

**Te besluiten om:**

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2018 vast te stellen en daarmee:
  - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
  - de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
  - het positieve rekeningresultaat ad € 48.000 te verwerken in de algemene reserve;
  - een krediet van € 6,3 mln. te verlenen ten behoeve van investeringen die reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties;
  - een startkrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor de voorfase van mogelijke nieuwe ruimtelijke projecten.
2. Kennis te nemen van de (vertrouwelijke) stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie (HWS) en de (vertrouwelijke) toelichting daarop.
3. De reserve Herziene Woningbouw Strategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad.
4. Met betrekking tot de gewijzigde methodiek van verhaal van bovenwijkse kosten:
  - de nota bovenwijkse voorzieningen niet meer te actualiseren;
  - eenmalig een bedrag van € 8,9 mln. te onttrekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen om als investeringsbijdrage in mindering te brengen op reeds gedane infrastructurele investeringen;
  - bij nieuwe projecten de benodigde bovenwijkse voorzieningen en hoogte van de afdracht op projectniveau te bepalen;
  - jaarlijks in het MPO de stand van zaken te geven over kostenverhaal in het algemeen en bovenwijkse voorzieningen in het bijzonder.
5. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om ten aanzien van de grondexploitaties geheimhouding op te leggen te bekrachtigen op basis van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onderdeel b van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).

Geheimhouding betreft:

  - Bijlage 'Stand van zaken Herziene Woningbouw Strategie'.
  - Bijlage 'Toelichting Herziene Woningbouw Strategie'.
  - Grondexploitaties (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).

**Context**

Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) is de opvolger (uitbreiding) van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Met het MPO informeren wij u niet alleen over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van projecten waarvoor een grondexploitatie is opgesteld, maar ook van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten zonder grondexploitatie.

Het MPO 2018 verschaft u een integraal en actueel inzicht in de te verwachten financiële resultaten. Wij beschrijven de daarmee samenhangende financiële risico's en de mate waarin de reserve en geormerkte gelden voor herprogrammering en fasering deze risico's kunnen opvangen. Tevens geeft het MPO inzicht in de stand van zaken met betrekking tot de 'Herziene Woningbouw Strategie' (HWS) zoals die door uw raad voor het eerst in 2015 is vastgesteld.

De geactualiseerde grondexploitaties zijn tevens input voor het bepalen van de hoogte van de kredietaanvraag. Tot slot gaat het MPO in op de gewijzigde methodiek van verhaal van bovenwijkse kosten.

## **Beoogd effect**

Het MPO 2018 geeft inzicht in:

- de stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten;
- de stand van zaken van de grondexploitatieprojecten;
- beleidsontwikkelingen op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en detailhandel;
- recente ontwikkelingen op het gebied van strategische gronden, exploitatieovereenkomsten en vennootschapsbelasting;
- de stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie.

Het vaststellen van het MPO is nodig om:

- de hoogte van de benodigde voorziening te kunnen bepalen;
- de hoogte van het weerstandsvermogen te kunnen bepalen als dekking voor de risico's van de ontwikkellocaties;
- de hoogte van het benodigd krediet te kunnen bepalen;
- een onttrekking uit de reserve bovenwijkse voorzieningen te kunnen doen;
- de reserve herijking woningbouwstrategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad.

## **Argumenten**

### *1.1 Wij informeren u over de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.*

Het MPO 2018 geeft u inzicht in de (financiële) stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder zes grondexploitatieprojecten van de gemeente Doetinchem. Per project is in beeld gebracht welke ontwikkelingen zich hebben voorgedaan, wat de planning is, hoe het er financieel voor staat en wat de belangrijkste risico's zijn.

### *1.2 Wij treffen voorzieningen voor verliesgevende projecten.*

Voor verliesgevende grondexploitatieprojecten moeten wij een voorziening treffen, zodat voorzienbare tekorten direct worden genomen zodra die zich voordoen. Gelet op de aanwezige voorzieningen per 31-12-2017 en de noodzakelijke voorziening per 31-12-2018 is er een lager bedrag aan voorziening nodig en valt er ten opzichte van de bestaande voorziening een bedrag vrij van ongeveer € 48.000. Dit bedrag komt ten gunste van het rekeningresultaat 2018 c.q. de algemene reserve. De projecten waarvoor geen grondexploitatie is opgesteld, zijn minder onderhevig aan fluctuaties en worden binnen het verleende krediet uitgevoerd. Van een voorzienbaar tekort is voor die projecten dan ook geen sprake.

### *1.3 Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van het actuele inzicht in de risico's.*

Met een actueel inzicht in de projecten kan ook de hoogte van het risico worden vastgesteld. De risico's zijn beoordeeld op projectniveau en op portefeuilleniveau (overall faseringsrisico). Voor alle risico's gezamenlijk is de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Een deel van het benodigde weerstandsvermogen zal de komende jaren beschikbaar komen uit de grondexploitaties. Deze toevoegingen aan de algemene reserve zijn in de gemeentebegroting (meerjarig) opgenomen. Ook het positieve rekeningresultaat van het MPO 2018 van € 48.000 komt ten gunste van de algemene reserve.

### *1.4 Wij vragen krediet aan voor de verwachte investeringen.*

Aan de hand van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2018 beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld, een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling baseren wij op de verwachte en geplande investeringen binnen de grondexploitatieprojecten in 2018 en 2019. Het aanvullend benodigde krediet hebben wij berekend op € 6,3 mln. 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. Voor een overzicht van de kredietbehoefte per project verwijzen wij naar bijlage 1 van het MPO 2018. Wij stellen u voor om de kredietaanvraag voor ruimtelijke projecten vast te stellen en te verwerken in de begroting 2019.

### *1.5 Wij vragen een startkrediet aan om aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen onderzoeken.*

Om de mogelijkheden van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in de voorfase te kunnen onderzoeken om uiteindelijk te komen tot een verantwoorde go-no go beslissing, vragen wij een startkrediet aan van € 150.000. Dit krediet is uitsluitend bedoeld om vanuit een bestuurlijke opdracht onderzoek te kunnen doen naar de mogelijkheden en haalbaarheid van een ruimtelijk initiatief.

Als de opdracht leidt tot een project, dan vragen wij hiervoor een projectkrediet aan, inclusief de kosten van de initiatieffase. Daarmee komt het budget weer beschikbaar voor het startkrediet (revolverend). Als de opdracht niet leidt tot een project, worden de kosten verantwoord in het MPO en het resultaat verwerkt in de jaarstukken.

### *2.1 Wij informeren u over de stand van zaken van de Herziene Woningbouw Strategie.*

In Doetinchem hebben we regionale afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode 2015-2025. Voor Doetinchem zijn dat er 1375. Om die doelstelling te halen, hebt u in 2015 de Herziene Woningbouw Strategie (HWS) vastgesteld om te sturen op locaties en aantallen. In 2016 zijn we met de uitvoering van de HWS gestart. Door bijvoorbeeld het aanpassen van bestemmingsplannen waarmee woningbouw wordt beperkt, sturen we op aantal en locatie. Bij het vaststellen van de HWS is afgesproken dat we jaarlijks bij het vaststellen van het MPO inzicht bieden in de stand van zaken van de HWS. In de bijlage treft u een overzicht aan van de toegestane woningen. In de vertrouwelijke bijlagen is de financiële stand van zaken en een toelichting opgenomen.

### *3.1 Wij stellen voor om de reserve Herziene Woningbouw Strategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad.*

Het is het van belang om de kwaliteit van de Doetinchemse woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Bij toekomstbestendigheid denken we vooral aan energiegebruik van de woning en de geschiktheid voor een verouderende bevolking. Daar is een transitie voor nodig. Daarom willen we starten met de reservering van middelen daarvoor. We verzoeken u daarom om de reserve voor de herziene woningbouwstrategie om te zetten in een transitiereserve voor de Doetinchemse woningmarkt, voor zover het middelen betreft die voor de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie niet meer nodig zijn.

Over de verdere vulling van deze reserve en de uitwerking daarvan zullen we bij u terugkomen als meer duidelijk is over de transitie en de kosten die met de transitie gepaard gaan.

### *4.1 Wij stellen voor om bij nieuwe projecten een andere methodiek voor verhaal van bovenwijkse kosten te hanteren.*

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 bovenwijkse 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.

### *5.1 Wij vragen u de door ons voorgestelde geheimhouding te bekrachtigen.*

Grondexploitaties bevatten vaak gedetailleerde gegevens die bij openbaarmaking het financiële belang van de gemeente kunnen schaden. Het kunnen gegevens zijn op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen die bij het openbaar worden daarvan de hoogte van verwervingen en aanbestedingen kunnen beïnvloeden. Ook de uitwerking van de Herziene Woningbouw Strategie bevat strategische en daarmee vertrouwelijke informatie.

## **Kantttekeningen**

### *1.1. Marges van onzekerheid.*

Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2018 ook een prognose voor de toekomst weer. Deze prognose bepaalt onder andere de hoogte van de voorziening, het benodigd krediet en de hoogte van het weerstandsvermogen. Een grondexploitatie is geen exacte wetenschap en gaat uit van bepaalde aannames en verwachtingen, zoveel mogelijk onderbouwd met ramingen en ervaringscijfers. Toch blijft er altijd een marge van onzekerheid in zitten. Bijvoorbeeld als het gaat om gronduitgifte en bepaalde kostensoorten (zoals bodemsanering, planschade en kosten voor bouw- en woonrijp maken). Afwijkingen van ramingen en prognoses zullen zich altijd voor blijven doen. Dat is inherent aan gebiedsontwikkeling. Soms als nadeel, soms als voordeel. Wel kunnen we zoveel mogelijk al anticiperen op mogelijke afwijkingen. Dat doen we door er voor te zorgen dat het weerstandsvermogen binnen de algemene reserve voldoende is om risico's op te kunnen vangen. Door het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het vaststellen daarvan door uw raad hebben we jaarlijks een ijkpunt op basis waarvan we voorstellen kunnen doen om maatregelen te treffen en of bij te sturen.

## **Financiën**

Het vaststellen van het MPO 2018 leidt tot het vrijvallen van een deel van de voorziening ter hoogte van € 48.000. Dit bedrag komt ten gunste van het rekeningresultaat 2018 c.q. de algemene reserve. Daarnaast willen we een eenmalige onttrekking doen van € 8,9 mln. uit de reserve bovenwijkse voorzieningen om de oude kostenverhaalsmethodiek van bovenwijkse voorzieningen budgettair neutraal af te kunnen sluiten.

## **Vervolg**

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2018 gevolg voor de begroting 2019. U zult dat bij die gelegenheid zien terugkeren.

## **Bijlagen**

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2018.
2. Stand van zaken Herziene Woningbouw Strategie (vertrouwelijk).
3. Toelichting Herziene Woningbouw Strategie (vertrouwelijk).
4. Lijst toegestane woningen.
5. Grondexploitaties (liggen ter inzage - vertrouwelijk).

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

drs. T. Kemper

mr. M. Boumans MBA MPM