

Datum vergadering	27 maart 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de herziene exploitatieopzetten
Portefeuillehouder	Wethouder C. Simons
Samenvatting	
In bijlage vindt u de herziene exploitatieopzetten van de bedrijventerreinen Deltahoek Uitbreiding, Stampershoek 5e Fase en Technopark 2e Fase. Wij verzoeken u om deze herziene grondexploitaties met bijbehorende exploitatietekeningen vast te stellen. De exploitatieopzetten voor Stampershoek 5^e fase en Technopark 2^e fase kennen een negatiever resultaat dan bij de vorige herziening; de voorzieningen moeten in totaal met € 143.420 verhoogd worden. Er is opnieuw sprake van een tussentijdse winstneming op Deltahoek Uitbreiding nl. van € 50.433. De gevolgen van de aanpassingen in de herziene exploitatieopzetten worden verwerkt in een begrotingswijziging.	

Aan de raad,

Inleiding:

In bijlage vindt u de herziene grondexploitaties met de bijbehorende nieuwe exploitatietekeningen. De herziening leidt tot nieuwe geraamde resultaten op einddatum van de exploitaties. Per saldo is sprake van een negatiever resultaat van € 143.420. De reeds gevormde voorzieningen voor Technopark 2^e fase en Stampershoek 5^e fase moeten in totaal met dit bedrag worden verhoogd. Verder dient opnieuw tussentijds winst te worden genomen op de exploitatie van Deltahoek Uitbreiding.

De exploitatie Vlaschaard III is op datum 31-12-2022 afgesloten. Voor dit bedrijventerrein is een uitbreiding voorzien. Het traject tot aankoop van het terrein is in 2024 vervolgd en heeft begin dit jaar geresulteerd in een nieuwe koopovereenkomst voor de benodigde gronden. De te maken kosten voor het bouwrijp maken van het terrein worden nu verder in beeld gebracht. Op basis daarvan zal een grondexploitatie worden opgesteld die vervolgens aan uw raad zal worden aangeboden ter vaststelling.

Terugblik over 2024:

Onderstaand vindt u een overzicht van de stand van zaken per 1 januari 2025.

	Geleverde m ² 2024	Koopovereenkomst gesloten in 2024	Nog in eigendom gemeente per 1-1-2025
Technopark 2 ^e fase	0	0	0
Stampershoek 5 ^e fase	0	0	9.600
Deltahoek Uitbreiding	1.550	6.490	16.550
Totaal	1.550	6.490	26.150

In 2024 is - naast 35 m² aan Stedin – 1 perceel verkocht en geleverd. Daarnaast zijn koopovereenkomsten gesloten voor 3 percelen die in 2025 zullen worden geleverd (zie exploitatietekening Deltahoek). Op Stampershoek is niets verkocht. Dat heeft ermee te maken dat de nog beschikbare grond is aangehouden voor de eventuele vestiging van de te verplaatsen gemeentewerkplaats omdat nog niet duidelijk was of de beoogde locatie voor de gemeentewerkplaats in eigendom zou kunnen worden verworven.

Herziening grondexploitaties per 1-1-2025:

Gehanteerde parameters:

Bij deze herziening is een rentepercentage gehanteerd van 1% voor de gehele looptijd van de exploitaties.

Als inflatiepercentage is rekening gehouden met een kostenstijging van 4,5% in 2025, 3,5% in 2026 en 2027 en 2% vanaf 2028 (geen opbrengstenstijging want de verkoopprijs van de gronden wordt niet jaarlijks geïndexeerd).

Gehanteerde grondprijzen:

Eerder heeft uw raad besloten om voor de grondprijzen in Stampershoek 5e fase en Deltahoek Uitbreiding onder voorwaarden een verlaging mogelijk te maken tot een ondergrens van € 70/m². Als opbrengst is in de exploitaties dan ook gerekend met een opbrengst op basis van deze ondergrens van € 70/m². Daarnaast heeft uw raad besloten om naast koop ook de mogelijkheid te bieden tot erfpacht van gronden op deze bedrijventerreinen.

Berekening geraamde kosten:

Deltahoek

Voor Deltahoek moet nog een beperkt aantal werkzaamheden plaatsvinden; de kosten hiervoor zijn geraamd op basis van het huidige prijspeil.

Technopark 2^e fase

De nog te maken kosten op Technopark 2^e fase zijn toegenomen. Al meerdere jaren is er in Technopark 2e fase sprake van waterhinder vanwege een slechte waterafvoer. Om dit probleem op te lossen, is het aanbrengen van een hemelwater-infiltratieriool, het toepassen van straatkolken en waar mogelijk de aanleg van wadi's nodig. In 2024 is hiervoor een definitieve inrichtingstekening met bijbehorende begroting opgesteld. De herziene grondexploitatie is op deze begroting gebaseerd. Daarnaast wordt op de locatie voor op – en overslag van containers van de ZRD een vloeistofdichte vloer aangebracht.

Stampershoek 5e fase

De kosten voor de werkzaamheden in Stampershoek zijn voor het bepalen van prijspeil 1-1-2025 ten opzichte van vorig jaar geïndexeerd met 3,9%. Hiervoor is de CBS index gehanteerd voor grond-, weg en waterbouw, civieltechnische werken en bouw. Voor het jaar 2025 is vervolgens een indexering toegepast van 4,5% op basis van de parameters als gepubliceerd door Metafoor.

Daarnaast zijn er extra kosten opgenomen voor een onderzoek met betrekking tot het doorrekenen van het klimaatlabel.

Voor Stampershoek 5^e fase is eveneens een kostenpost opgenomen voor de verwerving van 8.700 m², voorzien in 2025. Daartegenover staat een uitgifte in 2026 van hetzelfde perceel. Dit betreft een verwerving van terrein wat eerder is verkocht en waarvoor nu is voorzien om opnieuw door de gemeente te worden aangekocht. Het is de bedoeling dat op dit terrein de nieuwe gemeentewerkplaats Oostburg wordt gerealiseerd. Op een later moment komen wij hiervoor bij u terug met het verzoek om het benodigde krediet hiervoor beschikbaar te stellen. Op het moment van het opstellen van dit raadsvoorstel was er nog geen duidelijkheid over de hoogte van de kosten voor deze verwerving. Het bedrag als opgenomen in de exploitatieopzet betreft een geraamd bedrag.

Op het moment van opstellen van deze stukken bevonden de werkzaamheden voor Technopark zich in de onderhandelingsfase en is er een geraamd bedrag opgenomen voor de verwerving van het perceel op Stampershoek. Om die reden worden de exploitatieopzetten u vertrouwelijk aangeboden.

De herziene grondexploitaties:

• Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding:

Per 1-1-2025 is nog 16.550 m² aan bedrijventerrein in eigendom van de gemeente waarvan 6.490 m² is beoogd te worden geleverd in 2025 (koopovereenkomsten hiervoor zijn gesloten in 2024). Op basis van een ondergrens van € 70/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 1.158.500, namelijk 16.550 m² x € 70,-. De thans herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2030 zien van € 372.128.

Op deze exploitatie is reeds tussentijdse winst genomen. Dit gebeurt in de situatie dat er voldoende zekerheid is over de winst. In 2021 is reeds tussentijdse winst genomen ter hoogte van € 135.000, in 2022 ter hoogte van € 329.478 en in 2023 ter hoogte van € 249.280.

In 2024 kan opnieuw winst worden genomen. De te nemen winst in 2024 bedraagt € 50.433, te verwerken in de jaarstukken 2024.

• **Bedrijventerrein Stampershoek 5e Fase:**

In 2024 zijn geen gronden verkocht omwille van het eerder gemelde plan om de gemeentewerkplaats eventueel te verplaatsen naar het bedrijventerrein. Per 31-12-2024 resteert dus nog 9.600 m² aan te verkopen grond. Op basis van een ondergrens van € 70,-/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 672.000, namelijk 9.600 m² x € 70,-.

De herziene exploitatieopzet laat op einddatum een verlies zien van € 903.763. Vorig jaar liet de exploitatie een verlies zien op einddatum van € 863.872. Dit betekent een toename van verlies met € 39.891.

De reeds gevormde voorziening ad € 863.872 moet met € 39.891 worden verhoogd, te verwerken in de jaarstukken 2024.

• **Bedrijventerrein Technopark 2e fase:**

De nog uit te voeren werkzaamheden zullen dit jaar worden afgerond zodat deze exploitatie eind dit jaar kan worden afgesloten.

De herziene exploitatieopzet laat een negatief exploitatiesaldo per 31-12-2025 zien van € 138.683. De getroffen voorziening ad € 35.154 moet met € 103.529 worden verhoogd. Dit wordt verwerkt in de jaarstukken 2024.

Het laatste perceel op dit terrein is in 2022 verkocht.

De financiële gevolgen van de herziene exploitatieopzetten:

In onderstaand overzicht zijn de gevolgen van de herziene exploitatieopzetten in beeld gebracht:

Exploitatie	Voorziening Januari 2024	Voorziening Januari 2025	Dotatie (-) en vrijval (+) voorziening	Tussentijdse winstneming
Stampershoek 5e fase	€ 863.872	€ 903.763	€ 39.891	
Technopark 2e F	€ 35.154	€ 138.683	- € 103.529	
Deltahoek Uitbr.	0	0	0	50.433
Totaal	€ 899.026	€ 1.042.446	€ 143.420	50.433

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de voorzieningen in totaal met € 143.420 verhoogd moeten worden. Verwerking hiervan vindt plaats in de jaarstukken 2024. Ook de tussentijdse winstneming zal in de jaarstukken 2024 worden verwerkt.

Uit de Nota Reserves en Voorzieningen 2017-2020 blijkt dat de saldi bij grondexploitaties worden verrekend met de Reserve Grondexploitatie. Deze reserve kent geen maximale hoogte. De hoogte van de reserve is afhankelijk gesteld van de jaarlijks herziene exploitatieopzetten. Deze Nota wordt momenteel herzien waarbij opnieuw zal worden vastgelegd wat het precieze doel van deze reserve hoort te zijn en welke eventuele boven- of ondergrens hierbij van toepassing hoort te zijn.

In september 2021 heeft uw raad de Nota Grondbeleid 2021 vastgesteld. Ook hierin staat opgenomen dat met betrekking tot het eindsaldo van een grondexploitatie, het resultaat bij afsluiting wordt verrekend met (dus nu in mindering wordt gebracht op) de Reserve Grondexploitatie.

De reserve grondexploitatie heeft per 31 december 2024 een omvang van € 2.164.480.

Door aftrek van voornoemde resultaten (dotatie voorzieningen en tussentijdse winstneming) zal de reserve per 1-1-2025 afnemen met € 92.987.

De gevolgen van de aanpassingen in de herziene exploitatieopzetten zullen worden verwerkt in een begrotingswijziging.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. exploitatieopzet Stampershoek 5e fase (vertrouwelijk)
 - b. exploitatietekening Stampershoek 5e fase
 - c. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding (vertrouwelijk)
 - d. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
 - e. exploitatieopzet Technopark 2e fase (vertrouwelijk)
 - f. exploitatietekening Technopark 2e fase
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2025;

gelet op artikel 147 en 192 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. over te gaan tot vaststelling van de herziene exploitatieopzetten;
2. de in het verleden getroffen voorzieningen voor de plannen Stampershoek 5e fase en Technopark 2e fase in totaal met € 143.420 te verhogen en dit te verwerken in de jaarstukken 2024;
3. op de exploitatie Deltahoek Uitbreiding winst te nemen van € 50.433;
4. de gevolgen van de herziening van de exploitatieopzetten verwerken in een begrotingswijziging.

Sluis, 27 maart 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue