

MPO 2018

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties



Gemeente Doetinchem

Mei 2018

Versie: definitief



Inhoudsopgave

Begripsbepaling	4
Samenvatting MPO 2018	5
1. Inleiding	8
1.1 Van MPG naar MPO	8
1.2 Doelstelling en positie binnen de p&c cyclus	8
1.3 Leeswijzer	8
2. Uitgangspunten	10
2.1 Parameters	10
2.1.1 Rente en disconteringsvoet	10
2.1.2 Kostenstijging	10
2.1.3 Opbrengstenstijging	10
2.2 Grondprijzen	11
2.3 Beleidskaders	11
3 Programma	13
3.1 Wonen	13
3.1.1 Beleidsontwikkelingen	13
3.1.2 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt	16
3.1.3 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt	18
3.1.4 Realisatiecijfers	21
3.2 Bedrijventerreinen	22
3.3 Kantoren	22
3.4 Detailhandel	22
4. Projecten	24
4.1 Grondexploitatieprojecten	25
Vijverberg Zuid	25
Wehl Heideslag	27
Iseldoks	29
Heelweg	31
Lookwartier	33
A18 Bedrijvenpark	35
4.2 Ruimtelijke projecten (zonder grondexploitatie)	37
Nieuwbouw Slingeland Ziekenhuis	37
Wehlse Broeklanden	39
Uitvoeringsagenda Binnenstad	41
Verdubbeling Europaweg	45
De Zumpe	48
De Bongerd	49
De Veentjes	50
5. Financiële prognose op portefeuilleniveau	52
5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	52
5.2 Recente ontwikkelingen	53
5.2.1 Het resultaat van het MPO 2018 voor de gemeentelijke jaarrekening	53
5.2.2 Materiële Vaste Activa, strategische gronden	53
5.2.3 Vordering n.a.v. exploitatieovereenkomsten	53
5.2.4 Startkrediet ruimtelijke projecten	54

5.2.5	Vennootschapsbelasting	55
5.2.6	Begrotingswijziging	55
5.3	Risico's en financiële middelen uit grondexploitaties	55
5.3.1	Spaarrisicoreserve - herijking woningbouw	55
5.3.2	Verwachte financiële middelen uit grondexploitaties	55
5.3.3	Risico's grondexploitaties	56
5.4	Reserve bovenwijkse voorzieningen	57
Bijlagen:		
I	Overzicht kredietaanvraag	59
II	Overzicht voorzieningen	60
III	Bovenwijkse voorzieningen	61

Begripsbepaling

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) is per 01-01-2018 gewijzigd in een Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten (MPO). Daarmee worden naast de grondexploitatieprojecten ook andere ontwikkelprojecten toegelicht waarbij er sprake is van grote ruimtelijke impact, welke meerjarig zijn en een bestuurlijke en of financiële relevantie hebben.

Grondexploitatie projecten zijn projecten waarbij er sprake is van het proces van het vervaardigen van bouwrijpe grond en het verkopen daarvan ten behoeve van woningbouw, detailhandel en of bedrijventerreinen. Grondexploitatieprojecten zijn vanwege de vaak langere looptijd en de sterke afhankelijkheid van marktontwikkelingen vaak onderhevig aan fluctuaties. Daardoor kan het geprognosticeerde exploitatieresultaat per jaar verschillen. Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd.

Onder **gebiedsontwikkelingsprojecten** verstaan wij ruimtelijke projecten waarvoor géén vervaardigingsproces van bouwrijpe grond tot verkoop van grond en een grondexploitatie aan de orde is. Het betreffen hier echter wel vaak complexe, meerjarige gebiedsontwikkelingsprojecten waar aan het begin een investeringskrediet voor is vastgesteld. Desondanks kunnen deze projecten, vanwege de complexiteit en vaak vele stakeholders, risicovol zijn. De belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten zijn opgenomen in het MPO 2018.

Door beide type projecten in het MPO 2018 samen te voegen, willen wij een overall beeld geven van de belangrijkste ontwikkellocaties in de gemeente Doetinchem.

Samenvatting MPO 2018

Korte terugblik 2017.

2017 was voor met name de woningbouwprojecten een erg goed jaar. Er is voor circa € 10,5 mln. aan grond voor woningbouw verkocht. Aan bedrijfskavels is voor ca. € 6,6 mln. verkocht (waarvan € 2,9 mln. op het A18 Bedrijvenpark. Mede door de toenemende verkopen is de boekwaarde van alle grondexploitaties gezamenlijk afgenomen van € 78,8 mln. naar € 55,5 mln.

Resultaten

Toekomstig resultaat grondportefeuille.

De totale gemeentelijke grondportefeuille sluit met een geraamd exploitatietekort van in totaal ca. € 9 miljoen. Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark (1^{ste} fase), waarvan de gemeente Doetinchem € 1,4 mln. (65% van € 2,2 mln.) zal verhalen op de deelnemende gemeenten. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit per saldo een resultaatverbetering van ca. € 6,9 miljoen.

Deze verbetering wordt met name veroorzaakt door de sanering van de A18 bedrijvenpark noordelijk deel (35% ad € 5,8 mln.) en de incidentele verkoop (supermarkt) in het project Heelweg. Hiertegenover staat een verslechtering van het resultaat van het project Iseldoks als gevolg van extra saneringskosten.

A18-noordelijk deel.

Vanwege de grote plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de provincie Gelderland is het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark uit exploitatie genomen en overgebracht naar de post Materiële Vaste Activa tegen balanswaarde (boekwaarde minus al bestaande voorziening). Als gemeente Doetinchem hebben we een extra voorziening (aandeel Doetinchem 35%) getroffen om indien nodig de balanswaarde t.z.t. verder af te waarderen naar agrarische waarde. De bedrijfsbestemming blijft vooralsnog gehandhaafd voor het geval zich grote ruimtevragers zich aandienen die niet meer op het zuidelijk deel terecht kunnen. De toekomstige mogelijkheden voor het noordelijk deel worden door de vier West Achterhoekse gemeentes nog verder uitgewerkt.

Risico's

De risico's zijn op projectniveau en portefeuilleniveau berekend. Op projectniveau gaat het met name om de kans op overschrijding van geraamde kosten en tegenvallende opbrengsten. Op portefeuilleniveau gaat het vooral om het faseringsrisico waarbij we er rekening mee houden dat de uitgifte van kavels over een langere periode moet worden gefaseerd. Het totale risico op de grondexploitaties bedraagt € 5,6 mln. Ten opzichte van vorig jaar een verlaging van € 4,6 mln. Voor de gebiedsontwikkelingsprojecten wordt het risicomanagement verder doorontwikkeld. Vooralsnog houden we een risicobedrag aan van € 1 mln. In een volgende MPO zullen deze risico's nader worden uitgewerkt en gespecificeerd.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

Mede door veranderende marktomstandigheden stappen we over op een nieuwe methodiek voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. De huidige financieringsmethodiek van voorfinancieren en achteraf verhalen wordt nu beëindigd en gewijzigd in een nieuwe methodiek waarbij de bovenwijks investeringen pas worden gedaan na zekerheid van voldoende bijdragen uit projecten. Om de oude methodiek binnen de begroting budgettair neutraal te kunnen afronden is een onttrekking nodig van € 8,9 mln. uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Voorzieningen

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort treffen wij voorzieningen. Voor het jaarrekeningsresultaat 2018 betekent dit, vanwege minder verlieslatende grondexploitaties, een vrijval van € 48.000 van de al eerder getroffen voorziening (zie bijlage 2). Dit resultaat verwerken we in de begroting 2018 en zoals gebruikelijk voegen we dit toe aan de algemene reserve.

Kredietaanvraag

Aan de hand van de geactualiseerde grexen, zoals deze in het MPO zijn opgenomen, beoordelen wij jaarlijks of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Daarbij gaan wij uit van de verwachte investeringen voor 2018 en 2019. Deze investeringen zijn voorzien en maken deel uit van de totale geraamde kosten van de grondexploitatieprojecten. Vanuit de rechtmatigheid om ook daadwerkelijk deze investeringen te kunnen doen, vragen wij jaarlijks de benodigde kredieten aan. De kredietaanvraag MPO 2018 hebben wij berekend op ca € 6,3 mln. (zie bijlage 1).

Voor de **gebiedsontwikkelingsprojecten** zijn investeringskredieten verstrekt en een aanvulling daarvoor is niet nodig. De kredietaanvraag verwerken we in de gemeentebegroting 2018 en 2019.

Herziene Woningbouw Strategie

Voor de herijking van onze woningbouwstrategie hebben wij in de meerjarenbegroting 2016-2019 in het programma "Wonen en Woonomgeving" ad € 7,9 mln. gereserveerd. Hiervan is t/m deze MPO 2018 € 5,4 mln. ingezet, zie toelichting hoofdstuk 5.3.1 'Spaarrisico-reserve herijking woningbouw' en de vertrouwelijke bijlage bij dit MPO. Als onderdeel van de Herziene Woningbouw Strategie stellen wij voor om de reserve Herziening woningbouwstrategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad.

Startkrediet ruimtelijke projecten

Wij stellen voor om een startkrediet beschikbaar te stellen voor de voorfase van mogelijk nieuwe ruimtelijke projecten. Bij een definitieve start van een project worden de gerealiseerde kosten opgenomen in de kredietaanvraag voor dat project en wordt het besteedde budget weer teruggestort in het startkrediet (revolverend).

MPO 2018 - onderdeel grondexploitaties

Project	Resultaat NCW 01-01-2018	Resultaat NCW 02-01-2017	Verschil 2017-2016	Looptijd (eindjaar exploitatie)	Projectrisico's	Resterend programma		Resultaat	Programma	Planning
						aantal woningen	# m ² bedrijven			
Vijverberg Zuid	€ 267.516	€ 129.101	€ 138.415	2021	€ -	27		✓	✓	✓
Wehl Heideslag	€ 251.486	€ 277.500	-€ 26.014	2022	€ 230.000	54		✓	✓	✓
Iseldoks	€ -4.474.881	€ -3.974.454	-€ 500.427	2023	€ 800.000	285		✗	✓	✓
Heelweg	€ 257.848	€ -893.816	€ 1.151.664	2018	€ -	2		✓	✓	✓
Lookwartier	€ -2.570.751	€ -2.511.077	-€ 59.674	2018	€ -	2		✓	✓	✓
A18 Bedrijventerrein (Zuid, 100%)	€ -1.779.241	€ -1.906.044	€ 126.803	2028	€ 770.000 1)		351.910	✓	✓	✓
Totaal	-€ 8.048.023	-€ 8.878.790	€ 830.767		€ 1.800.000	370	351.910			

1) risico A18 obv 35%

Bouwgrond In Exploitatie

Resultaat

- ✓ Contante waarde project per 1-1-2018 wijkt niet meer af dan -/ € 125.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2017
- ⚠ Contante waarde project per 1-1-2018 wijkt niet meer af dan -/ € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2017
- ✗ Contante waarde project per 1-1-2018 wijkt meer af dan -/ € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2017

Programma

- ✓ Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatst vastgestelde programma
- ⚠ Marktontwikkelingen en/of behoeftelingen geven aanleiding mogelijke herprogrammering
- ✗ Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht

Planning

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

1. Inleiding

De afgelopen jaren werd door middel van het laten vaststellen van het MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties) invulling gegeven aan de informatievoorziening over de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties aan de raad.

1.1 Van MPG naar MPO

De gemeente heeft zich de afgelopen jaren steeds meer gericht naar een faciliterende rol. Mede daardoor zien we steeds vaker dat naast grondexploitatieprojecten er ook gebiedsontwikkelingsprojecten zonder grondexploitatie worden ontwikkeld. Daarom hebben we het MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties) gewijzigd in het Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten (MPO). Daarmee zijn niet alleen de grondexploitaties, maar ook grootschalige gebiedsontwikkelingsprojecten zonder grondexploitatie in beeld. Dat heeft tot gevolg dat ten opzichte van het MPG 2017 het MPO 2018 naast de zes grondexploitaties wordt uitgebreid met zeven gebiedsontwikkelingsprojecten waarvoor geen grondexploitatie is opgesteld. Deze gebiedsontwikkelingsprojecten zijn geselecteerd op basis van de vier criteria: grote ruimtelijke impact, meerjarig, bestuurlijke- en financiële relevantie. In hoofdstuk 4 worden de projecten nader beschreven.

1.2 Doelstelling en positie binnen de p&c-cyclus.

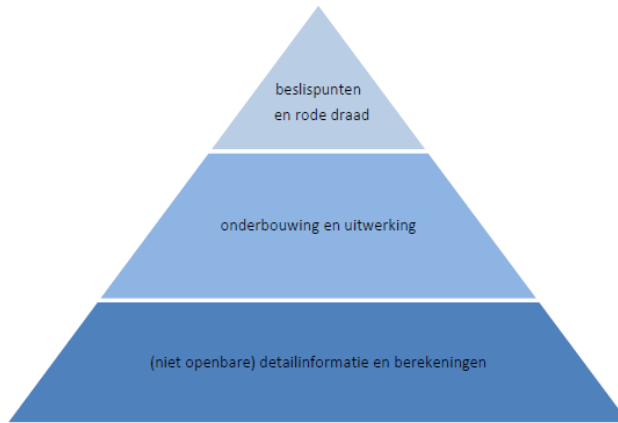
Met het MPO wordt een integraal beeld gegeven van inhoudelijke en financiële aspecten van de gebiedsontwikkelingsprojecten. In het MPO beschrijven we de belangrijke ontwikkelingen rond wonen, winkels en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma's wordt vervolgens bekeken wat dit betekent voor de lopende projecten. De programmasturing wordt hiermee meer integraal en sterker. Op grond van het MPO kan worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de lange termijn visie en doelstellingen van de gemeente en of het programma binnen de beleidskaders blijft.

Met het vaststellen van het MPO worden de financiële en beleidsinhoudelijke gevolgen uitgewerkt in de begroting. Daarnaast levert het MPO voor wat betreft de grondexploitaties de input voor de verplichte paragraaf Grondbeleid in de begroting. Een en ander conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de paramaters en beleidskaders die aan de grondexploitaties ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het programma, waarbij vier domeinen worden onderscheiden: woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Nagegaan wordt in hoeverre de realisatie en programmering binnen de projecten aansluit bij de gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen. De hoofdlijnen per project worden in hoofdstuk 4 uiteengezet. De resultaten en voorzieningen, risico's en reserves op portefeuilleniveau worden in hoofdstuk 5 behandeld.

t



onderliggende berekeningen (grondexploitaties). Vanwege bedrijfseconomische belangen zijn deze vertrouwelijk en kunnen op verzoek door raadsleden worden ingezien.

De informatievoorziening over grondexploitaties kan gezien worden als een piramide. De top van de informatiepiramide omvat de beslispunten en de rode draad van het MPO (de samenvatting). Deze informatie is in het raadsvoorstel behorende bij dit MPO verwoord. De middenlaag betreft de informatie op projectniveau. De onderste laag van de informatiepiramide is meer de technisch inhoudelijk kant van de

2. Uitgangspunten

2.1 Parameters

In tabel 1 staan de parameters zoals die binnen de gemeentelijke grondexploitaties worden gehanteerd. Deze parameters zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Rente	2,40%	
Disconteringsvoet	2,00%	
Kostenstijging	2,00%	3% voor civiele kosten
Opbrengstenstijging	0%	1% v.a. 2020 voor bedrijventerreinen

Tabel 1

2.1.1 Rente en disconteringsvoet

De commissie BBV heeft de verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties per 01-01-2016 gewijzigd. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op de rentetoerekening aan grondexploitaties. Op basis van de totale gemeentelijke leningenportefeuille is de rekenrente bepaald op 2,40%.

Ook heeft er een wijziging plaatsgevonden in het te hanteren percentage om de eindwaarde van een project (einde looptijd project) om te zetten in een contante waarde (waarde op dit moment). Deze zogenaamde 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

De kostenramingen van alle ruimtelijke projecten hebben voor een belangrijk deel betrekking op civieltechnische kosten (bouw- en woonrijpmaken). Bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging zoeken wij zoveel mogelijk aansluiting op het indexcijfer dat het Centraal Bureau voor de Statistiek periodiek over dit onderwerp publiceert (CBS grond- weg- en waterbouw). De afgelopen vijf jaar hebben wij gerekend met een percentage van 2%. Momenteel verwachten wij door de krapte op de arbeidsmarkt en het niet kunnen vinden van voldoende gekwalificeerd personeel dat de komende jaren de prijs op arbeid sterk gaat oplopen. Daarom gaan we voor civieltechnische kosten uit van een hoger kostenstijgingspercentage. Niet alle kosten in een grondexploitatie zijn aan dezelfde inflatie-index onderhevig. We hanteren standaard 2%. Voor kosten van grond, weg- en waterbouw gaan we uit van 3%. Voor een aantal kosten die niet onderhevig zijn aan inflatie (vaste afspraken zonder indexering) hanteren we 0%.

2.1.3 Opbrengstenstijging

Het afgelopen jaar is het aantal verkochte woningen in Doetinchem enorm gestegen. Woningen worden sneller verkocht en de verkoopprijzen stijgen weer. Deze toegenomen belangstelling zien we duidelijk terug in de kavelverkoop. Was er een paar jaar geleden nog duidelijk sprake van een stagnatie in de afzet, momenteel moeten we in een aantal gevallen al 'nee' verkopen bij de vraag naar courante kavels. De hoogte van de grondprijs is geen belemmering om tot aankoop van een kavel over te gaan. Omdat bij de meeste projecten met name nog de wat grotere, minder courante, kavels te koop staan is een verhoging van de grondprijs op dit moment niet verstandig omdat daarmee de component grondwaarde niet meer in verhouding staat tot de totale investering die een koper moet doen om zelf een woning te bouwen.

Voor bedrijventerreinen ligt dat wat anders. Daarbij is de grondcomponent weliswaar belangrijk maar staat niet bovenaan de afwegingscriteria die een koper maakt om al dan

niet een bedrijfskavel te kopen. Voor het project A18 Bedrijvenpark gaan we mede vanwege de lange looptijd van het project vanaf 2020 uit van een geringe stijging van de opbrengsten van 1%. Ook het door DTZ in 2016 uitgevoerde grondprijzadvies biedt nog enige ruimte om de prijzen op termijn naar boven bij te stellen.

2.2. Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het vigerende Grond- en huurprijzenbeleid van de gemeente Doetinchem waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. Voor woningbouw zien we dat de grondprijzen geen belemmering vormen om tot aankoop over te gaan en staan in verhouding met grondprijzen zoals die in de regio worden gehanteerd. Voor de bedrijventerreinen baseren we ons op een door DTZ uitgevoerde grondprijzadvies van eind 2016.

2.3 Beleidskaders

De belangrijks beleidskaders voor het MPO zijn:

Structuurvisie Doetinchem 2035.

De structuurvisie Doetinchem 2035, vastgesteld in september 2013, geeft een totaalbeeld op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Doetinchem in de komende decennia. De structuurvisie geeft een twaalfstal opgaven, waar de gemeente de komende jaren aan werkt. Voor het MPO zijn met name van belang:

- het anticiperen op de demografische ontwikkelingen, onder meer door een wijkgerichte aanpak en maatwerk (ofwel 'acupunctuur');
- het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad door meer in te zetten op de rivier, het historische centrum, verbeteren van verkeersvoorzieningen en de beleving in zijn algemeenheid (ofwel 'stad aan de rivier', 'Eidentiteit' en 'Centrum optimaal');
- Ook de aanpak van leegstand is verweven met meerdere opgaven en staat hoog op de agenda.

Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Doetinchem is verankerd in de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016. De lokale woonagenda vormt een actuele uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 en is tegelijkertijd basis voor de prestatieafspraken die we op grond van de Woningwet jaarlijks met woningcorporaties maken. Ook in 2018 bieden we de Startersleningen aan en in aanvulling daarop bieden we per 1 januari 2018 ook de Blijverslening aan.

Herziene woningbouwstrategie

Met de uitvoering van de Herziene Woningbouw Strategie (vastgesteld september 2016) proberen we het stuur van de woningbouwprogrammering weer in handen te krijgen. Hoe meer grip we op de nieuwbouwproductie krijgen, hoe meer aandacht we kunnen besteden aan het handhaven van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en van de woonomgeving. De strategie van saneren en herprogrammeren uit de Taskforce zetten we voort. De strategie van faseren hebben we verlaten vanwege de aantrekkende woningmarkt.

Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West-Achterhoek.

De gemeenten Doetinchem, Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Montferland hebben de gezamenlijke ambitie de ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te stroomlijnen. Met als doel: 1) Werkgelegenheid voor de regio behouden, 2) Versnippering en verrommeling van bestaande en nieuwe locaties tegengaan, 3) Een duidelijk regionaal aanbod aan terreinen realiseren, aansluitend op de behoeften van de regio en 4) Onderlinge concurrentie op prijs en kwaliteit voorkomen.

Visie op de binnenstad 'Doetinchem: Hoofdstad van de Achterhoek'.

De visie is het vervolg op de analyse van de binnenstad 'Doetinchem op ooghoogte, op zoek naar de toekomst van de binnenstad'. De visie gaat uit van een ontwikkelrichting: 'gastvrij met een decor van groen en water'. Deze visie wordt verder uitgewerkt in een uitvoeringsagenda.

3. Programma

In dit hoofdstuk worden de volgende functieprogramma's beschreven:

- Wonen
- Bedrijventerreinen
- Kantoren
- Detailhandel

3.1. Wonen

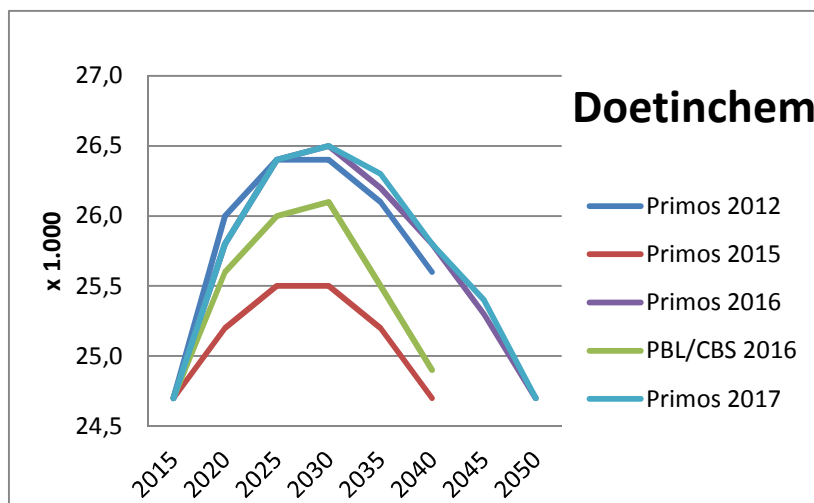
3.1.1. Beleidsontwikkelingen

Woonbeleid

In 2017 hebben de zeven Achterhoekse gemeenten samen met de woningcorporaties en de provincie Gelderland het Achterhoekse Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) uitgevoerd. Het eindrapport is in februari 2018 opgeleverd. Daarnaast wordt in 2018 ook de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 geëvalueerd. In 2018 bekijken we wat de uitkomsten van het AWLO en de evaluatie van de regionale woonagenda in kwantitatieve en kwalitatieve zin betekenen voor het lokale woonbeleid.

Prognoses

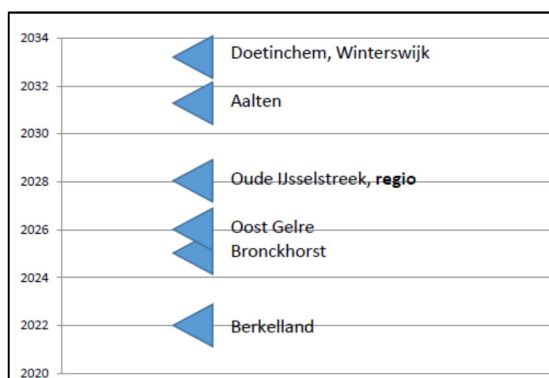
In december 2017 is de bevolkingsprognoses van Primos 2017 verschenen. In grafiek 2 geven we de resultaten van de huishoudensontwikkeling in de gemeente Doetinchem van verschillende prognoses. Er is weinig veranderd ten opzichte van 2016. Op basis van de



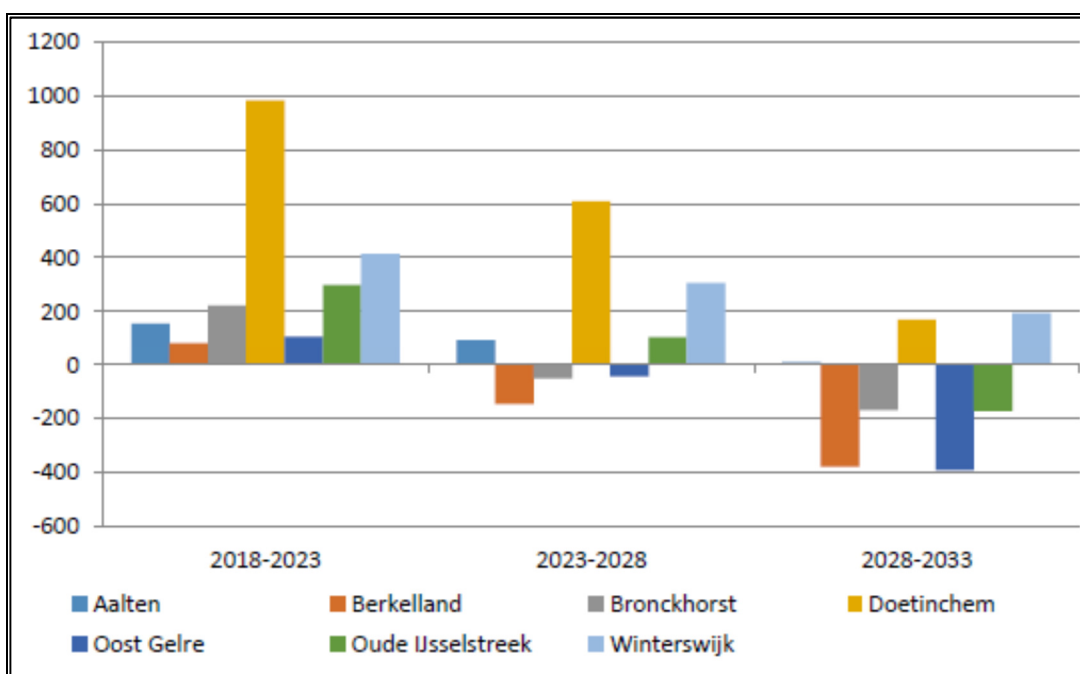
groei van het aantal huishoudens kunnen we een inschatting maken van het aantal benodigde nieuwe woningen. Ook de nieuwe prognose laat een scherpe daling in het aantal huishoudens zien na 2030. Van de Primos-prognose is bekend dat deze onnauwkeuriger wordt naarmate het schaalniveau kleiner wordt.

Grafiek 2: Huishoudensontwikkeling volgens verschillende prognoses.

Alle prognosemodellen hebben moeite met het voorspellen van het exacte omslagpunt van groei naar krimp in jaartal en in aantal huishoudens. Op basis van de Primos 2017 is voor het AWLO (zie verderop) een nadere uitwerking gemaakt voor de Achterhoekse gemeenten. De resultaten daarvan staan in de grafieken 3 en 4.



Figuur 3 Omslagpunt van groei naar krimp van de woningbehoefte in de Achterhoek (bron: AWLO).



grafiek 4: Regionale huishoudensontwikkeling 2018-2033.

Uit grafiek 4 blijkt dat in Doetinchem het omslagpunt van groei naar krimp in 2033 ligt. Tot 2033 groeit Doetinchem nog met circa 1800 huishoudens. Uit de grafiek blijkt ook dat de ontwikkeling in de andere Achterhoekse gemeenten – m.u.v. Winterswijk – duidelijk anders is.

Het AWLO en transitiereserve

Het AWLO doet een nieuwe poging om de woningmarkt meer vanuit kwalitatieve en minder vanuit kwantitatieve aspecten te benaderen. Het AWLO stelt dat kwantitatieve benadering van de opgave, zoals contingenten, de mogelijkheden beperkt om de kwalitatieve vraag te bedienen. Omdat de opgave in de bestaande voorraad onverminderd aanwezig blijft is een nieuw instrumentarium nodig dat uitgaat van de individuele verantwoordelijkheid met een collectieve aanpak. De aanbeveling van het AWLO is om de (lokale) behoefte aan woningen leidend te laten zijn bij beslissingen over nieuwe projecten. Bouwen voor de behoefte betekent dat we moeten bouwen voor de vraag van nu op plekken waar nu vraag is. We moeten dus niet bouwen voor de doorstroming en daarmee proberen om de woningmarkt te beïnvloeden. We moeten ook niet bouwen op plekken waar eigenlijk geen vraag is naar woningen. Het AWLO beveelt

aan om verschillen in ontwikkeling te respecteren. De krimp begint op verschillende momenten en de ontwikkeling per woningmarktsegment is divers. Ongelijke gevallen moeten we ongelijk behandelen.

Sloop van woningen in de toekomst staat nadrukkelijk op de agenda van het AWLO. Sloop is nodig om een kwantitatief overschot aan woningen tegen te gaan.

Een overschot aan een bepaald segment woningen kan zich ook voordoen als er een kwalitatieve mismatch is tussen aanbod en vraag. Voor Doetinchem voorspelt het AWLO in de toekomst een overschot aan appartementen zonder lift en aan oudere particuliere eengezinswoningen, die niet zijn aangepast aan de eisen van de moderne tijd. Deze woningen zullen dus moeten worden opgeknapt of op termijn moeten worden gesloopt.

Het is al met al van belang om de kwaliteit van de Doetinchemse woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Daar is een transitie voor nodig. Daarom willen we starten met de reservering van middelen daarvoor. We verzoeken de raad daarom om de reserve voor de herziene woningbouwstrategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningmarkt, voorzover het middelen betreft die voor de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie niet meer nodig zijn.

Herziene woningbouwstrategie

In Doetinchem mogen we – vanwege regionale afspraken – tussen 2015 en 2025 in totaal 1375 woningen bouwen. We zijn in 2016 met de uitvoering van de Herziene Woningbouw Strategie gestart. In september 2016 hebben we een lijst gepubliceerd met alle bekende woningbouwinitiatieven. Tegen de initiatiefnemers van plannen, die niet (meer) passen, hebben we gezegd dat ze hun woning binnen een jaar moeten realiseren. Als ze dat niet doen trekken we – in de meeste gevallen – de vergunning in. Op de lijst staan ook woningbouwplannen, die (voorlopig) nog mogen worden gerealiseerd, omdat ze (vooralsnog) wel passen in het beleid. Daarnaast hebben we reserveringen opgenomen voor sociale huurwoningen, woningen voor leegstandsbestrijding, voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en voor latente capaciteit in de binnenstad en elders. We hebben inmiddels voorgesteld een extra reservering op te nemen voor centrumwonen. Deze woningen zijn bedoeld voor wonen boven winkels in het Ei van Doetinchem en voor de centrumontwikkeling van Wehl. Een vertrouwelijke samenvatting van de lijst is bijgevoegd bij het voorstel als bijlage IV. Daarin hebben we de nieuwe reservering voor centrumwonen opgenomen.

Op de lijst staan meer dan 1375 woningen. Bovendien zitten er in de vigerende bestemmingsplannen nog veel mogelijkheden om woningen te realiseren. Om woningen definitief te kunnen schrappen, zijn we in 2016 gestart met het aanpassen van bestemmingsplannen.

In juli 2017 hebben we het bestemmingsplan Gaanderen vastgesteld. Medio 2018 ligt het bestemmingsplan 'Uitsluiten woningbouw Centrum en Gemengd' ter besluitvorming voor in de raad. In december 2017 is het voorontwerp 'Uitsluiten woningbouw Doetinchem West' ter inzage gelegd. Het voorontwerp 'Uitsluiten woningbouw Doetinchem Oost' volgt naar verwachting voor de zomer van 2018. In de voorontwerpen kondigen we aan, dat in de nieuwe bestemmingsplannen alleen de bestaande woningen – alsmede woningen waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend – toegestaan zijn. De periode tot de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen kunnen mensen gebruiken om hun oude rechten te doen gelden. Daarna is dat niet meer mogelijk. Er kunnen daarna geen nieuwe woningen worden toegevoegd, anders dan na een afwijkingsbesluit van het college.

De belangrijkste reden om dit op deze manier te regelen, is dat het college daarmee weer een stuur in handen krijgt om te kunnen sturen op de woningbouwontwikkelingen. Dat stuur ontbrak in 2015. In de gebieden van de bestemmingsplannen Doetinchem West en Doetinchem Oost zijn we nu nog verplicht om mee te werken aan de realisatie van woningen als die voldoen aan bouwkundige eisen en bijvoorbeeld eisen ten aanzien van geluid en parkeren. Zodra de nieuwe bestemmingsplannen in werking zijn, hoeft dat niet meer. Dan kan het college van geval tot geval beoordelen of meewerken gerechtvaardigd is of niet. Voor de overige gebieden maken we een parapluplan analoog aan het plan voor de bestemmingen centrum en gemengd. Dat bestemmingsplan leggen we nog in 2018 ter inzage. De met het aanpassen van bestemmingsplannen gemoeide kosten worden gedekt uit het budget dat beschikbaar is gesteld voor uitvoering van de Herziene Woningbouw Strategie.

Van kwantitatief naar kwalitatief

Met het naar het beneden bijstellen van het aantal nieuw toe te voegen woningen, wordt de behoefte aan een meer kwalitatieve sturing in de bestaande woningvoorraad steeds groter. In de lokale woonagenda is daarom onder andere aandacht besteed aan het scheiden van wonen en zorg en aan de duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad. In 2017 hebben we het aanbod en de vraag van verschillende soorten zorg voor de gemeente Doetinchem alsmede voor de andere Achterhoekse gemeenten in beeld gebracht. Ook weten we nu hoe we locaties die gericht zijn op wonen en zorg moeten bestemmen in overeenstemming met nieuwe wetgeving.

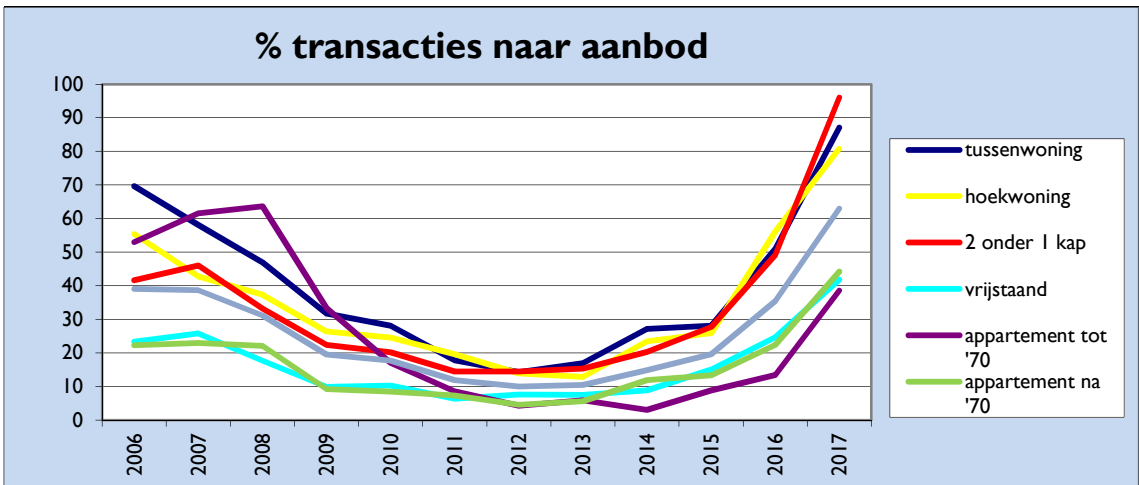
Voor wat betreft de verduurzaming van de woningvoorraad zijn er op basis van het Koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam in 2017 diverse acties ondernomen, zoals de duurzame huizenroute, het opleiden van energiecoaches en het aanbieden van warmtefoto's. De Duurzaamheidslening wordt net als in 2017 ook in 2018 aangeboden.

Op 1 januari 2018 hebben we de blijverslening, die gericht is op het geschikt maken van de woning om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, ingevoerd. Ook in de prestatieafspraken met Sité Woondiensten hebben we afspraken gemaakt over de verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

3.1.2. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

Transacties en aanbod

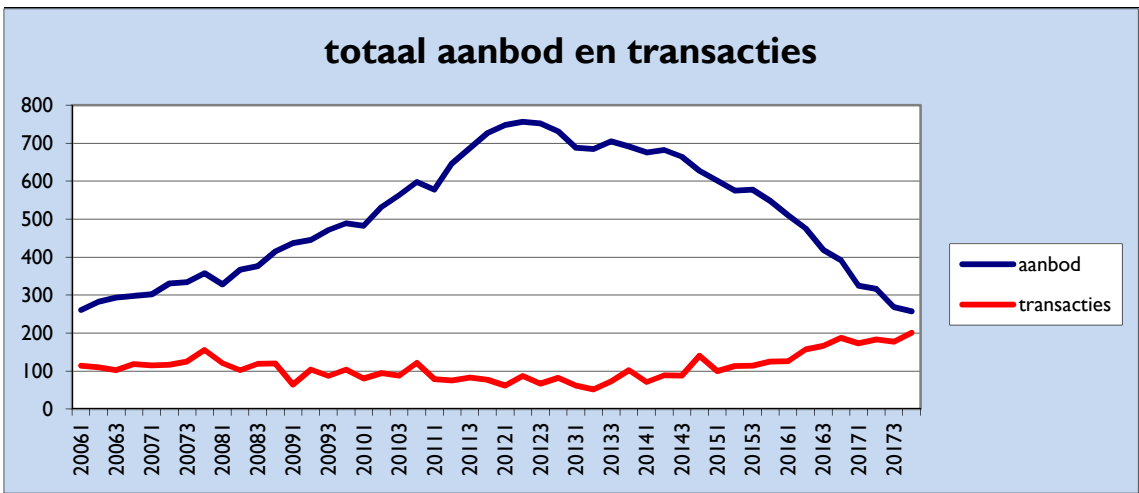
Net als in de rest van Nederland is het aantal verkochte woningen in 2017 in Doetinchem gestegen: van 636 woningen in 2016 naar 734 woningen in 2017. Grafiek 5 laat het aantal verkochte woningen zien in relatie tot het aanbod.



grafiek 5: Transacties als percentage van het aanbod.

Bijvoorbeeld: in 2006 werd 70% van de te koop staande tussenwoningen verkocht. In 2012 was dat nog slechts 14% maar in 2017 is dit percentage gestegen naar 87%.

Tegelijkertijd laat het aantal te koop staande woningen een scherpe daling zien: van 548 woningen in het vierde kwartaal van 2015 en 392 woningen in het vierde kwartaal van 2016 naar 257 woningen in het vierde kwartaal van 2017. Het verloop van het verschil tussen vraag en aanbod is goed te zien in grafiek 6.

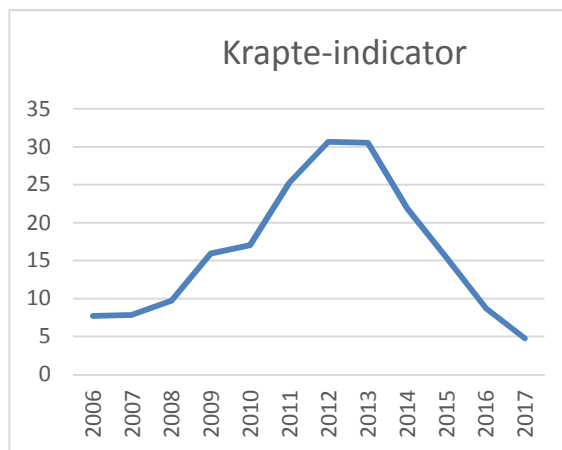


grafiek 6: Aanbod en transactie in de gemeente Doetinchem.

Krapte-indicator

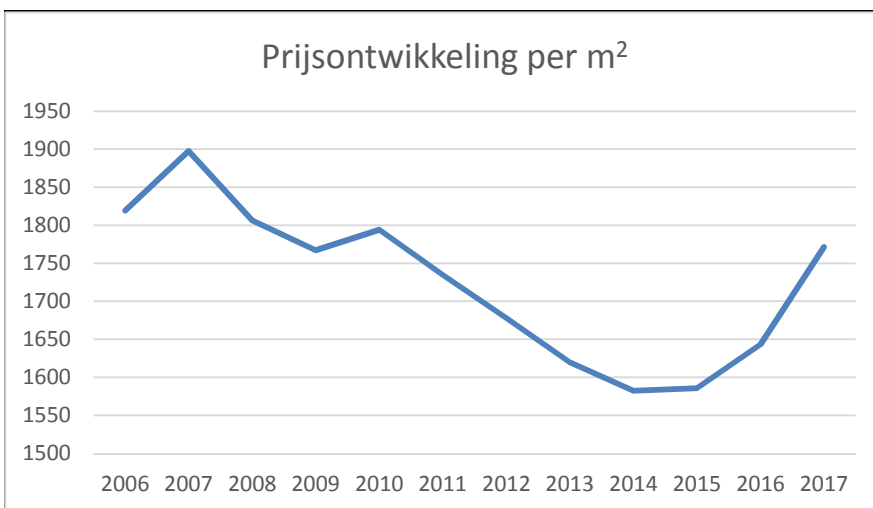
Het naar elkaar toe groeien van het aantal te koop staande woningen en het aantal transacties zegt ook iets over de krapte op de koopwoningmarkt. In het vierde kwartaal van 2017 kende Doetinchem een kraptecijfer van 3,8. Dit houdt in dat iedere koper gemiddeld kan kiezen uit (bijna) 4 woningen. In 2012 kon men nog kiezen uit 31 woningen. Zie grafiek 7.

Een evenwichtige woningmarkt kent een krapte-indicator tussen 5 en 10. Tot de crisis was de woningmarkt in evenwicht. Met de crisis ontstond er een enorm overschot aan te koop staande woningen. Eind 2017 zijn we onder de 5 geschoten. Er is nu sprake van krapte.



grafiek 7: Krapte-indicator in de gemeente Doetinchem

Deze krapte heeft een prijsopdrijvend effect. Met name nieuwe woningzoekers (mensen die voor de eerste keer een huis kopen) ondervinden hiervan de nadelen. In grafiek 8 zijn de gemiddelde m²-prijzen per jaar voor Doetinchem weergegeven. Het is duidelijk dat de huizenprijzen zeer sterk aan het stijgen zijn. Deze prijsstijging ligt in de lijn met de rest van Nederland.



Grafiek 8: Prijzontwikkeling per m² in de gemeente Doetinchem.

3.1.3. Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

Veranderende wet- en regelgeving

Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet in werking getreden. Als gevolg daarvan hebben woningcorporaties onder andere hun bezit gescheiden in een sociaal deel (DAEB) en een commercieel deel (niet-DAEB) en moeten woningcorporaties sinds 1 januari 2016 hun woningen passend toewijzen. Passend toewijzen betekent dat het inkomen en de samenstelling van een huishouden bepalen voor welke woning een woningzoekende in aanmerking komt. Dit om te voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een voor hen te dure woning terechtkomen en andersom. Tot slot is op 1 juli 2017 de Veegwet

Wonen in werking getreden, waarin een aantal aanpassingen staan die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken.

Prestatieafspraken

Met de nieuwe woningwet hebben woningcorporaties de verplichting om concreet aan te geven op welke wijze zij een bijdrage willen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid. Voorwaarde is vanzelfsprekend dat de gemeente haar volkshuisvestelijk beleid heeft vastgelegd. De gemeente Doetinchem heeft dat onder andere gedaan in de lokale woonagenda. De exacte bijdrage van de woningcorporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt tot stand in samenspraak met de huurdersorganisatie, voor zover aanwezig, en de gemeente. Dit wordt bekrachtigd in prestatieafspraken. In 2017 hebben we prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties Habion, Woonzorg Nederland, Mooiland, De Woonplaats en huurdersvereniging Dinxperlo en met Sité en huurdersvereniging Siverder. Aangezien Sité veruit de grootste woningcorporatie in de gemeente is, is de bijdrage die Sité aan de volkshuisvestelijke opgave kan leveren in verhouding tot de andere woningcorporaties het grootst. In de prestatieafspraken met Sité hebben we o.a. afspraken gemaakt over de kwaliteit van de woningvoorraad, de omvang van de woningvoorraad en de beschikbaarheid van woningen

Huurwoningvoorraad

Onze gemeente kende op 1 januari 2017 ruim 9200 huurwoningen op een totale woningvoorraad van iets meer dan 25.000 woningen. Dit komt neer op ongeveer 37%. Binnen de huurwoningmarkt maken we onderscheid tussen sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710) en vrijesectorhuur (huurprijs boven de liberalisatiegrens). Als gemeente hebben we beperkt zicht op de vrijesectorhuur, evenals op institutionele beleggers die woningen aanbieden met een huurprijs onder en boven de liberalisatiegrens.

Binnen de huurwoningmarkt werd in 2017 het overgrote deel (7214 woningen) aangeboden door Sité Woondiensten. Dit aantal komt neer op 78% van de huurwoningvoorraad en 29% van de totale woningvoorraad. Het overgrote deel daarvan zijn sociale huurwoningen. Slechts 192 Sitéwoningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710. Het overige aandeel huurwoningen van 22% wordt aangeboden door andere woningcorporaties (o.a. de Woonplaats, Woonzorg Nederland en Habion) en door beleggers.

Ontwikkeling huurwoningvoorraad

In 2017 zijn door Sité geen huurwoningen aan de voorraad toegevoegd middels nieuwbouw.

Desondanks is het totale woningbezit van Sité in de gemeente Doetinchem met 22 woningen uitgebreid. Dit komt door administratieve correcties en een beperkt aantal gekochte en verkochte woningen. Zie tabel 9.

Prijs categorie	2015	2016	2017
t/m kwaliteitskortingsgrens ¹	851	935	987
t/m aftoppingsgrens – laag ²	4646	4677	4729
t/m aftoppingsgrens – hoog ³	689	723	749
t/m liberalisatiegrens ⁴	715	672	557
boven liberalisatiegrens	152	185	192
Totaal	7054	7192	7214

tabel 9: Woningbezit van Sité op 31 december.

¹ 2015: €403,06 | 2016: €409,92 | 2017: €414,02

² 2015: €576,87 | 2016: €586,68 | 2017: €592,55

³ 2015: €618,25 | 2016: €628,76 | 2017: €635,05

⁴ 2015: €710,68 | 2016: €710,68 | 2017: €710,68

In 2018 verwacht Sité 30 nieuwbouwwoningen op te leveren op het Saronixterrein, waarvan 20 zorggeschikte woningen. Daarnaast verwacht Sité 26 nieuwbouwwoningen op het Lookwartier op te leveren. Van dit totaal aantal woningen hebben 43 woningen (inclusief de zorggeschikte woningen) een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. Zeven woningen hebben een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens en zes woningen onder de liberalisatiegrens.

Met Sité zijn wij in 2016 overeengekomen dat er in totaal 2x200 sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd als onderdeel van het totaal van 1375 nieuwe woningen. In 2017 zijn gezamenlijk stappen gezet om vanuit een gedeelde visie aan die afspraak invulling te geven. Zie tabel 10.

Locatie	Aantal sociale huur	Jaar van opleveren
Bloemenbuurt flatlocatie	27	2016
Pelgrimterrein Gaanderen	12	2016
Iseldoks 1 ^e fase Intermeco	32	2016
Lookwartier	26	2018
Saronix	30	2018
Hofstraat (extra toevoeging)	11	2019
Kennedylaan (extra toevoeging)	1	2019
Bloemenbuurt Spoorzone en Asterstraat	44	2019?
Gieterijstraat Gaanderen (extra toevoeging)	9	2018
Totaal	192	

tabel 10: Stand van zaken nieuwbouwlocaties Sité: definitieve afspraken.

Verhuringen van huurwoningen

Huurwoningen in de Achterhoek worden verdeeld via Thuis in de Achterhoek (TidA). Vanuit TidA kunnen we herleiden dat in 2017 3.660 woningzoekenden (tegenover 3.436 in 2016) één of meer keer hebben gereageerd op een vrijkomende woning in de gemeente Doetinchem. Er zijn in 2017 in totaal 608 woningen door Sité verhuurd (tegenover 747 in 2016). Van de 608 verhuurde woningen zijn er 169 verhuurd via bemiddeling en directie toewijzing. Dat is 28%. In 2016 werden 162 woningen verhuurd via bemiddeling of directe toewijzing. Dat was toen 22%. Absoluut is er dus weinig veranderd, maar relatief wel, omdat er in 2017 in totaal minder woningen zijn verhuurd dan in 2016. Dat heeft o.a. te maken met het feit dat in 2017 geen nieuwe woningen van Sité zijn toegevoegd. Onderdeel van de toegewezen woningen zijn ook de woningen voor vergunninghouders. In 2017 zijn 13 woningen toegewezen aan vergunninghouders (tegenover 54 in 2016). De daling is vooral het gevolg van het feit dat veel nieuwe vergunninghouders bij hun eerder gearriveerde familieleden zijn ingetrokken.

In 2017 werd gemiddeld 122 keer gereageerd op een vrijkomende woning. In 2016 was dit 72. Deze stijging wordt deels ook verklaard door het minder beschikbaar komen van woningen. Van de 439 verhuurde woningen (excl. bemiddeling en directe toewijzing) is circa 80% een woning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 592.

In 2017 is de overstap gemaakt van het begrip wachttijd naar zoektijd met de bedoeling de definities van de verschillende woningcorporaties beter op elkaar af te stemmen. De zoektijd is de tijd die iemand nodig heeft om een woning te vinden. Iemand zoekt actief een woning als hij of zij één keer per 12 maanden reageert. De gemiddelde zoektijd van een actief woningzoekende bedroeg 6,5 maanden, terwijl de gemiddelde zoektijd voor woningen uit de primaire doelgroep (huurprijs tot lage en hoge aftoppingsgrens) daar iets boven zit.

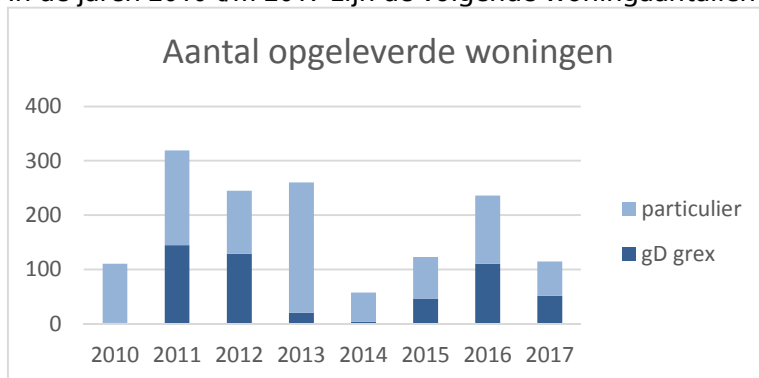
Verhuisstromen

In 2017 is van de 608 verhuurde woningen een aantal van 467 verhuurd aan huishoudens uit de gemeente Doetinchem zelf. De overige 141 verhuringen hebben plaatsgevonden aan huishoudens van buiten de gemeente Doetinchem, waarvan 82 uit gemeenten binnen de regio Achterhoek. Relatief veel woningen worden verhuurd aan huishoudens uit de gemeenten Bronckhorst (23), Montferland (18) en Oude IJsselstreek (31).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	totaal
gD grex	2	145	129	21	4	46	111	52	510
particulier	109	174	116	239	54	77	125	63	957
totaal	111	319	245	260	58	123	236	115	1467

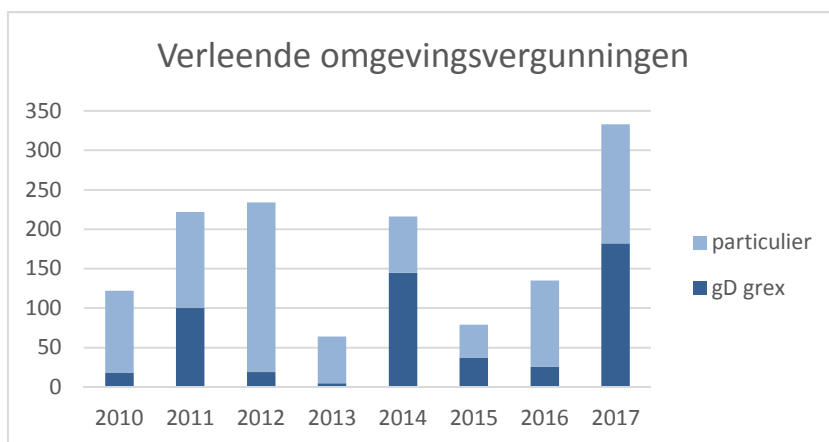
3.1.4. Realisatiecijfers

In de jaren 2010 t/m 2017 zijn de volgende woningaantallen opgeleverd:



In 2017 zijn 'slechts' 115 woningen opgeleverd. In de vorige MPG hebben wij de verwachting uitgesproken dat in 2017 ruim 250 woningen zouden worden opgeleverd. Dit aantal hebben wij dus te hoog ingeschat, maar dat wordt mede veroorzaakt

door een achterstand in de registratie van de gereedmeldingen, die begin 2018 wordt ingehaald. Daarnaast constateren we dat het aantal verleende omgevingsvergunningen in 2017 wel flink is gestegen naar 333 woningen. Dit hoge aantal wordt mede veroorzaakt door een aantal grotere projecten zoals muziekhus Vriese (34), Iseldoks (42), Lookkwartier (32), Saronix (30), Wehl Heideslag (35), Wijnbergen (69) en Vijverberg Zuid (60).



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	totaal
gD grex	18	100	19	5	145	37	26	182	532
particulier	104	122	215	59	71	42	109	151	873
totaal	122	222	234	64	216	79	135	333	1405

3.2. Bedrijventerreinen

De West-Achterhoekse gemeenten ontwikkelen samen het A18 Bedrijvenpark en euregionaal bedrijventerrein DocksNLD. Tegelijkertijd knappen de gemeenten verschillende bestaande bedrijvenparken op. Inmiddels hebben de vier gemeenten deze revitalisering van bedrijventerreinen afgerond en vindt de financiële afwikkeling met de provincie Gelderland plaats. Tot slot zijn de vier gemeenten bezig om de volgende fase van hun samenwerking vorm te geven. De provincie Gelderland vindt, gebaseerd op vraag- en aanbodmateriaal uit 2014-2015, dat er teveel bedrijfsterreinen zijn in Gelderland. Met de actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) in 2018 zal, gelet op de economische ontwikkelingen, mogelijk een ander beeld ontstaan. Deze RPW-input zal bijdragen aan de (nieuwe) koers voor de West Achterhoek.

3.3. Kantoren

Landelijk gezien groeit de dienstverleningssector al een aantal jaren. Vanwege de toegenomen bedrijvigheid en flexibilisering van de arbeidsmarkt groeit de uitzendbranche het meest. Ondanks de aantrekkende economie is er minder behoefte aan kantoorruimte. Dienstverleners innoveren als gevolg van de snel veranderende omgeving. Omwille van prijsconcurrentie en margedruk willen dienstverleners slimmer gebruik maken van kantoorruimtes en ICT. Het kantooroverschot en -leegstand blijft op hetzelfde niveau; dat geldt ook voor de andere Gelderse regio's.

Provincie Gelderland heeft aan alle regio's geadviseerd om zachte plannen en zo nodig harde plannen te schrappen. De gemeente geeft niet meer actief grond uit voor kantoren. De grondexploitatie Hamburger Broek Zuid voor wat betreft kantoorruimte is in 2015 afgesloten.

Ten aanzien van de bestaande voorraad heeft de gemeente nauw contact met ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties. Eigenaren blijven primair verantwoordelijk voor het aanpassen van panden om de kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod te verkleinen. Gebruikers zoeken vandaag de dag geen grote panden meer, maar kleine units, terwijl in Doetinchem veel grote kantoorpanden leegstaan.

3.4. Detailhandel

Binnenstad en aanloopstraten

De uitvoeringsagenda, waarbij inwoners, ondernemers en ambtenaren samen werken aan een toekomstbestendige binnenstad heeft in zijn eerste jaar een flink aantal concrete resultaten opgeleverd. De uitdagingen zijn verwerkt in de uitvoeringsagenda 2018. Uit onderzoek blijkt dat Doetinchem profiteert van de aantrekkende economie. Het aantal bezoekers nam met 23% toe en de besteding per consument is groter, zowel in de winkels (+ € 25) als in de daghoreca (+ € 8).

Het gastvrij maken van de binnenstad, het versterken van de beleving van de Achterhoek in de stad en het betrekken van de Oude IJssel bij de stad zijn de pijlers van de uitvoeringsagenda. Voor nadere toelichting en uitwerking verwijzen we naar het ontwikkelproject opgenomen in hoofdstuk 4.

Wehl, Gaanderen en wijkcentra

In Wehl maken ondernemers, inwoners en anderen zich sterk voor een sterk dorpshart. Onderzocht is wat er mogelijk is om de uitstraling van het kernwinkelgebied van Wehl te versterken. Hiervoor zijn vele gesprekken gevoerd met veelal eigenaren en huurders van (winkel)vastgoed in het dorpshart. Doordat deze persoonlijke overwegingen met elkaar zijn gedeeld, is er een gezamenlijk gevoel van urgentie en dynamiek ontstaan. Het

initiatief van een gevestigde supermarktketen (PLUS) en ontwikkelaar om in het onmiddellijke dorpshart, vlakbij de kerk, een nieuwe en ruimere supermarkt te vestigen, draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het winkelhart. Ook biedt dit stedenbouwkundige mogelijkheden: versterking van zichtlijnen richting de kerk, het maken van aantrekkelijke looproutes, een goede positioneren van terrassen in de nabijheid van de kerk, het verbeteren van de openbare ruimte rondom het Wilhelminaplein, enzovoort.

In Gaanderen is de detailhandel (met twee supermarkten) en horeca sterk geconcentreerd rondom 't Ganderije. Aandachtspunt is de toekomstbestendigheid van winkels buiten 't Ganderije en de organisatiekracht van de ondernemersvereniging. Voor alle gebieden geldt, dat we de focus blijven leggen op de kwaliteit en concentratie van winkelgebieden.

Supermarkten in wijkcentra en op overige plekken.

Onlangs heeft de gemeenteraad een nieuwe visie vastgesteld voor de vestiging van supermarkten. Het oude beleid heeft geresulteerd in een evenwichtige spreiding over de gemeente. Gelet op meerdere uitbreidingsvraagstukken en het huidige overschot aan vierkante meters heeft de raad nieuw beleid vastgesteld. In het nieuwe beleid is nieuwvestiging in principe uitgesloten en optimalisatie van huidige supermarkten onder voorwaarden mogelijk. Die voorwaarden hebben betrekking op: exploitatie van de supermarkt, passend binnen winkelgebied, maximale maatvoering per gebied en een richtlijn per supermarkt. Supermarkten die buiten het gebied vallen, wordt toegestaan max. 10% te mogen uitbreiden ten opzichte van hun bestaande maat. Voorliggende visie past binnen de regionale visie.

Nieuwbouw van een supermarkt op het Saronixterrein (Heelweg) en nieuwbouw van een Albert Heijn op winkelcentrum De Bongerd passen binnen deze visie en kunnen gerealiseerd worden.

4. Projecten

In dit MPO behandelen we niet alleen meer de grondexploitatieprojecten, maar beschrijven ook de ruimtelijke projecten waar geen grondexploitatie voor is opgesteld. Het gaat daarbij om ruimtelijke projecten met een grote impact op de directe omgeving, welke meerjarig zijn en een bestuurlijke en financiële relevantie hebben.

De reden dat voor de extra toe te voegen ruimtelijke projecten géén grondexploitatie is opgesteld heeft te maken met het feit dat er geen sprake is van het vervaardigen en verkopen van bouwrijpe grond. Een uitzondering daarop betreft het project De Bongerd. Recente ontwikkelingen binnen dit project hebben er toe geleid dat hier straks zeer waarschijnlijk sprake is van een grondverkoop voor nieuwbouw van een supermarkt. Daarmee verschuift het project De Bongerd t.z.t. van de 'Ruimtelijke projecten zonder grondexploitatie' naar de 'Grondexploitatieprojecten'.

In paragraaf 4.1. worden de Grondexploitatieprojecten beschreven. Dit zijn:

- Vijverberg Zuid
- Wehl Heideslag
- Iseldoks
- Heelweg
- Lookwartier
- A18 Bedrijvenpark

In paragraaf 4.2. worden de ruimtelijke projecten zonder grondexploitatie beschreven:

- Nieuwbouw Slingeland ziekenhuis
- Wehlse Broeklanden
- Uitvoeringsagenda Binnenstad
- Verdubbeling Europaweg
- De Zumpe
- De Bongerd
- De Veentjes

4.1. Grondexploitatieprojecten

Vijverberg Zuid

Soort project: grondexploitatie
nr. 98.924

Algemene projectinformatie

Het plan Vijverberg-Zuid is een nieuwe woningbouwlocatie in Doetinchem oost. Het gebied ligt tussen de Dennenweg, spoorlijn Doetinchem-Winterswijk, recreatiegebied Koekendaal en de Rekhemseweg. De nieuwe wijk krijgt maximaal 167 woningen in een combinatie van door ontwikkelaars te realiseren grondgebonden woningen en particulier opdrachtgeverschap (PO). Er zijn twee ontwikkelaars actief in het project, Bemog-Reinbouw en Koopmans.

Het project is gestart in 2007 en heeft een looptijd tot 2023. Gezien de aantrekkende woningmarkt is de verwachting dat de looptijd kan worden teruggebracht naar 2021.

Stand van zaken en planning

De gronden voor de marktpartijen zijn inmiddels allemaal geleverd. Het grootste deel van de grond in het middengebied wordt nu bebouwd of is daarvoor in voorbereiding. Dit betreft vooral rijwoningen. Ook het grootste deel van de PO kavels is verkocht of in optie. Er zijn op dit moment 15 PO kavels in optie die dit jaar naar verwachting worden geleverd. Er zijn nog 10 PO kavels beschikbaar.

Activiteiten

In 2018 wordt het middengebied geheel volgebouwd en wordt het grootste deel van de PO kavels afgebouwd of verkocht. In 2018 wordt gestart met het geheel woonrijp maken van het gebied. In 2019 is het woonrijp maken dan gereed.

Juridisch

Alle verplichtingen aan of van marktpartijen zijn nagekomen op enkele details na zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen en achterpaden.

Financieel

Vanwege de sterke toename aan kavelverkoop de afgelopen twee jaar kan naar verwachting de grondexploitatie twee jaar eerder worden afgesloten (in 2021) dan waar we vorig jaar nog van uitgingen.

Vijverberg Zuid					
Programma			totaal	verkocht	te koop
	goedkoop		81	81	0
	middelduur		16	16	0
	vrije kavel		70	43	27
			167	140	27
			totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€	21,7	€ 16,0	€ 5,7
Kosten (x 1 miljoen)		€	21,4	€ 17,5	€ 3,9
Grondexploitatie			2016	2017	2018
	boekwaarde (x 1 mln.)	€	-8,1	€ -6,7	€ -1,5
	verwacht resultaat	€	157.261	€ 129.101	€ 267.516
	risico	€	720.000	€ 680.000	-
	verwachte einddatum		2024	2023	2021

Risico

Gezien de geringe looptijd van het plan en de nog beschikbare budgetten in de grondexploitatie voor de nog te realiseren kosten is het risico verwaarloosbaar.

Het risico is nihil.

Wehl Heideslag

Soort project: grondexploitatie
nr. 98.970

Algemene projectinformatie

Woongebied Wehl Heideslag is één van de drie projecten welke is voortgekomen uit de Structuurvisie Land van Wehl. In september 2009 heeft het college ingestemd met het Stedenbouwkundige Plan (SP) van Heideslag fase 1 deelgebied Koksgoed. Dit betrof een uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat in 2008 is opgesteld met betrokkenheid van onder andere de bestaande bewoners van het gebied. In februari 2011 heeft het college een tweede Stedenbouwkundig Plan vastgesteld voor het deelgebied Motketel.

Door de hoge mate van betrokkenheid van de bestaande bewoners en de dorpsraad Wehl, is het bestemmingsplan, dat in 2010 de procedure heeft doorlopen begin 2011 vastgesteld. Aansluitend kon begonnen worden met de uitgifte van de kavels. Dit bood direct de mogelijkheid om de oude en inmiddels opgeschoonde wachtlijst (van mensen die een nieuwe woning wilden bouwen) van de gemeente Wehl af te wikkelen.

Inmiddels zijn de deelgebieden Koksgoed, Motketel en Ripperbansveen grotendeels gerealiseerd. De openbare ruimte is gereed en opgeleverd. De uitgifte van kavels en de bouw van woningen gaat gestaag door in Motketel, Ripperbansveen en Koksgoed. Ook de initiatieven voor kleinere (starters)woningen zijn gerealiseerd.

Stand van zaken en planning

Het woongebied is opgeleverd. Dat wil zeggen dat de openbare ruimte woonrijp is gemaakt en overgedragen aan BUHA BV voor beheer en onderhoud. Een klein stukje terrein achter de huurwoningen aan de Veenweg moet nog worden ingericht.

Activiteiten

Het afgelopen jaar zijn in alle drie de deelgebieden kavels uitgegeven.

Op de Motketel zijn van de 28 uitgeefbare kavels (los van de huurwoningen) 16 kavels verkocht en 10 in optie. 2 kavels zijn nog vrij.

Op Ripperbansveen zijn nog 8 kavels uitgeefbaar, waarvan 1 verkocht en 7 in optie. De andere kavels voor starterswoningen (40 stuks) zijn allemaal verkocht. De bouw van de laatste 12 woningen start binnenkort. De 8 huur-starterswoningen zijn nagenoeg klaar.

Ook op Koksgoed zijn woningen in aanbouw en lopen gesprekken. Van de 91 kavels zijn er 65 verkocht, 11 in optie en dus nog 15 vrij. Inmiddels is er ook belangstelling voor de grotere kavels. De 3 ruime kavels ten noorden van de Plantage Allee kunnen bouwrijp gemaakt worden, de sanering is afgerond en het terrein vrijgegeven. Ook zijn de 3 ruime kavels aan de Kleefse Allee in verkoop genomen.

Juridisch

In het plangebied liggen nog enkele bouwmogelijkheden op eigen terrein. Hiervoor is destijds een exploitatieplan opgesteld. Een aantal locaties daarvan is nog niet ingevuld. In 2020 komt de toezegging en regeling in het bestemmingsplan te vervallen.

Financieel

Wehl Heideslag					
Programma			totaal	verkocht	te koop
	goedkoop		79	79	0
	middelduur		20	20	0
	vrije kavel		132	78	54
			231	177	54
			totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 miljoen)	€		20,4 €	13,4 €	7,0
Kosten (x 1 miljoen)	€		20,1 €	17,8 €	2,3
Grondexploitatie			2016	2017	2018
	boekwaarde (x 1 mln.)	€	-5,8 €	-5,1 €	-4,3
	verwacht resultaat	€	245.248 €	277.500 €	251.486
	risico	€	470.000 €	430.000 €	230.000
	verwachte einddatum		2023	2022	2022

Risico

Risico's bestaan met name uit mogelijke overschrijding van de plankosten en het niet (geheel) ontvangen van exploitatiebijdragen van eigenaren die geen gebruik maken van de mogelijkheid tot het bouwen van een extra woning op eigen erf. Ook de uitgifte van de kavels nabij de locatie Beekseweg (westzijde van het plan) is nog niet uitgewerkt. Onderzocht wordt of deze kavels binnen het plan verplaatst kunnen worden naar een betere locatie die meer aansluit bij de bestaande bebouwing. De risicoanalyse laat ook mogelijke meevallers zien. Die kunnen zich voordoen indien er minder kosten worden gemaakt dan geraamd. Met name bij het woonrijp maken kan zich dit voordoen.

Het risico bedraagt € 230.000.

Iseldoks

Soort project: grondexploitatie
nr. 92.111

Algemene projectinformatie

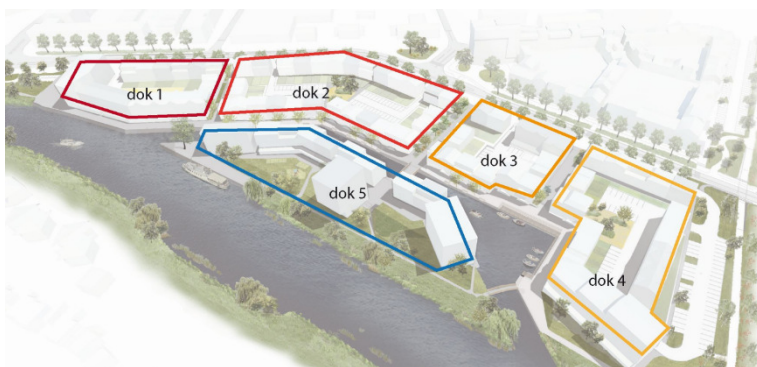
Project Iseldoks is een transformatie van industrieterrein naar woonwijk langs de Oude IJssel, ter hoogte van de C. Missetstraat. Het project heeft twee fasen: Iseldoks 1 (Intermeco) en Iseldoks 2.

Iseldoks 1 is in samenwerking met Kondor Wessels Projecten (KWP) ontwikkeld en inmiddels gereed. Al het vastgoed is conform afspraken tussen de partijen verdeeld. De gemeentelijke woningen zijn allemaal verkocht of verhuurd. De commerciële ruimtes (KWP) zijn nog niet allemaal gevuld, met name aan de C. Missetstraat en Melkweg is nog leegstand.

In Iseldoks 2 is de gemeente eigenaar die het gebied laat ontwikkelen door marktpartijen, binnen de gestelde voorwaarden. Er is een onherroepelijk bestemmingsplan voor circa 300 woningen. De eerste verkopen aan marktpartijen (dok 4 en dok 3, circa 100 woningen) hebben inmiddels plaatsgevonden. Voor Iseldoks is een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld.

Stand van zaken en planning

Het project heeft een verwachte looptijd tot en met 2023.



Deelgebieden en fasering van Iseldoks 2

Activiteiten

Iseldoks 1

Het complex gemeentelijke huurwoningen (vm. zorg) aan de Stationsstraat zal op termijn worden verkocht. Een advies aan het college hierover wordt voorbereid.

Iseldoks 2

Dok 4 is in aanbouw, naar verwachting zal eind 2019 alle bebouwing zijn opgeleverd. Met de bouwplan ontwikkeling van dok 3 is onlangs begonnen. De verkoop van deze woningen staat gepland in de tweede helft van 2018. Begin 2019 zal de bouw hiervan starten. Voor dok 5 wordt dit voorjaar een ontwikkelaar gezocht. De selectieprocedure hiervoor wordt op dit moment voorbereid.

De voorbereiding voor het ontwerp en de aanleg van de gracht (by-pass Oude IJssel) is in volle gang. In het voorjaar van 2019 wordt gestart met het ontgraven van het eerste deel van de gracht, ter hoogte van de haven. In 2020 zal dan de gehele gracht ontgraven zijn. Voor het bouwrijp maken van het terrein wordt ook een sanering uitgevoerd en onderzoek (detectie) naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE). De omvang van de

bodemverontreiniging is groter gebleken dan het bedrag dat hiervoor was geraamd. Zie ook de risicoparagraaf.

Juridisch

Met de ontwikkelaars van Iseldoks 2 is een koop- en realiseringsovereenkomst gesloten. Ook voor de volgende docks zullen vergelijkbare contracten worden gesloten.

Financieel

Iseldoks					
Programma			totaal	verkocht	te koop
	goedkoop		70	70	0
	middelduur		61	48	13
	duur		326	54	272
			457	172	285
			totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€	32,4 €	18,4 €	14,0
Kosten (x 1 miljoen)		€	37,4 €	28,1 €	9,3
Grondexploitatie			2016	2017	2018
	boekwaarde (x 1 mln.)	€	-2,9 €	-10,5 €	-9,6
	verwacht resultaat	€	-4.122.184 €	-3.974.454 €	-4.474.881
	risico	€	840.000 €	830.000 €	800.000
	verwachte einddatum		2023	2023	2023

Risico

Voor Iseldoks zijn de bodemsanering en de gronduitgifte als risico's benoemd.

Ten aanzien van de sanering is er duidelijkheid gekomen. Op basis van onderzoek van het totale gebied wordt een overschrijding van € 7 ton verwacht. Er was rekening gehouden met € 6 ton. Dat brengt de totale saneringskosten op € 1,3 miljoen. In de grondexploitatie Iseldoks is deze tegenvaller meegenomen.

Het risico ten aanzien van de gronduitgifte is nog gelijk gebleven. Met de selectie van een marktpartij voor dok 5 komt er meer duidelijkheid op dit punt. Het is zaak vaart te maken met de ontwikkeling en verkoop nu de woningmarkt zich zo positief ontwikkelt.

Het risico bedraagt € 800.000,-

Heelweg

Soort project: grondexploitatieproject
nr. 92.040

Algemene projectinformatie

De locatie Heelweg ligt ten noordwesten van het stadscentrum het Ei en wordt begrensd door de Energieweg, Keppelseweg, IJsselstraat en Oude IJssel. Het plan voor Heelweg bestaat uit woningbouw en onderwijskundige voorzieningen.

Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de toekomstige ontwikkeling voor woningbouw in Doetinchem. De raad heeft besloten dat voor het deelgebied Heelweg Midden tot 2025 geen woningbouw meer wordt gerealiseerd. Vooralsnog wordt alleen woningbouw langs de rand van de Keppelseweg en op het Saronixterrein gerealiseerd.

Stand van zaken en planning

Op 2 kavels na zijn alle gemeentelijke kavels verkocht. De woningen van Sité op het Saronixterrein zijn in aanbouw. De openbare ruimte (o.a. Maria Montessoristraat, Zaagmolenpad) wordt in 2018 definitief ingericht (woonrijp gemaakt).

De verwachting is dat het project eind 2018 gereed is en de grondexploitatie kan worden afgesloten.

In juni 2017 is de verkooptender voor de supermarktlocatie op de hoek van de Keppelseweg-IJsselstraat afgerond. Lidl heeft de tender gewonnen met de beste aanbieding.

Activiteiten

In 2018 wordt de woningbouw (Sité) gerealiseerd. De bouw van de supermarkt Lidl zal waarschijnlijk najaar 2018 starten en medio 2019 afgerond zijn. De openbare ruimte van het gebied Heelweg is nog niet af. Een deel van de Maria Montessoristraat moet nog worden voorzien van nieuwe riolering en bestrating. Het Zaagmolenpad is gedeeltelijk heringericht. Het resterende deel wordt in 2018 aangelegd.

Juridisch

Met Sité is een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling en realisatie van de woningen op het Saronixterrein. De grond voor een supermarktlocatie op het Saronixterrein is na een tenderprocedure in 2017 verkocht aan Lidl.

Financieel

Het resultaat van de grondexploitatie is ten opzichte van de prognose van vorig jaar sterk verbeterd. Dat is een gevolg van het verkopen van de supermarktlocatie aan Lidl. Mede als gevolg daarvan heeft er een tussentijdse winstneming plaatsgevonden (verplicht vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)). Deze winst is meegenomen in de jaarrekening 2017.

Heelweg					
Programma			totaal	verkocht	te koop
	goedkoop		30	30	0
	vrije kavel		19	17	2
			<u>49</u>	<u>47</u>	<u>2</u>
			totaal	gerealiseerd	te realiseren
Opbrengsten (x 1 miljoen)	€		12,9 €	12,5 €	0,4
Kosten (x 1 miljoen)	€		12,5 €	10,7 €	1,8
Grondexploitatie			2016	2017	2018
	boekwaarde (x 1 mln.)	€	-2,1 €	-0,9 €	1,7
	verwacht resultaat	€	-894.674 €	-893.916 €	257.848
	risico	€	70.000 €	50.000 €	-
	verwachte einddatum		2017	2018	2018

Risico

Gezien de geringe looptijd van het plan en de nog beschikbare budgetten in de grondexploitatie voor de nog te realiseren kosten is het risico verwaarloosbaar.

Het risico is nihil.

Lookwartier

Soort project: grondexploitatie
nr. 92.060

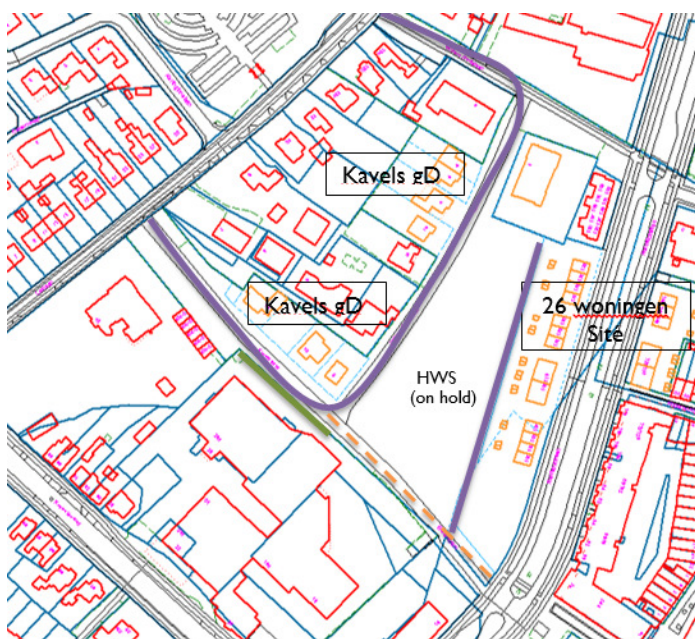
Algemene projectinformatie

In het kader van de reductie van het aantal woningen en afspraken met Sité is in 2015 besloten het plan Lookwartier in zeer beperkte vorm te ontwikkelen en daarna het project af te sluiten. Het programma betreft 8 kavels voor particulier opdrachtgeverschap en 26 woningen van Sité waarvan er 13 op voormalige gemeenteground worden gebouwd.

Stand van zaken en planning

In 2017 is bouwbedrijf Klaassen gestart met de bouw van de 26 huurwoningen. In 2017-2018 zijn de 8 gemeentelijke bouw kavels verkocht. De woningen zijn in aanbouw of gerealiseerd.

Het gebied wordt medio 2018 woonrijp gemaakt na de oplevering van de woningen (woningen Sité en gemeentelijke kavels).



De grondexploitatie Lookwartier wordt eind 2018 afgesloten.

Financiën

Lookwartier							
Programma			totaal	verkocht	te koop		
	goedkoop		13	13	0		
	middelduur		0	0	0		
	vrije kavel		8	6	2		
			21	19	2		
			totaal	gerealiseerd	te realiseren		
Opbrengsten (x 1 miljoen)	€	8,8	€	8,5	€	0,3	
Kosten (x 1 miljoen)	€	11,4	€	10,6	€	0,8	
Grondexploitatie			2016	2017	2018		
	boekwaarde (x 1 mln.)	€	-2,3	€	-2,6	€	-2,1
	verwacht resultaat	€	-2.548.415	€	-2.511.077	€	-2.570.751
	risico	€	100.000	€	20.000	€	-
	verwachte einddatum		2017		2018		2018

Risico

Gezien de geringe looptijd van het plan en de nog beschikbare budgetten in de grondexploitatie voor de nog te realiseren kosten is het risico verwaarloosbaar.

Het risico is nihil.

A18 Bedrijvenpark

Soort project: grondexploitatie
nr. 98.968

Algemene projectinformatie

Het project A18 Bedrijvenpark betreft de ontwikkeling en realisatie van een regionaal bedrijventerrein, gelegen tussen de Doetinchemseweg, de Nieuwestraat, de Weemstraat en de A18. Het plan bestaat uit 2 fasen; Het zuidelijk deel, fase 1 en het noordelijk deel, fase 2. Het zuidelijk deel is als eerste in exploitatie genomen. Vanwege gewijzigde regelgeving van uit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het noordelijk deel ook in exploitatie genomen. De verkoop richt zich met name op het zuidelijk deel.

De ontwikkeling en realisatie van het A18 Bedrijvenpark (totale plangebied) maakt deel uit van een samenwerking met drie omliggende gemeenten. Alle deelnemers participeren als risicodragende partij in de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark.

De betrokken partijen zijn:

- Gemeente Doetinchem (35%)
- Gemeente Montferland (25%)
- Gemeente Bronckhorst (20%)
- Gemeente Oude IJsselstreek (20%)

Stand van zaken en planning

Alle percelen in het zuidelijk deel zijn in eigendom van de gemeente en alle opstallen zijn verwijderd. In 2018 zal de geluidswal langs de A18 verwijderd worden en wordt een kavelontsluitingsweg in de zuidwesthoek van het terrein aangelegd.

De focus van het project ligt nu op de verkoop van bedrijfskavels. In 2017 is er 2,5 ha verkocht aan Esbro. In 2018 is aan Vokube een perceel van 2000 m² verkocht. Hier wordt momenteel gebouwd. Met Rabelink Logistics is er overeenstemming over de verkoop van 1,8 ha. Dit perceel zal begin 2018 passeren, afhankelijk van het tijdstip van verkrijgen van de omgevingsvergunning. Daarnaast loopt er een aantal opties, waarvan de verkrijgers zich aan het beraden zijn. Een aantal hiervan lijkt zeer veelbelovend.

Het noordelijk deel is vanwege de lange looptijd uit exploitatie genomen. Met de andere drie West Achterhoekse gemeenten zullen afspraken worden gemaakt over de toekomst van het noordelijk deel van het A18 Bedrijventerrein. Besluitvorming daarover wordt verwacht in 2018.

Tot slot is gebleken, dat het A18 Bedrijvenpark in de belangstelling is gekomen van 'grote ruimtevragers' (distributiecentra en grote logistieke dienstverleners) door bemiddeling van het ministerie van Economische Zaken en Oost.NL (ontwikkelingsmaatschappij van Oost Nederland). Het betreft hier zoeklocaties van tussen de 15 en 30 ha en dit betekent dat een dergelijke vestiging alleen nog op het noordelijke deel van het A18 Bedrijvenpark kan worden gerealiseerd. De verwachting is dat de belangstelling van de grote ruimtevragers de komende jaren nog zal toenemen, daar de Randstad, Brabant en Limburg 'vol raken' en het oosten van Nederland nog de beschikking heeft over grotere kavels voor deze soort bedrijven. In verband hiermee heeft het college van B&W eind 2017 besloten om het bestemmingsplan van fase 2 van het A18 Bedrijvenpark uit te werken om snel en op een juiste manier te kunnen faciliteren. De ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn aanleiding om met meer vertrouwen naar de acquisitie van het A18 Bedrijvenpark te kijken. Om dit bevestigd te krijgen is aan het adviesbureau Buck International gevraagd om een gericht onderzoek te doen naar de marktkansen voor deze bedrijfsgrond.

Activiteiten

Ieder half jaar wordt voor de stuurgroep een rapportage gemaakt met uitgebreid inzicht in de werkzaamheden en acties van dit project.

Juridisch

Er worden verkoopcontracten gesloten. Er is geen sprake van kostenverhaal.

Financieel

In 2017 is 2,5 hectare verkocht. De eerste tranche aan projectfinanciering heeft tegen een gunstig rentetarief plaatsgevonden. Dit heeft een positief effect gehad op de grondexploitatie en heeft een paar tegenvallers op het gebied van bouw- en woonrijpmaken gecompenseerd. Per saldo verbetert het resultaat van de grex ten opzichte van vorig jaar met circa € 125.000.

A18 Bedrijvenpark					
Programma	bedrijfskavels (hectare)		totaal	verkocht	te koop
			45,8	10,6	35,2
			45,8	10,6	35,2
Opbrengsten (x 1 miljoen)		€	totaal	gerealiseerd	te realiseren
Kosten (x 1 miljoen)		€	68,1 €	15,5 €	52,6
		€	70,3 €	55,0 €	15,3
Grondexploitatie			2016	2017	2018
boekwaarde (x 1 mln.)	€		-39,7 €	-40,9 €	-39,5
verwacht resultaat	€		-1.738.260 €	-1.906.044 €	-1.779.241
risico	€		2.510.000 €	2.290.000 €	2.200.000
verwachte einddatum			2025	2028	2028

Risico

Het risico bestaat met name uit de mogelijkheid dat uiteindelijk niet alle grond kan worden uitgegeven. Vanwege de samenwerking met de andere drie gemeenten in de West Achterhoek komt 35% van het risico voor rekening van de gemeente Doetinchem; 35% van € 2.200.000 is € 770.000.

4.2. Ruimtelijke projecten (zonder grondexploitatie)

Nieuwbouw Slingeland ziekenhuis

Soort project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie)
nr. 79.023

Algemene projectinformatie

Op 3 december 2013 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de door Slingeland Ziekenhuis gewenste nieuwbouw op de locatie aan de Ettenseweg. Op 25 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verkennen van deze locatie. Op 11 april 2015 is met Slingeland Ziekenhuis een pre-antérieure overeenkomst gesloten voor verhaal van kosten en uren. Hierna is Slingeland Ziekenhuis, als initiatiefnemer, overgegaan tot de voorbereidende werkzaamheden voor het opstellen van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 21 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Stand van zaken en planning

Bestemmingsplan

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 16 februari 2018 is het verweerschrift tegen deze beroepen ingediend bij Raad van State. Inhoudelijke behandeling wordt pas eind 2018 verwacht.

Verwervingen/onteigening

Bijna alle aankopen moeten nog worden gedaan. Met alle eigenaren zijn in opdracht van het Slingeland Ziekenhuis verwervingsgesprekken gevoerd en biedingen gedaan. De verwervingen lopen niet zo voorspoedig als gehoopt, tot nu toe is er slechts één perceel aangekocht. De verwachting was dat als het bestemmingsplan vastgesteld zou zijn er ook voortgang in de aankopen zou komen, maar dat is nog niet het geval.

Na een verzoek door SZ aan de gemeente zal worden bekeken of en wanneer er door de gemeente een onteigeningsprocedure wordt opgestart.

Ontwerp

Het schetsontwerp van de nieuwbouw is gereed. Dit wordt nu uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp dat eind 2018 klaar moet zijn.

Terreininrichting

Aan het schetsontwerp voor het terrein wordt gewerkt. Binnen dit ontwerp moet ook de verkeersontsluiting van de woningen aan de Boekeltweg worden opgelost.

Verkeer

De ontsluiting van het ziekenhuisterrein vindt plaats via een provinciale weg op grond van de provincie. Daarom is de provincie schriftelijk verzocht om de werkzaamheden, om te komen tot een goed plan voor de N317, op te pakken.

Gemeentelijk monument

Het boerderijtje blijft in de huidige plannen staan. Of het een functie krijgt is onbekend. Slingeland Ziekenhuis onderbouwt waarom keuzes zijn gemaakt in de positionering van het nieuwe gebouw en de inrichting van het terrein. Deze onderbouwing dient als argumentatie onder het monumentenbesluit dat het college dient te nemen.

Activiteiten

In 2017 is het bestemmingsplan afgerond en vastgesteld door de gemeenteraad.

In 2018 worden de ontwerpen verder uitgewerkt en zullen er vorderingen in de verwerving gemaakt moeten worden. Daarnaast zal de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan bij Raad van State gaan lopen.

Juridisch

Slingeland Ziekenhuis is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor (bijna) alle inhoudelijke werkzaamheden. Gemeente Doetinchem faciliteert en stuurt waar nodig bij in het planproces.

Financieel

Slingeland Ziekenhuis is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de investeringen in het gebied. Tussen de gemeente en het ziekenhuis is een afspraak gemaakt over het vergoeden van de gemeentelijke plankosten. In 2017 is er door de gemeente voor € 66.582 aan kosten gefactureerd. (in 2016: € 86.180; in 2015: € 67.116; 2014; € 48.352). Tot nu toe zijn alle kosten die de gemeente heeft gemaakt voor dit project door Slingeland Ziekenhuis vergoed.

	<u>begroting</u>	<u>gerealiseerd (1-1-'18)</u>	<u>te realiseren</u>
Kosten	€ pm	€ 268.230	€ pm
Opbrengsten	€ pm	€ 268.230	€ pm
Boekwaarde		€ 0	

Risico

Slingeland Ziekenhuis is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor (bijna) alle inhoudelijke werkzaamheden en voor de investeringen in het gebied. Hierover zijn afspraken vastgelegd. Het financiële risico voor de gemeente is hierdoor nihil.

Wehlse Broeklanden

Soort Project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie).
nr. 75.628

Algemene projectinformatie

Locatie: buitengebied tussen Doetinchem, Wehl en Langerak, gemeentegrens aan de noordkant en de A18 aan de zuidkant.



Het project is gebaseerd op de gebiedsvisie Wehlse Broeklanden d.d. 19 januari 2010 met de volgende doelstellingen:

- het ontwikkelen van een veelzijdig gebied met recreatieve en ecologische elementen
- het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- ontsluiting van het gebied door een stamien van verbindingen
- verleiden van initiatiefnemers om ontwikkelingen in het gebied op te pakken
- stimulering van verbreding van agrarische activiteiten.

Betrokken partijen:

Er is voor dit project een gebiedscommissie Wehlse Broeklanden ingesteld met als doel draagvlak en medewerking te creëren van bewoners en belanghebbenden. De taak van de commissie is om mee te denken met de plannen en ideeën, ervaringen uit te wisselen, en ieder vanuit zijn eigen invalshoek bij te dragen aan uitvoering van de plannen. De commissie vervult een adviserende rol aan het College van B&W van de gemeente Doetinchem in de realisering van de vastgestelde visie.

Leden van de commissie Wehlse Broeklanden zijn: LTO, het Agrarisch Jongerencontact, vertegenwoordiging uit Dichteren en de Huet, dorpsraad Wehl, bewonersvereniging Wehlse Broek en de Stichting Vrienden van de Wehlse Broeklanden, stichting Buur maakt Natuur en de gemeente Doetinchem zelf. De gebiedscommissie komt ca. vier keer per jaar bij elkaar.

Recente ontwikkelingen

Kemper Kip: deze biologische kippenboerderij wil zich vestigen aan de noordkant van de Wehlse Broeklanden aan de Broekhuizerstraat. Het plan omvat de inrichting van een gebied van ca 30 ha grond met 13 stallen, waarvan 11 in gebruik.

In december 2017 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning om de bouw van de stallen mogelijk te maken en het ontwerp voor de binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan liggen ter inzage. Tot 22 maart 2018 konden hierover zienswijzen ingediend worden.

Steenbreker: dit betreft een grootschalige varkenshouderij aan de Slagenweg 2. De gemeenteraad heeft 22 februari 2018 besloten om geen wensen en bedenkingen te hebben bij de aankoop van dit agrarisch perceel aan de Slagenweg 2 van circa 4,8 ha. Hiermee bereiken we dat de betreffende ondernemer zijn bedrijf beëindigt en we een extra perceel in handen krijgen om natuur- en recreatiepaden aan te leggen. Dit zal de ervaren geuroverlast sterk beperken en daardoor een groot positief effect hebben op de gebiedskwaliteit in het Wehlse Broek en aanliggende woonwijken.

Hiermee geven wij ook invulling aan de toezegging aan de raad van december 2017 bij de behandeling van KemperKip, waarin het college heeft toegezegd zich te zullen inspannen om de ervaren overlast in de Wehlse Broeklanden te verminderen.

Activiteiten 2018-2019

- . uitwerking groenontwikkeling op het Steenbreker-perceel na overdracht (in 2019);
- . uitwerking vastgestelde thema's, zoals wandelpaden;
- . uitvoering landschapsinpassingsplan TenneT;
- . Greephorst: doorlopend activiteiten;
- . vervolg akkerranden, evt. uitbreiden via bewoners uit het gebied;
- . Stichting Buur maakt Natuur: diverse activiteiten zoals plant-dag.
- . Communicatie/voorlichting (zoals wandelfolder, website etc.).

Juridisch

- . aankoop perceel Steenbreker, Slagenweg 2 afronden
- . nieuwe afspraken Buur maakt Natuur (contract en financiële afspraken);
- . verlenging contracten voor akkerranden;
- . Staatsbosbeheer-paden ruilen met gronden Zumpe.

Financieel

Voor dit project is € 1.280.000 aan middelen beschikbaar. Dit is inclusief de toevoegingen vanuit het robuust Groenprogramma in de jaren 2018 en 2019.

TenneT is betrokken geweest bij de onderhandelingen met Steenbreker omdat de nieuwe 380-kV hoogspanningsleidingen over de varkensstallen heen lopen. De 380-kV hoogspanningsverbinding moet, waar mogelijk, landschappelijk ingepast worden. Hiervoor heeft TenneT een bedrag beschikbaar, dat via de gemeente in overleg met bewoners en belangengroepen, in het gebied wordt gerealiseerd. Wij zijn overeengekomen dat we het daarmee gemoeide gelabelde bedrag (ook) kunnen benutten voor de inpassing op het aan te kopen perceel. Er komt een bedrag van € 150.000 van TenneT beschikbaar voor landschappelijke inpassing.

We maken de afspraken met TenneT in 2018 definitief. Dit bedrag hebben we nu dus nog niet in ons bezit. Ook verwachten we nog een bijdrage vanuit Buur maakt Natuur (€ 5.000) en wellicht nog nieuwe subsidies.

Wij verwachten dat de beschikbare middelen eind 2019 zijn besteed.

	begroting	gerealiseerd (1-1-'18)	te realiseren
Kosten	€ 1.280.000	€ 903.476	€ 485.000
Opbrengsten	€ 1.080.000	€ 903.476	€ 285.000
Boekwaarde	€ 200.000	€ 0	€ 200.000

Uitvoeringsagenda Binnenstad

Soort project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie).
nr. diverse kredietnummers bij diverse deelprojecten (zie hieronder).

Algemene projectinformatie

We hanteren de volgende hoofddoelstelling voor onze visie en agenda:
'Een vitale, gastvrije en onderscheidende binnenstad, met zijn samenspel van het stadse en het Achterhoekse, maakt dat mensen er graag verblijven, meer uitgeven en vaker terugkomen'.

Aan de hand van vier hoofdthema's maken we onze visie concreet:

- Een gastvrije en vitale stad
- De beleving van de Achterhoek in de stad
- De beleving van het water
- Een stad waar meer mensen komen, meer uitgeven en vaker terugkomen

De gemeenteraad heeft op 9 november 2017 de uitvoeringsagenda binnenstad 2018 vastgesteld. Diverse projectgroepen zijn aan de slag om deze uitvoeringsagenda 2018 uit te voeren.

De uitvoeringsagenda kent 27 concrete opgaven.

Opgaven met een ruimtelijke impact op de omgeving zijn (meerjarig, bestuurlijk en financieel relevant):

- Autoluw maken binnenstad.
- Permanente speelfontein en ijsbaan in één op het Simonsplein.
- Realisatie Horecaplein in Grutstraat.
- De Veentjes transformeren tot woongebied met park.
- Vergroenen en verlevendigen van straten.
- Gebiedsontwikkeling Oude IJssel. De gemeenteraad heeft op 9 november 2017 het inrichtingsplan 'Oude IJssel – binnenstad' vastgesteld.

Effecten:

Autoluw maken binnenstad	Bevoorraden beperken tot 12.00 uur (uitzonderingen voor horeca). Verminderen overlast van vrachtauto's in stad.
Permanente speelfontein en ijsbaan in één op het Simonsplein	Belevingswaarde van de stad te vergroten.
Realisatie Horecaplein Grutstraat	Inspelen op beleving en gastvrijheid, ruimte aan de straat geven, verbeteren van veiligheid.
Vergroenen en verlevendigen van straten	Achterhoek beleving versterken, markeren historische begrenzing Ei, inspelen op klimaat en welzijn/gezondheid.
Gebiedsontwikkeling Oude IJssel	Het betrekken van het water bij de binnenstad, het toevoegen van een nieuwe functie c.q. verblijfsgebied, een publiekstrekker.

Looptijd:

De visie op de binnenstad heeft een looptijd tot 2030. Maximale realisatietermijn voor bovenstaande opgaven is vijf jaar. Autoluw, Simonsplein en vergroening vindt plaats tussen 2018 – 2019. De kredietlooptijd is afhankelijk van opgave maximaal 30 jaar.

Betrokken partijen:

Opgaven gestuurd werken met: Inwoners, ondernemers (winkeliers, horeca ondernemers, vastgoedeigenaren), waterschap Rijn en IJssel, Provincie Gelderland, onderwijsinstellingen (o.a. Wageningen Universiteit), De Ank, evenementenorganisatoren, Catharinakerk, omliggende gemeenten, Transport Nederland, enzovoort.

Locatie:

Kernwinkelgebied 'het Ei' inclusief aanpalend gebied De Veentjes en de Terborgseweg (van het Station naar de stad).

Stand van zaken:

Autoluw maken binnenstad	Initiatie en voorbereiding in 2018
Permanente speelfontein en ijsbaan in één op het Simonsplein	Initiatie, voorbereiding en deel realisatie in 2018 (op zijn vroegst vanaf november)
Realisatie Horecaplein Grutstraat	Initiatie, voorbereiding en deel realisatie in 2018 (op zijn vroegst vanaf november)
Vergroenen en verlevendigen van straten	Voorbereiding realisatie groene poort (realisatie 3 ^e kwartaal 2018). Uitwerking verdere vergroening binnenstad, te beginnen met Heezenstraat en Catharinastraat (2 ^e / 3 ^e kwartaal 2018).
Gebiedsontwikkeling Oude IJssel	Voorbereiding uitvoering eerste fasen inrichtingsplan en uitwerking vervolgfases (deze ter goedkeuring voorleggen aan raad in november 2018).

Activiteiten:

Gerealiseerd in 2017:

Autoluw maken binnenstad	n.v.t.
Permanente speelfontein en ijsbaan in één op het Simonsplein	n.v.t.
Realisatie Horecaplein Grutstraat	n.v.t.
Vergroenen en verlevendigen van straten	Ontwerpwedstrijd 1 ^e groene poort. Produceren poort. Opstarten ondernemersinitiatieven vergroenen Heezenstraat en Boliestraat. Voorstel voor totale vergroening stad gemaakt (i.o.m. kennisinstellingen en stad).
Gebiedsontwikkeling Oude IJssel	Verkeersonderzoek, twee proefafsluitingen, kleinschalige horeca op stadsstrand, inrichtingsplan ontwikkeld.

Werkzaamheden in 2018:

Autoluw maken binnenstad	In kaart brengen huidige situatie (bevoorrading en bestemmingsverkeer). Opstellen verkeerscirculatieplan en aanwijzen locaties palen. Inrichten communicatietraject.
Permanente speelfontein en ijsbaan in één op het Simonsplein	Herinrichtingsplan maken. Indien nodig, beleid aanpassen (terrassen, APV, etc.).
Realisatie Horecaplein Grutstraat	Opstellen overeenkomst en inrichtingsplan. Subsidieaanvraag Steengoed benutten indien. Slopen gebouw. Herinrichten gebied.
Vergroenen en verlevendigen van straten	Plaatsen 1 ^e poort. Voorstel doen voor ontwerp en realisatie 2 ^e poort. Vergroenen van straten en plekken. Straten, bijzondere gebouwen en objecten verlichten.
Gebiedsontwikkeling Oude IJssel	Gefaseerde uitvoering, te beginnen met fase 1 (gebied Waterstraat – Wijnbergseweg), fase 4 (gebied toekomstige boulevard), fase 2 (gebied Stokhorstweg). In tussentijd voorbereiding treffen voor alle fasen. En uitwerkingsplan voor vervolgfases maken.

Juridisch

Alle opgaven zijn in voorbereiding. Er zijn nog geen contracten afgesloten.

Financieel

Bestedingsplan 2018

		Investering (incl. uren gD)	totaal structureel	totaal incidenteel	totaal lasten voor gD	Minimale co-financiering
Binnenstad is goed vindbaar (marketing)	• Opzetten marketing- en promotieteam		80.000		80.000	80.000
Binnenstad is goed bereikbaar en toegankelijk (voet, fiets, auto, OV, camper, boot)	• Realisatie permanente fietsparkeerplekken (overhevelen budget 2017 (70.000,-) naar 2018) • Fietsen door de stad • Fietsen stallen (pop-up stallingen) • Autoluwe binnenstad • Continuëren dagkaart/4 euro parkeren (incl. promotie) • Implementatie traject van handhaver naar gastheer	200.000	5.000 23.733	10.000 15.000 50.000 15.000	5.000 15.000 23.733 50.000 15.000	10.000
Binnenstad is een beleving (aanbod, sfeer, veiligheid)	• Inzetten gebiedsmakelaar • Bestendigen evenementen, verhogen subsidiebudget • Aangewezen evenementenlocaties voorzien van basisfaciliteiten • Opzetten evenementen serviceloket • Permanente speelfontein en ijsbaan in één op het Simonsplein • De Veentjes transformeren tot woongebied met park • Initiatieven van inwoners en ondernemers in openbare ruimte stimuleren en faciliteren • Ontwikkeling horeca plein Grutstraat	260.000 400.000 300.000	30.000 100.000 60.000 31.353 26.800 20.600	30.000 30.000 50.000	30.000 100.000 30.000 60.000 81.353 26.800 50.000 20.600	30.000 100.000 30.000 30.000 80.000 600.000
Achterhoekbeleving (Achterhoeks karakter)	• Vergroenen en verlevendigen van straten (budget in 2016 vastgesteld) • Groene poorten (4 stuks) • Verrassend 3D • Achterhoek in 3D buiten (overhevelen budget 2017 (15.000,-) naar 2018) • Objectverlichting (straten, bijzondere gebouwen en objecten)	400.000 200.000	37.467 28.733	7.000 125.000	37.467 28.733 7.000 125.000	PM PM 3.000 50.000
Achterhoekbeleving (producten)	• Onderzoek concept Achterhoek Plaza			50.000	50.000	50.000
Beleving van het water (bezoekers weten het water te vinden, water en stad hebben een mooie aansluiting)	• Gebiedsontwikkeling Oude IJssel (fase 1, 2 en 4)	750.000	45.250		45.250	PM
		2.510.000	488.937	402.000	890.937	

Risico's

- Samen en zichtbaar bouwen. Vasthouden van ieders enthousiasme, opdat betrokken partijen een bijdrage in menskracht en financiën leveren aan de stad.
- Over voldoende expertise beschikken t.a.v. uitwerking plannen. Aanvullend op inbreng gemengde teams (inwoners / ondernemers) is mogelijk extern advies nodig.
- Borgen van ieders inzet op lange termijn; voor gezamenlijke taken is, medio 2018, een binnenstadbedrijf in oprichting.
- Belangen individu – bedrijf – opgave Binnenstad. Bij samenstelling groepen (conflicterende) belangen duidelijk maken en indien nodig bespreekbaar maken.

Verdubbeling Europaweg

Soort project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie).
nr. 72.838

Algemene projectinformatie

De Europaweg is vanuit de A18 één van de belangrijkste toegangswegen tot de stad en het centrum van Doetinchem. Het is een entree van de stad en een belangrijke noord-zuid verbinding. Het maakt onderdeel uit van een regionale verbinding tussen de A18 en A1. Als zodanig is het een belangrijke economische schakel in de doorstroming van het verkeer door de stad en de Regio Achterhoek in noordelijke richting.

De provincie heeft haar medewerking laten zien in de bijdrage voor de nieuwe fietstunnel onder de Europaweg. Daarnaast staat zij positief tegenover het vergroten van de capaciteit van de Europaweg binnen het lokale en regionale vervoersnetwerk. Want de Europaweg is een belangrijke schakel in de provinciale weg N316. Ook Rijkswaterstaat is een belangrijke partner in dit project. Want een goede aansluiting van de provinciale weg N316 op de snelweg A18 (op- en afrit) is belangrijk. We verbinden hiermee alle schakels.

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad het maatregelenpakket voor de verdubbeling van de Europaweg inclusief benodigd krediet vastgesteld. De gemeentelijke bijdrage is € 2,5 mln.

Het project loopt door tot 2020. De eerste uitvoeringsmaatregelen vinden in 2019 plaats.

In maart 2018 is een gemeentelijke aanvraag voor het provinciale Meerjaren Investeringsprogramma Agenda Mobiliteit (MIAM) ingediend. De Europaweg staat op de MIAM-lijst. De inzet is 50% cofinanciering voor de totale verdubbeling. De projectscoop is verruimd, want in afstemming met de provincie is besloten om de aansluiting van de A18 op te nemen in het project. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Want de provincie en Rijkswaterstaat gaan inhoudelijk participeren (met name verkeerskundig en qua ontwerpisen).

Stand van zaken en planning

Het project zit nu in de ontwerpfase. Het werk wordt in 2019 uitgevoerd, met een uitloop naar 2020.

In 2018 starten wij de bestemmingsplanprocedure. Verder is ook een omgevingsvergunning en een verkeersbesluit nodig voor de verkeerskundige aanpassingen aan de weg. Deze procedures starten na vaststelling van het definitief ontwerp.

Activiteiten

Fietstunnel:

Het meest zichtbaar is de realisatie van de fietstunnel onder de Europaweg. De tunnel is eind 2017 in gebruik genomen.

Ontwerpkaders en onderzoeken Europaweg

Op dit moment loopt de ontwerpfase van het project met inbreng van alle vakdisciplines. Na voorlopig ontwerp volgt het definitief ontwerp en aansluitend bestek met tekeningen, aanbestedingsprocedure en realisatie.

Bestemmingsplan

Parallel aan het ontwerp loopt de aanpassing van het bestemmingsplan. De verdubbeling past namelijk niet in het geldende bestemmingsplan.

Juridisch

Samenwerkingsovereenkomst (SOK) provincie Gld en gD)

De projectscoop is verruimd, want in afstemming met de provincie is besloten om de aansluiting van de A18 op te nemen in het project. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Want de provincie en Rijkswaterstaat gaan ook inhoudelijk participeren (met name verkeerskundig en qua ontwerpeisen).

Financieel

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 een krediet van € 5 mln. beschikbaar gesteld onder voorbehoud van cofinanciering van € 2,5 mln. van de provincie Gelderland voor de doorstroming van de Europaweg.

De dekking van deze € 5 mln. is als volgt:

- € 1.315.000, - mobiliteitsgelden;
- € 1.185.000, - fondsafdrachten woongebied Wijnbergen (afdrachten eind 2019);
- € 2.500.000, - MIAM-bijdrage provincie Gelderland (aanvraag loopt).

Totaal € 5.000.000, -

De projectscoop is inmiddels iets verruimd. Dit heeft gevolgen voor de kostenraming. De geactualiseerde raming komt uit op € 5.325.000,-

De bijdrage van de provincie en gemeente moet hiermee na rato verhoogd worden. Een mogelijke financiële bijdrage van Rijkswaterstaat is nog niet toegezegd. Ook worden er exploitatiebijdragen in rekening gebracht bij ontwikkelende partijen die profijt hebben van de verdubbeling van de Europaweg.

	begroting	gerealiseerd (1-1-'18)	te realiseren
Kosten	€ 5.325.000	€ 106.050	€ 5.218.950
Bijdrage derden (provincie, RWS)	€ 2.657.000	€ 0	€ 2.657.000
Boekwaarde gemeente	€ 2.668.000	€ 106.050	€ 2.561.950

Dekking bijdrage gemeente:

Mobiliteitsgelden 2016/2017	€ 200.000
Mobiliteitsgelden 2019	€ 1.115.000
Afdrachten bovenwijkse voorzieningen	€ 1.185.000
Afdrachten exploitatiebijdragen	€ 168.000
	€ 2.668.000

Risico

MIAM bijdrage

Het bestuurlijke besluit voor de toekenning van de MIAM-bijdrage (50% van de kosten) kan lager uitvallen dan de noodzakelijke € 2.657.000,- (dit betreft 50% bijdrage van de provincie Gelderland).

De voorlopige reservering in het MIAM programma 2017 staat op €1.800.000,-

Wij hebben er vertrouwen in dat de benodigde MIAM-bijdrage van € 2.657.000 beschikbaar wordt gesteld.

De Zumpe

Soort project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie).
nr. 75.603

Algemene projectinformatie

Op 25 februari 2014 heeft het college besloten om het gebiedsproces De Zumpe als gemeente zelf uit te voeren, incl. functieverandering, inrichting en beheer van een aantal gemeentelijke percelen.

De provincie en gemeente willen samen met Waterschap Rijn en IJssel, KNNV en Staatsbosbeheer natuurgebied De Zumpe herstellen en het gebied vergroten van 23 ha naar 120 ha. De gemeente voert het project in opdracht en met middelen van de provincie uit. De gemeente krijgt daarbij alle kosten van de provincie vergoed. In de opdracht van de provincie aan de gemeente staan prestatie- en financiële afspraken, op basis van een integraal inrichtings-/uitvoeringsplan met kostenraming en -verdeling. De looptijd van het project is van 2014 t/m 2020.

Stand van zaken en planning

De eerste 40 ha natuur is in 2017 aangelegd. De Zumpe is daarmee vergroot van 23 ha naar 63 ha. Op 17 juni 2017 is het gebied gepresenteerd middels een Open Dag voor bewoners en besturen.

Momenteel wordt het inrichtingsplan en de samenwerkingsovereenkomst opgesteld voor het laatste deel.

Activiteiten

In 2019 wordt gestart met de inrichting van het tweede en tevens laatste deel van de nieuwe Zumpe.

Juridisch

N.v.t.

Financieel

Binnen het project De Zumpe is de natuurcompensatie van de oostelijke randweg gerealiseerd. De gemeente heeft 0,64 mln. bijgedragen aan project De Zumpe voor de realisatie van het natuurpark oostelijke randweg. Dit betrof de natuurcompensatie van de randweg.

Van de provincie Gelderland is 1,3 miljoen ontvangen voor functieverandering van de gemeentelijke gronden en voor het uitvoeren van de prestatieafspraken voor het vergroten van De Zumpe.

	begroting	gerealiseerd (1-1-'18)	te realiseren
Kosten	€ 1.909.727	€ 1.316.423	€ 593.304
Opbrengsten	€ 1.909.727	€ 1.845.509	€ 64.218
Boekwaarde	€ 0	€ -/529.086	€ 529.086

Risico

De gemeente loopt geen financieel risico. Het project wordt budgettair neutraal uitgevoerd.

De Bongerd

Soort project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie).
nr. 79.030

Algemene projectinformatie

Het winkelcentrum De Bongerd in woonwijk De Huet vormt een belangrijke functie voor de wijk en de omliggende wijk Dichteren. Het is na het centrum van Doetinchem één van de belangrijkste winkelcentra. Het winkelcentrum is gedateerd en functioneert niet geheel optimaal. Op particulier initiatief van Becedo (ontwikkelaar) is samen met de gemeente gekeken hoe het winkelcentrum een face lift kan krijgen. Becedo wil graag uitbreiden met een nieuwe Albert Heijn. Op de huidige locatie van de Albert Heijn zal een andere supermarkt zich vestigen.

Varianten onderzoek

Naast een nieuwe sporthal op de nieuwe AH zijn er het afgelopen jaar verschillende andere locatievarianten uitgewerkt. Dit omdat een sporthal op een nieuwe AH zowel financieel als praktisch een aantal nadelen heeft. Momenteel wordt ingezoomd op een AH-locatie op winkelcentrum de Bongerd, waarbij de huidige sporthal (grotendeels) gehandhaafd kan blijven. De afstemming met Becedo hierover vindt nog volop plaats. Of dit uiteindelijk een haalbare variant zal zijn, moet nog blijken.

Aandachtpunten hierbij zijn:

- Verkeersveiligheid;
- Inrichting openbare ruimte;
- Parkeeroplossing;
- Parkeerbalans;
- Verkeersontsluiting van het terrein.

Voor 2018 worden onderstaande werkzaamheden verwacht:

- Maken definitief ontwerp en inrichtingsplan openbare ruimte;
- Opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan;
- Opstellen koopovereenkomst;
- Opstellen grondexploitatie;
- Opstellen Bestek;
- Starten aanbestedingsprocedure voor de werkzaamheden van de gemeente.

Juridisch

Na uitwerking van een definitief plan zullen de onderhandelingen en contractvorming met de ontwikkelaar plaatsvinden en afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

Financieel

In onderstaande tabel zijn de kosten en inkomsten weergegeven van het project vanaf 2015. Inzichtelijk is gemaakt wat er in het verleden aan plankosten is gemaakt. De gemaakte plankosten worden betrokken bij de onderhandelingen over de grondverkoop. De ontwikkelaar heeft conform afspraak een voorschot van de voorbereidingskosten betaald.

	begroting	gerealiseerd (1-1-'18)	te realiseren
Kosten	€ 0	€ 135.956	€ pm
Opbrengsten	€ 0	€ 22.000	€ pm
Boekwaarde	€ 0	€ 113.956	€ pm

De Veentjes

Soort project: Ruimtelijk ontwikkelingsproject (zonder grondexploitatie).
nr. 78043

Algemene projectinformatie

Het project de Veentjes staat voor een transformatieproject waarin de Veentjes van woonwinkelgebied verandert in woongebied. Om dat te bereiken wordt de openbare ruimte aangepakt en een fysieke groene verbinding gelegd tussen de Veentjes en het centrum. Een tweede belangrijke stap is de transformatie van de huidige winkelruimtes in de plinten naar woonruimtes.

De gemeente werkt nauw samen met de grootste vastgoedeigenaar in het gebied, de Van Deursen Group. Insteek is ook om samen met de provincie Gelderland op te trekken. De kleinere deelprojecten komen allemaal tot stand als samenwerkingsvorm tussen gemeente en betrokkenen uit de samenleving.

De Veentjes kan beschouwd worden als een organische gebiedsontwikkeling waarbinnen veel aandacht is voor participatie en place-making. Het is ook een ingewikkeld project met een flinke onrendabele top. De zoektocht naar financiering is één van de redenen dat het niet mogelijk is om nu al een planning op te stellen voor de uitvoering van het gehele project. Er liggen wel modellen klaar voor de uitvoering, met een daarin voorgestelde fasering. Er wordt stap voor stap en in kleine trajecten naar het eindresultaat gewerkt.

Stand van zaken en planning

In 2017 is het scenario Wonen aan het park vastgesteld door de raad. Daarop zijn diverse sessies met specialisten gevolgd, is er een businesscase gemaakt en hebben interactieve sessies met de directe omgeving plaats gevonden. Ook is het vergunningtraject voorbereid zodat er geen belemmeringen meer zijn om te starten als de financiering rond is. Voor 2018 is uit de Uitvoeringsagenda Binnenstad een budget beschikbaar gesteld van € 400.000,= voor de eerste uitvoeringsstapjes in de buitenruimte.

Activiteiten

In 2017 is de Groene Wand, een kunstwerk in de openbare ruimte gerealiseerd. Ook is het onderzoek afgerond naar de realisatiemogelijkheden voor de bouw van woningen in de winkelplint.

Voor 2018 staan de volgende activiteiten op de planning. Het organiseren van een expositie over de Veentjes in het Veentjeslab (participatietraject), het opzetten van een modelwoning (gemeente, vastgoedeigenaar, provincie), ingrepen in de openbare ruimte (binnentuin, entreepartij Veentjes en koppelstuk tussen Veentjes en Mark Tennantplantsoen). De laatste in combinatie met de aanpak leegstand. De ingrepen in de openbare ruimte zijn stuk voor stuk participatietrajecten. Voor het koppelstuk geldt dat dit in nauwe samenwerking met de werkgroep groene binnenstad wordt aangepakt. Verder is het streven om dit voorjaar de vergunning af te geven voor de woningtransformatie. Momenteel lopen er besprekingen met de provincie Gelderland over het toekennen van subsidie aan het project. Afhankelijk van de uitkomsten, kan een planning worden gemaakt voor de transformatie van de winkelplinten naar woningen.

Juridisch

Als er overeenstemming is bereikt tussen de provincie Gelderland, de Van Deursen Group en de gemeente Doetinchem, dan zal dat resulteren in een overeenkomst.

Financieel

Tot nog toe is gebruik gemaakt van kleine en specifieke budgetten vanuit het wijkwerk, subsidies van de provincie Gelderland en het ministerie van Infrastructuur en Milieu en budgetten uit de uitvoeringsagenda's aanvalsplan binnenstad.

Risico

Momenteel loopt de gemeente geen financieel risico. De kleinere uitvoeringsprojecten zijn in alle gevallen een meerwaarde voor de Veentjes en de relatie met de binnenstad. Er is nog wel sprake van onzekerheid over het kunnen realiseren van het gehele project als gevolg van de onrendabele top. Er is veel vertrouwen dat e.e.a. uiteindelijk lukt, maar er is onzekerheid over de termijn waarop een en ander kan worden gerealiseerd.

5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de totale omvang van de actieve grondexploitaties (5.1 BIE). Vervolgens benoemen we enkele recente ontwikkelingen (5.2), beschouwen we de risico's en financiële middelen (5.3) en de reserve bovenwijkse voorzieningen (5.4).

5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

De gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 2017 ad € 55,5 mln. (de zgn. boekwaarde) zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. In totaal zijn er 6 grondexploitaties (BIE) en als alle uitgaven en inkomsten gerealiseerd zijn, dan is het verwachte eindsaldo € 9 mln. verliesgevend. Dit is inclusief het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark (1^{ste} fase), waarvan de gemeente Doetinchem € 1,4 mln. (65% van € 2,2 mln.) kan verhalen op de deelnemende gemeenten.

Voor de verwachte verliezen zijn voorzieningen getroffen. Het totaal van deze voorzieningen zal na bijschrijving van de rente gelijk zijn aan het verwachte verlies (eindwaarde). Voor de voorzieningen verwijzen wij naar de bijlage "overzicht voorzieningen grexen 2018".

Het onderstaande overzicht geeft de boekwaarde (reeds gerealiseerd) per 1 januari 2018 en de nog te realiseren kosten en opbrengsten in de toekomst. Vervolgens zijn voor de meerjarenbegroting de kosten en opbrengsten voor de jaren 2018 t/m 2022 weergegeven.

Actualisatie grondexploitaties		2018		Bedragen x € 1.000				
	Boek- waarde	Nog te realiseren	te realiseren in jaar					
	1-jan-18	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022	
Kosten								
Verwerving	65.838	15	15	0	0	0	0	
Tijdelijk beheer	0	51	17	11	12	12	0	
Bouwrijpmaken	17.565	4.307	1.507	1.345	885	609	-39	
Woonrijpmaken	3.585	10.702	3.551	1.873	1.913	1.859	672	
Plankosten	13.792	3.520	539	428	460	469	413	
Afdrachten	3.034	1.499	1.499	0	0	0	0	
Overige kosten	13.331	7.767	867	1.057	975	1.309	899	
Rente	22.752	5.751	1.289	1.102	896	774	570	
Subtotaal kosten	139.897	33.612	9.284	5.815	5.140	5.032	2.515	
Opbrengsten								
Woningen	29.001	26.951	5.457	3.962	5.266	6.863	3.711	
Niet-woningen	20.438	44.309	3.630	3.630	3.648	3.685	3.721	
Parkeren	0	0	0	0	0	0	0	
Overige opbrengsten	9.525	-41	-41	0	0	0	0	
Subsidies	8.470	0	0	0	0	0	0	
Bijdragen	17.013	8.800	300	4.107	47	4.347	0	
Subtotaal opbrengsten	84.447	80.019	9.346	11.699	8.960	14.894	7.433	
Saldo kosten en opbrengsten	-55.450	46.406	61	5.884	3.821	9.862	4.918	
Verwachte resultaat projecten		-9.044	2.359	0	0	-290	-278	
Verwachte boekwaarde ontwikkeling			-53.029	-47.146	-43.325	-33.752	-29.112	

De raming van de kosten en de opbrengsten voor 2018 en 2019 vormen de input voor de gemeentebegroting en is de basis voor de kredietaanvraag. Rekening houdend met de eerder verstrekte kredieten voor de kosten is aanvullend een budget van in totaal € 6,3 mln. nodig. (zie bijlage: "kredietaanvraag grex 2018").

5.2 Recente ontwikkelingen

5.2.1 Het resultaat van het MPO 2018 voor de gemeentelijke jaarrekening

Het financiële rekeningsresultaat 2018 van dit MPO bedraagt € 48.000 positief. Dit is een teruggave uit de voorziening voor de verliesgevende exploitaties. Met name het verwachte eindresultaat van het A18 Bedrijvenpark is gunstiger waardoor een lagere voorziening noodzakelijk is. Wel merken we op dat we de verslechtering van het verwachte eindresultaat van Iseldoks, als gevolg van extra saneringskosten, in de jaarrekening van 2017 hebben verwerkt. Het voordeel c.q. de teruggave uit de voorzieningen komt ten gunste van de algemene reserve. We verwijzen naar de toelichting per project.

5.2.2 Materiële vaste activa, strategische gronden

De strategische gronden dienen volgens de BBV voorschriften op de balans te worden opgenomen onder "Materiële vaste activa". Het afgelopen jaar hebben we de 2^{de} fase van het A18 Bedrijvenpark voorlopige uit de voorraad gehaald en opgenomen onder de materiele vast activa, e.e.a. conform de BBV voorschriften (10 jaarstermijn). Deze gronden worden vooralsnog niet in ontwikkeling genomen.

De strategische gronden zijn gewaardeerd voor € 6,- per m², met uitzondering van de 2^e fase van het A18 Bedrijvenpark die tegen de balanswaarde ad € 30 per m² is opgenomen (=boekwaarde minus bestaande voorziening). De reden dat voor het A18 voorlopig de balanswaarde wordt aangehouden is omdat eerst met de andere drie West Achterhoekse gemeenten definitieve afspraken over de toekomst van de 2^e fase van het A18 Bedrijvenpark moeten worden gemaakt. De totale waarde van de Materiele Vaste Activa bedraagt € 8,3 mln. voor circa 49 hectare.

MVA Gronden niet in exploitatie			Bedragen x € 1.000
Project/locatie	Waarde	Aantal ha	Waarde per m ²
Ruimzicht	131	2,2	€ 6
De Veentjes 2e fase	90	1,5	€ 6
Wonen op het Randje	45	0,8	€ 6
Holterhoek	0	0,0	
De Pas 't Straatje	16	0,3	€ 6
Lamsweerde	24	0,4	€ 6
Europaweg Recr voorz.	50	0,8	€ 6
Wynbergen Wonen oosten	637	10,6	€ 6
A18 bedrijvenpark 2e fase	6.653	22,0	€ 30
Heideslag 2e fase	651	10,9	€ 6
Totaal MVA	8.296	49,4	

5.2.3 Vordering n.a.v. exploitatieovereenkomsten

Voor de ontwikkeling van het gebied Wijnbergen Midden Westen, t/m/ 2023, hebben we op grond van de overeenkomst een vordering van € 7,1 mln. op de ontwikkelaar. En bestaat uit:

- een bijdrage van de ecologische verbindingszone Wijnbergen (EVZ) ad € 4.2. De investering voor de EVZ heeft de gemeente al gedaan en vordering is verwerkt op de balans van de gemeente.

- een bijdrage bovenwijks € 2,7 mln. is afhankelijk van het aantal uit te geven m2 grond (woningen), deze middelen zullen na ontvangst, middels een bestemmingsvoorstel, worden ingezet.
- Een bijdrage voor de plankosten ad € 0,1 mln. De komende jaren verwachten we niet alle plan- en beheerkosten te kunnen verhalen en hebben in de risico's hiervoor een bedrag opgenomen.

Exploitatie overeenkomst Wijnbergen midden westen

Bedragen x € 1,000

Omschrijving	Aantal	Tarief	Totaal vordering	Afgerekend t/m 2017	nog te verhalen	periode
EVZ Bijdrage	650 woningen	€ 10.479	6.812	2.519	4.292	t/m 2023
Plankosten			473	340	133	t/m 2023
Bijdrage fonds bovenwijks	156021 m2	€ 28 - € 28,50	4.432	1.685	2.747	t/m 2023
			Totaal		7.172	

5.2.4 Startkrediet ruimtelijke projecten

Het komt regelmatig voor dat er een bestuurlijke wens is om de mogelijkheden van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling te onderzoeken om uiteindelijk te komen tot een verantwoorde go-no go beslissing. Die uiteindelijke beslissing om iets definitief te ontwikkelen gebeurt via een B&W-advies waarin de bestuursopdracht wordt vastgesteld. Vanaf dat moment is er een project en wordt er administratief een projectnummer opengesteld met een bepaald krediet. Het probleem waar nu tegenaan wordt gelopen is dat voor deze voorfase (tot het moment van go-no go) de middelen ontbreken voor inzetten van de noodzakelijke capaciteit en/of het doen van vooronderzoeken. Er gaat elke keer veel onnodige energie zitten in het zoeken naar 'creatieve' wegen om toch van start te kunnen gaan. Om dit probleem voor de toekomst op te lossen, wordt hier voorgesteld een revolverend startkrediet van € 150.000 in te stellen voor deze voorfase van mogelijke ruimtelijke projecten. Daarbij zullen de volgende spelregels worden 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.

Als de opdracht leidt tot een project, dan vraagt het college hiervoor een projectkrediet aan, inclusief de kosten van de initiatieffase. Daarmee komt het budget weer beschikbaar voor het startkrediet.

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

5.2.5 Vennootschapsbelasting

- De beoordeling van de Vpb-positie van het grondbedrijf van Gemeente Doetinchem is gebaseerd op de op 6 november 2015 door het SVLO (werkgroep van diverse overheden) gepubliceerde handreiking over de Vpb-plicht. Het betreft een "verticale" benadering waarbij alle uitgaven en inkomsten uit het verleden en in de toekomst van alle projecten (BIE) worden meegewogen.
- Op basis van de kasstroomoverzichten en de bedrijfseconomische boekwaarde zijn de beoordeelde grondexploitaties verlieslatend. Fiscaal kan alleen de werkelijk betaalde rente over het vreemde vermogen worden toegerekend (ook volgens de nieuwe BBV-voorschriften). De toerekenbaarheid van de historische rente en toekomstige rente leiden tot een correctie van het bedrijfsmatige resultaat. Op grond hiervan is de gemeente Doetinchem voor de grondexploitaties niet onderworpen aan vennootschapsbelastingplicht omdat niet wordt voldaan aan het winstvereiste. Of te wel we komen niet door de ondernemingspoort. Dit moet overigens nog wel bevestigd worden door de belastingdienst.

5.2.6 Begrotingswijziging

Zoals gemeld in hoofdstuk 5.1 vormen de ramingen van de kosten en de opbrengsten van de grondexploitaties de input voor de gemeentebegroting. Ter voorbereiding van de begrotingswijziging constateerden we een omissie in onze begroting.

In de begroting 2018 werden op programma's 3 en 8, resp. Economie en werk en Wonen en woonomgeving, positieve resultaten gepresenteerd uit de grondexploitaties. Dit is onjuist, het betreft een positieve cashflow (meer inkomsten dan uitgaven) en dit heeft alleen effect op de balans, een verlaging van de boekwaarde. Normaal gesproken worden de positieve of negatieve cashflow's budgettair neutraal gemaakt in de begroting en dat is verzuimd. Door de ingrijpende ombouw van de administratie naar aanleiding van de BBV-voorschriften, zoals het opheffen de kostenplaatsen, de herziene rentetoe rekening en de verantwoording van de grondexploitaties aan verschillende taakvelden, is dit over het hoofd gezien. In deze begrotingswijziging hebben we dit weer rechtgetrokken.

5.3 Risico's en financiële middelen grondexploitaties

De reserve bouwgrondexploitaties is conform het raadsbesluit van 8 juni 2017 toegevoegd aan de algemene reserve. De ontwikkeling van de algemene reserve en de presentatie van de gemeentelijke weerstandcapaciteit lichten we toe in de kadernota van 2018.

In dit MPO geven we de financiële middelen en de risico's voor de grondexploitaties weer die worden meegenomen in de kadernota.

5.3.1 Spaarrisico-reserve herijking woningbouw

Naast de algemene reserve hebben we voor de herijking van onze woningbouwstrategie in de meerjarenbegroting in het programma "Wonen en Woonomgeving" voor de periode 2016 t/m 2019 ad € 7,9 mln. gereserveerd.

Een deel van deze middelen ad € 4,8 mln. zijn conform raadsbesluiten in de MPG's van 2016 en 2017 voor de projecten Heelweg en Lookwartier verwerkt.

In deze MPG 2018 is de financiële dekking ad € 0,5 mln. voor de afwikkeling van de contractuele afspraken met de ontwikkelaar van de Vijverberg ingezet, zoals eerder al gemeld in de jaarrekening van 2017 en in het MPG van 2017.

Daarnaast is er een bedrag van € 0,1 mln. voor de extra benodigde capaciteit van de planologische maatregelen gereserveerd. Na deze mutaties is er per saldo nog € 2,5 mln. beschikbaar voor de woningbouwstrategie.

5.3.2 Verwachte financiële middelen uit de grondexploitaties

In de MPG 2018 komen op enig moment financiële middelen vrij die toevloeien aan de algemene reserve, het gaat om de volgende bedragen:

- de verwachte eindresultaten van de grondexploitaties, respectievelijk het project Heelweg € 263.005 in 2018, het project Vijverberg € 294.538 in 2021 en het project Heideslag € 282.361 in 2022. Per saldo een totaalbedrag van € 839.904.
- een 3-jaarlijkse bijdrage van € 324.53 uit de grondexploitatie Vijverberg, voor de periode 2019 t/m 2021, e.e.a. genoemd bij het raadsbesluit in juni 2013 over de Toekomst van het project Iseldoks. Per saldo een totaalbedrag van € 973.605
- het eenmalig voordeel van € 48.000 zijnde het positieve resultaat van deze MPG 2018, zie bovenstaande toelichting onderdeel 5.2.1.

5.3.3 Risico's grondexploitaties

Voor de bepaling van de weerstandcapaciteit dienen we rekening te houden met een bedrag van ca. € 6,6 mln. om de te verwachte risico's van de grondexploitaties op te kunnen vangen. Ten opzichte van vorig jaar een verlaging van € 3,6 mln. (€ 10,2 - € 6,6), met name een gevolg van de afname van de risico's van de A18 Bedrijvenpark (2^{de} fase), de lagere risicokaarten per project, de overall faseringsrisico woningbouw en de herprogrammeringsrisico Iseldoks. Hieronder geven we een korte toelichting op de risico componenten.

- *€ 1,8 mln. Risicokaarten per grondexploitatieproject*
Op basis van de projectkaarten is dit bedrag benodigd om de project specifieke risico's op te kunnen vangen. Ten opzichte van vorig jaar (excl. A18 2^{de} fase) een daling van € 1 mln. als gevolg van de voortgang van de projecten.
- *€ 1,7 mln. Overall Faseringsrisico woningbouw*
De gemeentelijke projecten kent nog een omvang van in totaal 370 kavels, waarvan 249 kavels in het goedkope- tot middensegment (<€ 60.000 per kavel) en 121 in het duurdere segment (> € 60.000 per kavel). Het afgelopen jaar zijn er meer dure kavels verkocht dan begroot waardoor het risico met € 1 mln. is afgenomen. In de projecten verwachten we in 2023 alle gronden te hebben verkocht. Met het "overall" faseringsrisico kunnen we de gronden tot 2032 uit faseren.
- *€ 1 mln. Overall afzetrisico woningbouw*
Uitgangspunt is dat we uiteindelijk alle woningbouw kavels verkopen, echter het is niet uit te sluiten dat een deel onverkocht blijft;
- *€ 0,8 mln. Herprogrammeringsrisico*
Met het terugtrekken van de ontwikkelaar KWP uit de ontwikkeling Iseldoks hebben we bij de besluitvorming van 'Toekomst Iseldoks' een overall risico van € 2 mln. aangehouden voor verdere afwaardering van de grondopbrengst. In 2014 is naar aanleiding van de afwikkeling van de bouwclaim 'Wijnbergen het Oosten' een bedrag van € 0,36 mln. verwerkt. Met het aantrekken van de markt/grondprijzen is het niet reëel om het bedrag volledig achter de hand te houden en we verlagen dit bedrag met 50%.
- *€ 0,3 mln. Overige risico's*
Dit betreft de dekking uit de grondverkoop van Holterhoek voor de subsidie van de Villa aan de Grutstraat, conform raadsbesluit van herinrichting stadsfront (april 2015). En voor het project Wijnbergen Midden Westen is een bedrag voor de toekomstige niet-verhaalbare plan- en beheerskosten opgenomen van € 100.000.
- *€ 1,0 mln. voor alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten*
Het risico gestuurd werken wordt ook voor de projecten zonder grondexploitatie verder doorontwikkeld. Vanaf het volgende MPO worden deze risico's op een uniforme wijze benaderd waarbij ook het kwantitatieve deel inzichtelijk wordt gemaakt. Vooruitlopend hierop reserveren we vanuit het voorzichtigheidsprincipe hiervoor een bedrag van € 1 mln. In het volgende MPO worden deze risico specifiek per project begroot en toegelicht.

5.4 Reserve bovenwijkse voorzieningen.

Mede door veranderende marktomstandigheden stappen we over op een nieuwe methodiek voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen.

Huidige situatie

De kosten van bovenwijkse voorzieningen (bijv. ontsluitingswegen, bruggen,, etc.) dat gedeeltelijk aan een in de toekomst te openen grondexploitatie kan worden toegerekend dient geactiveerd te worden op de balans, als activa met maatschappelijk nut.

Voor de bekostiging van deze grote infrastructurele investeringen worden financiële bijdragen gevraagd aan partijen/projecten die daar baat bij hebben.

Dit hebben we de afgelopen decennia in de praktijk gebracht. De infrastructurele investeringen zoals de Oostelijke Randweg, de Bedrijvenweg en de Ruimzichtlaan zijn gerealiseerd en gedeeltelijk gefinancierd uit bijdragen bovenwijkse voorzieningen. Veelal werden investeringen al gedaan terwijl de bijdragen achteraf werden ontvangen. Dit bracht risico's met zich mee op het moment dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten stagneerden en daarmee de reserve bovenwijks minder snel werd gevoed dan op basis waarvan was begroot.

Nota bovenwijkse voorzieningen

In de huidige situatie wordt om de vier jaar een nota bovenwijkse voorzieningen vastgesteld waarin inzichtelijk wordt gemaakt of de financiële bijdragen uit projecten nog in de pas lopen met de kapitaalslasten van de gedane investeringen. Ook worden in de nota de tarieven meerjarig vastgesteld. Het tarief is een bedrag per m² verkochte grond. Na verkoop van grond wordt deze bijdrage gestort in de reserve bovenwijkse voorziening. In het verleden heeft dat goed gewerkt, maar in de huidige situatie waarin minder projecten worden gerealiseerd is deze methodiek nu achterhaald.

Deze financieringsmethodiek van voorfinancieren en achteraf verhalen wordt nu beëindigd. De laatste nog benodigde bijdrage van € 1,5 mln. is opgenomen in de voorliggende grondexploitaties. Daarmee kan gezamenlijk met de boekwaarde van € 8,9 mln. van de reserve bovenwijks alle gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen versneld worden "afgelost". Nieuwe investeringen worden in het vervolg via een andere methodiek aangepakt.

Nieuwe methodiek

We blijven afdrachten vragen voor bovenwijkse voorzieningen.

In de nieuwe methodiek sparen we voor bovenwijkse voorzieningen, of te wel de investering wordt pas gedaan na zekerheid van voldoende bijdragen. Dit past binnen de BBV-voorschriften voor de faciliterende rol van de gemeenten.

Nieuwe investeringen, zoals bijvoorbeeld de Europaweg, zijn opgenomen in de mobiliteitsagenda waarbij ook de benodigde financiële dekking wordt aangegeven. Voor deze nieuwe investering(en) worden van de ontwikkelaars bijdragen gevraagd.

Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen gebeurt daarmee niet langer op basis van een vast tarief waarmee voorzieningen achteraf betaald worden, maar in het vervolg worden benodigde voorzieningen en hoogte van afdracht per project bepaald. In een overeenkomst met de initiatiefnemer zullen daar afspraken over worden vastgelegd. Deze afspraken zijn mede bepalend voor toetsing of een project economische uitvoerbaar is.

Gevolgen begroting budgettair neutraal.

In de huidige methodiek wordt in de begroting jaarlijks een onttrekking uit de reserve bovenwijkse voorziening gedaan (baten) voor de dekking van de kapitaallasten (lasten) Deze onttrekking loopt geleidelijk af, net als de kapitaallasten (periode van 40 jaar).

Om de oude methodiek af te sluiten willen we eenmalig een onttrekking uit de reserve bovenwijks doen, om als investeringsbijdrage in mindering te brengen op de oude reeds gedane investeringen (aflossen), Daardoor kunnen we de begroting budgettair neutraal aanpassen (verlagen baten en lasten). En het resterende saldo van de reserve zal/kan worden ingezet voor nieuwe investeringen (spaarsaldo).

Besluit bij MPO.

Met het vaststellen van het MPO 2018 stellen we dan ook voor:

- de nota bovenwijks niet meer te actualiseren.
- eenmalig een bedrag van € 8,9 mln. onttrekken uit de reserve bovenwijkse voorziening om als investeringsbijdrage in mindering te brengen op reeds gedane infrastructurele investeringen om de gemeentebegroting budgettair neutraal aan te kunnen passen;
- Bij nieuwe projecten beoordelen of en welke bovenwijkse voorzieningen noodzakelijk zijn en profijt opleveren voor het onderhavige project om daar de bijdragen op af te stemmen.
- Jaarlijks in het MPO de stand van zaken geven over kostenverhaal in het algemeen en bijdrage bovenwijks in het bijzonder.

Voor een specificatie wordt verwezen naar bijlage III bij dit MPO.

Bijlage I

Kredietaanvraag grex 2018

Krediet aanvraag grex 2018

Bedragen x € 1,000

	Totaal beschikbare kredieten t/m	Totaal verwachte kosten t/m			Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
		Boekwaarde t/m	Kosten- raming	Kosten- raming		
	2017	2017	2018	2019		
Vijverberg	18.399	17.542	717	1.038	19.297	897
Heideslag	18.426	17.830	456	499	18.786	360
Iseldoks	31.387	28.118	1.959	2.046	32.123	736
Heelweg	11.046	10.762	1.869	0	12.632	1.586
Lookwartier	11.425	10.608	831	0	11.440	14
A18 Bedrijvenpark (1ste fase)	57.239	55.036	2.371	2.549	59.957	2.718
Benodigd krediet (BIE)	147.923	139.897	8.205	6.132	154.234	6.311

Bijlage II

Overzicht voorzieningen grexen 2018

Overzicht voorzieningen grexen 2018

Bedragen x € 1,000

Projecten	Grex Resultaat NCW 1 jan 2018	Grex Resultaat NCW 31 dec 2018 (incl rente)	Rente 2018 t/m einddatum	Verwacht Grex Eindresultaat	Jaar van afsluiting project	Saldo Voorziening jan 2018	rente 2018	Aanvulling Voorziening (resultaat 2018)	Saldo Voorziening dec 2018
		1,02					2%		
Iseldoks	-4.475	-4.564	-475	-5.039	dec 2023	4.474	89	1	4.564
Lookwartier	-2.571	-2.622	0	-2.622	dec 2018	2.561	51	10	2.622
A18 Bedrijvenpark (fase I)	-1.779	-1.815	-397	-2.212	dec 2028	1.944	39	-168	1.815
	-8.825	-9.001	-873	-9.874		8.979	180	-158	9.001
Vordering op deelnemende gemeenten: 65% aandeel A18 bedrijvnepark		1.180	258	1.438		-1.264	-25	109	-1.180
Voor rekening van gemeente Doetinchem		-7.822	-614	-8.436					
						Gemeentelijk resultaat 2018		-48	

Bijlage III

Bovenwijkse voorzieningen.

Reserve bovenwijkse voorziening				Bedragen x € 1.000		
Omschrijving				Bedrag		
Stand reserve 1 jan 2018				9.093		
Onttrekking tbv kapitaalslasten, begroting 2018				-687	zie onder	vrijval kap.lasten
Onttrekking tbv kapitaalslasten Europaweg				-18		
rente 2018				246		
				8.634		
Voorstel MPG 2018:						
bij: geraamde bijdrage uit grondexploitaties				1.499		
af: extra afschrijven op investeringen wegen				-8.923	zie onder	
Saldo beschikbaar voor Euopaweg				1.209	*)	

*) Aan te vullen met verwachte bijdrage uit de ontwikkeling Wijnbergen, zie hoofdstuk 5.2,4

Programma 2: Bereikbaarheid.

Taakveld Verkeer en vervoer

Specificatie te wijzigen investeringen:

							Bedragen x € 1.000	
Omschrijving	Boek-waarde jan 2018	Begrote afschrijving 2018	Begrote rente 2018	Begrote kapitaal lasten 2018	Extra afschrijven	Vrijval kap. lasten		
Revisie energiebrug	49	3	1	4	46	4		
Herinrichting wegen	31	10	1	11	21	11		
Fietstunnel ondernemingsweg	643	30	17	47	613	47		
Ruimzichtlaan	1.036	71	28	99	964	99		
Doetinchem Noord	1.754	69	46	115	1.685	115		
Bedrijvenweg	3.780	188	102	290	3.592	290		
Oostelijke.Randweg	6.048	318	152	470	2.002	120	6%	
						687		
				totaal	8.923			