

Doetinchem, 3 juli 2020

ALDUS VASTGESTELD 9 JULI 2020

Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2020

Te besluiten om:

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2020 vast te stellen en daarmee:
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
 - de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
 - een krediet van € 6,7 mln. te verlenen ten behoeve van investeringen welke reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten en hiertoe de 62^{ste} begrotingswijziging 2020 vast te stellen.
2. 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 de bijlagen:
 - Grondexploitaties (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).

Inleiding

Met het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties (MPO) informeren wij u over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de belangrijkste ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkeling in het algemeen. Het gaat daarbij om zowel projecten waarvoor een grondexploitatie is opgesteld, als ook om de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten waarbij geen gemeentelijke grondexploitatie van toepassing is.

Het MPO geeft inzicht in:

- de financiële stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, inclusief grondexploitaties;
- beleidsontwikkelingen op het gebied van grondbeleid, woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel;
- recente ontwikkelingen op het gebied van strategische gronden, tussentijdse winstneming en vennootschapsbelasting.

Met het vaststellen van het MPO:

- wordt de hoogte van de benodigde voorziening vastgesteld;
- wordt de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen vastgesteld dat dient als dekking voor de risico's van de ontwikkellocaties;
- stelt u het aanvullend benodigd krediet beschikbaar.

Argumenten

1.1 Hiermee krijgt u inzicht in de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties.

Het MPO 2020 geeft u inzicht in de (financiële) stand van zaken van de belangrijkste gebiedsontwikkelingsprojecten, waaronder zeven gemeentelijke grondexploitatieprojecten. 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 Daarmee treffen wij voorzieningen voor de verliesgevende (grondexploitatie)projecten.

Voor verliesgevende grondexploitatieprojecten moeten wij een voorziening treffen, zodat voorzienbare tekorten direct worden genomen zodra die zich voordoen. Gelet op de beschikbare voorzieningen per 31-12-2019 en de noodzakelijke voorziening per 31-12-2020 is er een extra voorziening benodigd van € 1,5 mln. Tegenover deze extra voorziening staat een vrijval in 2019 van de voorziening van € 6,1 mln. voor het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Deze wijzigingen in de voorzieningen zijn al bij de jaarrekening 2019 verwerkt.

Doetinchem, 3 juli 2020

De projecten waarvoor geen grondexploitatie van toepassing is, zijn minder onderhevig aan fluctuaties en worden doorgaans binnen het verleende krediet uitgevoerd. Een eventueel voorzienbaar tekort voor die projecten zal leiden tot een extra kredietaanvraag dan wel bijstelling van de projectambities.

1.3 De hoogte van het weerstandsvermogen is afgestemd op het actuele inzicht in de risico's. Met een actueel inzicht in de projecten kan ook de hoogte van het actuele risico worden vastgesteld. De risico's zijn beoordeeld op projectniveau en op portefeuilleniveau en zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald met € 0,7 mln. 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.

1.4 Een aanvullend krediet is nodig voor de geplande investeringen. Aan de hand van de geactualiseerde grondexploitaties en financiële stand van zaken per 1-1-2020, beoordelen wij of voor de ruimtelijke projecten een aanvullende kredietaanvraag noodzakelijk is. De benodigde aanvulling baseren wij op de verwachte en geplande investeringen. Voor de grondexploitatieprojecten hebben die betrekking op de jaren 2020 en 2021. Voor de overige ruimtelijke projecten wordt de aanvullende kredietaanvraag voor de gehele looptijd berekend.

Voor de grondexploitatieprojecten is een aanvullend krediet nodig van € 5,9 mln. Dekking uit de grondexploitaties.

Voor de overige gebiedsontwikkelingsprojecten is een aanvullend krediet nodig van € 879.852. Dekking per project beschreven in het MPO, hoofdstuk vier.

2.1 Hiermee worden de economische en financiële belangen van de gemeente niet geschaad. 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.

Financiën

De kredietaanvraag wordt meegenomen bij de kadernota 2021/begroting 2021. Voorzieningen en tussentijdse winstnemingen hebben wij bij de jaarrekening 2019 verrekend.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn altijd marges van onzekerheid omdat gebiedsontwikkeling aan dynamiek onderhevig is.

Het MPO geeft behalve de feitelijke situatie per 01-01-2020 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. Wat de grondexploitaties betreft geldt dat dit geen exacte wetenschap is en op onderdelen uitgegaan moet worden van bepaalde aannames en verwachtingen. Uiteraard zoveel mogelijk onderbouwd met ramingen en ervaringscijfers. Toch blijft er altijd een marge van onzekerheid in zitten. Bijvoorbeeld als het gaat om gronduitgifte en bepaalde kostensoorten (zoals bodemsanering, planschade en kosten voor bouw- en woonrijp maken). Afwijkingen van ramingen en prognoses zijn inherent aan gebiedsontwikkeling en zullen altijd blijven voorkomen. Soms als nadeel, soms als voordeel. We anticiperen zoveel als mogelijk op mogelijke afwijkingen. Dat doen we door ervoor te zorgen dat het weerstandsvermogen binnen de algemene reserve voldoende is om risico's op te kunnen vangen.

Doetinchem, 3 juli 2020

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.

1.2 De effecten van de coronacrisis op gebiedsontwikkeling zijn nog onbekend.

De huidige buffers en weerstandsvermogen van projecten zijn hoog genoeg om de eerste mogelijke financiële effecten van de coronacrisis te kunnen opvangen. De komende maanden blijven we situatie nauwlettend volgen. Het MPO 2021 is dan het moment om mogelijk extra maatregelen te treffen en of bij te sturen.

Vervolg

Op onderdelen heeft het vaststellen van het MPO 2020 gevolg voor de kadernota 2021/ begroting 2021. U zult dat bij die gelegenheid zien terugkeren.

Bijlagen

1. Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2020.
2. Grondexploitaties (liggen voor de raad ter inzage - vertrouwelijk).

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2020;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2020 vast te stellen en daarmee:
 - kennis te nemen van de stand van zaken van de belangrijkste ontwikkellocaties;
 - de grondexploitaties op projectniveau vast te stellen;
 - een krediet van € 6,7 mln. te verlenen ten behoeve van investeringen welke reeds zijn voorzien en deel uitmaken van de totaal geraamde kosten binnen de grondexploitaties en overige ruimtelijke projecten en hiertoe de 62^{ste} begrotingswijziging 2020 vast te stellen.
2. 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 de bijlagen:
 - Grondexploitaties (ter inzage, niet bijgevoegd bij raadsvoorstel).

Aldus besloten in zijn vergadering van 9 juli 2020,

, griffier

, voorzitter