
Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Peter Huizing

E-mail: p.huizing@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2023-013105**

Begrotingswijziging: **Ja**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie per 1 januari 2023 voor Molenwerf

Publiekssamenvatting:

Elk jaar wordt de grondexploitatie van Molenwerf geactualiseerd. In de grondexploitatie staan de verwachte kosten en opbrengsten van een ontwikkelingsgebied. Het bouwrijp maken van het gebied is afgerond en in 2023 kan worden gestart met de bouw van de woningen, garageboxen en de historische houtzaagmolen. Hierbij zal ook ruimte worden gerealiseerd voor een buurtbeheerwerkplaats. De uitgifte van tuinen aan de omringende woningen is gaande. In 2024 kan dan naar verwachting worden gestart met het woonrijp maken van het gebied, inclusief realisatie van de Heemtuin vanuit een buurtinitiatief. Eind 2024 is het project klaar.

Geadviseerd besluit

1. De geactualiseerde grondexploitatie Molenwerf (Vinkenterrein) vast te stellen met een eindwaarde van € 825.000 negatief per 31 december 2024, resulterend in een toename van € 675.000 van de verliesvoorziening.
 2. Deze aanvullende storting van € 675.000 in de verliesvoorziening op te nemen in de concept jaarrekening 2022.
-

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Elk jaar wordt de grondexploitatie van Molenwerf (Vinkenterrein) geactualiseerd. In de grondexploitatie staan de verwachte kosten en opbrengsten van een ontwikkelingsgebied.

Doelen en resultaten

Vaststelling van de grondexploitatie Molenwerf per 1 januari 2023.

Het bouwrijp maken van het gebied is afgerond en in 2023 kan worden gestart met de bouw van de woningen, garageboxen en de historische houtzaagmolen. Hierbij zal ook ruimte worden gerealiseerd voor een buurtbeheerwerkplaats. De uitgifte van tuinen aan de omringende woningen is gaande. In 2024 kan dan naar verwachting worden gestart met het woonrijp maken van het gebied, inclusief realisatie van de Heemtuin vanuit een buurtinitiatief. Eind 2024 is het project klaar.

Kaders en omstandigheden

Bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012, vastgesteld 4 maart 2013.

Wijzigingsplan Vinkenterrein vastgesteld 1 november 2022.

Raadsbesluit ontwikkeling van het Vinkenterrein 14 december 2020.

Contractuele afspraken met Helder Vastgoed en HELDERSE MOLENSTICHTING "DE ONDERNEMING" 23 december 2022.

De geactualiseerde grondexploitatie per 1 januari 2022, vastgesteld 4 juli 2022.

De BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is in het leven geroepen zodat gemeentes op 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

De ontwikkeling van het plan Molenwerf leidt tot een kwalitatieve invulling aan een reeds lang aanwezig braakliggend gebied. Met de realisatie van de molen wordt een voor toeristen interessante bezoekbare locatie aan Den Helder toegevoegd met informatie over de werking van een historische molen en informatie over hedendaagse windenergie. Met de realisatie van 16 koopwoningen en 16 middenhuur woningen wordt een woningprogramma gerealiseerd binnen de Visbuurt/Sluisdijkbuurt. Het buurtbeheerbedrijf heeft binnen dit plan een kwalitatieve vestiging gekregen. De Heemtuin heeft als doel middels tuinieren het creëren van ontmoeting tussen scholieren en buurtbewoners onderling. De aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van parkeren uit de buurt en in het centrum worden verplaatst en ingepast. Langs de Janzenstraat en de Ruyghweg is de tuinuitgifte ingepast. Naarmate het plan verder wordt uitgewerkt en gerealiseerd komen kosten en opbrengsten meer gedetailleerd in beeld. De werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten worden in de boekwaarde verwerkt. Hierdoor kan het resultaat van het project verbeteren of verslechteren. Dit is een continu proces.

	Actualisatie grex 2022	Vastgestelde grex 2021	Verschil
Totale kosten incl. stijgingen	€ 2.535.000	€ 1.641.000	€ -894.000
Totale opbrengsten incl. stijgingen	€ 1.718.000	€ 1.489.000	€ -229.000
Rente kosten	€ -6.000	€ 3.000	€ 9.000

Er zijn in 2022 extra kosten gemaakt. Deze houden verband met het tijdelijk parkeren, de verplaatsing van de speelkooi, het beperken van overlast voor omwonenden, aanleg van een kwalitatief goed rioolsysteem en overige plankosten. Dit heeft een negatief effect op de boekwaarde.

Aan de opbrengstenkant is een bijdrage uit het wijkconvenant en een bijdrage uit de vakgroep riool ingeboekt. Dit heeft een positief effect op de boekwaarde.

Totaal heeft dit voor een verslechtering van het grondexploitatieresultaat gezorgd.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is op dit voorstel niet van toepassing.

Het voorstel komt niet in aanmerking voor een referendum 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.

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. Vanaf 1 januari 2020 gelden de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

De werkzaamheden in Molenwerf worden ook doorgerekend op stikstofuitstoot en neerslag daarvan op Natura 2000 gebied. Dit gebeurt met behulp van AERIUS rekentool. Op dit moment kunnen alle geplande bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Financiële consequenties

De aanvullende storting in de verliesvoorziening groot € 675.000 komt tot uitdrukking in het jaarrekeningresultaat over 2022 en worden daarmee verrekend met de Algemene Reserve.

Uitvoering en planning

Bij een positief besluit worden de financiële gevolgen verwerkt in de financiële administratie en maken onderdeel uit van de jaarrekening 2022.

Communicatie

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

Den Helder, 28 maart 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris
K. (Koen) van Veen



Raadsvergadering d.d.	15 mei 2023
Besluit nummer	2023-013105
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de grondexploitatie per 1 januari 2023 voor Molenwerf

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 28 maart 2023,

besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitatie Molenwerf (Vinkenterrein) vast te stellen met een eindwaarde van € 825.000 negatief per 31 december 2024, resulterend in een toename van € 675.000 van de verliesvoorziening.

2. Deze aanvullende storting van € 675.000 in de verliesvoorziening op te nemen in de concept jaarrekening 2022.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 mei 2023