

# Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties

2024

Gemeente Doetinchem

## Inhoudsopgave

Samenvatting MPO 2024 .....	3
1. Inleiding .....	8
1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem.....	8
1.2 Doelstelling MPO .....	9
1.3 Informatievoorziening.....	9
1.4 Leeswijzer MPO 2024 .....	9
2. Uitgangspunten en beleidskaders .....	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 Kaveluitgifte.....	11
2.4 Grondbeleid.....	11
2.4.1 Actief grondbeleid .....	12
2.3.2 Faciliterend grondbeleid .....	12
2.3.3 Situationeel grondbeleid.....	12
2.3.4 Gecombineerde projecten.....	12
2.5 Strategisch aankoopbeleid .....	13
2.6 Ontwikkelstrategie Doetinchem 2036.....	13
3. Programma .....	14
3.2 Bedrijventerreinen .....	20
3.3 Kantoren.....	20
3.4 Detailhandel en horeca .....	21
4. Projecten.....	22
4.1 Inleiding.....	22
4.2 Gebiedsontwikkeling in relatie tot Doetinchem 2036 .....	22
4.3 Nieuwe woningbouwprojecten in voorbereiding .....	23
4.4 Huidige projecten .....	23
5. Financiële prognose op portefeuilleniveau .....	24
5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE) .....	24
5.2 Bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling.....	25
5.3 Tussentijdse winstneming .....	25
5.4 Voorzieningen.....	26
5.5 Materiële vaste activa, strategische gronden .....	26
5.6 Kredietaanvraag .....	26
5.7 Startkrediet ruimtelijke projecten .....	27
5.8 Voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten .....	28
5.9 Vennootschapsbelasting.....	29
6. Risico's gebiedsontwikkeling .....	30
BIJLAGEN .....	31

## Samenvatting MPO 2024

### Positief resultaat grondexploitaties.

Het resultaat over 2023 op de geactualiseerde grondexploitaties op portefeuilleniveau bedraagt € 2,78 mln. positief (winstneming minus ophogen voorziening verliesgevende projecten). Dit wordt vooral veroorzaakt door het resultaat op de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark en de grondexploitatie Wehl Heideslag.

Het resultaat op de grondexploitaties woningbouw is € 0,32 mln. negatief.

Het resultaat op de grondexploitaties bedrijventerreinen is € 3,10 mln. positief.

### Tussentijdse winstneming over winstgevende projecten.

Bij winstgevende grondexploitaties is de gemeente verplicht om tussentijds al een deel van de verwachte winst te nemen. In Doetinchem is in 2023 besloten om tussentijdse winsten in principe ten gunste van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling te brengen.

Daarmee wordt een buffer gecreëerd die als verevening ingezet kan worden voor toekomstige ontwikkelingen met een tekort. Een uitzondering is de tussentijdse winst afkomstig van het A18 Bedrijvenpark. Daarover zijn in het kader van de samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek afzonderlijke afspraken gemaakt. Over 2023 is voor een bedrag van € 4,42 mln. aan tussentijdse winst genomen. Daarvan is € 3 mln. afkomstig uit de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark. De winstneming van A18 is in een voorziening door derden beklemd middelen gestort.

### Verhogen van de voorziening voor projecten met een tekort.

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort moet een voorziening verlieslatende projecten getroffen worden. Dit is van toepassing bij de projecten Iseldoks en Lookwartier. Binnen het project Iseldoks hebben we afgelopen jaar te maken gehad met grote tegenvallers vanwege PFAS-verontreiniging in de bodem en het grondwater. We hebben daarom extra kosten moeten maken waardoor het tekort van de grondexploitatie verder is toegenomen. We moeten de al bestaande voorziening verder ophogen met ongeveer 1,6 mln. De wijzigingen in de voorziening verliesgevende projecten is in de jaarrekening 2023 verwerkt en komen ten laste van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling.

### Kaveluitgifte woningbouw

Op dit moment zijn er vier projecten waarbij er sprake is van kaveluitgifte. Wijnbergen De Kwekerij, Lookwartier, Heelweg-Saronix en Heideslag 2<sup>e</sup> fase. Van de circa 180 kavels is ongeveer 80% in optie. 10% is verkocht en 10% is nog beschikbaar. We verwachten de meeste kavels daadwerkelijk te verkopen in 2024/2025. De start van de kaveluitgifte voor het project Wehl Fokkenkamp wordt verwacht in 2025.

### Kaveluitgifte bedrijventerreinen

Ondanks de belemmeringen op het gebied van stikstof en netcongestie staan er nagenoeg geen kavels meer te koop op het A18 Bedrijvenpark. De netcongestie zorgt weliswaar voor vertraging in de afname van kavels, maar gezien de schaarste van bedrijfskavels heeft dat vooralsnog geen gevolgen voor de belangstelling van bedrijven voor bedrijfskavels. De kosten die we moeten maken om aan de noodzakelijke stikstofcompensatie te kunnen voldoen zijn opgenomen in de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark.

### Het risicoprofiel neemt verder af.

Voor zowel de projecten met een grondexploitatie als de projecten zonder grondexploitatie worden de risico's geïnventariseerd en begroot. Risico's kunnen betrekking hebben op tegenvallende kosten, fasering, langere looptijd of onvoorziene omstandigheden. Door continue de risico's te monitoren houden we zo veel mogelijk grip op de situatie en kunnen waar mogelijk tijdig bijsturen. Een aantal projecten zitten in de eindfase waardoor de risico's steeds verder afnemen. Overall gezien is het totale risico op

alle grondexploitaties gezamenlijk met ongeveer 50% afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

#### Aanvullend krediet voor lopende projecten.

Aan de hand van de in dit MPO geactualiseerde grondexploitaties is beoordeeld of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is om uitgaven te kunnen doen. Tot en met 2025 is geen aanvullend krediet nodig. Voor de overige ruimtelijke projecten (zonder grondexploitatie) is een beperkt aanvullend krediet van € 13.728 nodig.

#### Startkrediet ruimtelijke projecten

Voor de verkennende fase naar nieuwe projecten is door de raad een *startkrediet* beschikbaar gesteld van € 250.000. Het startkrediet is een revolverend krediet. Dat betekent dat bij de definitieve start van een project de gerealiseerde kosten vanuit het projectkrediet terugvloeien naar het startkrediet. Op dit moment is binnen het startkrediet nog een bedrag van € 69.000 beschikbaar. Voor onderbouwning en toelichting van de verschillende soorten kredieten wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

#### Vorbereidingskrediet ruimtelijke projecten

Met het vaststellen van de begroting 2023 is een revolverend *voorbereidingskrediet* beschikbaar gesteld van € 0,75 mln. Daarmee is naast het eerdergenoemde startkrediet voor de verkennende fase een apart krediet beschikbaar om een project slagvaardig op te kunnen pakken zodra er een GO-besluit is voor een project. Het is het vervolg op het startkrediet. We stellen voor dit voorbereidingskrediet te verhogen naar € 2,2 mln. vanwege de kosten die we verwachten te maken voor het project De Spoorzone.

#### Strategische aankopen

Mede door de ambitie Doetinchem 2036 neemt het aantal gebiedsontwikkelingsprojecten toe. Omwille van sturing, voortgang, kwalitatieve afwegingen en of het mogelijk maken van projecten komt het voor dat een strategische aankoop van grond of opstallen door de gemeente gewenst dan wel noodzakelijk is. Om een dergelijke strategische aankoop te kunnen doen is met het MPO 2021 een strategisch afwegingskader opgesteld en heeft de raad een revolverend aankoopkrediet van 5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Daarmee zijn de aankopen binnen dit aankoopkrediet gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders. Bij het schrijven van dit MPO kunnen we één strategische aankoop melden waardoor nog een aankoopkrediet resteert van ongeveer € 4,3 mln.

#### Ontwikkelstrategie woonvisie

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. De woonvisie beschrijft de ambitie en doelen voor een periode tot 2036. De hoofdlijnen zijn opgenomen in de omgevingsvisie. De woonvisie is daar onderdeel van. In de woonvisie staat dat voor de nieuwbouw een ontwikkelstrategie wordt opgesteld. Die beschrijft 'hoe' we komen tot het realiseren van de ambitie en doelen. Wat we daarvoor doen, wanneer en met wie. Met de ontwikkelstrategie geven we sturing aan het proces. De ontwikkelstrategie is dynamisch en kan afhankelijk van omstandigheden worden aangepast. Op die manier kunnen we bijsturen om onze doelen te bereiken. De ontwikkelstrategie is als bijlage opgenomen bij dit MPO.

### Grondexploitaties

In de volgende tabel is per project het verwachte resultaat van de grondexploitatie weergegeven. Het betreft het resultaat op het moment dat het project wordt afgesloten. Ook de hoogte van het risico en het aantal nog te realiseren woningen of uit te geven vierkante meters bedrijfskavel is weergegeven. Aan de hand van gekleurde bolletjes wordt duiding gegeven aan de mate van afwijking ten opzichte van het MPO 2023. Een oranje bolletje bij planning geeft aan dat een project een jaar langer doorloopt dan waar we vorig jaar vanuit gingen. Dit is doorgaans een gevolg van het later overdragen van bouw kavels aan de koper. Deze lichte uitloop van projecten is niet ongevoel binnen gebiedsontwikkeling en heeft nauwelijks financiële consequenties voor deze projecten tot gevolg.

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

**Iseldoks:** Het huidige project Iseldoks maakte in het verleden deel uit van een veel grotere opgave Hamburgerbroek. Een combinatie van een lange doorlooptijd, herstructurering van een voormalig bedrijventerrein, bodem- en grondwatervervuiling en het gedeeltelijk ondergronds parkeren heeft ertoe geleid dat het plan financieel gezien verlieslatend is. Het resultaat van het project Iseldoks is ten opzichte van het vorige MPO verslechterd (rood bolletje in grafiek). Dit komt door extra kosten voor sanering als gevolg van een PFAS-verontreiniging in de bodem en het grondwater.

**Lookwartier:** Het project Lookwartier is een plan dat eerder deel uitmaakte van een grotere opgave tussen Amphion en Ruimzichtlaan. Een binnenstedelijke ontwikkeling met een lange historie. Het tekort is al lang geleden ontstaan en is de afgelopen jaren stabiel. Momenteel worden de laatste kavels in het project Lookwartier bebouwd. Daarna wordt het project afgesloten.

Tegenover het financiële verlies op beide projecten staat dat beide plannen van een maatschappelijke meerwaarde zijn door het toevoegen van een hoogwaardige woonomgeving in de directe nabijheid van het centrum. Voor de tekorten van beide plannen zijn al voorzieningen getroffen waardoor het verlies in principe al genomen is.

MPO 2024 - onderdeel grondexploitaties

Project	Verwacht resultaat contante waarde 1-1-2024 na tussentijdse winstneming	Totaal aan tussentijdse winstneming tot en met 2023 (verwerkt in div. jaarrekeningen)	Looptijd (eindjaar exploitatie)	projectrisico's	Resterend programma		Resultaat	Programma	Planning
					aantal woningen	aantal m <sup>2</sup> bedrijven			
Wehl Heideslag	€ 1.337.735	€ 2.218.326	2028	€ -	178		✓	✓	✓
Iseldoks	€ -6.628.896	€ -	2027	€ 360.000	66		✗	✓	⚠
Heelweg	€ 3.669	€ 1.636.822	2026	€ -	12		✓	✓	⚠
Lookwartier	€ -1.725.036	€ -	2025	€ -	2		✓	✓	✓
A18 Bedrijventerrein	€ 1.560.855	€ 4.925.791	2029	€ -		280.000	✓	✓	⚠
Kavels Verheulsweide	€ 14.839	€ 1.450.863	2024	€ -		2.288	✓	✓	⚠
Wehl Fokkenkamp	€ 258.797	€ -	2028	€ 90.000	36		✓	✓	⚠
Augustinuspark	€ 2.708	€ -	2027	€ -	27		✓	✓	✓
Wijnbergen De Kwekerij	€ 1.597.297	€ 30.272	2026	€ 180.000	138		✓	✓	✓
<b>Totaal</b>	€ -3.578.032	€ 10.262.074		€ 630.000	459	282.288			

Bouwgrond In Exploitatie

**Resultaat**

- ✓ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2024 wijkt niet meer af dan +/- € 125.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2023.
- ⚠ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2024 wijkt niet meer af dan +/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2023.
- ✗ Contante waarde project (voor winstneming) per 1-1-2024 wijkt meer af dan +/- € 250.000 t.o.v. resultaat per 1-1-2023.

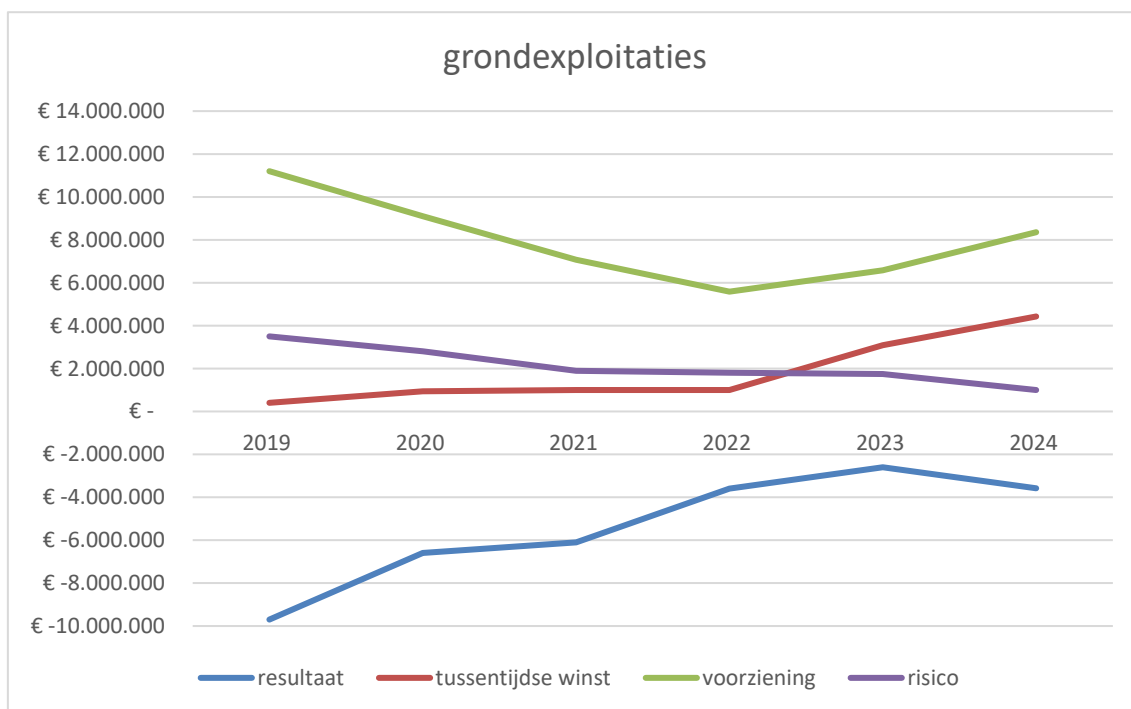
**Programma**

- ✓ Programma is ongewijzigd ten opzichte van laatst vastgestelde programma
- ⚠ Marktonwikkelingen en/of behoefteramingen geven aanleiding tot mogelijk programma aanpassing.
- ✗ Herprogrammering wordt noodzakelijk geacht

**Planning**

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

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



In deze grafiek zien we:

- Dat het resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk het laatste jaar weliswaar iets daalt, maar het overall beeld is een stijgende lijn.
- Dat het bedrag dat aan tussentijdse winst uit de grondexploitaties genomen wordt de afgelopen jaren toeneemt.
- Dat als gevolg van de eindfase van meerdere projecten het totale risico op de grondexploitaties de laatste jaren blijft afnemen.
- Dat na een dalende lijn van de hoogte van de voorziening we nu weer een stijgende lijn waarnemen. Dat wordt volledig veroorzaakt door de recente ontwikkelingen in project Iseldoks (PFAS-verontreiniging).

## 1. Inleiding

### 1.1 Gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem.

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) geven we invulling aan de informatievoorziening aan de raad over gebiedsontwikkeling in de gemeente Doetinchem. We geven inzicht in de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in projecten waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld en projecten zonder grondexploitatie. Als door de gemeente geen bouwrijpe grond wordt geleverd is een grondexploitatie niet aan de orde. Naast de in deze MPO opgenomen projecten worden er in Doetinchem nog veel meer projecten ontwikkeld. Het gaat daarbij dan vaak om de wat kleinere privaatrechtelijke projecten waarbij de gemeente vooral een faciliterende rol heeft.

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

#### **Grondexploitatie projecten**

Dit zijn gemeentelijke projecten waarbij sprake is van het proces van het vervaardigen van bouwrijpe grond tot en met het uitgeven van bouw kavels voor woningbouw of bedrijventerreinen. Deze projecten worden gerealiseerd op basis van een actief grondbeleid. De gemeente stelt de grondexploitatie vast en is verantwoordelijk voor het resultaat: winst of verlies. Het risico ligt bij de gemeente. De gemeente kan meer sturen en heeft de regie op het project.

Grondexploitatieprojecten zijn vanwege de vaak langere doorlooptijd en de sterke afhankelijkheid van marktontwikkelingen onderhevig aan fluctuaties. Daardoor kan het geprognosticeerde exploitatieresultaat per jaar verschillen. Grondexploitaties worden dan ook jaarlijks geactualiseerd. Als de actualisatie leidt tot financiële gevolgen dan worden deze verwerkt in de jaarrekening en of de begroting. Het kan daarbij gaan om tussentijdse winstneming, het ophogen of verlagen van een verliesvoorziening, het aanvragen van een extra krediet en het zorgen voor voldoende weerstandsvermogen om de risico's op te kunnen vangen.

#### **Overige majeure ruimtelijke projecten**

Hieronder wordt verstaan grote ruimtelijke projecten waar geen gemeentelijke gronduitgifte plaatsvindt en dus géén grondexploitatie door de gemeente wordt vastgesteld. Het gaat hierbij vaak om complexe, meerjarige gebiedsontwikkelingsprojecten waar bij de start van het project een investeringskrediet voor is vastgesteld. Desondanks kunnen deze projecten vanwege de complexiteit en vaak vele stakeholders risicovol zijn.

Ook kunnen dit projecten zijn waar het initiatief bij een marktpartij ligt. De grondexploitatie ligt bij een marktpartij en de gemeente heeft met name een toetsende en begeleidende rol. Dit is een vorm van faciliterend grondbeleid waarbij de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer worden verhaald.

Voor de overige majeure ruimtelijke projecten wordt eveneens beoordeeld of er financiële afwijkingen ten opzichte van de begrote ramingen zijn, of een aanvullend krediet nodig is en of het kostenverhaal voldoende geborgd is. Afhankelijk van de hoogte van de afwijkingen en de politieke of maatschappelijke relevantie, nemen we deze afwijkingen mee in het MPO en verwerken we deze bij de begroting. Als de omvang van de financiële afwijking en of de politieke en of maatschappelijke relevantie groot is, vraagt dat om een afzonderlijk besluitvormingsproces via bijvoorbeeld een apart raadsvoorstel. In dat geval maken we daar melding van in het MPO.



## 1.2 Doelstelling MPO

Met het MPO wordt een integraal beeld gegeven van inhoudelijke en financiële aspecten van de gebiedsontwikkelingsprojecten. In het MPO beschrijven we de belangrijke ontwikkelingen rond wonen, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Nieuw bij het MPO is de ontwikkelstrategie wonen. De ontwikkelstrategie geeft aan hoe we in hoofdlijnen de doelstellingen uit de ambitie Doetinchem 2036 willen bereiken. Zo kan op grond van het MPO ook worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de langetermijnvisie (Doetinchem 2036).

Na het vaststellen van het MPO worden de financiële en beleidsinhoudelijke gevolgen uitgewerkt in de begroting. Ook levert het MPO voor wat betreft de grondexploitaties input voor de verplichte paragraaf Grondbeleid in de begroting. We volgen hierbij de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

## 1.3 Informatievoorziening

De informatievoorziening over grondexploitaties kan gezien worden als een piramide.



De *top* omvat de beslispunten en de rode draad van het MPO (de samenvatting). Deze informatie is opgenomen in het raadsvoorstel behorende bij dit MPO.

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

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

## 1.4 Leeswijzer MPO 2024

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitgangspunten, zoals de parameters en beleidskaders die aan de ruimtelijke projecten ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het programma, waarbij vier domeinen worden onderscheiden: woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de totale projectenportefeuille die in de bijlage bij dit MPO verder op projectniveau wordt toegelicht. De financiële prognose op portefeuilleniveau komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De risico's in hoofdstuk 6.

Er zijn twee bijlagen bij dit MPO:

1. Projecten MPO 2024.
2. Ontwikkelstrategie wonen.

## 2. Uitgangspunten en beleidskaders

### 2.1 Parameters

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

rente	1,40%
disconteringsvoet (t.b.v. contante waardeberekening)	2,00%
kostenstijging	2,00%
kostenstijging civiele kosten	4,00%
opbrengstenstijging woningbouwlocaties	0,00%
opbrengstenstijging bedrijventerreinen	0,00%

#### 2.1.1 Rente en disconteringsvoet

De commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) heeft verslaggevingsregels rondom de grondexploitaties opgesteld. Deze hebben onder andere betrekking op de wijze van rentetoe rekening. Aan de hand van deze spelregels is voor Doetinchem de rekenrente voor 2024 bepaald op 1,40%.

De eindwaarde van een project is het verwachte eindresultaat op het moment dat het project volledig is voltooid en de grondexploitatie wordt afgesloten. Om deze toekomstige waarde om te rekenen naar de waarde van dit moment wordt de *contante waarde* berekend. Dit gebeurt aan de hand van de disconteringsvoet. De hoogte van deze disconteringsvoet is door de commissie BBV vastgesteld op 2% en gekoppeld aan het streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie.

#### 2.1.2 Kostenstijging

Omdat een grondexploitatie over meerdere jaren loopt worden kosten die nu worden geraamd vaak pas over een aantal jaar gerealiseerd. In de grondexploitatie houden we dan ook rekening met een kostenstijgingspercentage voor in de toekomst te maken kosten. We gaan uit van een gemiddelde kostenstijging van 2% per jaar.

Een belangrijk deel van de kosten heeft betrekking op de civieltechnische kosten (bouwen woonrijpmaken). We hanteren daarvoor een afwijkend kostenstijgingspercentage. Bij het beoordelen van de jaarlijkse kostenstijging kijken we o.a. naar het indexcijfer dat het Centraal Bureau voor de Statistiek periodiek over dit onderwerp publiceert (CBS grondweg- en waterbouw). Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt en het moeilijk kunnen vinden van voldoende gekwalificeerd personeel en de prijsstijgingen van materialen zien we dat de prijs van civieltechnische kosten sterk oploopt. Voor kosten van grond, weg- en waterbouw gaan we meerjarig uit van gemiddeld 4%. We houden bij het bepalen van de hoogte van de indexering ook rekening met ervaringscijfers van voorgaande jaren en het moment dat de investeringen daadwerkelijk plaatsvinden. Daarmee streven we naar een stabiele indexering binnen de grondexploitaties zonder al te grote jaarlijkse fluctuaties.

Ook worden in een grondexploitatie kosten geraamd die niet onderhevig zijn aan een kostenstijging. Bijvoorbeeld kosten waarvoor vaste afspraken zonder indexering zijn gemaakt.

#### 2.1.3 Opbrengstenstijging

Net als bij kosten worden grondopbrengsten gedeeltelijk op termijn gerealiseerd. Vanwege de onvoorspelbaarheid van de woningmarkt op de midden en lange termijn, houden we in de grondexploitaties geen rekening met een jaarlijkse opbrengstenstijging.

Het is ook nog te vroeg om nu al een structurele daling te voorzien over meerdere jaren. Wel kan de markt door de hogere hypotheekrente en hogere bouwkosten omslaan. Om meerjarig een opbrengstenstijgingspercentage te hanteren is te risicovol en past niet bij het hanteren van het voorzichtigheidsbeginsel. In plaats daarvan stellen we ieder jaar de grondprijzen opnieuw vast en passen zo nodig de hoogte van de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitatie aan.

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

## 2.2 Grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het vigerende Grond- en huurprijzenbeleid 2024 van de gemeente Doetinchem waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is. Begin 2024 zijn de grondprijzen geactualiseerd. Dat heeft niet geleid tot een verhoging van de grondprijzen van woningbouw ten opzichte van voorgaande jaren. Bij het bepalen van de hoogte van de grondprijzen houden we rekening met de huidige vrij-op-naam prijzen, reële bouwkosten en actuele omstandigheden op het gebied van energietransitie. Daarnaast staan de prijzen in verhouding met ander aanbieders in Doetinchem en de regio.

Voorkomen moet worden dat de grondprijzen te hoog zijn. Verkoop van grond ten behoeve van nieuwbouw is concurrerend met het aanbod van bestaand vastgoed. Kopers maken de afweging tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Te hoge prijzen voor bouwgrond kunnen leiden tot stagnatie in de verkoop en daardoor vertraging in de voortgang van projecten. Voor het grondprijzenbeleid 2024 is gezocht naar een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, de huidige markt en een realistische prijs.

Voor bedrijventerreinen zijn de grondprijzen vorig jaar verhoogd. Kavels waarvan de optie wordt teruggegeven en opnieuw in verkoop komen worden aangeboden tegen de actuele grondprijs. Dat heeft er onder andere toe geleid dat het verwachte resultaat van de grex A18 Bedrijvenpark is toegenomen.

Het college van Burgemeester en wethouders stelt jaarlijks de grondprijzen vast. Binnen de daarvoor gestelde kaders dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. Met het vaststellen van het MPO 2024 worden deze kaders herbevestigd en daarmee opnieuw door de raad vastgesteld.

## 2.3 Kaveluitgifte

Er is nog steeds veel vraag naar Particulier Opdrachtgeverschap, of wel het zelf (laten) bouwen van een woning op een kavel. Op dit moment hebben veel belangstellenden zich gemeld bij de gemeente voor een bouwkavel. De belangstelling is zowel lokaal als ook regionaal. Het hybride werken zorgt ervoor dat mensen minder plaatsgebonden zijn bij het zoeken van een woning. Men is op zoek naar rust en ruimte maar wel met de benodigde voorzieningen. Er is zowel vraag naar kleinere kavels als ook naar grote kavels. Momenteel zijn er te weinig projecten om in deze vraag te kunnen voorzien.

## 2.4 Grondbeleid

Om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren maakt de gemeente gebruik van het gemeentelijk grondbeleid. De twee belangrijkste vormen van grondbeleid zijn het actieve grondbeleid en het faciliterende grondbeleid. Een tussenvorm waarbij gemeente en een marktpartij gezamenlijk een gebiedsontwikkeling ter hand nemen is de Privaat Publieke Samenwerking (PPS).

#### 2.4.1 Actief grondbeleid

Bij een actief grondbeleid ligt het initiatief bij de gemeente. De gemeente voert de regie. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente voor 100% verantwoordelijk is voor het resultaat (winst of verlies) en de risico's. Het voordeel van een actief grondbeleid is dat de gemeente meer kan sturen op de gewenste ontwikkeling en dat eventuele winst op de grond naar de gemeente toekomt. Het nadeel is dat de gemeente ook het risico loopt op tegenvallende resultaten. Gemeente Doetinchem heeft momenteel negen actieve grondexploitaties. Nieuwe projecten met een grondexploitatie zijn in voorbereiding. Zoals meerdere deelprojecten binnen de Spoorzone als ook de ontwikkeling in het Amphionpark.

#### 2.3.2 Faciliterend grondbeleid

Naast een actief grondbeleid waarbij de gemeente zelf gronden ontwikkelt en haar kosten verhaalt via de gronduitgifte van kavels, kent de gemeente ook een faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid is sprake van initiatieven van derden die zelf de grondexploitatie voor hun rekening en risico voeren. De kosten die de gemeente maakt voor deze plannen worden verhaald op de ontwikkelende partij. Het gaat daarbij om gemeentelijke onderzoekskosten en kosten voor het begeleiden en toetsen van plannen. Ook kan een gemeente een wat actievere rol op zich nemen als er bijvoorbeeld sprake is van aanleg van voorzieningen voor openbaar nut. Daarbij kan afgesproken worden dat de gemeente deze voorzieningen aanlegt, of in geval de ontwikkelende partij deze voorzieningen aanlegt, de gemeente vooral een toetsende en controlerende rol heeft. In beide gevallen worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor kosten van planschade, bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en of een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Een deel van de gemeentelijke kosten wordt al verhaald via de leges. Kosten die buiten de leges om gemaakt worden kunnen verhaald worden via de privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst) of de publiekrechtelijke weg (exploitatieplan). De anterieure overeenkomst is vormvrij en onderhandelbaar. Het exploitatieplan is gebonden aan regels over profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

#### 2.3.3 Situationeel grondbeleid

In Doetinchem hanteren we, net als het landelijk beeld, een combinatie van actief- en faciliterend grondbeleid. We maken geen generieke keuze voor alleen maar een actief- of alleen maar een faciliterend grondbeleid. We kiezen de vorm van het grondbeleid die het beste past bij de ontwikkeling. We noemen dat situationeel grondbeleid. Daarbij kan sprake zijn van actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid als ook een mengvorm van faciliterend en actief grondbeleid. Per ontwikkeling wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid het juiste middel is om de ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

#### 2.3.4 Gecombineerde projecten

Het komt voor dat er binnen één project zowel sprake is van actief als faciliterend grondbeleid. Bijvoorbeeld als in één project de gemeente zelf grond uitgeeft (actief grondbeleid) en ook kosten verhaalt op de locaties waar een ontwikkelaar ontwikkelt (faciliterend grondbeleid). Een gecombineerde vorm van grondbeleid die mogelijk in de toekomst vaker gaat voorkomen. De verantwoording van kosten en opbrengsten voor het deel van het project waarbij sprake is van kostenverhaal loopt via de grex vanwege de verwevenheid tussen het actieve en faciliterende deel binnen hetzelfde project. Dit is in overeenstemming met de vigerende werkwijze in de gemeente Doetinchem (bijvoorbeeld project Heelweg, Fokkenkamp) en voldoet aan de regelgeving vanuit de BBV waarin is bepaald dat de wijze waarop de administratieve kostenverdeling tussen deze verschillende projecten moet plaatsvinden aan de gemeente is, mits de splitsing ten behoeve van de jaarrekening duidelijk en consistent is.

## 2.5 Strategisch aankoopbeleid

Bij de vaststelling van het MPO 2021, heeft de raad van de gemeente Doetinchem een strategisch aankoopbeleid vastgesteld. Om daarmee, als zich een kans voordoet, desgewenst snel te kunnen schakelen om een strategische locatie aan te kunnen kopen. Dat kan van nut zijn om daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden van een locatie te verbeteren dan wel te versnellen. Ook kan een aankoop van belang zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Er is een revolverend strategisch aankoopkrediet beschikbaar gesteld van € 5 mln.

Een strategisch aankoopbeleid pas goed bij de ambitie van Doetinchem om te groeien naar een stad van rond de 70.000 inwoners. Om ontwikkelingen op vaak lastige binnenstedelijke locaties mogelijk te maken of om te kunnen voorzien in een bepaald en of specifiek programma kan een gemeentelijke grondpositie wenselijk of noodzakelijk zijn.

Voordat een locatie wordt aangekocht wordt altijd eerst een risicoanalyse gemaakt om te beoordelen of een aankoop financieel verantwoord is. Binnen het door de raad beschikbaar gestelde aankoopkrediet kan het college besluiten tot strategische aankopen. Jaarlijks zal in het MPO worden ingegaan op de stand van het krediet en de eventueel aangekochte gronden/opstallen. Daarmee is het aankoopkrediet vergelijkbaar met de handelswijze voor het startkrediet waarbij het college eveneens het mandaat heeft gekregen om invulling te geven aan het verleende krediet. In 2023 is één strategische locatie aangekocht.

## 2.6 Ontwikkelstrategie Doetinchem 2036

Op 20-04-2023 is de woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' vastgesteld. Daarin wordt aangegeven hoeveel woningen en wat voor type woningen de gemeente nog wil realiseren in de gemeente Doetinchem. Om daarmee invulling te geven aan de ambitie van Doetinchem 2036, maar ook om afspraken na te kunnen komen uit de regionale woondeal en de Samenwerkingsovereenkomst Flexcity.

We hebben een ontwikkelstrategie opgesteld die antwoord geeft hoe we de doelstellingen uit de woonvisie willen gaan bereiken. De focus zal daarbij vooral liggen op prioritering, continuïteit van het woningaanbod en versnelling.

Daarmee geven we uitvoering aan de ambitie van Doetinchem om te groeien naar een inwoneraantal van rond de 70.000. Dat komt onder meer tot uiting in de gebiedsontwikkeling in Doetinchem. Naar verwachting zal dat leiden tot meer nieuwe projecten die zodra die van start gaan worden opgenomen in het MPO.

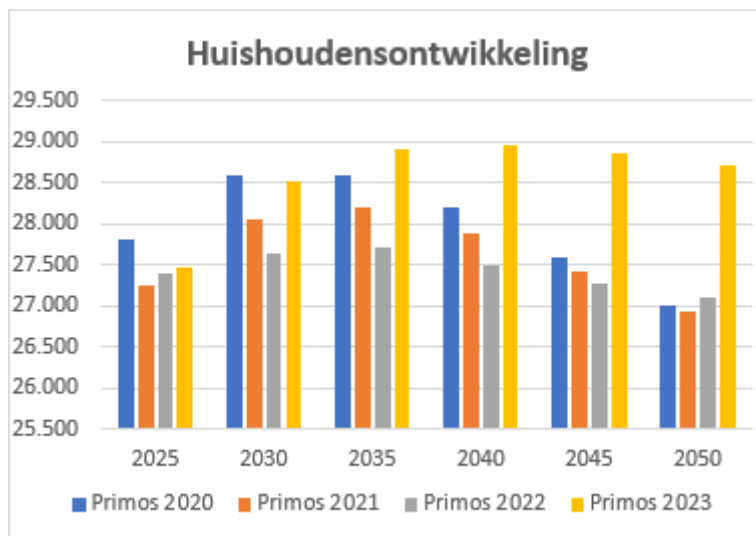
### 3. Programma

#### 3.1 Woningbouw

##### 3.1.1 Beleidsontwikkelingen

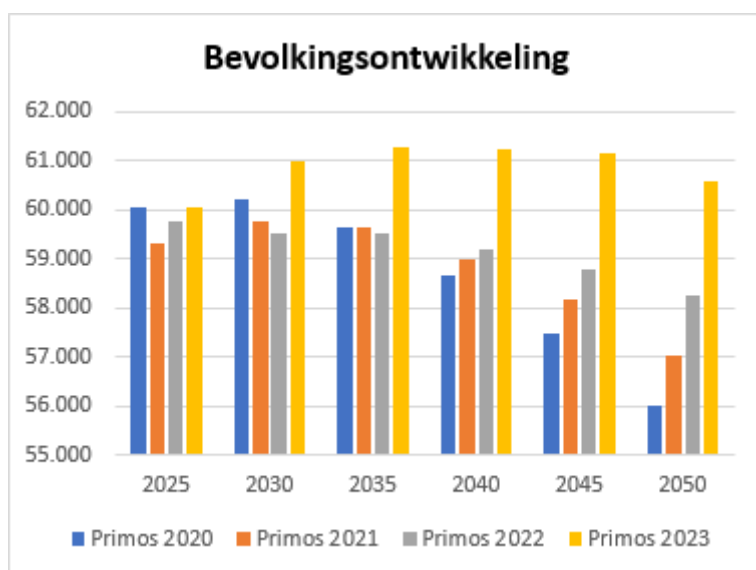
###### Prognoses

Ook dit jaar geven wij weer een overzicht van de toekomstige ontwikkeling die wordt verwacht ten aanzien van het aantal huishoudens in de gemeente Doetinchem (zie figuur 1).



**Figuur 1: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Doetinchem**

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



**Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Doetinchem**

Opvallend is dat zowel in de huishoudensontwikkeling als de bevolkingsontwikkeling een forse groei zichtbaar is in de Primos-prognose van 2023. De verwachting is dat deze groei doorgaat tot 2040 en dat vanaf dat moment een lichte daling inzet. In tegenstelling tot eerdere jaren is de krimp nu losgelaten. De woningbouwambitie van Doetinchem 2036, om te groeien naar 70.000 inwoners, is hierin nog niet meegenomen. We groeien op basis van de prognoses nog niet zo hard als we in onze woonvisie 2023-2036 nastreven.

### **Ontwikkeling lokaal woonbeleid**

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse goedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. In de woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda. In onze nieuwe woonvisie wordt ingegaan op de nabije en verdere toekomst van het wonen in Doetinchem. De woonvisie stelt zowel de kaders waaraan toekomstige woningbouwprojecten worden getoetst als hoe we omgaan met de bestaande woningvoorraad.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- Groeien in kwaliteit
- Kwalitatief goed wonen
- Een passende woning voor iedereen
- Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

In deze vier programmalijnen is uiteengezet wat het antwoord is op de verschillende uitdagingen waar we als gemeente voor staan. Veranderende woonwensen, wettelijke voorschriften en marktomstandigheden zijn actueler dan ooit. Dit is de reden dat we sinds het vaststellen van de Woonvisie strak monitoren.

In vervolg op de woonvisie is inmiddels gestart met de uitwerking van de ontwikkelstrategie. Hierin gaan we verder in op de doelstellingen uit de woonvisie en hoe we de ambitie Doetinchem 2036 willen gaan bereiken. De ontwikkelstrategie sturen wij met dit MPO mee.

De plannen die tot de vaststelling van de nieuwe woonvisie op 20 april 2023 zijn ingediend vielen nog onder de woningbouwstrategie 2019. Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is tot die periode getoetst aan dit beleid. Hierin werd vooral ingezet op het realiseren van gedifferentieerde wijken met zowel sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen als koopwoningen.

In de nieuwe woonvisie is het doel een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. Tot en met 2030 willen wij minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via een gedifferentieerd woningprogramma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt.

In figuur 3 ziet u het aantal woningen dat sinds 2019 jaarlijks is opgeleverd. Uit het overzicht is af te lezen dat er het afgelopen jaar 320 nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem zijn gerealiseerd.

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>gD grex</b>	143	92	18	40	8
<b>particulier</b>	195	250	155	153	312
<b>totaal</b>	338	342	173	193	320

**Figuur 3: Opgeleverde woningen per jaar in de gemeente Doetinchem**

Met ingang van 2024 dienen ook de gerealiseerde (mantel)zorgwoningen aan de provincie worden doorgegeven. Om hier een beeld van te geven en ook de woningen welke door de corporaties zijn gerealiseerd, gaan wij met ingang van dit jaar een extra tabel opnemen in het MPO. In onderstaand overzicht ziet u het totaal aantal opgeleverde woningen in 2023 met hierin een uitsplitsing van de zorg- en corporatiewoningen. Sité Woondiensten heeft in 2023 in totaal 91 nieuwe woningen gebouwd. Relevant om hierbij te vermelden is dat zij vorig jaar ook 64 woningen hebben gesloopt (de netto toevoeging bedraagt dus 27).

	2023
<b>gD grex</b>	8
<b>particulier</b>	187
<b>corporatie</b>	91
<b>zorg</b>	34
<b>totaal</b>	320

**Figuur 4: Opgeleverde woningen in 2023 in de gemeente Doetinchem inclusief uitsplitsing zorg- en corporatiewoningen.**

### 3.1.2 De koopwoningmarkt

In figuur 5 is een overzicht weergegeven van de woningen welke te koop staan in de Gemeente Doetinchem per maart 2024. In figuur 6 is eenzelfde overzicht te zien maar dan de situatie van maart 2023 en in figuur 7 de situatie van maart 2022. De cijfers zijn uitgesplitst in Doetinchem, Gaanderen en Wehl en onderverdeeld in grondgebonden woningen en appartementen. Vanwege het programma waar we op toetsen in onze woonvisie wijken de prijscategorieën in het overzicht van 2024 iets af van de voorgaande jaren. Als we de jaren met elkaar vergelijken zien we dat het totaal aantal woningen dat op dit moment wordt aangeboden is afgenomen tot het niveau van maart 2022. In de categorie tot €225.000 (goedkope koop) en €280.000 (betaalbare koop cat. 1) zijn nu slechts 6 woningen in de gehele gemeente Doetinchem te koop.

Te koop bestaande bouw gD Maart 2024, Funda	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	app	ggb	app	
tot € 225.000	0	3	0	0	0	0	3
€ 225.000 tot € 280.000	2	1	0	0	0	0	3
€ 280.000 tot € 355.000	2	5	5	0	1	0	13
€355.000	19	9	4	0	5	0	37
<b>totaal</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

**Figuur 5: Woningaanbod in de gemeente Doetinchem maart 2024 (Funda)**



Te koop bestaande bouw gD	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	App	ggb	app	
Maart 2023, Funda							
tot € 185.000	0	1	0	0	0	0	1
€ 185.000 tot € 250.000	1	0	0	0	0	0	1
€ 250.000 tot € 350.000	11	11	2	0	1	0	25
€355.000	35	8	3	0	4	0	50
<b>totaal</b>	<b>47</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>77</b>

**Figuur 6: Woningaanbod in de gemeente Doetinchem maart 2023 (Funda)**

Te koop bestaande bouw gD	Doetinchem		Gaanderen		Wehl		totaal
	ggb	app	ggb	App	ggb	app	
Maart 2022, Funda							
tot € 185.000	0	0	0	0	0	0	0
€ 185.000 tot € 250.000	2	2	0	0	0	0	4
€ 250.000 tot € 350.000	11	2	5	0	0	0	18
€355.000	20	6	1	0	4	0	31
<b>totaal</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>53</b>

**Figuur 7: Woningaanbod in de gemeente Doetinchem maart 2022 (Funda)**

Op 30 november 2023 heeft u de doelgroepenverordening vastgesteld en deze is op 6 december 2023 in werking getreden. De verordening geeft ons een extra (juridische) mogelijkheid om het beleid uit de woonvisie, als het gaat om het programma naar financieringscategorie, voor wie die woningen bedoeld zijn en hoelang ze voor die groep beschikbaar moeten blijven, vast te leggen in de bestemmingsplannen en omgevingsplannen. Inmiddels zijn de eerste plannen waarin de doelgroepenverordening van toepassing is verklaard een feit. Met deze verordening en onze woonvisie hebben wij meer grip op het toevoegen van nieuwe woningen en het behouden hiervan in de goedkope koop en betaalbare koop cat. 1 en cat. 2.

In 2019 is de maximale aankoop prijs van een woning, om in aanmerking te komen voor een starterslening, voor het laatst verhoogd. Op dit moment komen alleen woningen tot een koopsom van € 225.000 in aanmerking voor een starterslening. In 2023 zijn er 17 startersleningen verstrekt. Ter vergelijking met 2022 waren dit er 8 en in 2021 in totaal 15. Het aantal van 2023 is ten opzichte van het jaar daarvoor dus verdubbeld. Deze opleving is vermoedelijk te verklaren door de prijsdaling van de woningprijzen welke halverwege 2022 inzette. Vermoedelijk hebben veel starters toen hun kans gegrepen. In de zomer van 2023 stabiliseerden de prijzen echter weer en inmiddels zien we de woningprijzen langzaam weer stijgen. Omdat de starterslening een revolverend fonds is waarin door de gemeente Doetinchem meerdere keren is bijgestort, zien wij nu al een aantal jaren achtereen dat er meer dan voldoende budget is om nieuwe startersleningen uit te geven. Daarnaast heeft sinds 2019 de prijsontwikkeling van koopwoningen een forse stijging doorgemaakt. Daarom is nu het moment aangebroken om ons beleid te herzien. Wij zullen de raad in 2024 een voorstel voorleggen om de huidige prijsgrens op te trekken. Hiermee kunnen wij starters op de woningmarkt beter ondersteunen. We hopen hiermee ook initiatiefnemers een impuls te geven meer goedkope woningen te ontwikkelen en bouwen.

Met de komst van de nieuwe woonvisie, de doelgroepenverordening en door het beleid van de starterslening te herijken hopen wij dat de toekomstige overzichten met woningaanbod een evenwichtiger beeld gaan laten zien.

### 3.1.3 De huurwoningmarkt

#### Prestatieafspraken

Ook in 2023 hebben wij conform de Woningwet weer prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties welke bezit hebben in de gemeente Doetinchem.

Dit zijn Sité en huurdersvereniging Siverder, De Woonplaats en huurdersvereniging Dinxperlo en Woonzorg Nederland. Met deze prestatieafspraken wordt in gezamenlijk overleg bepaald welke bijdrage de betrokken partijen leveren aan de invulling van de woon/volkshuisvestelijke opgaven. De prestatieafspraken zijn met de raad gedeeld.

In 2023 zijn er afspraken gemaakt over:

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

#### Ontwikkeling huurwoningvoorraad Sité

Sité zal tussen 2022 tot en met 2030 in totaal 644 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen in de Gemeente Doetinchem. Hiervan zijn er 434 woningen extra en 210 woningen door sloop/nieuwbouw. Het toevoegen van woningen vindt evenwichtig plaats, zodat er plek is voor diverse groepen woningzoekenden: in alle prijsklassen, leeftijdsklassen, huishoudenssamenstellingen en voor aandachtsgroepen. Sité en Gemeente Doetinchem blijven met elkaar in gesprek over geschikte locaties en om kansen te benutten voor versnelling van ruimtelijke procedures, het anders inzetten van beschikbare capaciteit en het verbeteren van begeleiding van projecten. De exacte invulling blijft onderdeel van het gesprek tussen Sité en de gemeente Doetinchem. Op dit moment heeft Sité bijna 7.400 woningen in de gemeente Doetinchem (zie figuur 8)

Huurprijsgrenzen	Bedragen huurprijsgrenzen	Huidige contractant werkelijke huur	Gemiddelde zoektijden in maanden
t/m kwaliteitskortingsgrens	<= € 452,20	850	15,6
t/m aftoppingsgrens – laag	€ 452,20 - € 647,19	5093	14,4
t/m aftoppingsgrens – hoog	€ 647,19 – € 693,60	577	20,4
t/m liberalisatiegrens	€ 693,60 - € 808,06	716	22,8
Boven liberalisatiegrens	> € 808,06	152	22,8
totaal		7388 eenheden	18 maanden (gewogen gemiddelde)

**Figuur 8: Wooneenheden van Sité in de gemeente Doetinchem per 31 december 2023**

In 2023 heeft Sité binnen de sociale huurvoorraad onder andere de volgende zaken opgepakt:

#### Opgeleverd:

- 21 nieuwbouwwoningen Wijnbergen (fase 6)
- 70 nieuwbouwappartementen Beethovenlaan

#### In aanbouw/renovatie:

- 12 starterswoningen Keppeloord (ingekocht, verwachte oplevering Q3 2024)
- Groot onderhoud 72 appartementen aan de Leerinkstraat (buitenzijde en wooncomfort).

#### In voorbereiding:

- 30 woningen Asterstraat, Oosseld (in afwachting Raad van State)
- 22 appartementen V-blok, Lookwartier (planning start bouw Q2 2024)
- 32 ecologische woningen De Kwekerij (planning start bouw Q4 2024)
- 40 appartementen Stationslocatie (aanneemovereenkomst)
- 14 multifunctionele woningen Fokkenkamp Wehl
- 35 woningen Heideslag fase 2 Wehl
- Sloop/nieuwbouw 72 appartementen Leerinkstraat

#### Initiatieven:

- Circa 30 appartementen Den Ooiman (2028)
- Woongemeenschap 't Palet
- Gemengde woonvorm met asielzoekers Hamburgerbroeklaan
- 90 appartementen Flexcity

Ondanks alle inspanningen blijft er een toenemende druk voor huurders op de betaalbaarheid van woonlasten vanwege de gestegen energieprijzen. Sité zet in op de verduurzaming van 250 woningen per jaar (projectmatig en om te versnellen waar mogelijk planmatig). Aanvullend op het fasegewijs verduurzamen van huurwoningen zet Sité zich in om de impact van stijgende woonlasten te voorkomen. In 2023 is binnen Sité de werkgroep energiearmoede verdergegaan om overzicht te creëren over dit thema, mogelijke maatregelen te onderzoeken en uit te voeren. Er zijn stappen gezet op het gebied van communicatie, financiën en energiebesparende maatregelen. Zij doen dit op basis van maatwerk.

#### **Beschikbaarheid**

De gemiddelde zoektijden in 2023 ten opzichte van het voorgaande jaar zijn opgelopen. Dit heeft te maken met zowel de toenemende druk op de woningmarkt als het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Zoals vorig jaar in het MPO al aangegeven is er in 2022 gewerkt aan een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem. De kernwaarden hiervan zijn: Transparantie, Keuzevrijheid en Rechtvaardigheid. Het toewijzingsbeleid draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte van zoveel mogelijk huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning waarbij keuzevrijheid het uitgangspunt is. De verhouding van de verschillende methoden op basis waarvan wordt geadverteerd (loting, inschrijfduur, directe bemiddeling) is gewijzigd.

In 2023 is de gemiddelde (gewogen) zoektijd in de gemeente Doetinchem 18 maanden. Voor de woningzoekenden die reageerden op een woning onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de eerste aftoppingsgrens bleef dit onder de 16 maanden.

We constateren de volgende ontwikkelingen:

- Het aantal verhuringen door de corporaties is in 2023 verder gedaald. Ook de mutatiegraad ligt al langere tijd op een laag niveau. Met name bij de eengezinswoningen is de mutatiegraad (al langer) laag maar ook bij appartementen is deze in 2023 opnieuw gedaald.
- In 2023 bleek het opnieuw lastiger voor woningzoekenden om een woning te vinden. De groep woningzoekenden in de Achterhoek nam toe en er kwam een beperkter aantal woningen beschikbaar.

In 2023 heeft Sité in totaal 458 vrijgekomen woningen weer te huur aangeboden. In onderstaand overzicht is de verdeling van de vrijgekomen woningen per huishoudencategorie af te lezen.

Huishoudencategorie	Aantal woningen toegewezen 2023
Tot 23 jaar, inkomen (ink) tot huurtoeslaggrens (HTG)	21
Eenpersoonshuishouden (hh) tot HTG	123
Meerpers hh tot HTG	72
Eenpers hh inkomen > HTG en < 44.035	150
Meerpers hh > HTG en < 48.625	63
Eenpers hh > 44.035	9
Meerpers hh > 48.625	20

**Figuur 9: Toegewezen woningen van Sité per huishoudcategorie in 2023**

### 3.2 Bedrijventerreinen

De vraag naar grond en de wil van bedrijven om te groeien bleek ook in 2023 nog steeds groot. Het economische klimaat brengt voor bedrijven veel kansen met zich mee en dat is goed terug te zien in de hoeveelheid aanvragen. In 2023 hebben we de mogelijkheden voor toekomstige inbreiding en uitbreiding van bedrijventerreinen onderzocht. Hieruit zijn drie aanbevelingen gekomen: faciliteer de mogelijkheden voor inbreiding, ga aan de slag met kleine uitbreidingen aan de randen van bestaande bedrijventerreinen en breng zoeklocaties in kaart voor grootschalige nieuwe uitbreidingen. In 2024 gaan we aan de slag met de aanbevelingen uit het onderzoek.

In 2024 verwachten we de allerlaatste kavels op het zuidelijk deel van het A18 bedrijvenpark te verkopen. In verband met de netcongestie is het lastiger geworden. Ook voor het noordelijk moeten we rekening houden met de netcongestie. Aansluitingen zijn niet meer te krijgen, alleen nog een enkele huisaansluiting. En ook deze worden schaars. Pas in 2029 is het net weer klaar om erop aangesloten te worden. Dit is zeker een uitdaging voor de uitgifte van het noordelijk deel. Daarom hebben we een informatieavond gehouden om de (toekomstige) ondernemers op het A18 Bedrijvenpark te informeren. Het Parkmanagement A18 Bedrijvenpark en de gemeente onderzoeken in 2024 samen de mogelijkheden om onafhankelijk te worden van het net. Er zijn ook een aantal bedrijven die wel gaan ontwikkelen zonder stroomaansluiting en de stroomvoorziening zelf regelen.

De parkmanagementorganisaties op de verschillende bedrijventerreinen zijn verder allemaal actief op het gebied van duurzaamheid en/of klimaatadaptatie. De gemeente en de provincie zijn hierbij actief betrokken.

### 3.3 Kantoren

Zowel landelijk als lokaal zien we dat de kantorenmarkt aanzienlijk meer activiteit is gaan tonen. Dit resulteert in het laagste leegstands niveau in 20 jaar tijd. De hogere dynamiek op de kantorenmarkt is te verklaren door de goed draaiende economie. Juist kleinere bedrijven investeerden in nieuwe kantoorruimte of bestaande huisvesting. Het percentage leegstaande m<sup>2</sup> is in 2023 met 2% gestegen, namelijk van 9% in 2022 naar 11% in 2023. Daarbij zien we een sterke transformatiedynamiek naar andere functies als wonen. Een provinciaal onderzoek naar verborgen leegstand van kantoorlocaties laat onder anderen zien dat Doetinchem als enige in de Achterhoek twee bovenregionale kantoorlocaties kent. Dit zijn de Spoorzone en de Gezellenlaan. Deze gebieden onderscheiden zich in de Achterhoek door hun bereikbaarheid, clustering en kwalitatief hoogwaardige kantoren.

In de beleidsnotitie Bedrijventerreinen in Verandering is opgenomen dat kantoren niet meer moeten worden gevestigd op bedrijventerreinen. Op een aantal locaties op de bedrijventerreinen is er nog wel een mogelijkheid om een kantoor te vestigen, maar op de meeste plekken moet dit dan ongeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten van het gevestigde bedrijf. Door de bestemming kantoren niet meer overal toe te staan hopen we dat er in de toekomst ook minder problemen met handhaving van andere

bedrijfsactiviteiten zullen zijn. Kantoren die naast een bedrijf zitten met een hogere milieucategorie vinden dit nog weleens storend en dienen dan een handhavingsverzoek in. Dit terwijl de activiteiten van deze bedrijven juist passend zijn op een bedrijventerrein. Om een actueel leegstandsbeleid te kunnen voeren zijn we de beschikbare data aan het analyseren. Naar aanleiding van deze analyse wordt dit jaar een onderzoek uitgevoerd naar o.a. transformatie kansen, versterking van kantoorlocaties en doelmatigheid van het actuele kantorenbeleid.

### 3.4 Detailhandel en horeca

Het terugbetalen van belastingen n.a.v. corona, de energiecrisis en de forse inflatie hebben er ingehakt bij veel ondernemers. Bovendien is ook de concurrentie met het online-winkelen, mede door corona verder toegenomen. Dit leidt wel tot nieuwe ontwikkelingen waarbij lokale ondernemers meer werk maken van hun online-uitingen en ook de verkoop steeds meer online regelen. Zo kan de combinatie worden versterkt tussen fysiek en online winkelen. De tendens is echter wel dat met name de traditionele Retail winkels uit de stad en dorpen zullen verdwijnen. Wat er aan panden achterblijft zal deels een nieuwe invulling moeten krijgen. Enerzijds zal hier meer ruimte moeten worden geboden voor wonen, zeker buiten het kernwinkelgebied. Voor starters op de woningmarkt uit Doetinchem, Wehl en Gaanderen vergroot dit de mogelijkheden om in de eigen omgeving te blijven wonen. Anderzijds zullen er in het kernwinkelgebied verruimende mogelijkheden moeten worden gecreëerd om andersoortige publiekstreckende bedrijvigheid mogelijk te maken. Bijvoorbeeld exposities, een speelhal of een conceptstore van een autodealer/meubelmaker. Dit om ervoor te zorgen dat er altijd wat te doen valt in het centrum.

De horeca blijft relatief goed draaien en de verwachting is ook dat de horeca zich dan ook kan handhaven. Daar verwachten we minder verschuiving van vierkante meters naar andere functies.

Rond de supermarkten voeren we een beperkt uitbreidingsbeleid om het overschot aan vierkante meters niet verder te vergroten. Alleen als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan is uitbreiding mogelijk.

## 4. Projecten

### 4.1 Inleiding

In dit MPO worden de volgende projecten toegelicht:

Projecten met een grondexploitatie	Projecten zonder grondexploitatie.
Heelweg - Saronix	Nieuwbouw Slingeland Ziekenhuis
Wehl Heideslag – fase 2	Wehlse Broeklanden
Iseldoks	Gebiedsontwikkeling Oude IJssel
Lookwartier	De Zumpe
A18 Bedrijvenpark	De Bongerd
Kavels Verheulsweide	De Veentjes
Wijnbergen De Kwekerij	Wijnbergen Midden en Westen
Wehl Fokkenkamp	Dorpshart Wehl
Augustinuslocatie	Vijverbergrouwe
	Spoorzone (t.z.t. grondexploitatie)
	Gebiedsontwikkeling Oude IJsseloevers

Het project 'Verdubbeling Europaweg' is inmiddels afgesloten.

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

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

1. Het project heeft een grote ruimtelijke impact;
2. Het project is meerjarig zijn;
3. Het project heeft bestuurlijke relevantie;
4. Het project is financieel relevant.

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

### 4.2 Gebiedsontwikkeling in relatie tot Doetinchem 2036

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

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

Een ander belangrijk aandachtspunt is de financierbaarheid van deze nieuwe plannen. Steeds meer zullen ontwikkelingen binnenstedelijk liggen. Dan gaat het vaak over financieel lastige en kostbare projecten vanwege complexiteit; versnipperd eigendom; vele stakeholders en bestaand vastgoed. Voorkomen moet worden dat door de stapeling van ambities plannen financieel niet meer haalbaar zijn. Te denken valt daarbij aan de

verhouding uitgeefbaar/openbaar (groen), maar ook de duurzaamheidsambities en het aandeel sociale en betaalbare woningen.

#### 4.3 Nieuwe woningbouwprojecten in voorbereiding

De volgende grote projecten zijn in voorbereiding:

- **Amphionpark Doetinchem (ca. 135 woningen).**  
Aanvragen voorbereidingskrediet en vaststellen grondexploitatie verwacht in 2024
- **Spoorzone (diverse deelprojecten)**  
Masterplan en ontwikkelstrategie zijn in voorbereiding.
- **Gebiedsontwikkeling Oude IJsseloevers**  
Stedenbouwkundige visie wordt opgesteld.
- **Diverse locaties in Gaanderen zijn in onderzoek.**

#### 4.4 Huidige projecten

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

Bij de grondexploitatie projecten is een korte samenvatting van de grondexploitatie opgenomen. Bij de overige projecten zonder grondexploitatie geven we inzicht in de projectraming, de gerealiseerde kosten tot nu toe en de gevolgen voor het beschikbare krediet.

De financiële stand van zaken van de projecten geeft de situatie weer per 01-01-2024.

## 5. Financiële prognose op portefeuilleniveau

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de totale omvang van de actieve grondexploitaties. Vervolgens benoemen we enkele recente ontwikkelingen en financiële middelen. In hoofdstuk 6 gaan we in op de risico's.

### 5.1 Omvang Bouwgrond In Exploitatie (BIE)

Het saldo van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarde) tot en met 2023 bedraagt ongeveer € 58,1 mln. De gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. In totaal zijn er negen actieve grondexploitaties. Als alle nog te verwachten uitgaven en inkomsten gerealiseerd zijn, dan is het verwachte eindsaldo (eindwaarde) € 3,7 mln. verlieslatend. Dit geeft enigszins een vertekend beeld omdat de afgelopen vijf jaar sprake was van tussentijdse winstnemingen. Daarmee is over de afgelopen vijf jaar al € 10,5 mln. (inclusief Vijverberg Zuid) aan tussentijdse winst uit de grondexploitaties genomen. Daarvan is € 3,2 mln. (aandeel 65% tussentijdse winstneming A18 BP) voor de drie andere West Achterhoekse gemeenten die deelnemen in de samenwerking van de bedrijventerreinen A18 Bedrijvenpark (Doetinchem) en DockNLD(Montferland).

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

Het onderstaande overzicht geeft het verloop van de te realiseren kosten en opbrengsten weer van alle grondexploitaties gezamenlijk, over de periode van 2024 tot en met 2029.

Cashflow grondexploitaties								2024
bedragen x € 1000	boekwaarde 31-dec-23	nog te realiseren totaal	te realiseren in jaar					2029
			2024	2025	2026	2027	2028	
<b>Kosten</b>								
Vererving	75.133	1.755	870	886	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	0	40	13	12	7	4	4	0
Bouwrijpmaken	26.608	6.067	1.981	2.039	1.697	229	119	0
Woonrijpmaken	8.762	11.241	2.689	2.420	3.636	1.566	920	10
Plankosten	18.597	4.534	1.045	891	819	764	716	300
Afdrachten	2.919	312	0	155	158	0	0	0
Overige kosten	24.574	4.372	1.004	881	994	738	670	85
Rente	25.793	2.368	778	723	389	268	122	88
Subtotaal kosten	182.387	30.690	8.379	8.006	7.700	3.569	2.552	484
<b>Opbrengsten</b>								
Woningen	36.642	32.239	11.766	10.602	9.066	806	0	0
Niet-woningen	46.715	51.512	229	19.194	8.719	5.742	6.509	11.120
Overige opbrengsten	3.281	57	-17	107	-17	-17	0	0
Subsidies	8.544	465	366	0	99	0	0	0
Bijdragen	29.071	835	0	153	197	242	242	0
Subtotaal opbrengsten	124.252	85.108	12.344	30.055	18.064	6.773	6.751	11.120
<b>Saldo kosten en opbrengsten</b>	<b>-58.135</b>	<b>54.418</b>	<b>3.965</b>	<b>22.049</b>	<b>10.364</b>	<b>3.204</b>	<b>4.199</b>	<b>10.636</b>
Verwachte boekwaarde ontwikkeling			-54.170	-32.121	-21.757	-18.553	-14.353	-3.717

De raming van de kosten en de opbrengsten is een prognose en is input voor de gemeentebegroting 2025. De kosten tot en met 2025 vormen de basis voor de kredietaanvraag (paragraaf 5.6).



## 5.2 Bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling

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

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

Doordat gebiedsontwikkelingsprojecten lastiger worden om budgetneutraal te realiseren is deze reserve gevormd. Steeds vaker worden projecten binnenstedelijk gerealiseerd. Zoals al blijkt uit bijvoorbeeld een project als Iseldoks zijn de kosten in dergelijke ontwikkelingen vaak fors hoger dan te verwachten opbrengsten. Om deze projecten vanwege een maatschappelijk belang toch mogelijk te maken is de bestemmingsreserve gevormd. Daarmee kunnen winstgevende plannen verevend worden met verlieslatende plannen.

<b>Bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling</b>	
Tussentijdse winstneming JR 2022	€ 1.205.783
Mutatievoorziening JR 2022	€ -914.600
Aanmelding begroting 2024	€ 1.500.000
Tussentijdse winstneming JR 2023	€ 1.412.267
Mutatievoorziening JR 2023	€ -1.649.014
Stand JR 2023	€ 1.554.436

## 5.3 Tussentijdse winstneming

Bij grondexploitaties met een positief resultaat is er sprake van winst (er zijn meer opbrengsten dan kosten). Bij winstgevende grondexploitaties is de gemeente verplicht om tussentijds al een deel van de verwachte winst uit de grondexploitatie te halen. Dat gebeurt pas als er voldoende zekerheid bestaat over de hoogte van de winst. Dit betekent echter niet dat de winst pas genomen wordt bij het afsluiten van het project. Voor winstneming wordt uitgegaan van de Percentage Of Completion (POC) methode. Deze methode, die is voorgeschreven door het BBV, houdt in dat dat jaarlijks naar rato van gerealiseerde kosten en opbrengsten een deel van de verwachte winst moet worden genomen. Voor de projecten Wehl Heideslag, Heelweg, Verheulswede, A18 Bedrijvenpark en Wijnbergen de Kwekerij was dat over het jaar 2023 aan de orde.

Bij de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark is een tussentijdse winst genomen van € 3,0 mln. Volgens de samenwerkingsovereenkomst vindt na verevening tussen A18 Bedrijvenpark (Doetinchem) en DocksNLD (Montferland) bij een positief saldo afdracht plaats in het HRT-fonds. Daardoor wordt de tussentijdse winst van de grondexploitatie A18 Bedrijvenpark in zijn volledigheid gestort in een voorziening door derde bekleemde middelen (artikel 44, lid 2 BBV). In de voorziening zijn de middelen dus bekleemd ten behoeve van het HRT-fonds. Voor de gemeente Doetinchem is dit aandeel 35%. Daarnaast is in 2023 uit andere projecten voor in totaal € 1,4 mln. aan tussentijdse winst genomen ten gunste van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling.

<b>Tussentijdse winstneming.</b>								
Tussentijdse winstneming op basis van Percentage Of Completion (POC).								
Conform regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording								
project	verwachte einddatum	tussentijdse winstneming 2019	tussentijdse winstneming 2020	tussentijdse winstneming 2021	tussentijdse winstneming 2022	tussentijdse winstneming 2023	verwacht resultaat op eindwaarde	prognose vrijval resultaat
Vijverberg Zuid	2022	€ 163.440	€ 9.946	€ 1.900	€ 17.226	n.v.t.	afgesloten	n.v.t.
Wehl Heideslag	2029	€ 508.759	€ 54.309	€ 3.150	€ 429.273	€ 1.222.835	€ 1.337.735	2024-2028
Heelweg	2025	€ 264.479	€ 322.104	€ 429.264	€ 548.283	€ 72.692	€ 3.669	2024-2026
Verheulswaide	2023	€ -	€ 606.413	€ 546.981	€ 209.026	€ 88.443	€ 14.839	2024
A18 Bedrijvenpark*	2028	€ -	€ -	€ 23.913	€ 1.885.353	€ 3.016.525	€ 1.560.855	2024-2029
Wehl Fokkenkamp	2027	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 258.797	2024-2028
Augustinuslocatie	2026	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.708	2024-2027
Wijnbergen De Kwekerij	2027	€ -	€ -	€ -	€ 1.975	€ 28.297	€ 1.625.097	2024-2026
		€ 936.678	€ 992.772	€ 1.005.208	€ 3.091.136	€ 4.428.792	€ 4.803.700	

\*) 35% aandeel gemeente Doetinchem, 65% aandeel deelnemende gemeenten samenwerkingsovereenkomst bedrijventerreinen West Achterhoek.

Op basis van de huidige prognoses verwachten we voor de komende jaren nog € 4,8 mln. aan winst te maken op de grondexploitaties. De toekomstige winst komt ook ten gunste van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling.

#### 5.4 Voorzieningen

Voor grondexploitaties met een voorzienbaar tekort is het verplicht om een voorziening verlieslatende projecten te treffen. Dit heeft betrekking op de projecten Iseldoks en Lookwartier. Door een tegenvaller op het project Iseldoks vanwege saneringskosten voor PFAS in de bodem en grondwater dient de totale voorziening te worden opgehoogd met ongeveer € 1,65 mln. De wijzigingen in de voorziening verliesgevende projecten is in de jaarrekening 2023 verwerkt.

<b>Voorzieningen</b>					
Project met een voorzienbaar tekort	Resultaat 31-12-2022	rente toevoeging 2023	hoogte voorziening	Resultaat 31-12-2023	vrijval/extra voorziening
Iseldoks	€ 4.838.669	€ 96.773	€ 4.935.442	€ -6.628.896	€ -1.693.454
Lookwartier	€ 1.734.780	€ 34.696	€ 1.769.476	€ -1.725.036	€ 44.440
Totaal	€ 6.573.449			€ -8.353.932	€ -1.649.014

#### 5.5 Materiële vaste activa, strategische gronden

De strategische gronden dienen volgens de BBV-voorschriften op de balans te worden opgenomen onder "Materiële vaste activa". De strategische gronden zijn gewaardeerd voor maximaal € 6 per m<sup>2</sup> (agrarische grondwaarde). Een uitzondering daarop zijn de in de 2023 aangekochte strategische gronden die op korte termijn in ontwikkeling worden genomen.

In 2023 is de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark in exploitatie genomen.

<b>Strategische gronden/MVA</b>			
Gronden niet in exploitatie/strategische gronden		peildatum 31-12-2023	
Locatie	Waarde	Aantal m <sup>2</sup>	Waarde per m <sup>2</sup>
Ruimzicht	€ 130.680	21.780	€ 6
De Veentjes 2e fase	€ 90.000	15.000	€ 6
Wonen op het Randje	€ 45.000	7.500	€ 6
De Pas 't Straatje	€ 15.600	2.600	€ 6
Europaweg	€ 49.890	8.315	€ 6
Terborgseweg 108 incl opstal	€ 710.000	2.365	n.v.t.
	€ 1.041.170	57.560	

#### 5.6 Kredietaanvraag

Aan de hand van de geactualiseerde grondexploitaties is beoordeeld of een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. Die beoordeling vindt ieder jaar plaats. Daarbij wordt

uitgegaan van de verwachte investeringen tot en met 2025. Deze investeringen zijn voorzien en maken deel uit van de totale geraamde kosten van de grondexploitatieprojecten. Vanuit de rechtmatigheid, om ook daadwerkelijk deze investeringen te kunnen doen, worden deze kredieten aangevraagd. Rekening houdend met eerder verstrekte kredieten is er nog voldoende krediet beschikbaar zodat een aanvullende kredietaanvraag niet nodig is.

<b>Krediet aanvraag MPO 2024</b>					Bedragen x € 1.000	
	Totaal beschikbare kredieten t/m	Totaal verwachte kosten t/m			Benodigd Krediet	Aanvulling Krediet
		Boekwaarde kosten t/m	Kosten-raming			
			2023	2024		
Wehl Heideslag	25.883	23.473	1.444	1.552	26.469	586
Iseldoks	38.336	37.962	3.153	799	41.914	3.578
Heelweg	14.753	14.483	123	259	14.864	111
Lookwartier	11.885	11.590	210	203	12.003	117
A18 Bedrijvenpark	90.384	89.618	2.343	2.445	94.406	4.022
Verheulswaide	1.993	1.951	102	0	2.053	61
Wijnbergen De Kwekerij	4.403	2.699	761	2.025	5.486	1.083
Wehl Fokkenkamp	984	451	137	484	1.072	87
Augustnuspark	452	175	107	239	521	69
<i>Minus tussentijdse winstneming</i>		-10.455			-10.455	-10.455
		<b>171.948</b>	<b>8.379</b>	<b>8.006</b>		
<b>Benodigd krediet (grex)</b>	<b>189.072</b>				<b>188.333</b>	<b>-739</b>

Voor de Overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten is een beperkt aanvullend krediet nodig van € 13.728. Dat wordt gespecificeerd in de toelichting op projectniveau in de bijlage bij dit MPO.

De kredietaanvraag verwerken we in de gemeentebegroting 2025.

### 5.7 Startkrediet ruimtelijke projecten

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

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

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

Voor het gebruik van het startkrediet worden de volgende spelregels gehanteerd:

- Het startkrediet wordt als afzonderlijk project opgenomen in het MPO.
- Het krediet is uitsluitend bestemd voor opdrachten die naar verwachting leiden tot een ruimtelijk project.

- Het college neemt de besluiten over opdrachten ten laste van het startkrediet.
- Het startkrediet wordt gebruikt gedurende de initiatieffase (idee) van het project. Vanaf de definitiefase van het project maakt het college gebruik van het voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten of vraagt het college een specifiek krediet met dekking aan bij de raad.
- Het college verantwoordt de uitvoering van het voorbereidingskrediet in de P&C documenten, waarbij de raad zo nodig erover besluit (vergelijkbaar met post onvoorzien):
  - In de bestuurlijke monitor: informatie en besluitvorming over het voorbereidingskrediet gedurende het jaar.
  - In het MPO de jaarlijkse verantwoording van het afgelopen jaar en (voor zover mogelijk) de planning van het komende jaar.
  - Resultaten worden verwerkt/ verantwoord in de jaarstukken.

Inmiddels zijn er door het startkrediet meerdere verkenningen uitgevoerd naar projecten. Ook zijn al meerdere verleende kredieten weer teruggevloeid naar het startkrediet. Het revolverende principe werkt goed.

Startkrediet			2024
Door de raad verleend startkrediet	8810001	€	250.000
Door B&W toegekend krediet		€	155.000
Nog beschikbaar		€	95.000
project	nummer	verleend	revolverend
Wijnbergseweg Oude Ijsseloever	79.202	€ 30.000	€ -
Vriezenlocatie	79.083	€ 30.000	€ -
Amphionpark	96.971	€ 30.000	€ -
Project Woongemeenschap	79.090	€ 40.000	€ -
Flexwoningen Gaanderen	79.204	€ 25.000	
<i>afgeronde revolverende kredieten:</i>			
Wehl Fokkenkamp	98.975	€ 30.000	€ 30.000
Augustinuslocatie	79.080	€ 30.000	€ 30.000
De Kwekerij	96.963	€ 60.000	€ 60.000
Heelweg midden	79.201	€ 30.000	€ 30.000

Uit de tabel van het startkrediet blijkt dat er nog een krediet beschikbaar is van € 95.000. De verwachting is dat een aantal kredieten in de loop van 2024 vrijvallen en weer toegevoegd kunnen worden aan het startkrediet.

### 5.8 Voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten

Naast het startkrediet is in de begroting 2023 er ook nog een voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten van € 0,75 mln. vastgesteld. Bekend onder nr. 78.110. Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor de periode volgend op de eerste verkenning (startkrediet). Daarmee kunnen we slagvaardiger projecten verder brengen tot het vaststellen van een grondexploitatie of het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst. Ondanks dat we tot op heden nog geen gebruik van het voorbereidingskrediet hebben gemaakt, stellen we voor om het voorbereidingskrediet te verhogen naar € 2,2 mln. Aanleiding is het project Spoorzone. Dit project komt nu in een fase terecht dat een masterplan moet worden opgesteld en meerdere deelprojecten verder moeten worden uitgewerkt. Om daar uitvoering aan te kunnen geven hebben we een extra voorbereidingskrediet nodig. Dekking uit toekomstige grondexploitatie en of kostenverhaal. Daarbij gaat het binnen de Spoorzone o.a. om de deelprojecten:

- Laborijnlocatie

- Woongemeenschap (i.s.m. Sité en COA).

Andere aankomende projecten die ten laste van het voorbereidingskrediet kunnen worden gebracht zijn o.a. Amphionpark en de Vriezenlocatie.

### 5.9 Vennootschapsbelasting

Ultimo 2023 laten de gezamenlijke grondexploitaties op basis van de meerjarenprognoses 2024 een verbetering van het resultaat zien ten opzichte van ultimo 2022. Echter op grond van de fiscale doorrekening van de afzonderlijke grexen gebaseerd op het MPO 2024 is het Grondbedrijf over 2023 niet vennootschapsbelasting plichtig. Daarbij volgen wij het advies van PWC uit 2015/2016 en de second opinion hierop van BDO uit december 2022 inzake de overeenkomst A18/DocksNLD dat Doetinchem ten aanzien van het Grondbedrijf alleen A18 in zijn fiscale berekeningen meeneemt en Montferland alleen DocksNLD.

Uit de second opinion van BDO blijkt dat de partners voor hun aandeel in het afzonderlijke resultaat van A18 en DocksNLD eventuele belastingplicht buiten het Grondbedrijf om kunnen bepalen. Het definitieve, positieve resultaat van DocksNLD moet nog worden bepaald, zodat nu nog niet berekend kan worden wat het aandeel van Doetinchem daarin is en welke belastingafdracht dat met zich brengt. Overleg met de Belastingdienst hierover moet ook nog plaats vinden.

## 6. Risico's gebiedsontwikkeling

Voor de bepaling van de weerstandscapaciteit dienen we rekening te houden met een bedrag van € 1,0 mln. om de te verwachte risico's van de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten op te kunnen vangen. Het totale risico is ten opzichte van vorig jaar verminderd. In onderstaande tabel zijn de risicocomponenten en de verschillen tussen 2023 en 2024 weergegeven.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	MPO 2023	MPO 2024
<b>Risicokaarten per grondexploitatieproject</b> De project specifieke risico's zijn per project op basis van de geactualiseerde grex opnieuw doorgerekend.	€ 1,34	€ 0,6
<b>Risico's overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten</b> Dit is het risico van gebiedsontwikkelingsprojecten waarvoor geen grondexploitatie is vastgesteld.	€ 0,4	€ 0,4
<b>Totaal risico's ruimtelijke ontwikkelingsprojecten</b>	<b>€ 1,74</b>	<b>€ 1,0</b>

## BIJLAGEN

- Stand van zaken projecten
- Ontwikkelstrategie Doetinchem 2036