Gemeente Texel

.txl

Rapportage “Grondexploitaties en grote projecten” *- versie maart 2025*



Zaaknummer 3562710
Versie gemeenteraad behandeling 21 mei 2025

Inhoudsopgave

Inleiding **3**

Hoofdstuk 1 Actualisatie grondexploitaties **4**

Hoofdstuk 2 Grote projecten **10**

Inleiding

Volgens afspraak met de gemeenteraad wordt twee keer per jaar gerapporteerd, buiten de planning en control producten om, over de grote projecten en de grondexploitaties.
Daarnaast is de afspraak met de gemeenteraad dat de herberekening van de grondexploitaties separaat wordt aangeboden aan de gemeenteraad voor behandeling. In deze rapportage wordt de herberekening en de informatie over de grote projecten, per 31 december 2024, aan de raad aangeboden.

Hoofdstuk 1 Actualisatie grondexploitaties

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten gemeenten hun grondexploitaties minstens één keer per jaar actualiseren, dit gebeurt bij de jaarrekening. Om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de tussentijdse ontwikkelingen van de grondexploitaties, worden deze op Texel tweemaal per jaar geactualiseerd. In deze rapportage informeren wij u over de lopende grondexploitaties, de geactualiseerde eindwaardes en verschillen ten opzichte van de eerder dit jaar vastgestelde versies. Dit document dient dus om u, naast de planning en control producten, over de stand van de grondexploitaties te informeren en te besluiten.

Definitie grondexploitatie

Een grondexploitatie is een overzicht van kosten en opbrengsten bij een gebiedsontwikkeling, gefaseerd in de tijd. Het dient als de financiële paragraaf bij een bestemmingsplan en kan worden gezien als een begroting met te accorderen budgetten waarop budgetbewaking kan worden uitgeoefend ter verantwoording naar de gemeenteraad.
Grondexploitaties zijn daarmee instrumenten voor als de gemeente een actief grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat de gemeente zelf gronden verwerft of al in bezit heeft, die bouw- en woonrijp maakt en de gronden vervolgens uitgeeft.

Grondbeleid

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staat dat de paragraaf grondbeleid moet ingaan op:

1. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
2. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
4. Een onderbouwing van de geraamde winstneming;
5. De beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Deze punten zijn dan ook bij de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening toegelicht, evenals in deze rapportage.

Visie op en wijze van grondbeleid

De Omgevingswet verplicht de gemeente om haar ruimtelijk beleid vast te leggen in een omgevingsvisie. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de omgevingsvisie. De gemeente Texel heeft in het verleden een actief grondbeleid gevoerd. Dit heeft tot een grondpositie geleid die voor de komende jaren de realisatie van nieuwbouwprojecten heeft veiliggesteld (uitvoering Actieplan Wonen). Uitgaande van de gemeentelijke visie op wonen, retail en bedrijventerreinen is de grondpositie van de gemeente voldoende groot om gewenste ontwikkelingen via actief grondbeleid mogelijk te maken. De Omgevingswet biedt voldoende ruimte voor een sterke gemeentelijke regierol in de ruimtelijke ontwikkeling, ook als de gemeente de bouwgrond niet zelf in eigendom heeft (facilitair grondbeleid). De wijze waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert staat beschreven in de nota grondbeleid. Daarbij is gekozen voor situationeel grondbeleid, per project wordt gekeken of de gemeente een actieve of meer faciliterende rol oppakt.

Actualisatie 2024

Deze rapportage bevat de actualisatie voor de grondexploitaties op Texel. De vorig jaar vastgestelde grondexploitaties vormen de basis voor de actualisatie, waarbij is voortgebouwd op de tussentijds geactualiseerde grondexploitaties. Hierbij is onderzocht welke kosten en opbrengsten in 2024 gepland stonden en in hoeverre deze gerealiseerd zijn. Er is vervolgens onderzocht of de begrotingen voor kosten en opbrengsten aangepast moesten worden.

De actualisatie van de grondexploitaties is samen te vatten in onderstaande tabel, welke hierna verder wordt toegelicht.

Overzicht actuele boekwaarde + vermoedelijk resultaat bij afsluiting grondexploitaties
Grondexploitatie d.d. 01.01.2025 in vergelijking met grondexploitatie d.d. 01.01.2024.
Bedragen x € 1.000

Grondexploitatie	Actuele Boekwaarde saldo 31.12.2024	Jaar realisatie	Verwachte eindwaarde 1-1-2025	Verwachte eindwaarde 1-1-2024	Boekwaarde saldo 31-12-2023
Oosterend	74 N	31-12-2026	635 N	623 N	166 N
Oudeschild	-848 V	31-12-2025	55 N	37 N	-339 V
De Cocksdorp	-504 V	31-12-2026	102 N	73 N	83 N
Jan Drijverschool	243 N	31-12-2025	828 N	821 N	-227 V
Marsweg	-866 V	31-12-2025	1.541 N	1587 N	-891 V
Den Burg Oost	1.081 N	31-12-2024	1.081 N	1061 N	1620 N
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	74 N	31-12-2027	219 N	175 N	68 N
De Kompas	-177 V	31-12-2025	-62 V	-60 V	575 N
Totalen	**-924 V**				**1.055 N**

V staat voor **Voordeel, N** staat voor **Nadeel**

Te verwachten resultaat

De gemeente Texel heeft per 1-1-2025 zeven lopende grondexploitaties. Het gaat hier om exploitaties waarvoor de financiële kaders door de raad zijn vastgesteld (vaststellen van de grondexploitatiebegroting). Er is sprake van actief grondbeleid en dat betekent dat de gemeente risicodragend optreedt. Dat betreft onder andere het zelf aankopen van gronden, het bouw - en woonrijp maken en vervolgens uitgifte van bouwrijpe gronden. De gemeentelijke kosten worden gedekt door het uitgeven van bouwrijpe gronden en/of het instellen van een voorziening.

In het volgende overzicht staan de acht lopende grondexploitaties inclusief aanvankelijk beoogde einddatum en bijgestelde einddatum (zoals verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie op 1 januari 2025):

Bouwgrond in Exploitatie	Peildatum 01.01.2024 prognose einddatum	Peildatum 01.01.2025 prognose einddatum
Oosterend	31-12-2025	Verschoven naar 2026
Oudeschild	31-12-2025	Ongewijzigd
De Cocksdorp	31-12-2025	Verschoven naar 2026
Marsweg	31-12-2025	Ongewijzigd
Jan Drijverschool	31-12-2025	Ongewijzigd
Den Burg Oost	31-12-2024	Afgesloten per 31-12-2024
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	31-12-2025	Verschoven naar 2027
De Kompas	31-12-2024	Verschoven naar 2025

In het onderstaande overzicht wordt het boekwaardeverloop in 2024 weergegeven:

Project	Boekwaarde Per 31-12-2023	Mutatie 2024 Regulier	Boekwaarde per 31-12-2024
Oosterend	€ 166	€ -92	€ 74
Oudeschild	€ -339	€ -509	€ -848
De Cocksdorp	€ 83	€ -587	€ -504
Jan Drijverschool	€ -227	€ 470	€ 243
Marsweg	€ -891	€ 25	€ -866
Den Burg Oost	€ 1.620	€ -539	€ 1.081
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 68	€ 6	€ 74
De Kompas	€ 575	€ -753	€ -177
Totaal	**€ 1.055**	**€ -1.979**	**€ -924**
			Bedragen x € 1.000

Een negatief bedrag bij de boekwaarde betekent dat er per saldo meer is ontvangen dan uitgegeven. Een positief bedrag bij boekwaarde betekent dat er op 31 december van het betreffende jaar meer is uitgegeven dan ontvangen.

Uit het overzicht volgt dat voor de grondexploitaties de boekwaarde per saldo uitkomt op € 924.106 per 31 december 2024.

De grondexploitaties zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2025 op basis van de meest recente inzichten. Een samenvatting van de resultaten is hieronder opgenomen:

Project	Boekwaarde	Nog te realiseren Kosten	Nog te realiseren Opbrengsten	Eindwaarde	
Oosterend	€ 74	€ 1.324	€ -763	€ 635	31-12-2026
Oudeschild	€ -848	€ 1.056	€ -153	€ 55	31-12-2025
De Cocksdorp	€ -504	€ 1.347	€ -740	€ 102	31-12-2026
Jan Drijverschool	€ 243	€ 585	€ -	€ 828	31-12-2025
Marsweg	€ -866	€ 2.602	€ -196	€ 1.541	31-12-2025
Den Burg Oost	€ 1.081	€ -	€ -	€ 1.081	31-12-2024
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 74	€ 689	€ -545	€ 219	31-12-2027
De Kompas	€ -177	€ 118	€ -2	€ -62	31-12-2025
Totaal	**€ -924**	**€ 7.722**	**€ -2.399**		
				Bedragen x € 1.000	

Uit het overzicht volgt dat zeven grondexploitaties een negatieve eindwaarde hebben. Volgens het BBV moet bij een verwacht verlies op eindwaarde een voorziening worden getroffen ter hoogte van het betreffende tekort. Het overzicht hieronder geeft het saldo voorraad gronden onderhanden werken per 31 december 2024 weer:

Project	Boekwaarde	Voorziening	Kapitaalbeslag gronden
Oosterend	€ 74	€ 635	€ 709
Oudeschild	€ -848	€ 55	€ -793
De Cocksdorp	€ -504	€ 102	€ -402
Jan Drijverschool	€ 243	€ 828	€ 1.071
Marsweg	€ -866	€ 1.541	€ 675
Den Burg Oost	€ 1.081	€ 1.081	€ -
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 74	€ 219	€ 292
De Kompas	€ -177	€ -	€ -177
Totaal	**€ -924**	**€ 4.461**	**€ 1.375**
			Bedragen x € 1.000

Uit het overzicht volgt dat er voorzieningen zijn getroffen voor de onrendabele grondexploitaties. Het totaal saldo voorraad gronden onderhanden werken is daarmee € 1.375.451.

Algemene toelichting grondexploitaties

Na actualisatie van de grondexploitaties zijn de huidige verwachte eindwaardes vergeleken met die van de vastgestelde grondexploitaties. Dit is samengevat in onderstaande tabel:

Project	EW 2024 (A)	EW tussentijds	EW 2025 (B)	Verschil (B-A)
Oosterend	€ 623	*€ 635*	€ 635	€ 12
Oudeschild	€ 37	*€ 38*	€ 55	€ 17
De Cocksdorp	€ 73	*€ 80*	€ 102	€ 29
Jan Drijverschool	€ 821	*€ 827*	€ 828	€ 7
Marsweg	€ 1.587	*€ 1.564*	€ 1.541	€ -46
Den Burg Oost	€ 1.061	*€ 1.081*	€ 1.081	€ 20
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 175	*€ 191*	€ 219	€ 44
De Kompas	€ -60	*€ -74*	€ -62	€ -2
Totaal	**€ 4.317**	**€ 4.342**	**€ 4.399**	**€ 82**

Bedragen x € 1.000

Onderstaand worden de grondexploitaties nader toegelicht.

Grondexploitaties buitendorpen

Op zowel de locaties in Den Hoorn en Oudeschild loopt de bouw inmiddels voorspoedig. Alle gronden zijn inmiddels verkocht en geleverd. De werkzaamheden verlopen volgens planning en de verwachting is dat in 2025 het woonrijpmaken van de locaties wordt afgerond. De eindwaardes van de grondexploitaties blijven nagenoeg gelijk.

De locaties Oosterend en De Cocksdorp zijn in uitvoering. Oosterend is bouwrijp en de bouw start binnenkort. In de Cocksdorp is het bouwrijp maken begonnen, ook hier wordt binnenkort gestart met de bouw. De verwachting is dat de woningen in Oosterend eind 2025 klaar zijn en de woningen in de Cocksdorp begin 2026. De grond voor de ontwikkelaar en Woontij is geleverd voor beide locaties. In Oosterend is nog 1 van de 3 PO kavels beschikbaar. In de Cocksdorp zijn nog 4 (C)PO kavels beschikbaar. Het woonrijpmaken zal in 2026 plaatsvinden, dus de einddatum van deze grondexploitaties is met een jaar opgeschoven. Voor Oosterend zijn de kosten voor de Bijenkorfweg €57.000,- hoger geraamd, deze zijn in mindering gebracht met de post onvoorzien. Dit leidt tot wat verschillen in rente en indexatie, maar ook voor deze grondexploitaties veranderen de eindwaardes slechts gering.

Flexwoningen Marsweg

De grondexploitatie Flexwoningen Marsweg is halverwege 2022 opgesteld en eind 2022 vastgesteld. De planontwikkeling verloopt hier sneller dan bij de andere grondexploitaties om zo snel mogelijk aan de behoefte aan betaalbare woningen op Texel te voldoen. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente WBI-subsidie ontvangen. De werkzaamheden verlopen volgens planning. Texelwende (Marsweg Zuid) bijna klaar. De laatste zaken van het woonrijpmaken vinden op dit moment plaats. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken voor Texelwende (Marsweg Zuid) zijn wel hoger uitgevallen dan begroot en in mindering gebracht op de post onvoorzien. De realisatie van Marsweg Noord is in volle gang. Naar verwachting worden de woningen vanaf eind mei/begin juni in gebruik genomen. Het woonrijpmaken van Marsweg Noord wordt naar verwachting in 2025 afgerond. Er worden iets minder uitgaven verwacht. Dit leidt tot een lichte verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg.

Den Burg Oost

Dit project is inmiddels grotendeels afgerond. De middelen voor de laatste werkzaamheden worden overgeheveld naar 2025. De grondexploitatie kan daarmee per 31-12-2024 worden afgesloten.

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum

Met de initiatiefnemers van het Gezondheidsplein en de initiatiefnemers van het Gezondheidscentrum vinden ter tijden van het schrijven van deze rapportage gesprekken plaats over een gewijzigde opzet van beide projecten. De grondexploitatie is daarom nog ongewijzigd. De doorlooptijd zal zeker veranderen, daarom is de einddatum verschoven naar 2027. Dit leidt tot een negatief effect van de eindwaarde door extra indexatie en rentelasten.

De Kompasschool

De gronden voor de CPO kavels zijn inmiddels verkocht. De laatste werkzaamheden worden uitgevoerd welke nog iets uitlopen in 2025. Daarmee verschuift de einddatum van de grondexploitatie met een jaar. Doordat de grondopbrengsten binnen zijn wordt de kasstroom van de grondexploitatie positief en worden er rentebaten gerealiseerd. Hierdoor is de eindwaarde wat toegenomen. Omdat de grondexploitatie dit jaar zal worden afgesloten zal er geen tussentijdse winstneming worden getroffen.

Risico's en kansen projecten

In grondexploitaties kunnen diverse risico's optreden. Voorbeelden zijn vertraging van uitgifte, hoger uitvallende kosten of juist kansen zoals hogere opbrengsten. Om meer inzicht te geven in de mogelijke uitkomsten van de grondexploitaties, rekening houdend met verschillende risico's, is bij de actualisatie voor elke grondexploitatie een risicoanalyse gedaan op basis van de Monte Carlo systematiek. De Monte Carlo analyse is een simulatietechniek waarbij een proces vele malen, in dit geval tienduizend keer, wordt gesimuleerd met telkens andere startcondities. Van tevoren worden de bandbreedtes voor deze startcondities bepaald. Bijvoorbeeld: de kostenstijging kan mee- of tegenvallen. De uitgevoerde risicoanalyse hield rekening met de volgende risico's:

- Kostenstijging van -1% tot 2%.
- Opbrengstenstijging van 0% tot 1% (waar van toepassing).
- Rentestijging van -0,5% tot 0,5%.
- Projectvertraging van één jaar.

Op basis van deze risico's verwachten we dat de eindwaarde van de projecten ergens binnen de onderstaande bandbreedte zal vallen:

Project	Onderkant bandbreedte	Uitgangspunt	Bovenkant bandbreedte
Oosterend	€ -665	€ -635	€ -631
Oudeschild	€ -67	€ -55	€ -53
De Cocksdorp	€ -135	€ -102	€ -100
Jan Drijverschool	€ -850	€ -828	€ -828
Marsweg	€ -1.553	€ -1.541	€ -1.536
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ -239	€ -219	€ -214
De Kompas	€ 60	€ 62	€ 62

Bedragen x € 1.000

Hoofdstuk 2 Grote projecten

Hierbij informeren wij u over de voortgang van onze belangrijke projecten. Voor enkele van deze projecten zijn er geen significante veranderingen ten opzichte van de rapportage van 7 november 2024, zoals vermeld in de betreffende sectie van het rapport.

Definitie groot project

Hoewel er geen strikte definitie is voor wat als "grote projecten" wordt beschouwd, verwijzen we doorgaans naar kostbare projecten met aanzienlijke bestuurlijke, financiële of maatschappelijke impact. Structurele begrotingsposten vallen niet onder deze definitie.
Het college heeft de volgende projecten aangemerkt als zijnde van groot belang:

Grote projecten

- Investeringen Duurzaam Zonnepanelen
- Energie op het dak
- Cultuurhuis
- Reconstructie Postweg
- Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer – cluster 3
- Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer – Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg
- Herinrichting De Ruyterstraat
- Parkeerterreinen strandslagen
- Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden
- Voormalige ijsbaan in Den Burg herinrichten
- Marsweg Noord

Per project wordt u (onder andere) geïnformeerd over:

- beschikbaar gestelde krediet door de gemeenteraad
- eventuele subsidie toekenning
- eventueel tekort en of overschot op basis van de huidige informatie
- toelichting/analyse als er een tekort/overschot is
- planning – actuele ontwikkelingen
- risico's
- beheersmaatregelen

In deze rapportage wordt verslag gedaan van de stand van zaken van de grote projecten die momenteel lopen binnen de gemeente Texel.
Voorgesteld wordt om vier projecten in de toekomst niet meer op te nemen in deze rapportage. De Reconstructie van de Postweg is succesvol afgerond. Ditzelfde geldt voor het project Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer – cluster 3. In het raadsvoorstel over de uitkomsten van het inwonersberaad is voorgesteld om het restant van het krediet van € 173.612 Duurzaam Zonnepanelen/Solar Carports te gebruiken voor initiatieven die voortkomen uit het inwonersberaad. Het krediet is daarmee niet meer beschikbaar voor het project Duurzaam Zonnepanelen/Solar Carports en behoeft daarmee geen verantwoording via deze rapportage meer. Dit laatste geldt ook voor Energie op het dak (0% lening zonnepanelen), die volledig is ondergebracht in de "Stimuleringslening toekomstbestendig wonen". Bij de overige projecten wordt u geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

Het bleek de afgelopen periode noodzakelijk te zijn om uw raad tussentijds te informeren over de actuele stand van zaken bij het project Cultuurhuis en bij het project Marsweg Noord. Dat is gebeurd via de Raadsinformatiebrief d.d. 25 februari 2025 en Raadsinformatiebrief d.d. 13 november 2024.

Investeringen Duurzaam Zonnepanelen / Solar Carports

Portefeuillehouder	R. Kieft
Programma	7 - Volksgezondheid, duurzaam en schoon
Omschrijving project	Betreft het beschikbaar gestelde krediet voor drijvende zonnepark/gemeentehuis parkeren/de Tuunen parkeren/nieuwe sporthal en De Bolder. Via aanvullende raadsbesluiten is het budget tevens beschikbaar voor zonnepanelen op de gebouwen van de gemeentewerf en voor zon op parkeerterreinen.
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 17 oktober 2018 € 1.194.925 Raadsbesluit 10 juli 2019 Raadsbesluit 17 februari 2021
Subsidie toekenning	n.v.t.

Prognose financieel

In 2023 is besloten om het restant bedrag van € 173.612 in te zetten als voorbereidingskrediet voor de realisatie van zon op parkeerterreinen. (zie amendement 'zonnepanelen boven parkeerterrein strand').

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Met het amendement 'zonnepanelen boven parkeerterreinen strand' heeft de raad besloten het resterende krediet in te zetten als voorbereidingskrediet voor de realisatie van zonnepanelen boven een parkeerterrein. In de RIB 'Zonnepanelen boven parkeerterreinen' van 9 maart 2021 heeft het college voorgesteld dit zo nodig ook voor de realisatie van zon op parkeerterreinen in te zetten.

Actuele ontwikkelingen

In februari 2024 heeft uw raad het Uitnodigingskader Solar Carports vastgesteld.

Planning van het project

Er is een externe projectleider aangetrokken die partijen ondersteunt bij de uitwerking van het uitvoeringskader rond Solar Carports op Texel. Dit heeft nog niet geleid tot een concrete aanvraag om een omgevingsvergunning. De kosten voor de inzet van de projectleider zouden in eerste instantie gedekt worden uit het restantkrediet. Inmiddels is gebleken dat deze kosten voor het inzetten van een projectleider niet uit dit restantkrediet gedekt kunnen worden. We kunnen deze kosten wel ten laste brengen van de Rijksmiddelen die wij ontvangen voor de Energietransitie. In het raadsvoorstel over de uitkomsten van het inwonersberaad is voorgesteld om het restant van het krediet te gebruiken voor initiatieven die voortkomen uit het inwonersberaad. Het krediet is daarmee niet meer beschikbaar voor de Solar Carports.

Risico's en beheersmaatregelen

In het algemeen geldt dat het elektriciteitsnet op Texel niet overal voldoende robuust is om een ongecontroleerde toename van (grote) zonne-energie projecten aan te kunnen. Netbeheerder Liander heeft de taak te zorgen voor een adequaat netwerk, maar dat lukt niet altijd meteen. Als beheersmaatregel zal worden zorggedragen voor een goede afstemming met Liander. Dit probleem speelt al op de locatie van de gemeentewerf. Doordat het Liandernet overbelast raakt, is meer groene stroom opwekken momenteel niet mogelijk op deze locatie. Zoals eerder aangegeven is de beheersmaatregel dat er voorlopig geen extra panelen meer worden geplaatst en is de opdracht bij de aannemer ingetrokken.

Conclusie en gevraagd besluit

Wij stellen voor het project niet meer op te nemen in de rapportage "grote projecten".

Energie op het dak (% lening Zonnepanelen)

Portefeuillehouder	R. Kieft
Programma	7 - Volksgezondheid, duurzaam en schoon
Omschrijving project	Betreft het beschikbaar gestelde krediet voor renteloze leningen specifiek voor de aanleg van zonnepanelen voor particuliere huiseigenaren (Verordening Toekomstbesteding wonen Texel 2023)
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 17 september 2020 € 2.000.000
Subsidie toekenning	

Prognose financieel

Beschikbaar gestelde krediet was voldoende op basis van de aanvragen in de afgelopen periode. Het krediet is inmiddels samengevoegd met andere kredieten en ondergebracht in de “Stimuleringslening toekomstbestendig wonen”.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

In 2022 (peildatum 31 december 2022) zijn 36 leningen verstrekt voor een bedrag van € 245.621.
In 2023 (peildatum 31 december 2023) zijn 40 leningen verstrekt voor een bedrag van € 384.102.
In 2024 (peildatum 31 december 2024) zijn 16 leningen verstrekt voor een bedrag van € 264.293.

Actuele ontwikkelingen

In juli 2023 is de nieuwe Verordening Toekomstbestendig wonen Texel door uw raad vastgesteld. De lening zonnepanelen 0% is samengevoegd met de lening duurzaam en langer thuis. Particuliere eigenaren van een woning of vakantiewoning op Texel kunnen met een 0% lening meerdere maatregelen financieren. Tevens is de Verzilverlening toegevoegd. Woningeigenaren vanaf 58 jaar met overwaarde op hun woning kunnen deze gebruiken om maatregelen te financieren. Gedurende de looptijd wordt er geen aflossing en rente betaald, pas na verkoop van de woning of overlijden van de langstlevende.

Planning van het project

De leningen kunnen bij SVn worden aangevraagd. Voor de renteloze lening geldt een consumptieve lening van maximaal € 30.000 en een hypothecaire lening van maximaal € 50.000. Voor de Verzilveringlening geldt een hypothecaire lening met een maximum van € 50.000. Bij beide leningen is er een maximum leenbedrag van € 10.000 voor zonnepanelen en € 15.000 voor klimaatadaptieve en maatregelen voor langer zelfstandig wonen.

Risico’s en beheersmaatregelen

De lening zonnepanelen 0% is vanaf 2020 opengesteld. De renteloze lening in zijn huidige vorm vanaf september 2023. Het is een revolverend fonds, zolang er krediet is kunnen er leningen worden verstrekt.
SVn brengt aan de gemeente een beheersvergoeding in rekening. Dit bestaat uit een vast en variabel deel. Per aangevraagde renteloze lening wordt een vast beheersvergoeding van € 550 door SVn in rekening gebracht. Het variabele deel bestaat uit een percentage van 0,5 % op jaarbasis berekend over de geaggregeerde uitstaande bedragen.

Conclusie en gevraagd besluit

Nu de lening zonnepanelen 0% volledig is ondergebracht in de “Stimuleringslening toekomstbestendig wonen” stellen wij voor dit project meer op te nemen in de rapportage “grote projecten”.

Cultuurhuis (Thijssehuis)

Met betrekking tot het Thijssehuis is er op 9 april een besloten raadsoverleg. De tekst voor de rapportage wordt voor de raadscommissie van mei 2025 aan de stukken toegevoegd en dan zal er een extra beslispunt aan het besluit worden toegevoegd.

Reconstructie Postweg

Portefeuillehouder	C. Hooijschuur
Programma	2 - Goede bereikbaarheid
Omschrijving project	Op basis van het vastgestelde beheerplan Wegen wordt het gehele traject Postweg/Nieuwlanderweg gereconstrueerd.
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 7 juli 2021 € 12.140.000
Subsidie toekenning	geen

Prognose financieel

Project is afgerond en totale kosten zijn € 11.973.033, dus binnen budget en tijd.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Er is een onderschrijding van € 126.967.

Actuele ontwikkelingen

Er is een onderzoek gaande naar de door bewoners ervaren overlast ten gevolge van de aangebrachte open verharding. Voor dit onderzoek en de (tijdelijke) fysieke aanpassing zijn nog kosten ten laste van dit project gebracht.

Planning van het project

Het project is afgerond en opgeleverd, maar zie voor afwikkeling “Actuele ontwikkeling”. Het financieel afsluiten van het project gebeurt bij de tussenrapportage 2025.

Risico’s en beheersmaatregelen

Niet meer van toepassing.

Conclusie en gevraagd besluit

Wij stellen voor het project niet meer op te nemen in de rapportage “grote projecten”.

Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer - cluster 3

Portefeuillehouder	C. Hooijschuur	
Programma	2 - Goede bereikbaarheid	
Omschrijving project	Op basis van het door u in september 2022 vastgestelde plan van aanpak worden jaarlijks een aantal kilometers fietspad gereconstrueerd.	
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 10 november 2021	€ 2.000.000
	Tussenrapportage 2024	€ 2.009.000
Subsidie toekenning	Provincie, toegekend	€ 692.957
	Provincie, toegekend	€ 909.333
	Stift	€ 300.000
	Staatsbosbeheer, bijdrage natuurontwikkeling	€ 419.075

Prognose financieel:

Het project is afgerond. In de Tussenrapportage 2024 is extra krediet gevraagd, vanwege de ambitieuzere aanpak van het fietspad Schettersweid. Daar tegenover staan echter extra subsidies en een bijdrage aan extra werkzaamheden om de aanleg van nieuwe fietspaden mogelijk te maken, waardoor de kosten ruim binnen het budget zijn gebleven.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Uiteindelijk is het totaalbedrag aan uitgaven op dit project € 2.630.397 geworden, totaal ontvangen op dit project € 2.321.365. Dit project wordt afgesloten bij de Jaarrekening 2024 met een kredietbedrag van € 309.031.

Actuele ontwikkelingen

Project kan worden afgesloten.

Planning van het project

Project is opgeleverd. Het financieel afsluiten van het project gebeurt bij de jaarrekening 2024.

Risico's en beheersmaatregelen

Project is qua uitvoering gereed.

Conclusie en gevraagd besluit

Wij stellen voor het project niet meer op te nemen in de rapportage "grote projecten".

Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer - Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg

Portefeuillehouder	C. Hooijschuur
Programma	2 - Goede bereikbaarheid
Omschrijving project	Reconstructie Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 9 november 2023 € 1.800.000
Subsidie toekenning	Provincie, wordt nog aangevraagd Stift

Prognose financieel

Project is nog in de voorbereidingsfase, de aanbesteding loopt. Op dit moment lijkt het beschikbaar gestelde krediet voldoende.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Nog niet van toepassing, afhankelijk van de resultaten in de aanbesteding.

Actuele ontwikkelingen

Het project loopt tot nu toe volgens planning.

Planning van het project

Start werk in april 2025, met een verwachte oplevering in december 2025.

Risico's en beheersmaatregelen

Normaal stakeholders- en risicoprofiel, waarbij er goed contact is met aanwonenden en bedrijven in de buurt.

Conclusie

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.

Herinrichting De Ruyterstraat

Portefeuillehouder	C. Hooijschuur
Programma	2 - Goede bereikbaarheid
Omschrijving project	In het vastgestelde Beheerplan Wegen is onder andere opgenomen het herinrichten van De Ruyterstraat. Het plan bestaat uit het herinrichten en klimaat-adaptief maken van de strook tussen de gevels en Het Bolwerk.
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 9 november 2022 € 1.200.000
Subsidie toekenning	geen

Prognose financieel

Nog geen sprake van onder/ of overschrijding.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Tot nu toe is het krediet de richtlijn.

Actuele ontwikkelingen

Eerste bewonersavonden waarop het ontwerp van de herinrichting wordt gebaseerd zijn gehouden.

Planning van het project

Er wordt nu gewerkt aan het ontwerp. De verwachting is dat de uitvoering eind 2025 dan wel begin 2026 kan starten.

Risico's en beheersmaatregelen

Er wordt ingezet op actief en intensief omgevingsmanagement. Aanwonenden worden meegenomen in de ontwerpfase.

Conclusie en gevraagd besluit

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.

Parkeerterreinen strandslagen

Portefeuillehouder	C. Hooijschuur	
Programma	2. Goede bereikbaarheid	
Omschrijving project	Als onderdeel van de kustvisie wordt er gewerkt aan het ophogen en opnieuw inrichten van diverse parkeerterreinen bij de strandslagen	
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 10 november 2021	€ 200.000
	Raadsbesluit 9 november 2022	€ 200.000
	Raadsbesluit 9 november 2023	€ 460.000
	Raadsbesluit 16 oktober 2024	€ 3.100.000
	Totaal beschikbaar gesteld	€ 3.960.000
Subsidie toekenning	Subsidie wordt aangevraagd bij Provincie Noord-Holland en STIFT	

Prognose financieel

Project is in volle gang. Verwachting is dat alle werkzaamheden binnen het beschikbare budget worden gerealiseerd. Subsidieaanvragen lopen, het totaal aan subsidie is helaas nog niet bekend.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Tot nu toe is er € 3.007.406 uitgegeven, en zijn subsidies nog niet verantwoord. Er wordt geen overschrijding verwacht.

Actuele ontwikkelingen

De uitvoering is bijna gereed. De ophoging is voor een deel met zand uit de omgeving gerealiseerd, waarbij de aansluiting met de strandovergang ook is verbeterd.

Planning van het project

Oplevering april 2025.

Risico's en beheersmaatregelen

Geen bijzondere maatregelen er is wel veel overleg met de paviljoenhouders.

Conclusie en gevraagd besluit

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.

Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden

Portefeuillehouder	R. Kieft
Programma	7 – Volksgezondheid, duurzaam en schoon
Omschrijving project	Een deel van het huidige areaal bereikt einde levensduur en zal moeten worden vervangen en de nieuwe generatie zal ook worden voorzien van elektronische sloten. De nieuwe woonwijken zijn zodanig ontworpen dat er weinig ruimte aan huis voor het plaatsen van minicontainers. Hier zullen dus ondergrondse afvalmodules moeten worden geplaatst. Tot slot anticiperen we op restafval op afstand en optimalisatie papierinzameling in ondergrondse voorzieningen.
Beschikbaar gestelde krediet	€ 400.000
Subsidietoekenning	n.v.t.

Prognose financieel

Het beschikbaar gestelde krediet zal in zijn geheel gebruikt gaan worden.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Ongeveer de helft van het krediet is in 2024 besteed, de rest van de werkzaamheden vinden plaats in 2025. Er is kans op een kleine overschrijding.

Actuele ontwikkelingen

De nieuw te bouwen wijken in Den Hoorn, Oudeschild en Mars Noord zullen worden voorzien van ondergrondse containers. De plaatsingen van de betonputten worden zoveel mogelijk gecombineerd met ander benodigd grondwerk.

Planning van het project

Er vindt een Europese aanbesteding plaats voor een aantal onderdelen die ook onder dit krediet vallen. De verwachting dat de resterende werkzaamheden halverwege 2025 kunnen worden uitgevoerd.

Risico’s en beheersmaatregelen

Er is een risico dat na de gunning van de aanbesteding bij het gegunde bedrijf een lange levertijd is op de putten, containers en systemen.

Conclusie en gevraagd besluit

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.

Voormalige ijsbaan in Den Burg herinrichten

Portefeuillehouder	R. van de Belt	
Programma	5 – Samen beleven en bewegen	
Omschrijving project	Realisatie Beleef- en Beweegpark 'de IJsbaan'. In juli 2022 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om het voorkeursmodel beweegpark uit de verkenning nader uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO). Na goedkeuring van het VO wordt nu gewerkt aan een Definitief Ontwerp (DO).	
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 9 november 2023	€ 1.415.000
Subsidie toekenning	Regiodeal de Waddeneilanden 18 september 2024	€ 247.500

Prognose financieel

Met de aanvulling van de Regiodeal blijft de realisatie van het project binnen budget.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Aansluitend op bovenstaande prognose is een dergelijke analyse (nog) niet van toepassing.

Actuele ontwikkelingen

Op 11 februari 2024 is het concept DO gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden waar positief op is gereageerd; Eind april is het definitief DO gereed.
De JOOP (jongen én ouderen ontmoetingsplek) wordt definitief op de IJsbaan gerealiseerd; De JOOP is omgevingsvergunning plichtig waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan.
Er vindt, in verband met goede beheerbaarheid na overdracht, structureel overleg/afstemming plaats met areaalbeheerders van Gemeente Werken.

Planning van het project

Eind april definitief DO.
Q1 2026 start realisatie.

Risico's en beheersmaatregelen

Risico is de doorlooptijd van het project om tot uitvoering te komen. Hoe langer de doorlooptijd hoe hoger de kosten voor de indexatie op het project gaan drukken.
Zoals in een motie al is aangegeven kan het relatief hoge grondwaterpeil voor technische uitdagingen zorgen. De locatie wordt met peilbuizen gemonitord. Er is opdracht gegeven voor nader onderzoek in de vorm van sleuven, het resultaat hiervan is nog niet bekend.
De uitnodigende verbinding langs de Elemert (van parkeerterrein Sporthal naar Centrum) wordt uitgewerkt.
Zodra het project financieel totaal in beeld is zal duidelijk worden of het project binnen het krediet inclusief bijdrage Regiodeal kan worden gerealiseerd. Als dat niet het geval is zal er een voorstel worden gedaan voor bezuinigingen en/of extra krediet.

Conclusie en gevraagd besluit

De bijdrage vanuit de Regiodeal ad. € 247.500 als opbrengst te boeken op het krediet herinrichting ijsbaan.

Marsweg Noord

Portefeuillehouder	R. van de Belt
Programma	2 – Goede bereikbaarheid
Omschrijving project	De snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert.
Beschikbaar gestelde krediet	Raadsbesluit 17 april 2024 €12.750.000
Subsidie toekenning	Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen € 702.000

Prognose financieel

Er zijn geen specifieke zaken.

Analyse eventuele over/ - onderschrijding krediet

Op dit moment niet van toepassing

Actuele ontwikkelingen

De omgevingsvergunning voor de realisatie zijn op 18 juli 2024 verleend. Tegen de vergunningen zijn 8 bezwaarschriften ingediend en deze zijn 25 november 2024 door de Commissie Bezwaarschriften ongegrond verklaard. Er is vervolgens door een partij beroep ingesteld bij de rechtbank. Deze procedure loopt.

Op 22 juli 2024 Is gestart met het bouwrijp maken van de locatie en de bouwweg en in week 3 2025 is gestart met de plaatsing van de woningen. Inmiddels zijn alle woningen geplaatst en worden deze nu afgewerkt zodat deze medio april 2025 opgeleverd kunnen worden aan de gemeente.

Er lopen nog steeds gesprekken met de grondeigenaar van het noordelijke perceel om een rechtstreeks verkeersontsluiting van Marsweg Noord op de Waalderweg te regelen.

Planning van het project

De woningen worden in het tweede kwartaal 2025 gefaseerd in gebruik genomen. Het gebied zal in de 1e helft van 2025 (deels) woonrijp gemaakt worden, mede afhankelijk van de afspraken met de eigenaar van het noordelijk perceel (zie boven).

Risico's en beheersmaatregelen

- De tegen het plan ingediende bezwaren zijn conform advies van de bezwaarschriftencommissie afgewezen. 1 Partij heeft beroep ingediend tegen de omgevingsvergunning bij de Raad van State. Maatregel: actief in gesprek blijven met de indiener van het beroep over mogelijke intrekking van het beroep. Dit is direct gerelateerd aan de gesprekken over de ontsluiting van Marsweg Noord op de Waalderweg. Indien het tot een uitspraak komt, zien wij op dit moment geen reden dat de omgevingsvergunning niet in stand zou blijven.

- Aansluiten van de woningen op de nutsvoorzieningen. Er is voldoende capaciteit voor het project op het net, maar de nutsbedrijven hebben capaciteits- en leveringsproblemen bij het aansluiten. Maatregel: actief in gesprek blijven met Liander en PWN.

Conclusie en gevraagd besluit

Op dit moment geen besluitvorming noodzakelijk.