

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Herziening exploitatieopzetten 2026

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 herziene exploitatieopzetten 2026 vaststellen.
2. De verwachte tussentijdse winstneming 2026 van de exploitaties Nobelaer, Vosdonk-Noord en Vosdonk-Zuid ad € 175.000 toevoegen aan de reserve Realisatie Omgevingsvisie van het Grondbedrijf.
3. De voorziening exploitatietekort Vosdonk-Noord vrij laten vallen ten gunste van de reserve exploitatierisico's van het grondbedrijf.

Inleiding

In de nota Grondbeleid en het Besluit Begroting en Verantwoording staat dat de we de exploitatieopzetten van grondexploitaties jaarlijks moeten herzien. We geven de raad hiermee inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties.

Beoogd effect en evaluatie:

- Bij de behandeling van de exploitatieopzetten door de gemeenteraad verantwoorden we de vorderingen en lichten we de afwijkingen toe. Ook brengen we de verwachtingen voor de toekomst in beeld.
- De exploitatieopzetten laten zien of de plannen economisch uitvoerbaar zijn. Wanneer de gemeenteraad een exploitatieopzet vaststelt dan worden hiermee de financiële randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen we de grondexploitatie moeten uitvoeren.

Argumenten

- Alle argumenten die ten grondslag liggen aan de diverse berekeningen en uitgangspunten zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

Alternatieven/varianten

- De mogelijke alternatieven/varianten zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

Kanttelingen en risico's

1. Het realiseren van bouwplannen duurt vaak meerdere jaren. Dit betekent dat we de ontwikkeling van lonen, prijzen, rente en afzetmogelijkheden voor een langere periode moet voorspellen. Het risico van deze voorspellingen ondervangen we voor een belangrijk deel door de exploitatieopzetten jaarlijks te herzien. Het marktpincipe verhindert echter dat we ongelimiteerd de kosten kunnen doorberekenen in de uitgifte prijzen.
2. Er is veel vraag naar woningen en bedrijfsgrond. Het op tijd kunnen leveren van bouwrijpe grond is een hele uitdaging.
3. Etten-Leur kent een voorzichtig beleid met betrekking tot de grondexploitaties. Voor verliesgevende projecten vormen we voorzieningen om de tekorten af te dekken.
4. Om de invloed van schommelingen in de markt in beeld te brengen, hebben we simulaties gemaakt op basis van een Basic- en een Worst-Case scenario. De gehanteerde uitgangspunten en de uitkomsten staan omschreven in de toelichting op de grondexploitaties.

Toelichting

Financiële toelichting:

Ten opzichte van de exploitatieopzetten 2024 is het (positieve) resultaat uit grondexploitaties in 2026 met € 1.634,000 toegenomen.

Positieve resultaten en tussentijdse winstnemingen brengen we ten gunste van de reserve Realisatie Omgevingsvisie, van waaruit we projecten uit de Omgevingsvisie financieren of de reserve Kwaliteitsverbetering Landschap waar we natuurcompensatie uit betalen.

Storting in de reserve Kwaliteitsverbetering Landschap doen we op basis van de provinciale omgevingsverordening die voorschrijft dat bij stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling 1% van de totale gronduitgifteprijs besteedt moet worden aan natuurcompensatie/kwaliteitsverbetering van het landschap.

Juridische consequenties:

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

Personele consequenties:

Zijn opgenomen in de exploitatieopzetten, maar laten wel een stijging zien van de interne uren die onder andere het gevolg zijn van de gevoerde burgerparticipatie en juridische geschillen.

Duurzaamheid

People: niet van toepassing

Planet: niet van toepassing

Profit: niet van toepassing

Planning

Zie exploitatieopzetten

Communicatie en participatie

Overleg planeconoom met hoofd Leefomgeving, projectleiders, civieltechnische projectleiders en portefeuillehouder.

Bijlagen**GEHEIM:**

Toelichting grondexploitaties 2026

exploitatieopzet Nobelaer 2026

exploitatieopzet Vosdonk-Zuid 2026

exploitatieopzet Vosdonk-Noord 2026

exploitatieopzet Schoenmakershoek-Oost 2026

Etten-Leur, 7 april 2026

burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

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