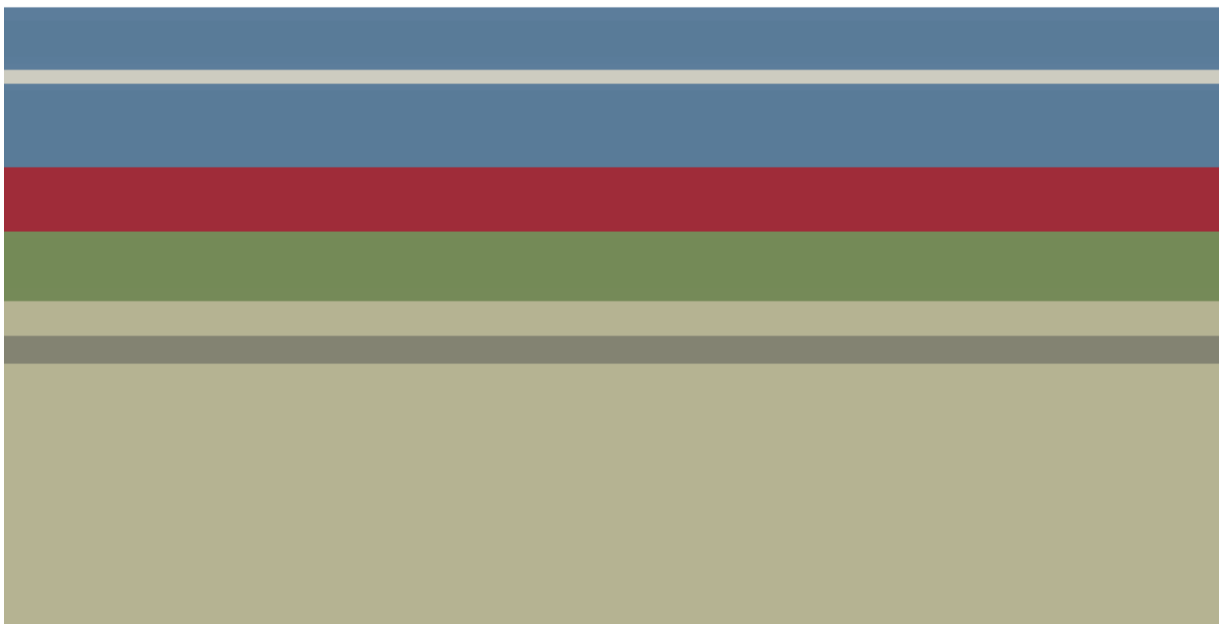


.txl

Paragraaf Grondbeleid



Paragraaf grondbeleid

Waar gaat het over?

Deze paragraaf beschrijft hoe de gemeente omgaat met grond: het kopen, beheren, ontwikkelen en verkopen ervan, én welke financiële en ruimtelijke keuzes daarbij horen.

Grondbeleid

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staat dat deze paragraaf 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 over de reserves voor grondzaken gerelateerd aan de risico's van de grondzaken.

Visie op en wijze van grondbeleid

De Omgevingswet verplicht de gemeente om haar ruimtelijk beleid vast te leggen in een omgevingsvisie. De Gemeente Texel stelt momenteel een omgevingsvisie op. We voerden in het verleden een actief grondbeleid. Dit leidde tot een grondpositie die de realisatie van nieuwbouwprojecten voor de komende jaren heeft veiliggesteld (uitvoering Actieplan Wonen, Woningbouwprogramma Texel 2020-2030, Woonvisie). Op basis van de gemeentelijke visie op wonen, detailhandel en bedrijventerreinen is onze grondpositie voldoende groot om via actief grondbeleid de gewenste ontwikkelingen te realiseren. De Omgevingswet biedt voldoende ruimte voor een sterke gemeentelijke regierol in de ruimtelijke ontwikkeling, ook als de bouwgrond niet ons eigendom is (facilitair grondbeleid). De wijze waarop het grondbeleid wordt uitvoert, staat beschreven in de Nota Grondbeleid. We kiezen hierbij voor situationeel grondbeleid; dat wil zeggen dat per project wordt gekeken of de gemeente een actieve of meer faciliterende rol oppakt.

Samenvatting te verwachten resultaat

De actualisatie van de grondexploitaties is samengevat in onderstaande tabel en wordt per onderdeel toegelicht.

Overzicht actuele boekwaarde + vermoedelijk resultaat bij afsluiting grondexploitatie s					
Grondexploitatie d.d. 01.01.2026 in vergelijking met grondexploitatie d.d. 01.01.2025.					
Bedragen x €1.000					
Grondexploitatie	Actuele Boekwaarde saldo 31.12.2025	Jaar realisatie	Verwachte eindwaarde 01/01/2026	Verwachte eindwaarde 01/01/2025	Boekwaarde saldo 31/12/2024
Oostereind	-257 V	31/12/2026	268 N	635 N	74 N
Oudeschild	-555 V	31/12/2026	32 N	55 N	-848 V
De Cocksdorp	-477 V	31/12/2026	89 N	102 N	-504 V
Jan Drijverschool	440 N	31/12/2025	440 N	828 N	243 N
Marsweg	654 N	31/12/2026	1528 N	1541 N	-866 V
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	88 N	31/12/2028	315 N	219 N	74 N
De Kompas	-51 V	31/12/2025	-51 V	-62 V	-177 V
Totalen	-159 N				-2.005 V



Te verwachten resultaat

De Gemeente Texel heeft per 1 januari 2026 vijf lopende grondexploitaties. De financiële kaders voor deze exploitaties zijn door de raad vastgesteld (bij het vaststellen van de grondexploitatiebegroting). Er is sprake van actief grondbeleid en dat betekent dat wij als gemeente risicodragend optreden. Dat betekent onder andere het zelf aankopen van gronden, het bouw - en woonrijp maken en vervolgens uitgeven van bouwrijpe gronden. De gemeentelijke kosten worden gedekt door het uitgeven van bouwrijpe gronden en/of het instellen van een voorziening.

In onderstaande tabel staan de vijf lopende grondexploitaties en de twee gesloten grondexploitaties, inclusief de aanvankelijk beoogde einddatum en de bijgestelde einddatum (zoals verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie op 1 januari 2026).

Bouwgrond in Exploitatie	Peildatum 01-01-2025 prognose einddatum	Peildatum 01-01-2026 prognose einddatum
Oosterend	31/12/2026	Ongewijzigd
Oudeschild	31/12/2025	Verschoven naar 2026
De Cocksdorp	31/12/2026	Ongewijzigd
Jan Drijverschool	31/12/2025	Ongewijzigd
Marsweg	31/12/2025	Verschoven naar 2026
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	31/12/2027	Verschoven naar 2028
De Kompas	31/12/2025	Ongewijzigd

In onderstaande tabel wordt het boekwaardeverloop in 2025 weergegeven.

Project	Boekwaarde Per 31-12-2024	Mutatie 2025		Boekwaarde per 31-12-2025
		Regulier		
Oosterend	€ 74	€ -331	€ -257	
Oudeschild	€ -848	€ 293	€ -555	
De Cocksdorp	€ -504	€ 28	€ -477	
Jan Drijverschool	€ 243	€ 197	€ 440	
Marsweg	€ -866	€ 1.520	€ 654	
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 74	€ 13	€ 86	
De Kompas	€ -177	€ 126	€ -51	
Totaal	€ -2.005	€ 1.846	€ -159	

Bedragen x € 1.000

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

Bovenstaande tabel geeft aan dat de boekwaarde van de grondexploitaties per saldo uitkomt op € 158.745 per 31 december 2025.

De grondexploitaties zijn geactualiseerd naar het prijspeil van 1 januari 2026 en gebaseerd op de meest recente inzichten. Een samenvatting van de resultaten staat in onderstaande tabel.

Project	Boekwaarde	Nog te realiseren			Eindwaarde	
		Kosten	Opbrengsten			
Oosterend	€	-257	€ 975	€ -452	€ 266	31/12/2026
Oudeschild	€	-555	€ 991	€ -5	€ 32	31/12/2026
De Cocksdorp	€	-477	€ 960	€ -394	€ 89	31/12/2026
Jan Drijverschool	€	440	€ -	€ -	€ 440	31/12/2025
Marsweg	€	654	€ 874	€ -	€ 1.528	31/12/2026
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€	86	€ 797	€ -568	€ 315	31/12/2028
De Kompas	€	-51	€ -	€ -	€ -51	31/12/2025
Totaal	€	-159	€ 4.197	€ -1.420		

Bedragen x € 1.000

Bovenstaande tabel laat zien dat vijf grondexploitaties (grexen) een negatieve eindwaarde hebben. De grexen Jan Drijverschool en de Kompas zijn reeds afgesloten, maar nog wel meegenomen in het overzicht. Volgens het BBV moet bij een verwacht verlies op de eindwaarde een voorziening worden getroffen ter grootte van het betreffende tekort. De tabel hieronder (inclusief de grexen Jan Drijverschool en De Kompas) geeft het saldo van de voorraad gronden en onderhanden werk per 31 december 2025 weer.

Project	Boekwaarde	Voorziening	Kapitaalbeslag gronden
Oosterend	€ -257	€ 266	€ 10
Oudeschild	€ -555	€ 32	€ -523
De Cocksdorp	€ -477	€ 89	€ -387
Jan Drijverschool	€ 440	€ -	€ 440
Marsweg	€ 654	€ 1.528	€ 2.182
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 86	€ 315	€ 402
De Kompas	€ -51	€ -	€ -51
Totaal	€ -159	€ 2.230	€ 2.072

Bedragen x € 1.000

Bovenstaand overzicht toont aan dat er voorzieningen zijn getroffen voor de onrendabele grondexploitaties. Het totaal saldo van de voorraad gronden en onderhanden werk is daarmee € 2.071.570.

Algemene toelichting lopende 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 2025 (A)	EW tussentijds	EW 2026 (B)	Vershil (B-A)
Oosterend	€ 635	€ 318	€ 266	€ -369
Oudeschild	€ 55	€ 45	€ 32	€ -23
De Cocksdorp	€ 102	€ 131	€ 89	€ -13
Jan Drijverschool	€ 828	€ 437	€ 440	€ -388
Marsweg	€ 1.541	€ 1.535	€ 1.528	€ -13
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 219	€ 219	€ 315	€ 96
De Kompas	€ -62	€ -56	€ -51	€ 11
Totaal	€ 3.318	€ 3.710	€ 2.619	€ -699

Bedragen x € 1.000

Let op: het verschil in de totaal regel rekent ook de afsluiting van Jan Drijverschool en de Kompas mee.

Hieronder gaan we nader in op de grondexploitaties.

Jan Drijverschool

Dit project is inmiddels grotendeel afgerond. Er staan nog een paar laatste werkzaamheden open voor het afronden van het woonrijp maken. De gemeente heeft in 2025 een subsidie ontvangen (SPUK) van het Rijk die circa 50% van het tekort dekt. De grondexploitatie is per eind 2025 afgesloten tegen circa € 440.000. De € 388.000 die vrijvalt uit de voorziening wordt toegevoegd aan het rekeningresultaat.

Oudeschild

Het uitvoeren van de civiele werkzaamheden liep iets minder snel dan eerst werd verwacht. Omdat het afronden van de civiele werkzaamheden nog een significante omvang heeft ten opzichte van de totale investering is het niet mogelijk om de grex te sluiten. De verwachting is dat medio 2026 de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn afgerond en dat de grex eind dit jaar afgesloten kan worden. De post onvoorzien, geraamd voor eventuele tegenvallers, wordt wel iets afgebouwd en zorgt voor een verbetering van de eindwaarde. De € 23.000 die vrijvalt uit de voorziening wordt toegevoegd aan het rekeningresultaat.

Oosterend

De locatie Oosterend is in uitvoering. Oosterend is bouwrijp en de laatste kavels zijn inmiddels verkocht. De opbrengsten zijn positiever dan eerder geraamd. Ook is een rijksbijdrage ontvangen voor de versnelling van woningbouw. De hogere opbrengsten en de rijksbijdrage zorgen voor een verbetering van het resultaat. De € 369.000 die vrijvalt uit de voorziening wordt toegevoegd aan het rekeningresultaat.

De Cocksdorp

In de Cocksdorp is het bouwrijp maken bijna afgerond en zijn ook de laatste kavels verkocht. De eindwaarde voor de Cocksdorp is iets verbeterd ten opzichte van vorig jaar door het geleidelijk afbouwen van de post onvoorzien.

Flexwoningen Marsweg

De grondexploitatie Flexwoningen Marsweg is halverwege 2022 opgesteld en eind 2022 vastgesteld. Om zo snel mogelijk aan de behoefte aan betaalbare woningen op Texel te voldoen, verloopt de planontwikkeling sneller dan bij de andere grondexploitaties. De gemeente heeft WBI-subsidie ontvangen om dit mogelijk te maken. De werkzaamheden verliepen in 2025 langzamer dan aanvankelijk was gepland. De omvang van de kosten voor de laatste civiele werkzaamheden hebben een te significante omvang om de grex al per 31 december 2025 te sluiten. De werkzaamheden voor Texelwende (Marsweg Zuid) zijn bijna klaar. De laatste zaken van het woonrijp maken, vinden op dit moment plaats. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor Texelwende (Marsweg Zuid) en de Rietdijk (Marsweg Noord) zijn wel hoger uitgevallen dan begroot en in mindering gebracht op de post onvoorzien. Het woonrijp maken van Marsweg Noord wordt naar verwachting in de eerste helft van 2026 afgerond. Er is een aantal bovenwijkse voorzieningen komen te vervallen. Dit leidt tot een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg.

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum

Het project Gezondheidsplein en -Centrum is in 2025 herzien. Hierbij is een nieuwe ruimtelijke invulling bedacht waarbij het gezondheidsplein is opgesplitst in twee aparte kavels. Bij deze nieuwe ruimtelijke invulling is ook een nieuwe civiele raming opgesteld. In de afgelopen jaren zijn de eenheidsprijzen voor de civiele kosten flink gestegen. De hogere eenheidsprijzen en nieuwe ruimtelijke invulling van het plangebied leiden tot meer kosten. Bij het herzien van het plan vallen de nominale opbrengsten ook iets lager uit. Door de vertraging is ook de einddatum verschoven van 2027 naar 2028. De € 96.000 die aan de voorziening is toegevoegd, wordt gedekt uit de algemene reserve.

De Kompasschool

Dit project is inmiddels grotendeels afgerond. Er moeten nog een paar kleine werkzaamheden worden uitgevoerd om het project woonrijp te maken. De kosten voor de laatste werkzaamheden zijn iets hoger dan aanvankelijk was geraamd. Hierdoor neemt de eindwaarde beperkt af. De grex is inmiddels afgesloten en het positieve resultaat van circa € 51.000 wordt toegevoegd aan het rekeningresultaat.

Hoewel het eindresultaat van de grondexploitaties negatief blijft, is het totale resultaat per saldo verbeterd ten opzichte van het uitgangspunt.

Risico's en kansen projecten

In de grondexploitaties zitten altijd onzekerheden, kansen en risico's. Hoe verder een project gevorderd is, hoe kleiner de onzekerheden. Om de risico's (deels) af te dekken, hanteert de Gemeente Texel een weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen wordt tweemaal per jaar geactualiseerd, zowel bij de jaarrekening als bij de begroting en is te vinden in paragraaf B.



