Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Herziening exploitatieopzetten 2023
Van:	Kees Velkers
Telefoonnummer:	4373
Email:	Kees.Velkers@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De herziene exploitatieopzetten 2023 vast te stellen.
2. Het geprognosticeerde positieve eindresultaat van de grondexploitaties `t Carillon, ad € 93.500 ten gunste te brengen van de reserve Realisatie Omgevingsvisie van het Grondbedrijf.
3. De verwachte tussentijdse winstneming 2023 van de exploitaties Streek, Vosdonk-Zuid en Nobelaer ad € 712.000 toe te voegen aan de reserve Realisatie Omgevingsvisie van het Grondbedrijf.
4. De verwachte tussentijdse winstneming 2023 van de exploitatie Schoenmakershoek-Oost ad € 121.000 toe te voegen aan de reserve Compenserend Groen van het Grondbedrijf.
5. Het negatieve saldo van de exploitatie `t Kompas ten laste brengen van de daarvoor gevormde voorziening.
6. De bovenmatig genomen winst uit de exploitatie Vosdonk-Juvenaat corrigeren ten laste van de reserve Realisatie Omgevingsvisie.
7. De door het college van burgemeester en wethouders, op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, opgelegde geheimhouding op de exploitatieopzetten en de toelichting exploitatieopzetten te bekrachtigen.

Inleiding

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

Gezien het vertrouwelijke karakter van de exploitatieopzetten en de bijbehorende toelichting, zijn de

portefeuillehouder en de behandelend ambtenaar graag bereid om vertrouwelijk een toelichting te geven.

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.

Kanttekeningen 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 marktprincipe 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 zijn voorzieningen gevormd 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 consequenties:

- Ten opzichte van de exploitatieopzetten 2022 is het (positieve) resultaat uit grondexploitaties in 2023 met € 788.000 toegenomen**.**

- De positieve resultaten, tussentijdse winstnemingen en teveel onttrokken winsten brengen we ten gunste of ten laste van de reserve Realisatie Omgevingsvisie, van waaruit we projecten uit de Omgevingsvisie kunnen financieren, of in de reserve Compenserend Groen

waar we natuurcompensatie uit betalen. Storting in de reserve Compenserend Groen 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.

- Waar nodig zetten we de gevormde voorziening in om het exploitatietekort te saneren (`t Kompas).

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 Ontwikkeling, projectleiders, civieltechnische projectleiders en portefeuillehouder.

Bijlagen

GEHEIM:

2023-09 Toelichting grondexploitaties

exploitatieopzet 2023-09 De Streek

exploitatieopzet 2023-09 Deelgebied 1 Haansberg (Oost)

exploitatieopzet 2023-09 Nobelaer

exploitatieopzet 2023-09 Schoenmakershoek-Oost

exploitatieopzet 2023-09 Kompas

exploitatieopzet 2023-09 Carillon

exploitatieopzet 2023-09 Spoorzone-Juvenaat

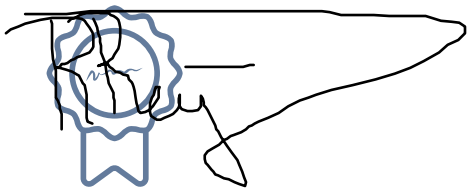
exploitatieopzet 2023-09 Vosdonk-Noord

exploitatieopzet 2023-09 Vosdonk-Zuid

2023-09 Gronden in MVA

2023-09 Panden

Etten-Leur, 17 oktober 2023
burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. drs. M.C. Starmans-Gelijns
burgemeester