

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Herziening exploitatieopzetten 2024

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 2024 vast te stellen.
2. Het geprognosticeerde positieve eindresultaat van de grondexploitaties Streek en Spoorzone-Juvenaat ad € 488.000 ten gunste te brengen van de reserve Realisatie Omgevingsvisie van het Grondbedrijf.
3. De verwachte tussentijdse winstneming 2024 van de exploitaties Schoenmakershoek-Oost en Vosdonk-Zuid ad € 302.000 toe te voegen aan de reserve Realisatie Omgevingsvisie van het Grondbedrijf.
4. De verwachte tussentijdse winstneming 2024 van de exploitatie Vosdonk-Zuid ad € 26.000 toe te voegen aan de reserve Kwaliteitsverbetering Landschap.
5. De voorziening van de exploitatie Vosdonk-Noord verlagen tot het geraamde exploitatietekort.
6. 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, onderliggende berekeningen 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. 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 2023 is het (positieve) resultaat uit grondexploitaties in 2024 met € 2.671.000 is afgenomen.

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

exploitatieopzet De Streek

exploitatieopzet Spoorzone-Juvenaast

exploitatieopzet Nobelaer

exploitatieopzet Deelgebied 1 Haansberg (Oost)

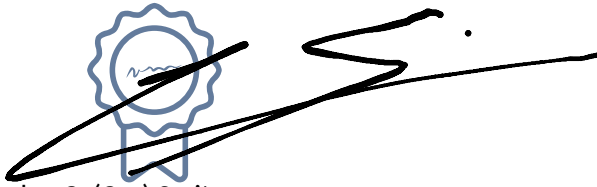
exploitatieopzet Vosdonk-Zuid

exploitatieopzet Vosdonk-Noord

exploitatieopzet Schoenmakershoek-Oost

Etten-Leur, 29 oktober 2024

burgemeester en wethouders,

A blue official seal with a scalloped edge and a ribbon at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the seal.

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

A blue official seal with a scalloped edge and a ribbon at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the seal.

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