
Raadscommissie Bestuur en Middelen

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Ingrid de Wit

E-mail: i.de.wit@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2019-035962**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot actualisatie grondexploitatie Willem Alexanderhof

Publiekssamenvatting:

De grondexploitatie Willem Alexanderhof is geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een verbetering van het verwachte resultaat waardoor een gedeeltelijke vrijval van de verliesvoorziening kan plaatsvinden.

Geadviseerd besluit

1. De geactualiseerde grondexploitatie Willem Alexanderhof vast te stellen met een eindwaarde van €10.500.000 negatief per 31 december 2026, resulterend in een gedeeltelijke vrijval van €700.000 van de verliesvoorziening.
 2. De vrijval van de verliesvoorziening op te nemen in de jaarrekening 2019.
-

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Elk jaar wordt in overeenstemming met de eisen van de BBV (Besluit Begroting Verantwoording) de grondexploitatie van Willem Alexanderhof geactualiseerd. In de grondexploitatie staan de verwachte kosten en opbrengsten van een ontwikkelingsgebied.

De ontwikkeling van Willem Alexanderhof in Julianadorp verloopt momenteel zeer voorspoedig. Fase 1 en 2 zijn bijna afgerond waardoor deze twee gebieden ook haar definitieve inrichting krijgen. Fase 3 ten zuiden van de Prins Clauslaan (de huidige ontsluitingsweg van het gebied) die in 2019 in verkoop is gegaan, zijn van de ca. 88 woningen nagenoeg alle woningen verkocht.

Om een continue bouwstroom te houden wordt een volgende fase uitgewerkt (dit wordt dan fase 4). Deze fase is financieel vertaald en verwerkt in de grondexploitatie. Het betreft ca. 80 woningen en deze gaan eind 2020 of begin 2021 in de verkoop. Dat is het gebied ten zuiden van de eerste fase en ten noorden van de ijsbaan. De woningbouw vormt zo een aansluitend geheel.

De versnelling in de gronduitgifte heeft zich ook in 2019 doorgezet door een snelle verkoop van de nieuwe fase. De verwachting is dat eind 2026 het hele plangebied Willem Alexanderhof kan zijn ontwikkeld.

Tot welk actueel grondexploitatieresultaat leidt de verwerking van de nu bekende gewenste en verwachte ontwikkelingen in het project en de verdere aanscherping van kosten en opbrengsten?

Doelen en resultaten

De ontwikkeling van het plan Willem Alexanderhof zorgt voor meer diversiteit aan woonmilieus in Den Helder en voor meer keuze in het aanbod op de woningmarkt. In Willem Alexanderhof is de mogelijkheid om woningen te kopen met een sociale koopprijs tot een ruime kavel met vrijstaande woning. Door dit aanbod kunnen bewoners in de gemeente Den Helder wooncarrière maken en is er ook voor mensen van buiten de gemeente een aantrekkelijk aanbod.

Kaders en omstandigheden

- Het in december 2011 vastgestelde bestemmingsplan Julianadorp Oost waarbij per deelgebied uitwerking plaatsvindt. Dit leidt tot vastgestelde uitwerkingsplannen of wijzigingsplannen per deelgebied.
- Het in november 2010 vastgestelde stedenbouwkundig plan Julianadorp Oost.
- Contractuele afspraken met Helderse Bouw Combinatie, Woningstichting Den Helder en aannemer Borst 23 april 2013.
- De geactualiseerde grondexploitatie, vastgesteld op 19 februari 2019.
- Het BBV geeft regels zodat gemeentes op een solide wijze omgaan met de risico's die gemoeid gaan met de grondexploitaties.
- Artikel 4.2.2. van notitie grondexploitatie bepaalt jaarlijks een herziening van grondexploitatiebegroting door de raad te laten vaststellen.

Argumenten en alternatieven

Vorig jaar is een actuele grondexploitatie vastgesteld. Bij iedere actualisatie wordt het plan grondig doorgelicht. Naarmate het plan verder wordt uitgewerkt komen kosten en opbrengsten meer gedetailleerd in beeld. Het plan was eerst doorgerekend op basis van globale vlekkenplannen. Bij de uitwerking van een fase vindt de doorrekening plaats op basis van een stedenbouwkundig plan

waarbij precies duidelijk is hoe groot de kavels zijn, waar deze komen te liggen en hoe dit deelgebied wordt ingericht. Daardoor kan er heel gericht gestuurd worden op kosten en opbrengsten binnen de kaders die er liggen. De werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten worden in de boekwaarde verwerkt. Op het moment dat daadwerkelijk de uitvoering plaatsvindt en verkoop start wordt pas echt inzichtelijk hoeveel iets kost (waarvoor gaat een aannemer het maken) en hoe snel de verkoop gaat (hoeveel vraag is er vanuit de markt). Hierdoor kan het resultaat van het project verbeteren of verslechteren. Dit is een continu proces. Doordat het project Willem Alexanderhof steeds verder in uitvoering komt, is de inschatting van de te maken kosten en opbrengsten steeds meer gebaseerd op werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten en uitgewerkte plannen. Van het project zijn nu ca. 280 woningen verkocht (exclusief zorgwoningen). Dat is ongeveer de helft van het project.

	Actualisatie grex 1-1-2020	Vastgestelde grex 1-1-2019	Vershil
Totale kosten	€ 40.881.000	€ 41.484.000	€ 603.000
Totale opbrengsten	€ 42.220.000	€ 42.155.000	€ -50.000
Inflatie kosten	€ 343.000	€ 412.000	€ 65.000
Rente kosten	€ 11.492.000	€ 11.450.000	€ -42.000
Resultaat eindwaarde	€ 10.500.000	€ 11.200.000	€ 700.000

In de uitvoeringsbudgetten zijn kosten voor grondwerk, bouw- en woonrijp maken door de verdere uitwerking van het plan geoptimaliseerd. Met name de kosten voor het bouwrijp maken worden lager ingeschat en een tweetal bruggen worden vervangen door duikers waardoor daar kosten worden bespaard. Daar tegenover staan vervroegde plankosten die toegeschreven kunnen worden aan de versnelling van het plan en de producten die daarvoor gemaakt moeten worden. Extra kosten zijn voor de afwerking van fase 1 (onder andere: inflatiecorrectie, herstelkosten en vertraagd woonrijp maken). De opbrengsten zijn iets toegenomen door een beter ruimtegebruik. In 2019 zijn de opbrengsten die zijn ontvangen door gronduitgifte hoger geweest dan de uitvoeringskosten. Dit heeft ervoor gezorgd dat de boekwaarde lager is geworden. Dit samen met een snellere gronduitgifte zorgt voor lagere rentekosten. Hiermee hangt samen dat kosten ook eerder in de tijd worden gemaakt waardoor de inflatie op nog te maken kosten lager is. De grondexploitatie is hiermee doorgerekend en dit heeft tot een verbetering van het grondexploitatieresultaat geleid.

Bestuurlijke vernieuwing

Het voorstel komt juridisch in aanmerking voor een referendum. Een referendum ligt echter niet in de geest van het voorstel omdat de jaarrekening indirect wordt gewijzigd. Dit is op grond van de uitzonderingsbepalingen in de Referendumverordening Den Helder 2012, artikel 2; lid c, gemeentelijke procedures, lid e, vaststelling en wijziging van de gemeentelijke begroting en rekening, een uitzonderingsbepaling waarbij geen referendum wordt gehouden.

Voor de ontwikkeling van Willem Alexanderhof is jaren geleden al gekozen en daartoe is een bestemmingsplan vastgesteld en zijn contracten met partijen afgesloten om dit mogelijk te maken. Hieraan wordt met de ontwikkeling uitvoering gegeven. De omgevingsvisie Julianadorp is in december 2019 vastgesteld. De ontwikkeling van Willem Alexanderhof past hierin.

Duurzaamheid

Met het in werking treden van de landelijke wet Vet (Voortgang energietransitie) sinds 1 juli 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en binnenstedelijke (her)ontwikkelingsprojecten in Den Helder waarvan de omgevingsvergunning op of na 1 juli 2018 is aangevraagd, gasloos opgeleverd en niet aangesloten op het gasnet. De eisen aan energieprestaties van gebouwen zijn wettelijk vastgelegd. Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De derde fase, en elke volgende fase in Willem Alexanderhof die in verkoop gaat, wordt gasloos opgeleverd.

Financiële consequenties

De vrijval van de verliesvoorziening van € 700.000 komt tot uitdrukking in het jaarrekeningresultaat over 2019 en worden daarmee verrekend met de Algemene Reserve.

Uitvoering en planning

De financiële gevolgen worden verwerkt in de financiële administratie en maken onderdeel uit van het jaarrekeningproces 2019.

Communicatie

Er wordt geen persbericht verstuurd. Het voorstel betreft een interne boekhoudkundige aangelegenheid.

Den Helder, 3 maart 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2019-035962
Onderwerp	Voorstel tot actualisatie grondexploitatie Willem Alexanderhof

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 3 maart 2020,

besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitatie Willem Alexanderhof vast te stellen met een eindwaarde van €10.500.000 negatief per 31 december 2026, resulterend in een gedeeltelijke vrijval van €700.000 van de verliesvoorziening.
2. De vrijval van de verliesvoorziening op te nemen in de jaarrekening 2019.

Aldus besloten in de raadsvergadering van