

**Raadsvoorstel**

Vergaderdatum:	2 december 2025	Registratienummer:	25.I002134
Datum Presidium:	18 november 2025		
Datum B&W Besluit:	11 november 2025		

Onderwerp

GREX / grondexploitatie De Scheper 2

Voorstel

De grondexploitatie voor bedrijventerrein de Scheper 2 vast te stellen.

Aanleiding

Gemeente Oirschot heeft de komende jaren behoefte aan een uitbreiding van haar bedrijventerreinen. Het gebied De Scheper 2 heeft 2 grondeigenaren, namelijk de gemeente en een private eigenaar.. De gemeente onderzocht samen met de private eigenaar de haalbaarheid. Het eigendom is verdeeld in verhouding 50%/50%. De gemeente en private eigenaar sloten hiervoor eerder een intentieovereenkomst (u bent daarover geïnformeerd in de raadsinformatiebrief (23.I001972)). Aansluitend is overeenstemming bereikt over een verdere samenwerking voor de realisatie van het bedrijventerrein 'De Scheper 2'. Met de ondertekening van deze overeenkomst is de start gemaakt om gezamenlijk een omgevingsplan en grondexploitatie op te stellen. Het haalbaarheidsonderzoek heeft opgeleverd dat het een haalbaar plan is. De gemeente en de private eigenaar gaan de grondexploitatie gezamenlijk voeren. De gemeentelijke grondexploitatie betreft het gemeentelijke aandeel in de gezamenlijke grondexploitatie. Het gemeentelijke aandeel is 50%. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie 50% van de kosten en 50% van de opbrengsten bevat en dus ook 50% van het financiële resultaat. De gemeente en de private eigenaar sluiten een anterieure overeenkomst om de afspraken over de grondexploitatie en planontwikkeling vast te leggen.

Geheimhouding GREX

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onder b en i van de Wet open overheid geheimhouding opgelegd op de GREX. Het openbaar maken van de GREX weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente en het goed functioneren van de gemeente bij de ontwikkeling van bedrijventerrein de Scheper 2.

Argumenten**1.1 Het is een bevoegdheid van de raad om een grondexploitatie te openen.**

Het vaststellen van een grondexploitatie en ook het vaststellen van de periodieke actualisaties is een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de uitvoering.



1.2 Actieve grondpolitiek heeft in deze situatie onze voorkeur.

Dit plan betreft een realisatie op basis van actieve grondpolitiek waarbij de gemeente als ondernemer handelt (zij is eigenaar van 50 % van de gronden). De gemeente is penvoerder namens de mede private eigenaar. Partijen zorgen gezamenlijk voor de planologische wijziging, het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte.

Vanaf het moment dat de grondexploitatie is geopend betekent dit dat de (voorbereidings-)kosten, opbrengsten, winstnemingen en verliezen onder deze exploitatie vallen. Het college is bevoegd om binnen de kaders van deze grondexploitatie te handelen.

Risico's

Om dit project te kunnen realiseren loopt parallel een procedure voor het omgevingsplan. Er is gekozen voor een zogenaamd TAM IMRO plan. In de voorbereiding betrekken wij daarbij via een omgevingsdialoog de ons bekende stakeholders waaronder direct omwonenden in het gebied. De vaststelling van dit plan zal medio 2026 aan uw raad worden aangeboden.

Financiën

Een en ander zal aangepast worden in de begroting door middel van een begrotingswijziging.

De gemeentelijke grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot en met 2031. De verwachte eindwaarde eind 2031 betreft afgerond € 3,0 miljoen positief. Naar gelang de voortgang van het project neemt de gemeente tussentijds winst. De gemeente doet dit, zoals voorgeschreven in de verslagleggingsregels, volgens de POC-methode (percentage of completion). De tussentijdse winst komt ten goede aan de risicoreserve van de grondexploitatie.

De nominale kosten bedragen afgerond € 1,6 miljoen en de nominale opbrengsten € 4,6 miljoen. De faseringseffecten (de kosten- en opbrengstenindex en rente) zijn € 53.000.

Het voeren van een grondexploitatie brengt risico's met zich mee. Het risicoprofiel is ingeschat op basis van onderstaande risico's op ca. € 200.000.

Het betreft hier een grondexploitatie waarbij een winstneming wordt verwacht met een minimaal risico.

Alle kosten worden toegevoegd aan de balans als boekwaarde. Aan het eind, bij verkoop wordt de boekwaarde weer afgeboekt en het verschil (de nettowinst) toegevoegd aan de reserve Grex.

De risico's betreffen:

- de planologische procedure (mogelijkheid tot indienen beroep)
- netcongestie (vertraging in bouwrijp maken en daarmee gronduitgifte)
- stikstof (mitigerende maatregelen)

De risico's worden afgedekt met de winstpotentie.

Vervolg

De projectplanning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- uiterlijk 31 december 2025 in procedure brengen van de TAM IMRO procedure.
- Q2 2026 start verkoop (mits geen zienswijzen en beroep)
- Q3 2026 bouwrijp maken en start gronduitgifte



25.I002134

Oirschot

- Woonrijp maken in fases na bouwwerkzaamheden
- 2031 afsluiten grondexploitatie

Bijlagen

Bij dit voorstel zijn de volgende bijlagen gevoegd:

1. Grondexploitatie De Scheper 2 (GEHEIM)
2. Kaart plangebied

Oirschot, 11 november 2025

burgemeester en wethouders,



Carlo van Esch
locosecretaris



Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester



25.I002134

Oirschot

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	2 december 2025	Registratienummer:	25.I002134
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 18 november 2025;

besluit:

De grondexploitatie voor bedrijventerrein de Scheper 2 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 2 december 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter