

Registratienummer:	RVO18.0009	Portefeuillehouder:	L. Kuipers
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Managementrapportage grondexploitatie</li> <li>• Format egalisatiereserve</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
Behandelend ambtenaar:	I.D.T.M. de Wit		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8932		
E-mail adres:	i.de.wit@denhelder.nl		
Onderwerp:	Actualisatie grondexploitatie Willem Alexanderhof		

### **Gevraagd besluit**

1. De geactualiseerde grondexploitatie Willem Alexanderhof vast te stellen met een eindwaarde van € 12.000.000 negatief per 31 december 2027, ondermeer resulterend in een gedeeltelijke vrijval van de verliesvoorziening.

2. Het instellen van een egalisatiereserve vrijval voorziening Willem Alexanderhof ter hoogte van € 1.000.000 en hiertoe het bijgevoegde format van toepassing te verklaren. Hiermee wordt, tezamen met rentevoordeel, de in de meerjarenbegroting opgenomen vrijval van € 500.000 voor de periode 2018-2021 per jaar per direct geborgd.

3. Kennis te nemen van een aandachtspunt waarvan de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) nadrukkelijk adviseert dit onder de aandacht van de Raad te brengen, te weten dat de realisatie van kosten en opbrengsten in grondexploitaties in een jaarschijf per definitie afwijkt van de begrote kosten en opbrengsten in een jaarschijf. Dergelijke afwijkingen in het kader van het budgetrecht van de Raad kunnen niet op jaarschijfniveau beoordeeld worden maar alleen op het niveau van het saldo van de gehele grondexploitatie.

### **Publiekssamenvatting**

Elk jaar wordt de grondexploitatie van Willem Alexanderhof geactualiseerd. In de grondexploitatie staan de verwachte kosten en opbrengsten van een ontwikkelingsgebied. De grondexploitatie is aangepast naar de visie die we nu hebben op het gebied. Aan de kostenkant zijn alle gewenste en verwachte ontwikkelingen verwerkt. De aantrekkende economie laat zich ook in Den Helder voelen. Er heeft een versnelling plaatsgevonden in de gronduitgifte. Verwachting is dat dit zich door zal laten zetten. Fase 1 van het gebied is nagenoeg volledig verkocht. En de verwachting is dat binnen 10 jaar ook fases 2 t/m 4 kunnen worden ontwikkeld. Dit leidt tot een verbeterd exploitatieresultaat.

### **Inleiding**

Willem Alexanderhof in Julianadorp is volop in ontwikkeling. De verkoop van woningen in Willem Alexanderhof verloopt momenteel zeer voorspoedig. In fase 1 zijn momenteel 120 woningen verkocht of onder optie en nadert hiermee zijn afronding. In de nieuw te ontwikkelen fase ten zuiden van de Schoolweg en ten noorden van de Prins Clauslaan (de huidige ontsluitingsweg van het gebied) zijn in een maand tijd 30 woningen verkocht of onder optie. Start bouw kan in de komende maanden plaatsvinden. Er is met beide deelgebieden naar verwachting nog voldoende aanbod van woningen voor 2018 en begin 2019.

Daarna zal naar verwachting worden begonnen met een strook ten zuiden van de nieuw te ontwikkelen fase langs de Prins Clauslaan en ten oosten van de fase 1. Een verdere planuitwerking hiervoor dient nog plaats te vinden in 2018. De woningbouw concentreert zich de komende paar jaar dus aan de noordoostkant van Willem Alexanderhof en vormt een aansluitend geheel.

Het gehele project is verder in het afgelopen jaar nog een keer grondig doorgelicht. In het gehele plangebied zit nog steeds veel flexibiliteit qua woonbeleving, ontwikkelvolgorde en ontwikkeltempo van de volgende deelgebieden. Dit geeft ruimte om bijvoorbeeld in 2018 de omgevingsvisie voor Julianadorp op te stellen en het project verder uit te werken voor het volgende deelgebied zonder dat er nu al in het project Willem Alexanderhof onomkeerbare keuzes worden gemaakt voor het totale plangebied.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De ontwikkeling van het plan Willem Alexanderhof zorgt voor meer diversiteit aan woonmilieus in Den Helder en zorgt voor meer keus in het aanbod op de woningmarkt. Voor elke tree op de maatschappelijke ladder kan

een aangename woning worden gevonden in de gemeente Den Helder.

### **Kader**

Het in december 2011 vastgestelde bestemmingsplan Julianadorp Oost.

Het in november 2010 vastgestelde stedenbouwkundig plan Julianadorp Oost.

De in november 2010 door de raad vastgestelde grondexploitatie.

Contractuele afspraken met HBK, WSDH en aannemer Borst 23 april 2013

De laatst geactualiseerde grondexploitatie behorende bij de jaarrekening 2016

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**

De positieve ontwikkelingen op de woningmarkt en het opstarten van een nieuwe fase waren aanleiding om de grondexploitatie (grex) Willem Alexanderhof grondig door te lichten. De grondexploitatie Willem Alexanderhof hebben we aangepast met de visie die we nu hebben op het gebied. In november 2010 is de grondexploitatie voor het laatst apart ter besluitvorming aan de raad voorgelegd en is daarna jaarlijks geactualiseerd en in de jaarrekening vastgelegd. Fase 1 is inmiddels bijna volgebouwd en op het moment dat een nieuw te ontwikkelen fase moet worden opgepakt, geeft dat de mogelijkheid om naar vraagstukken te kijken die er liggen. In de geactualiseerde grondexploitatie is een antwoord gegeven op:

- de eis van het Hoogheemraadschap om in verband met waterproblematiek een hoofdwaterstructuur vast te leggen voor heel Willem Alexanderhof die ook op korte termijn uitgevoerd kan worden;
- de kwaliteit van de groenstructuur en het groen zodanig een plek geven waardoor de kwaliteit van het gehele plan wordt vergroot en zorgt voor verbinding van de buurten en groene routes;
- het vraagstuk om 2 woongebouwen samen te voegen tot 1 speciaal woongebouw voor zorg;
- mogelijkheden om woonmilieus met verschillende kwaliteiten te kunnen ontwikkelen door mogelijkheden te creëren waarbij gebruik kan worden gemaakt van groen, water, nabijheid van het dorp en het open landschap;
- mogelijkheden om de komende jaren door te ontwikkelen en te zorgen dat een continue bouwstroom gewaarborgd blijft.
- actuele kosten- en opbrengstenramingen met een reële fasering passend bij de huidige omstandigheden.

Deze maatregelen zijn passend binnen de kaders van het oorspronkelijke plan en de contractuele afspraken met partijen. Daarnaast is de verwachting gezien de huidige marktontwikkelingen en de ervaring van de afgelopen jaren dat het hele ontwikkelgebied binnen de Zuiderhaaks in 10 jaar vanaf 1 januari 2018 kan worden ontwikkeld. Het gaat om de ontwikkeling van ca. 450 woningen (fase 2 t/m 4). Dit is dus exclusief fase 1 dat nagenoeg volledig is verkocht. De maatregelen tezamen hebben geleid tot een voordeliger exploitatieresultaat. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan de omgevingsvisie van Julianadorp die van invloed kan zijn op de grondexploitatie Willem Alexanderhof. Dit kan uiteindelijk leiden tot een actualisatie van de grondexploitatie en een nieuw resultaat.

De financiële verschuivingen tussen de voorzieningen worden ingegeven door bepalingen uit de BBV. De vorming van de egaliseringsreserve is invulling van de vastgestelde meerjarenbegroting 2018-2021. Hierin wordt gerekend met een jaarlijkse vrijval van € 500.000 uit de verliesvoorziening. Deze vrijval zou onttrokken worden uit de verliesvoorziening, maar doordat de benodigde verliesvoorziening afhankelijk is van het resultaat van de grondexploitatie was deze vrijval een onzekerheid. Door instelling van de egaliseringsreserve wordt de jaarlijkse vrijval geborgd en vervalt een jaarlijkse onttrekking uit de verliesvoorziening.

### **Maatschappelijke aspecten**

Voor de ontwikkeling van Willem Alexanderhof zijn koop- realisatieovereenkomsten gesloten met HBK en Woningstichting Den Helder waardoor het mogelijk is om Willem Alexanderhof tot ontwikkeling te brengen. Willem Alexanderhof draagt bij aan het creëren van gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus in de gemeente Den Helder.

### Draagvlak

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.

De ontwikkeling van de omgevingsvisie Julianadorp zal leiden tot een brede discussie over onderwerpen die voor Julianadorp van belang zijn.

### Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van een bredere discussie binnen de hele gemeente Den Helder.

## Financiële consequenties

In de jaarrekening van 2016 is de grond die toen naar verwachting de komende 10 jaar niet zou worden ontwikkeld verschoven naar de balanspost materiële activa waaraan een waarde is toegekend op basis van de historische kostprijs voor de grond. De verschuiving leidde tot splitsing van de toenmalige voorziening in twee voorzieningen van respectievelijk € 7.315.000 en 7.166.000. Voor de huidige actualisatie van de grex wordt dit teruggedraaid en worden beide voorzieningen weer samengevoegd, echter er kan een deel van de voorziening vrijvallen.

De geactualiseerde grondexploitatie heeft op eindwaarde een resultaat van € 12.000.000 negatief per 31 december 2027. Dit leidt per saldo tot een vrijval van voorzieningen van € 2.481.000.

Opgebouwd als volgt:

1. Vrijval voorziening materiele activa	€ 7.166.000
2. Aanvulling verliesvoorziening grex benodigd tot € 12 miljoen	€ -4.685.000
Vrijval	€ -2.481.000

De grond onder de materiële activa is weer ingebracht in de actieve grondexploitatie. Met uitzondering van fase 5, die conform bestemmingsplan Buiten Bestaand Bebouwd Gebied valt en niet binnen de 10 jaarstermijn zal worden ontwikkeld. Fase 1 t/m 4 maken onderdeel uit van de geactualiseerde grondexploitatie. Onder materiële activa resteert aldus de grond verbonden aan fase 5, tegen agrarische boekwaarde. Deze agrarische waarde geldt als absolute minimumopbrengst en hoeft daarom niet door een voorziening afgedekt te worden

In de meerjarenbegroting 2018-2021 is rekening gehouden met een vrijval uit de verliesvoorziening van € 500.000 per jaar. Het blijkt dat deze vrijval eerder is gerealiseerd dan verwacht door de aantrekkende woningmarkt. Dit geeft de mogelijkheid om de geraamde vrijval per direct te borgen: door aan de ene kant een egaliseringsreserve in te stellen die jaarlijks met een bedrag van € 250.000 kan vrijvallen (in totaal € 1.000.000) en aan de andere kant, doordat de wijziging van de grondexploitatie leidt tot rente verschuiving van de algemene middelen naar de grondexploitatie. Deze renteverschuiving ontstaat doordat de grond onder de materiële activa een rentelast heeft voor de gemeentelijke exploitatie en betaald wordt uit de algemene middelen. Deze grond wordt nu ingebracht in de grondexploitatie waardoor de rentelast uit de algemene middelen komt te vervallen. Tezamen resulteert dit in een jaarlijks voordeel voor de algemene middelen van de reeds geraamde € 500.000.

Per saldo leidt deze actualisatie tot een voordeel van € 2.481.000 wat tot uitdrukking gebracht wordt in programma 8 bij de jaarrekening over het jaar 2017. Voorgesteld wordt € 1.000.000 in te zetten voor borging van geraamde inkomsten voor de komende 4 jaar en € 1.481.000 blijft beschikbaar in het jaarrekening resultaat.

## Onzekerheden aangaande toekomstige ontwikkelingen

De ontwikkeling van Willem Alexanderhof heeft een lange looptijd van 10 jaar. Het resultaat van de grondexploitatie heeft een bepaalde onzekerheidsfactor in zich en een verwachting naar de toekomst waarbij veranderingen in kosten en opbrengsten, looptijd en parameters het resultaat positief of negatief kunnen beïnvloeden. Voor de grondexploitatie hebben we een onzekerheidsinschatting gemaakt aan de hand van een rentestijging met 1%, een kostenstijging van 1% tot 3% en daarnaast is gerekend met een langere looptijd van 2 jaar. De diverse doorrekeningen laten negatieve financiële effecten zien oplopend tot 2 miljoen. Echter er kunnen zich ook kansen voordoen in de grondexploitatie, zoals positieve aanbestedingsresultaten. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd.

## Communicatie

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

## Realisatie

Indien u positief besluit worden de financiële gevolgen verwerkt in de financiële administratie en maken onderdeel uit van de jaarrekening 2017.

Den Helder, 30 januari 2018.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling

secretaris  
Robert Reus

