

Bestuurlijk voorstel

Zaaknummer 3756729

Rapportage "Grondexploitaties en grote projecten"

Paragraaf Bedrijfsvoering

Besluit

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De rapportage "Grondexploitaties en grote projecten" vast te stellen.
2. Het project 'Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden' niet meer op te nemen in de volgende rapportage.

Toelichting

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten gemeenten hun grondexploitaties minstens 1 keer per jaar actualiseren. Op Texel gebeurt dit bij de jaarrekening.

In deze rapportage informeren wij u over de lopende grondexploitaties, de geactualiseerde eindwaardes en verschillen ten opzichte van de eerder vastgestelde versie.

Daarnaast wordt u geïnformeerd over de voortgang van een aantal projecten met aanzienlijke bestuurlijke, financiële of maatschappelijke impact.

Rapportage "Grondexploitaties en grote projecten"

Samenvatting

Volgens afspraak wordt de gemeenteraad één keer per jaar geïnformeerd over de grondexploitaties en de grote projecten.

De gemeente heeft per 1 januari 2026 vijf lopende grondexploitaties waarvoor de raad de financiële kaders heeft vastgesteld. Een grondexploitatie is een specifieke begroting die de grondkosten en grondopbrengsten van een gebiedsontwikkeling in kaart brengt. Dit geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling.

Het project *Jan Drijverschool* is grotendeels afgerond. Er resteren nog een paar laatste werkzaamheden voor het afronden van het woonrijp maken. Voor de *locatie Oudeschild* is het de verwachting dat medio 2026 de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn afgerond. De locatie *Oosterend* is in uitvoering, het is bouwrijp en de laatste kavels zijn inmiddels verkocht. In *De Cocksdorp* is het bouwrijp maken bijna afgerond en zijn ook de laatste kavels verkocht. De realisatie van *Marsweg Noord* is in volle gang. Het woonrijp maken wordt naar verwachting in 2026 afgerond. Het *project Gezondheidsplein - en Centrum* is in 2025 herzien. In de nieuwe ruimtelijk invulling is het gezondheidsplein opgesplitst in 2 aparte kavels. Het *project Kompasschool* is grotendeels afgerond. Er moeten nog een paar kleine werkzaamheden worden uitgevoerd voor het afronden van de woonrijpfase.

In de rapportage wordt ook verslag gedaan van de stand van zaken van de grote projecten die momenteel lopen binnen de gemeente Texel. Het project 'Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden' wordt vanaf nu niet meer opgenomen in deze rapportage omdat dit project al voor een groot deel is uitgevoerd. In 2026 worden de puntjes op de i gezet.

De afgelopen periode is de raad tussentijds geïnformeerd over het project Cultuurhuis en het project Marsweg Noord. Dat is gebeurd via de raadsbrieven [van 17 februari](#) en [13 maart 2026](#) (Cultuurhuis) en via de raadsinformatiebrieven op [16 mei](#), [22 mei](#) en [9 september 2025](#) (De Rietdijk).

Rapportage "Grondexploitatie en grote projecten"

Argumenten tot voorstel

1. De rapportage Grondexploitatie en grote projecten vast te stellen.

De rapportage bevat informatie over de grondexploitatie en over de grote projecten.

Een grondexploitatie is een overzicht van kosten en opbrengsten bij een gebiedsontwikkeling, gefaseerd in de tijd. De gemeente Texel heeft per 1-1-2026 vijf lopende grondexploitatie, te weten Oosterend, Oudeschild, De Cocksdorp, Gezondheidsplein Den Burg Zuid en Marsweg.

Voor de grondexploitatie komt de boekwaarde per saldo uit op € 158.745 per 31 december 2025. De grondexploitatie voor Oosterend, Oudeschild, De Cocksdorp, Gezondheidsplein Den Burg Zuid, Jan Drijverschool en de Marsweg hebben een negatieve eindwaarde. De grexen Jan Drijverschool en de Kompas worden bij de programmarekening 2025 afgesloten, per 31-12-2025. Er zijn voorzieningen getroffen voor de onrendabele grondexploitatie.

Als grote projecten in deze rapportage worden beschouwd: kostbare projecten met aanzienlijke bestuurlijk, financiële of maatschappelijke impact. Het college heeft de volgende projecten aangemerkt als zijnde van groot belang:

- Cultuurhuis
- Reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer - Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg
- Herinrichting De Ruyterstraat
- Parkeerterreinen strandlagen
- Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden
- Voormalige ijsbaan in Den Burg herinrichten
- Realisatie De Rietdijk (voorheen Marsweg Noord)

2. Het project 'Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden' niet meer op te nemen in de volgende rapportage.

De reden hiervan is dat het project al voor een groot deel is uitgevoerd. In 2026 worden de puntjes op de i gezet.

Alternatieven / andere scenario's

Het college kan ervoor kiezen om de rapportage niet of gewijzigd vast te stellen.

Het college kan er ook voor kiezen om geen tussentijdse rapportage meer aan de raad verstrekken, buiten updates bij de P&C-cyclus. Hiermee wordt afgeweken van de eerdere afspraken die gemaakt zijn met de gemeenteraad.

Doelstelling van beleidsvisie, beleidsregels, project en degelijke

Het doel van de rapportage is het geven van een tussentijds overzicht van een aantal projecten met aanzienlijke bestuurlijke, financiële of maatschappelijke impact en van de grondexploitatie die lopen.

Evaluatie

Deze rapportage is ontstaan naar aanleiding van een motie van de raad. Met de vaststelling van de nieuwe financiële verordening in december 2025 is besloten dat deze rapportage jaarlijks wordt

vastgesteld. Een evaluatie over deze rapportage dient in overleg met de auditcommissie te worden opgepakt.

Planning

Er wordt jaarlijks een tussentijdse rapportage aangeleverd voor behandeling in de raad van mei. In verband met de agenda van de raad is de rapportage deze keer doorgeschoven naar juni.

Embargo

De informatie wordt op de gebruikelijke wijze, een week na besluitvorming, openbaar.

Financieel

De actualisatie van de grondexploitaties is samen te vatten in onderstaande tabel.

| Overzicht actuele boekwaarde + vermoedelijk resultaat bij afsluiting grondexploitaties | | | | | |
|--|---|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 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 |
| Oosterend | -257 V | 31/12/2026 | 266 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 | 1.528 N | 1541 N | -866 V |
| Gezondheidsplein Den Burg Zuid | 86 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 |

V staat voor Voordeel, N staat voor Nadeel

De financiële besluitvorming voor de projecten wordt meegenomen in de P&C-cyclus.

Personeel en/of organisatie

Een en ander valt onder het reguliere werk.

Juridisch

Het vaststellen van de rapportage "Grondexploitaties en grote projecten" is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Beleidsmatig

Het project *Jan Drijverschool* is grotendeels afgerond. Er resteren nog een paar laatste werkzaamheden voor het afronden van het woonrijp maken. Voor de *locatie Oudeschild* is het de verwachting dat medio 2026 de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn afgerond. De locatie *Oosterend* is in uitvoering, het is bouwrijp en de laatste kavels zijn inmiddels verkocht. In *De Cocksdorp* is het bouwrijp maken bijna afgerond en zijn ook de laatste kavels verkocht. De realisatie van *Marsweg Noord* is in volle gang. Het woonrijp maken wordt naar verwachting in 2026 afgerond.

Het **project Gezondheidsplein - en Centrum** is in 2025 herzien. Bij de nieuwe ruimtelijke invulling van dit project zijn nu 3 uitgeefbare kavels voorzien, een kavel voor het gezondheidsplein (apotheek), voor het gezondheidscentrum en een derde kavel die nog vrij beschikbaar is.

Het **project Kompaschool** is grotendeels afgerond. Er moeten nog een paar kleine werkzaamheden worden uitgevoerd voor het afronden van de woonrijpfase.

De planning gaat ervan uit dat de aannemer het **Thijssenhuis** in juli 2026 gaat opleveren. Daarna kunnen de gebruikers aan de slag. Naar verwachting is de gebruikname op 31 augustus 2026. De **reconstructie fietspaden Staatsbosbeheer - Rozendijk 2 tussen Pontweg en Grensweg** is nagenoeg gereed. Het streven is om de werkzaamheden voor het project **Herinrichting De Ruyterstraat** in juni te starten. Het project **Parkeerterreinen strandslagen** is gereed. Ook het project **Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden** is voor een groot deel uitgevoerd. In 2026 worden de puntjes op de i gezet. De uitvoering van het project **Voormalige ijsbaan in Den Burg herinrichten** is van start gegaan met de eerste voorbereidende werkzaamheden in het veld. Het project **Marsweg Noord** is afgerond

Inkoop- en aanbesteding

Niet van toepassing.

Majeure risico's

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.

Beheer

De grondexploitaties en de projecten worden in eigen beheer uitgevoerd.

Communicatie

Het is een raadsvoorstel en wordt daardoor openbaar.

Belanghebbenden

Elk project heeft zijn eigen participatieproces.

Structuurvisie / Omgevingsvisie

De grondexploitaties hebben geen basis in de Structuurvisie. De inhoudelijk projecten hebben dat wel, bijvoorbeeld in de Vitale samenleving.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- [Financiële verordening gemeente Texel 2025](#)

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Met de vaststelling van de nieuwe financiële verordening in december 2025 is besloten dat deze rapportage jaarlijks wordt vastgesteld.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3756729

Rapportage "Grondexploitaties en grote projecten"

Doelenboom

Paragraaf Bedrijfsvoering

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- [Financiële verordening gemeente Texel 2025](#)

Overwegende

- de unaniem aangenomen [motie "Grip op grondexploitaties en grote projecten"](#)
- de [besluitvorming van 17 februari 2021](#), waarin is afgesproken
 - o dat de grondexploitaties voortaan separaat worden behandeld in de gemeenteraad vooruitlopend op de programmarekening en
 - o dat de raad twee keer per jaar wordt geïnformeerd over de stand van de grote projecten.
- dat met de vaststelling van de [Financiële verordening gemeente Texel 2025](#) het aantal rapportages vervolgens is teruggebracht naar 1 per jaar.

Besluit

1. De rapportage "Grondexploitaties en grote projecten" vast te stellen.
2. Het project 'Ondergrondse afvalmodules optimaliseren en uitbreiden' niet meer op te nemen in de volgende rapportage.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30-06-2026,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen

1. Rapportage 'Grondexploitaties en grote projecten' - versie mei 2026