Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Herziening exploitatieopzetten 2021
Van:	Kees Velkers
Telefoonnummer:	4373
Email:	Kees.Velkers@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De herziene exploitatieopzetten 2021 vast te stellen.
2. De verwachte winstneming 2021 van de exploitaties Streek, `t Carillon, Spoorzone-Juvenaat, Verspreide bedrijfskavels, Vosdonk-Zuid en 4-Heemskinderen ad ca. € 1.182.000 toe te voegen aan de reserve realisatie structuurvisie-plus van het Grondbedrijf.
3. De voorzieningen voor de exploitaties Vosdonk-Noord, het Kompas en Schoenmakershoek-Oost te verhogen of verlagen tot het gecalculeerde tekort.
4. De door het college van burgemeester en wethouders, op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur, 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.

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 in de bijlage toelichting grondexploitaties de simulatie gemaakt wat de opbrengsten of kosten zijn bij een opbrengststijging van 1% per jaar en een kostenstijging van 1% extra per jaar (boven op de gehanteerde 3% per jaar in 2021 en volgende jaren).

Toelichting
financiële consequenties:

Ten opzichte van de exploitatieopzetten 2020 is het (positieve) resultaat uit grondexploitaties met € 459.000 afgenomen**.** de belangrijkste oorzaken zijn de aanvullende risicoraming voor het geschil met de aannemer in De Streek, de ureninzet voor de overleggen in Schoenmakershoek-Oost en de meerkosten voor de circulaire sloop van de Nieuwe Nobelaer.

De verwachte winstneming 2021 van de exploitaties Streek, `t Carillon, Spoorzone-Juvenaat, Verspreide bedrijfskavels, Vosdonk-Zuid en 4-Heemskinderen ad ca. € 1.182.000 toe te voegen aan de reserve realisatie structuurvisie-plus van het Grondbedrijf.

De voorzieningen voor de exploitaties Vosdonk-Noord (vrijval ca. € 870.000), het Kompas (vrijval ca. € 4.000) en Schoenmakershoek-Oost (ophoging ca. € 19.000) te verhogen of verlagen tot het gecalculeerde tekort. Daarbij blijft het vrijvallende bedrag uit de voorziening Vosdonk-Noord voorlopig gehandhaafd als claim op de reserve Structuurvisie-plus, totdat de gemeenteraad de kaders en infrastructuur voor deze locatie heeft vastgesteld.

juridische consequenties:

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

personele consequenties:

Zijn opgenomen in de exploitatieopzetten.

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
Toelichting grondexploitatie (GEHEIM)

Exploitatieopzetten (GEHEIM)

Etten-Leur, 11 januari 2022
burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester