen.
2. Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.135.000 (2024: € 885.000 en 2025: € 250.000). Dekking uit de grondexploitatie Laborijnlocatie.
3. De cofinanciering voor de niet subsidiabele plankosten ad € 3,5 miljoen te financieren door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds Doetinchem 2036.
4. De aankoop van de restkavel van Laborijn te dekken uit de grondexploitatie (zie beslis-punt 1). Het gaat hierbij om het kadastrale perceel Ambt-Doetinchem, sectie L no. 2899 (gedeeltelijk) en 3874 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van in totaal circa 30.315 m², tegen een koopsom van € 4.258.288,- zoals uitgewerkt in de bijgevoegde concept koopovereenkomst (bijlage 1) en deze via het MPO in de gemeentelijke begroting te verwerken.
5. De begroting 2024 overeenkomstig beslis-punt 2 te wijzigen om hiertoe de 9^e wijziging van 2024 vast te stellen.
6. De begroting 2025 overeenkomstig beslis-punten 2 en 3 te wijzigen om hiertoe de 2^e wijziging van 2025 vast te stellen.

Inleiding

Uw raad heeft op 21 december 2023 het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vastgesteld. De Spoorzone Doetinchem is de plek waar wonen, werken, onderwijs, voorzieningen en mobiliteit in hoog stedelijke dynamiek samenkomen.

Onderdeel van deze opgave is de Laborijnlocatie. Op 9 juli 2024 hebben wij u kennis laten nemen van het principeakkoord over de aankoop van de restkavel van Laborijn via raadsmededeling 2024-71 (bijlage 2). Deze restkavel vormt samen met het door de gemeente aangekochte perceel Terborgseweg 108, waarover u door ons op 12 september 2023 bent geïnformeerd in raadsmededeling 2023-69 (bijlage 3), het plangebied Laborijnlocatie.

Tevens hebben we u op 9 juli 2024 op de hoogte gesteld van de gehonoreerde WBI-aanvraag (Woningbouwimpuls) van ruim 3 miljoen euro voor de Laborijnlocatie die maximaal 50% van het publieke tekort financiert (bijlage 4). Voor de WBI-aanvraag is een indicatie gemaakt qua gemengd programma namelijk 472 nieuwe woningen, bijna 7.000 m² werken, ongeveer 3.500 m² kantoren, 500 m² horeca/winkels en 500 m² cultuur. Ook is aangegeven dat we later bij uw raad zouden terugkomen voor het vaststellen van een grondexploitatie inclusief de hiermee gepaard gaande financiële consequenties en totale dekking van het publieke tekort.

Met dit raadsvoorstel/raadsbesluit wordt het vaststellen van de grondexploitatie (grex) geformaliseerd. Door het vaststellen van de grex is tevens de aankoop van de restkavel van Laborijn financieel gedekt. Op de bijlagen 1 en 5 legt het college geheimhouding op.

Argumenten

1.1. Voordat grond in exploitatie kan worden genomen schrijft het BBV voor dat de raad eerst een grondexploitatie moet vaststellen.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor bij het in exploitatie nemen van gronden een raadsbesluit nodig is. In dit raadsbesluit wordt de grondexploitatie vastgesteld met daarin opgenomen een grondexploitatiebegroting.

Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling waarbij de kosten en opbrengsten die gemoeid gaan met het project gefaseerd zijn in de tijd.

1.2. Een grondexploitatie is nodig om de financiële haalbaarheid van een project te kunnen bepalen.

Doordat in een grondexploitatie alle kosten en opbrengsten van het project worden opgenomen, weten we of een project financieel haalbaar is. Kosten hebben vooral betrekking op de inbrengwaarde /verwerving van de grond; het bouw- en woonrijp maken van de gronden; parkeren; de kosten van onderzoek en planbegeleiding. De opbrengsten bestaan uit het uitgeven van bouw kavels; parkeren en bijdragen van derden.

1.3. Een grondexploitatie geeft inzicht in het verloop van de kasstroom van een project.

Doordat kosten en opbrengsten in de grondexploitatie gefaseerd worden opgenomen ontstaat inzicht in wanneer welke kosten moeten worden gemaakt en welke opbrengsten worden verwacht. Dit is van belang voor een goede verwerking in de begroting en het aanvragen van kredieten.

1.4. Een grondexploitatie is niet statisch, maar beweegt mee met de ontwikkeling van een project.

Naarmate het project verder wordt uitgewerkt, zal ook de grondexploitatie daarin meebewegen. De voorliggende grondexploitatie (bijlage 5) is gebaseerd op de structuurschets en een verdere uitwerking hiervan. Jaarlijks zal in het Meerjaren Programma Ontwikkellocaties (MPO) de grondexploitatie worden geactualiseerd naar de stand van zaken van het project en de marktomstandigheden van dat moment.

1.5. De grondexploitatie wordt gedekt door de WBI-Rijksbijdrage én een onttrekking uit de bestemmingsreserve 'Investeringsfonds Doetinchem 2036'.

In de raadsmededeling 2024-15 van 6 februari 2024 is uw raad geïnformeerd over de WBI-aanvraag (Woningbouwimpuls) Laborijnlocatie in het project Spoorzone Doetinchem. Het publieke tekort voor de Laborijnlocatie is berekend op € 6.078.128. Om aanspraak te maken op 50% cofinanciering vanuit het Rijk, is het noodzakelijk dat wij garant staan voor minimaal de andere 50% van het publieke tekort (€ 3.039.064). Door de cofinanciering vanuit het Rijk (WBI) en de gemeentelijke financiering is het tekort op de grondexploitatie van € 6.078.128 gedekt. De andere helft van het publieke tekort, inclusief marge voor toekomstige tegenvallers, van totaal € 3.500.000 wordt gedekt door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds Doetinchem 2036.

1.6. Door het publieke tekort te dekken, worden maatschappelijke baten gegenereerd.

Het publieke tekort wordt veroorzaakt door investeringen (maatregelen) die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Aan investeringen valt te denken aan de grondverwerving; sanering van gronden; herinrichting/-profilering van de wegen; inrichting van de openbare ruimte en het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening.

Deze investeringen zijn in een herstructureringsopgave altijd hoger dan in een uitleglocatie. De grondopbrengsten kunnen deze investeringen bij dergelijke opgaven niet volledig dekken mede door het hoge aantal woningen in de sociale sector.

Door de financiële investering worden echter wel maatschappelijke baten gegenereerd. Hierbij valt te denken aan het realiseren van (sociale) woningen; het schoonmaken van de grond; een hoogwaardige invulling voor het parkeren en het veiliger en gezonder maken van de leefomgeving. Dit aangezien we bij de herontwikkeling rekening houden met de nieuwe beleidsdoelstellingen vanuit onder andere klimaat, groen en duurzaamheid.

1.7. De aankoop van Terborgseweg 108 wordt verwerkt in de grex.

De gemeente heeft in 2023 het perceel Terborgseweg 108 aangekocht vanuit het door uw raad vastgestelde strategisch aankoopkrediet van 5 miljoen euro. Met het vaststellen van de grex wordt de aankoop hiermee gedekt, waardoor het strategisch aankoopkrediet revolverend weer wordt aangevuld met de destijds gedane onttrekking.

2.1 Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet van € 1.135.000,- is nodig om de volgende fasen op te kunnen pakken.

Vanuit rechtmatigheid en budgetrecht van de raad vragen wij uw raad krediet beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden voor dit project voor het lopende en komende jaar. Hierin volgen wij een bestendige beleidslijn en handelen conform andere lopende grondexploitatieprojecten.

Ieder jaar bij de vaststelling van het MPO wordt de prognose van de grondexploitatie vertaald naar de gemeentelijke begroting. De dekking van het beschikbaar gestelde krediet is de grondexploitatie. Voor de Laborijnlocatie vragen wij een krediet aan ter grootte van € 1.135.000, (2024: € 885.000 en 2025: € 250.000) . De werkzaamheden zullen vooral bestaan uit planvoorbereiding en onderzoek. Verder is de aankoop van Terborgseweg 108 verwerkt in het krediet.

De reeds gemaakte kosten zijn tot nu toe gedekt uit het revolverend voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten. Dit revolverende krediet is beschikbaar gesteld voor de voorfase van nieuwe ruimtelijke projecten. Bij het vaststellen van de grondexploitatie worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag en wordt het voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten weer revolverend.

3.1 In de raadsmededeling (2024-15) is het voornemen geuit om de gevraagde cofinanciering te onttrekken uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds 2036.

De WBI-rijksbijdrage bedraagt 50% van het publieke tekort. Het overige deel van het publieke tekort moet door de gemeente gefinancierd worden. In de raadsmededeling (2024-15) is voorgesteld om de cofinanciering te financieren uit de bestemmingsreserve "Investeringsfonds Doetinchem 2036". In de begroting 2023 is besloten om de bestemmingsreserve "Investeringsfonds Doetinchem 2036" in te stellen en deze in 2024 met € 6.000.000,- en in 2025 met € 9.000.000,- te voeden vanuit de algemene middelen. In de begroting 2024 is besloten om € 300.000,- te onttrekken aan deze reserve ten behoeve van het Masterplan en de ontwikkelstrategie van de Spoorzone (zie begroting 2024 pag. 157), ten behoeve van de Ontwikkelstrategie 2036 (zie begroting 2024 pag. 162) en capaciteit vastgoed en grondzaken (zie begroting 2024 pag. 163).

De gevraagde cofinanciering past binnen het doel van deze reserve; "Om te kunnen investeren voor de huidige én de toekomstige generaties inwoners van onze mooie gemeente in bijvoorbeeld aantrekkelijke en passende voorzieningen voor zorg en onderwijs, kunst en cultuur, evenementen en andere vormen van vrijetijdsbesteding en natuurbeleving". In de begroting 2023 wordt dit op pag. 46 nader toegelicht. In de begroting 2023 is € 15 miljoen gereserveerd om de spoorzone tot een plek te maken, die niet alleen als transitieruimte fungeert, maar juist ook een plek is om te wonen, werken, leren, verblijven en recreëren.

In de begroting 2025 (p. 218 en 219) is in de doorkijk van de bestemmingsreserve Investeringsfonds Doetinchem 2036 met de onttrekking al rekening gehouden. Door middel van dit raadsbesluit vindt daadwerkelijk de verwerking plaats in de begroting 2025.

4.1 Met Laborijn is tot een akkoord gekomen tot verwerving van de restkavel vervolgens zijn de afspraken verwerkt in de concept koopovereenkomst.

Met Laborijn hebben we een principeakkoord gesloten over de overname van de restkavel. Laborijn gaat kleiner herontwikkelen op eigen terrein. Hierdoor komt er ongeveer 3 hectare grond vrij, de zogenaamde restkavel. Ondertussen hebben de gesprekken met Laborijn tot een principeakkoord geleid om de restkavel aan te kopen. Deze afspraken zijn verwerkt in de concept-koopovereenkomst (zie bijlage 1).

4.2 De verwerving is noodzakelijk.

We willen voortvarend doorpakken op het principeakkoord met Laborijn. Door nu het besluit te nemen over de aankoop houden we regie over de gronden in het plangebied. We kunnen dan ook door met de planvorming en het realiseren van de beleidsdoelen. Daarom willen we nu het perceel aankopen. De beschikking vanuit het Rijk met betrekking tot de WBI-subsidie gaat er ook van uit, dat de gemeente de grond aankoopt.

4.3 De verwerving volgt op het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet.

De gemeente had al een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet gevestigd op het Laborijnterrein. Dat betekent dat Laborijn het perceel eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden, voordat eventuele andere gegadigden aan bod kunnen komen. Het voorkeursrecht werd voorlopig gevestigd volgens het collegebesluit van 16 april 2024 en bestendigd in de vergadering van uw raad op 27 juni 2024. De koopovereenkomst kan echter tot stand komen zonder dat formele stappen vanwege de naleving van het voorkeursrecht moeten worden gezet. Zo beschouwd heeft het voorkeursrecht zijn werk gedaan, maar vanuit een schaduwwerking, en heeft het vooral een indirecte bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit onderhandelingsresultaat. Zoals hierboven al werd opgemerkt, heeft het voorkeursrecht helpen voorkomen dat de gemeente de regie verliest en de locatie in handen valt van een ontwikkelaar.

4.4 Uit het bodemonderzoek komt een verontreiniging naar voren, deze is niet belemmerend voor een toekomstige ontwikkeling.

Door Econsultancy is in opdracht van verkoper een bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de bevindingen zijn vastgelegd in het 'Rapport verkennend/actualiserend bodemonderzoek Ambachtstraat 110-112 en Terborgseweg 106, Doetinchem', d.d. 10 juli 2023, status: definitief.

Daarna is door Econsultancy in opdracht van verkoper een nader bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de bevindingen zijn vastgelegd in het 'Rapport nader bodemonderzoek Terborgseweg 106, 110 en 112 / Ambachtstraat 3,9 en 15, Doetinchem', d.d. 27 oktober 2023, status: definitief.

Uit deze rapporten blijkt dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die bij herontwikkeling van de locatie leidt tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. Kosten in verband met sanering komen voor rekening van koper (gemeente). De fixed fee bijdrage van de verkoper (Laborijn) in de saneringskosten is al in de koopprijs verdisconteerd (zie ook artikel 1 van de koopovereenkomst). De kosten zijn in de grondexploitatie opgenomen.

4.5 Laborijn draagt bij aan de inrichting van het openbaar gebied en parkeren.

Met Laborijn is overeengekomen dat deze een bijdrage doet van € 358.000,- voor de inrichting van de openbare ruimte en € 900.000,- over de afkoop van 120 parkeerplaatsen. Deze bijdragen zijn meegenomen in de grondexploitatie.

4.6 De koopsom is marktconform.

Er is door Base Value een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Deze taxatie gaat uit van een marktconforme prijs. Met de verkoper is een uitkomst overeengekomen die lager is dan de door de taxateur bepaalde waarde. De koopsom is hiermee marktconform.

5.1 / 6.1 De afwijkingen leiden tot een wijziging van de begroting 2024 en 2025

Op basis van uw budgetrecht is de raad hiertoe bevoegd.

Financiën

Op basis van de stedenbouwkundige schets en de daarop gebaseerde grondexploitatie wordt een exploitatieresultaat verwacht van rond de nul. De WBI-bijdrage van het Rijk (€ 3.039.064) en de onttrekking aan de bestemmingsreserve Investeringsfonds Doetinchem (€ 3.500.000) 2036 zijn in het geraamde exploitatieresultaat meegenomen.

Jaarlijks zal bij de jaarrekening beoordeeld worden of er al een tussentijdse winstneming mogelijk is. Daarin volgen we de spelregels en berekeningsmethoden die voorgeschreven zijn door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Als de grondexploitatie verlieslatend is, dan zal een verliesvoorziening gevormd moeten worden.

Kantttekeningen

1.1 Loopt de gemeente met het openen van een nieuwe grondexploitatie financiële risico's?

Gebiedsontwikkeling is nooit zonder risico's. Kosten kunnen tegenvallen, verkoop van grond kan stagneren. De grondexploitatie is de basis waarop de financiële risico's worden berekend. De risico's worden dan in beeld gebracht en er wordt gestuurd om de risico's te beperken.

1.2 Wanneer het publieke tekort uiteindelijk minder wordt, heeft dit dan consequenties voor de WBI-subsidie?

Wanneer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie het publieke tekort lager blijkt te zijn zal een deel van de WBI-subsidie moeten worden terugbetaald. Dit is verder financieel niet erg, omdat ook het door de gemeente gedekte deel van het publieke tekort evenredig afneemt. In dit geval worden de kosten voor zowel het Rijk als de gemeente lager.

Doetinchem, 11 december 2024

1.3 Wanneer er minder woningen gerealiseerd worden dan in de WBI-aanvraag, heeft dit dan consequenties voor de subsidie?

Er bestaat inderdaad een risico dat de subsidie dan wordt aangepast. In de subsidiebeschikking staat dat als de realisatie van het aantal woningen; de samenstelling van het woningbouwprogramma of de realisatie afwijkt van de projectaanvraag, de minister op basis van de wijzigingen kan besluiten om de uitkering aan te passen.

Hierbij is het uitgangspunt de realisatie van 472 woningen tot medio 2034 waarvan 316 in het betaalbare segment: 132 sociale woningen; 38 middenhuurwoningen en 146 betaalbare koopwoningen.

Tijdens de verdere planvorming in het project zal dan ook op deze uitgangspunten worden gestuurd.

Vervolg

Na het besluit van uw raad, kan de koopovereenkomst met Laborijn worden afgerond en ondertekend. De portefeuillehouder kan zijn mandaat gebruiken om met de nodige zorg en aandacht de laatste details van de aankoop uit te werken.

De beoogde overdracht van de restkavel is voorzien op 1 april 2027.

Tot die tijd zetten wij de verdere planvorming in gang. Hierover rapporteren wij u via het MPO.

De Laborijnlocatie maakt onderdeel uit van de Spoorzone Doetinchem. Voor de Spoorzone Doetinchem wordt een gebiedsbegroting (integrale businesscase) opgesteld die in ieder geval bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Investerings in diverse hoofdstructuren/bovenwijkse voorzieningen
2. Investerings gerelateerd aan het spoor, station en OV-knooppunt
3. Investerings in parkeren en parkeerexploitatie
4. Grondexploitaties van de diverse ontwikkelvelden

De voorliggende grondexploitatie Laborijn zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van de genoemde grondexploitaties onder 4.

Bijlagen

1. Concept-koopovereenkomst restkavel Laborijn - geheim
2. Raadsmededeling 2024-71
3. Raadsmededeling 2023-69
4. Raadsmededeling 2024-15
5. Grondexploitatie Laborijnlocatie – geheim
6. Begrotingswijziging

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 aankoop restkavel Laborijn en vaststellen grondexploitatie Laborijnlocatie;

gelet op artikel 189 en volgende van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatie Laborijnlocatie vast te stellen.
2. Een voorbereidings- en uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.135.000 (2024: € 885.000 en 2025: € 250.000). Dekking uit de grondexploitatie Laborijnlocatie.
3. De cofinanciering voor de niet subsidiabele plankosten ad € 3,5 miljoen te financieren door een onttrekking uit de bestemmingsreserve Investeringsfonds Doetinchem 2036.
4. De aankoop van de restkavel van Laborijn te dekken uit de grondexploitatie (zie beslis-punt 1). Het gaat hierbij om het kadastrale perceel Ambt-Doetinchem, sectie L no. 2899 (gedeeltelijk) en 3874 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van in totaal circa 30.315 m², tegen een koopsom van € 4.258.288,- zoals uitgewerkt in de bijgevoegde concept koopovereenkomst (bijlage 1) en deze via het MPO in de gemeentelijke begroting te verwerken.
5. De begroting 2024 overeenkomstig beslis-punt 2 te wijzigen om hiertoe de 9^e wijziging van 2024 vast te stellen.
6. De begroting 2025 overeenkomstig beslis-punten 2 en 3 te wijzigen om hiertoe de 2^e wijziging van 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 19 december 2024,

, griffier

, voorzitter