

Registratienummer:	RVO18.0093	Portefeuillehouder:	M. Wouters
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlenen subsidie: Optimalisatie langzaam verkeerroute De Dogger (AI16.03799)</li> <li>•</li> </ul>
Behandelend ambtenaar:	I.D.T.M. de Wit		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8882		
E-mail adres:	i.de.wit@denhelder.nl		
Onderwerp:	Afsluiten grondexploitatie Doggerswijk West		

### Gevraagd besluit:

1. De grondexploitatie Doggerswijk West, met een voordelig saldo van € 1.064.000, af te sluiten.
2. Een deel van de grond (ruim 3,2 ha) in afwijking van de opzet van de grondexploitatie in te zetten voor verhuur ten behoeve van een zonnepark.

### Publiekssamenvatting

Het bedrijventerrein met grondexploitatie Doggerswijk West zou in 10 jaar gerealiseerd worden. Inmiddels zijn we acht jaar verder, heeft er geen grondverkoop plaatsgevonden en doen zich kansen voor om aan een deel van het terrein een tijdelijke invulling te geven door de ontwikkeling als zonnepark. Gezien de inmiddels lange looptijd die niet tot de verwachte resultaten heeft geleid en de gewijzigde inzichten is een actualisatie van de grondexploitatie nodig. Deze actualisatie bestaat enerzijds uit het afsluiten van de grondexploitatie en anderzijds uit het geven van een andere (tijdelijke) invulling aan de grond.

### Inleiding

De Dogger Zuid is een lokaal georiënteerd bedrijventerrein. Voor Doggerswijk West is in 2010 een grondexploitatie vastgesteld. Met uitzondering van de ziekenhuiskavel is sindsdien geen grond verkocht. De verwachting was dat het bedrijventerrein in 10 jaar zou worden gerealiseerd. Door achterblijvende vraag is dit niet gebeurd. De werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken zijn grotendeels uitgevoerd. Sinds 2013 ligt de grond bouwrijp klaar. De Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) schrijft voor dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Na het verstrijken van een jaar mag de 10 jaarstermijn een jaar opschuiven. Er is nog geen zicht op of verwachting van verkoop van de grond binnen deze termijn.

Deze actualisatie bestaat er enerzijds uit dat de grondexploitatie Doggerswijk West afgesloten kan worden omdat er geen sprake is van een grondexploitatie waar nog activiteiten in plaats vinden. De nog uitgeefbare grond wordt dan op de balans van de gemeente gezet waardoor het nog steeds mogelijk is om deze gronden te verkopen. Anderzijds bestaat de actualisatie van de grondexploitatie uit het zoeken naar een invulling van de grond zodat toch nog inkomsten worden gegenereerd of aan een andere doelstelling van de gemeente wordt voldaan. Dat doen we door een deel van de grond te verhuren als zonnepark.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bedrijventerrein De Dogger heeft de afgelopen jaren geen invulling gekregen met bedrijven. Een deel van het braakliggend terrein kan een tijdelijke invulling (minimaal 15 jaar) krijgen door de ontwikkeling van een zonnepark en geeft daarmee de mogelijkheid om op een duurzame manier energie op te wekken. Tevens blijft grond beschikbaar voor ondernemers om hun bedrijf daar te realiseren. De bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan blijven van kracht.

### Kader

Raadsbesluit RB10.0040 d.d. 26 april 2010 Vaststellen grondexploitatie Doggerswijk West.  
Raadsbesluit RB10.0176 d.d. 13 december 2010 Vaststellen Bestemmingsplan 'De Dogger Zuid-West 2010'.  
De laatst geactualiseerde grondexploitatie behorende bij de jaarrekening 2017.

Nota Zonneparken – gemeente Den Helder, 2015.  
Aanzet Duurzaamheidsagenda – gemeente Den Helder, 2017.  
Regionaal convenant werklocaties Kop van Noord-Holland, 2016.

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) geeft richtlijnen aan gemeenten om op solide wijze de baten en lasten en de daarmee samenhangende risico's te verantwoorden. Artikel 4.2.2. van de Notitie grondexploitatie bepaalt jaarlijks een herziening van grondexploitatiebegroting door de raad te laten vaststellen.

## **Argumenten**

### Afsluiten grondexploitatie

Het project waarvoor de grondexploitatie Doggerswijk West in 2010 is opgesteld betreft gedeeltelijk ontwikkeling van een bedrijventerrein waarbij een nieuw deel geschikt moest worden gemaakt voor de komst van het Gemini ziekenhuis (inmiddels Noordwest Ziekenhuisgroep). Hiervoor zijn sportvelden uitgeplaatst en is een compacter sportcomplex ontwikkeld. Uitgangspunt was indertijd de planning van het Gemini ziekenhuis die uitging van start bouw eind 2010. De gemeente heeft deze planning gehaald en eind 2010 is een kavel van ca. 7 ha overgedragen aan het Gemini ziekenhuis. Het andere deel, een bedrijventerrein van ca. 4,9 ha zou door de gemeente zelf ontwikkeld worden. Bestemming van dit terrein is 'Gemengd' en 'Bedrijf' waarbij ook wonen/werken op bepaalde kavels is toegestaan. Er zijn verkoopborden geplaatst en er is een website gelanceerd om de verkoop onder de aandacht te brengen. In de afgelopen jaren is er wel belangstelling geweest voor kavels, maar dit is niet doorgezet in een daadwerkelijke aankoop van een kavel. De grond ligt bouwrijp klaar en wegenstructuur is aangelegd. Voor de verkoop van de grond hoeven geen grootschalige investeringen meer te worden gedaan. Door de nog uitgeefbare grond van ca. 1,65 ha die niet benodigd is voor een invulling als zonnepark op de balans te zetten bij de Materiële Activa kan de grond, indien er belangstelling voor is, nog steeds verkocht worden. De grondexploitatie zelf kan dus afgesloten worden.

### Ontwikkeling zonnepark

Op de kavel van de Noordwest Ziekenhuisgroep (NWZ) wordt een zonnepark ontwikkeld. Door het bedrijf dat daar het zonnepark ontwikkelt is tevens de vraag gesteld aan de Gemeente Den Helder om gronden van bedrijvenpark De Dogger te huren voor uitbreiding van het zonnepark. Het gaat om een relatief 'klein' zonnepark dat op zichzelf staand niet gemakkelijk als zonnepark kan worden ontwikkeld. Met de realisatie van een zonnepark op De Dogger ontstaan synergievoordelen met het zonnepark van NWZ. Het benutten van deze synergievoordelen is een belangrijke voorwaarde voor de haalbaarheid van het zonnepark op het bedrijvenpark.

Het initiatief tot de ontwikkeling van een zonnepark betreft een oppervlakte van ca. 3,28 ha. De realisatie van een zonnepark op De Dogger past niet binnen de kaders van de huidige grondexploitatie, namelijk ontwikkeling bedrijventerrein met een bepaalde opbrengstverwachting. De looptijd van de verhuur van de grond als zonnepark overstijgt daarnaast ook de wettelijk toegestane planhorizon van 10 jaar voor het kunnen blijven bestemmen van de grond als een actieve grondexploitatie.

Voor een tijdelijke invulling van De Dogger als zonnepark is de verwachtingstermijn van de verdere ontwikkeling van belang. In het rapport "Vervolgstrategie werklocaties Regio de Kop" van de Stec Groep, d.d. 11 februari 2016 staat De Dogger op de B-lijst: terreinen die op termijn, in overleg, doorontwikkeld kunnen worden. Dit rapport is bijlage bij het Convenant werklocaties Kop van Noord-Holland dat in 2016 door de gemeenten van de Noordkop en de Provincie Noord-Holland is ondertekend. In dit rapport wordt het advies gegeven om het uitgeefbare deel van De Dogger te halveren. Dat biedt de kans om compact te ontwikkelen waardoor, indien nodig, de locatie (ruimtelijk) kan worden afgerond of kansrijke alternatieven kunnen worden gefaciliteerd. Het bedrijventerrein kent volgens het advies van Stec geen optimale product-marktcombinatie: qua ligging en omgevingskwaliteit en ook qua beoogde doelgroep heeft de locatie als puur lokaal bedrijventerreinen geen optimale toekomstpotentie.

Inzet is om De Dogger niet volledig in te richten als zonnepark, maar slechts een deel hiervan. Dit om flexibiliteit te behouden in de mogelijkheden om grond uit te geven aan bedrijven. Het gaat dan om het deel ten westen van de Burgemeester Ritmeesterweg dat als zonnepark wordt ingericht. Deze gedeeltelijke ontwikkeling van het terrein strookt met het advies van Stec dat onderdeel is van het regionale convenant. Op basis hiervan hebben wij op 31 juli 2018 besloten om een uitgebreide Wabo-procedure op te starten voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een zonnepark op een deel van het terrein.

## **Maatschappelijke aspecten**

### Draagvlak

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd d.m.v. een brief over de realisatie van het zonnepark en er is op 3 juli 2018 een informatieavond gehouden. Input vanuit bewoners met betrekking tot inpassing, met name in relatie tot publieke veiligheid en het behoud van hun nu volledig vrije uitzicht hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Bewoners hebben de mogelijkheid te participeren in het project. De meeste aanwezigen waren zeer geïnteresseerd in financiële deelname in het project en ook in de afname van stroom van het zonnepark.

Het voorstel leent zich niet voor het houden van 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

Door de ontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein als zonnepark wordt een tijdelijke invulling (minimaal 15 jaar) aan een deel van het bedrijventerrein gegeven. De gemeente heeft als ambitie om in 2040 100% energieneutraal te zijn waarbij 14% duurzame energie in 2020 moet worden behaald. In de Aanzet Duurzaamheidsagenda wordt benoemd dat het doel voor 2020 is dat ca. 37% van de hernieuwbare energie door zonne-energie moet worden opgewekt. Het zonnepark op het bedrijventerrein kan voor 13% bijdragen aan de gewenste doelstelling van de gemeente.

### **Financiële consequenties**

#### *Werkzaamheden grondexploitatie*

De werkzaamheden in de grondexploitatie met betrekking tot het bouw en woonrijp maken zijn grotendeels uitgevoerd. Niet alle begrootte werkzaamheden zijn uitgevoerd:

1. De ontsluiting van het terrein (toegangsweg) voor de beoogde functie (ziekenhuis) is niet gerealiseerd. In de toekomst moet bezien worden op welke wijze de ontsluiting gerealiseerd wordt passend bij de functie van het terrein. NWZ verhuurt het terrein nu eerst voor 25 jaar als zonnepark.
2. Verbetering van het kruispunt naar het bedrijventerrein wordt uitgevoerd als een aanzienlijk deel van de kavels is verkocht en hiervoor ook een verbetering van het kruispunt noodzakelijk is.
3. Verbinding verbeteren en veiliger maken tussen woonwijk, De Dogger richting station Zuid in de vorm van een fietspad en voetgangersbrug staat gepland in 2018/2019. Hiervoor zijn wel reeds opdrachten verstrekt voor een bedrag van € 204.000. De totaal verwachte kosten zijn € 233.000. Er is een subsidiebeschikking (de brede doeluitkering (BDU)-subsidie) ter waarde van € 93.000 van de provincie ontvangen. Uitvoering wacht op de het beschikbaar komen van de omgevingsvergunning. Vanwege het doorlopen van een bezwarenprocedure is de realisatie vertraagd. De verwachte kosten van per saldo € 140.000 worden ten laste van de grondexploitatie verantwoord en als nog te maken kosten in de balans opgenomen, zodat deze kosten afgedekt zijn.

#### *Nog uit te geven grond*

Alle kosten die tot nu toe zijn gemaakt, zijn afgedekt in de grondexploitatie uit de opbrengst van de verkoop van de ziekenhuiskavel. Dit resulteert in een positieve boekwaarde op het project. Na afsluiting van de grondexploitatie waarbij een deel van de grond wordt verhuurd blijft nog ca. 1,65 ha grond beschikbaar voor verkoop. Deze wordt in eerste instantie tegen kostprijs op de balans opgenomen waarbij deze waarde ten gunste van de af te sluiten grondexploitatie komt. Hierover wordt zoals gebruikelijk rentekosten toegerekend (op dit moment 1,5% rente). Mocht in de toekomst daadwerkelijk een deel van deze grond verkocht worden, dan komt de meeropbrengst ten gunste van de exploitatie. Bij verkoop zullen nog kosten moeten worden gemaakt die op het moment van verkoop in beeld worden gebracht. Te denken valt aan aanleg van nutsvoorzieningen. Deze kosten kunnen worden betaald uit de opbrengst van de grond bij verkoop.

#### *Zonnepark*

De exploitant gaat het terrein en de groenzones van het zonnepark zelf beheren. Dit betekent dat wij een lagere last hebben voor het onderhoud van de braakliggende kavels. De verhuur van de grond genereert (beperkte) baten. Uitgangspunt is dat de grond voor 25 jaar wordt verhuurd en daarmee zijn de inkomsten te kwalificeren als structureel. Per jaar is de opbrengst uit verhuur ca. € 10.500. Dit is een marktconforme huurprijs voor een zonnepark en wijkt daarmee niet af van het gemeentelijk grondbeleid.

De verhuur betekent dat de waarde van de ondergrond wordt overgebracht naar de Materiële vaste activa tegen de kostprijs van de grond of duurzame lagere marktwaarde. De totale kostprijs van de circa 3,2 ha bedraagt tegen een kostprijs van € 30 ruim € 950.000. De marktwaarde kan rekening houdend met een jaarlijkse opbrengst van € 10.500, uitgaande van een gemiddelde toekomstige rentevoet van 2,5% worden gesteld op € 420.000. Uitgegaan moet dus worden van de marktwaarde. Deze opbrengst leidt tot een hogere boekwaarde van de grondexploitatie en dus een hoger voordelig saldo. De (rente)kosten van deze grond en de huurbaten worden jaarlijks verwerkt in de gemeentelijke exploitatie.

De exploitatie start naar verwachting het tweede kwartaal van 2020. Uitgangspunt is dat het zonnepark 25 jaar geëxploiteerd wordt, maar na 15 jaar heeft de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden. Dit om eventueel flexibel in te kunnen spelen op de markt. Bij ontbinding van de overeenkomst vergoedt de gemeente de te maken kosten horende bij het eerder afronden van de exploitatie en de gedeelde inkomsten van de resterende looptijd. In het geval dat na jaar 15 het zonnepark uit exploitatie wordt genomen, is de verwachte afkoopsom ca. € 240.000. Dit bedrag neemt af naarmate de exploitatie langer doorloopt. De afkoopsom zal op het moment dat een nieuwe ontwikkeling zich voordoet afgezet moeten worden tegen de verwachte inkomsten die behaald kunnen worden met deze ontwikkeling.

#### *Samenvatting grondexploitatie*

Waarde grond materiële activa	+ € 497.000
Waarde inbreng ondergrond zonnepanelen	+ € 420.000

Boekwaarde per 1-1-2018	+ € 292.000
Totaal	€ 1.209.000
Geschatte kosten 2018	-/- € 5.000
Nog te realiseren fietspad/brug	-/- € 140.000
Totaal voordelig saldo exploitatie	€ 1.064.000

Het voordelig saldo van € 1.064.000 ten gunste van programma 8 te verantwoorden.

#### *Vennootschapsbelasting*

De opbrengst is getoetst op een eventuele afdracht van vennootschapsbelasting (vpb) en heeft geen negatieve gevolgen. De argumentatie is dat de winst gerealiseerd is in 2010 bij de verkoop van de grond aan het ziekenhuis. Bovendien geldt voor de vpb dat de resultaten van de grondexploitaties gezamenlijk tellen. Het negatieve resultaat van de andere grondexploitatie Willem Alexanderhof overstijgt het positieve resultaat ruimschoots.

#### **Communicatie**

De initiatiefnemers voor het zonnepark hebben in juli een eerste informatiebijeenkomst gehouden. Op het moment dat het project in de richting van de uitvoering gaat en de mogelijkheden tot participeren zijn uitgewerkt, worden de omwonenden verder geïnformeerd.

Een uitgebreide Wabo-procedure wordt voor het zonnepark doorlopen waarop belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.

Het afsluiten van de grondexploitatie betreft een interne boekhoudkundige aangelegenheid.

#### **Realisatie**

De grondexploitatie wordt financieel afgesloten in 2018. De planning van het zonnepark is als volgt:

- Aanvraag Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+) subsidie: oktober 2018
- Overdracht grond aan initiatiefnemers en start realisatie: kwartaal 4 2019
- Start exploitatie: kwartaal twee 2020
- Eind exploitatie: kwartaal twee 2045
- Overdracht grond terug aan gemeente: kwartaal vier 2045

Den Helder, 21 augustus 2018.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling

secretaris  
Robert Reus