

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Grondexploitaties Haansberg

Portefeuillehouder(s) Wethouder De Weert

Van: Kees Velkers

Telefoonnummer: 4373

Email: kees.velkers@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De exploitatieopzetten Haansberg deelgebied 1 (Oost), 2 (Zuid) en 3 (Zuid-West) vaststellen.
2. Een (aanvullend) krediet van € 56.000.000 beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van de deelgebieden 1, 2 en 3.
3. De indicatieve exploitatieopzet Haansberg deelgebied 5 (Noord) vast te stellen.
4. Een krediet van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor onderzoekskosten Haansberg deelgebied 5 (Noord).

Inleiding

In de Omgevingsvisie is het gebied Haansberg opgenomen als woningbouwlocatie. Daarna is een Masterplan opgesteld, dat we in deze exploitatieopzetten financieel vertalen. Om de transformatie mogelijk te maken zijn er meerdere voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor onderzoeken, grondverwervingen. Voor deelgebied 1 (Oost) is ook krediet beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken. Om de gebieden bouwrijp te maken, zijn aanvullende kredieten nodig voor de deelgebieden 1, 2 en 3 om te kunnen starten met het bouwrijp maken van het gebied. In deelgebied 5 (Noord) willen we onderzoeken opstarten naar de ontwikkelmogelijkheden van dit gebied en verkeerskundige oplossingen.

Voor deelgebied 4 wordt (nog) geen exploitatieopzet opgesteld omdat dit het stedelijk uitloopgebied betreft, die vooral zal dienen voor natuurcompensatie/waterberging en bijbehorende functies. Bij een verdere uitwerking van het Masterplan wordt de definitieve invulling van dit gebied meegenomen.

Door het college is geheimhouding opgelegd op de exploitatieopzetten. De gemeenteraad hoeft sinds 1 april 2023 deze geheimhouding niet langer te bekrachtigen. De gemeenteraad is na behandeling

van een voorstel waar geheimhouding op rust, wel het enige orgaan dat de vertrouwelijkheid geheel of gedeeltelijk op kan heffen.

Beoogd effect en evaluatie:

In de exploitatieopzetten voor de deelgebieden Haansberg 1, 2 en 3 worden alle kosten voor de aanleg van de interne infrastructuur, het openbaar gebied en het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden meegenomen. Vooruitlopend daarop is de rotonde in de Hoevenseweg ter hoogte van de Katterstraat aangelegd, die zorgt voor een veilige ontsluiting van de wijk. De kosten voor andere verkeerskundige aanpassingen en verbeteringen aan de infrastructuur, buiten het plangebied, worden niet meegenomen in de exploitatie, maar zijn onderdeel van het uitvoeringsprogramma mobiliteit.

Bij Haansberg deelgebied 5 (Noord) verrichten we onderzoeken naar de voorwaarden waaronder deze locatie ontwikkeld kan worden, waaronder bodem, water, duurzaamheid, verkeer, enz. en de daarbij behorende externe en interne begeleiding. In een later stadium zal uw raad de kaders voor het ontwikkelen van het gebied vaststellen.

Argumenten

1.1/ 2.1/3.1/4.1 Alle argumenten die ten grondslag liggen aan de diverse berekeningen en uitgangspunten zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

1.1/3.1/4.1 Openbaarmaking van de exploitatieopzetten kunnen de belangen van de gemeente schaden.

2.1 Door de gemeenteraad is in de periode 1997-2025 voor in totaal € 75.200.000 aan kredieten beschikbaar gesteld om onderzoeken te verrichten en gronden aan te kopen. Nu stoppen met de ontwikkeling van de gebieden zou lijden tot kapitaalvernietiging.

4.1 Om Haansberg deelgebied 5 (Noord) te kunnen ontwikkelen, willen we onderzoeken verrichten naar de voorwaarden waaronder deze locatie ontwikkeld kan worden, waaronder bodemgesteldheid, waterhuishouding, duurzaamheid, milieueffecten en de verkeerskundige ontsluiting (tracé studie noordelijke randweg).

Alternatieven/varianten

1. Geen aanvullend krediet beschikbaar stellen. Zonder krediet kunnen wij geen onderzoeken verrichten, ambtelijke capaciteit inzetten, bouw- en woonrijp maken of gronden verwerven en deze ten laste brengen van de grondexploitatie Haansberg.

2. Een groot deel van de kosten moeten dan afgeboekt worden en mogen in een later stadium niet opnieuw ingebracht worden, waardoor er mogelijk meer vennootschapsbelasting betaald moet worden over de winst.
3. Iedere investering/uitgave moet dan afzonderlijk door de raad geaccordeerd worden. Dat levert een aanzienlijke vertraging in het proces en de werkzaamheden op.

Kanttekeningen en risico's

1. Het voeren van een grondexploitatie is altijd risicovol. Daar de lange looptijd van z'n exploitatie kunnen er veel niet beïnvloedbare factoren een rol gaan spelen. Om de risico's te minimaliseren actualiseren we de grondexploitaties voortdurend. We leggen deze minimaal eenmaal per jaar aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. Iedere twee jaar valt deze herziening samen met een actualisatie van het Masterplan Haansberg.
2. Omdat we nog niet beschikken over een onherroepelijk Omgevingsplan kan dit een risico vormen voor het halen van de planning zoals we die aangenomen hebben in de grondexploitatie.
3. Voor de verschillende grondexploitaties zijn scenarioberekeningen gemaakt, die de gevolgen van stagnatie en kostenstijging in beeld brengen. Er zijn voor deze berekeningen aannames gedaan. Uit deze scenarioberekeningen blijkt dat er aanzienlijke financiële consequenties zijn als er vertraging optreedt in de projecten en/of de marktomstandigheden drastisch wijzigen. De scenarioberekeningen zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.
4. Naast de risico's biedt de exploitatie ook kansen. Zo kunnen we een belangrijke bijdrage leveren aan het tekort aan betaalbare woningen en de extra opbrengsten investeren in (maatschappelijke) voorzieningen en infrastructuur.

Toelichting

Financieel:

1. Voor de gebieden 1, 2 en 3 heeft de raad € 75.200.000 aan kredieten beschikbaar gesteld voor onderzoeken, infrastructurele aanpassingen en grondaankopen. Voor de volgende fase, het bouw- en woonrijp maken, is nu een krediet van € 56.000.000 nodig.
2. In deelgebied 5 (Noord) willen we onderzoeken opstarten naar de ontwikkelmogelijkheden van dit gebied en verkeerskundige oplossingen. Daar vragen we een voorbereidingskrediet van € 1.000.000 voor.
3. Uitgaven door het grondbedrijf hebben geen invloed op de begroting van de gemeente omdat het grondbedrijf neutraal in de gemeentebegroting zit. Een krediet voor ontwikkeling van Haansberg beïnvloedt de begroting voor 2025 en verdere jaren dus niet. Het is een investering die zichzelf op termijn terugverdiend door uitgifte van kavels bouwgrond.
4. Om de reserve van het grondbedrijf op het gewenste niveau te krijgen en te houden, storten we vanuit de lopende grondexploitaties de komende jaren geld in de reserve exploitatierisico's. Met deze stortingen dekken we de risico's in de grondexploitaties af.

Juridisch:

Dit onderdeel is niet van toepassing op de (financiële) vaststelling van de exploitatieopzetten.

Personeel:

De benodigde uren namen we op in de diverse teamplannen.

Duurzaamheid

Op deze kredieten niet van toepassing. Duurzaamheid speelt wel een grote rol spelen bij de realisatie van de wijk. Het krijgt dan ook een prominente rol in de voorstellen die daar betrekking op hebben.

Planning

Na het beschikbaar stellen van de kredieten gaan we verder met de onderzoeken in deelgebied 5 en bereiden we de aanbesteding voor het bouwrijp maken van Haansberg deelgebied 1 (Oost) en deelgebied 2 (Zuid) en deelgebied 3 (Zuid-West) voor.

Communicatie en participatie

Dit voorstel is besproken met de wethouders De Weert, Schouw en Verwijmeren, het kernteam Haansberg, hoofd grondbedrijf/afdelingshoofd Leefomgeving.

Bijlagen

Exploitatieopzet Deelgebied 1 Haansberg 1 (Oost) Masterplan (GEHEIM)

Exploitatieopzet Haansberg deelgebied 2 (Zuid) Masterplan (GEHEIM)

Exploitatieopzet Haansberg deelgebied 3 (Zuid-West) Masterplan (GEHEIM)

(indicatieve) Exploitatieopzet Haansberg deelgebied 5 (Noord) Masterplan (GEHEIM)

Etten-Leur, 4 november 2025

burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester

