

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum vergadering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 februari 2026                                                                                                                         |
| <b>Omschrijving agendapunt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Voorstel tot vaststelling van de herziene exploitatieopzettenvoor de plannen Stampershoek 5 <sup>e</sup> fase en Deltahoek Uitbreiding. |
| <b>Portefeuillehouder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wethouder C. Simons                                                                                                                     |
| <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         |
| <p>In bijlage vindt u de herziene exploitatieopzetten van de bedrijventerreinen Deltahoek Uitbreiding te Breskens en Stampershoek 5e Fase te Oostburg. De exploitatie voor Technopark 2e Fase te Schoondijke is per eind 2025 afgesloten.</p> <p>Wij verzoeken u om deze herziene grondexploitaties met bijbehorende exploitatietekeningen vast te stellen. De exploitatieopzet voor Stampershoek 5<sup>e</sup> fase kent een positiever resultaat dan bij de vorige herziening; de voorziening kan met € 92.244 verlaagd worden. Er is opnieuw sprake van een tussentijdse winstneming op Deltahoek Uitbreiding nl. van € 169.370.</p> <p>De gevolgen van de aanpassingen in de herziene exploitatieopzetten worden verwerkt in een begrotingswijziging.</p> |                                                                                                                                         |

Aan de raad,

#### Inleiding:

In bijlage vindt u de herziene grondexploitaties van 2 bedrijventerreinen met de bijbehorende nieuwe exploitatietekeningen. Voor Technopark 2<sup>e</sup> fase is geen herziening aan de orde omdat deze grondexploitatie op datum 31-12-2025 kan worden afgesloten. De financiële consequenties van deze herzieningen en afsluiting kunnen worden verwerkt in de jaarrekening 2025.

Voor Stampershoek vindt een planinhoudelijke wijziging plaats. Er wordt 320 m<sup>2</sup> bedrijventerrein toegevoegd door het verwijderen van een deel infra/openbare ruimte ter verruiming van de locatie waar de nieuwe gemeentewerkplaats is voorzien.

De herziening leidt tot nieuwe geraamde resultaten op einddatum van de exploitaties. Voor Stampershoek 5<sup>e</sup> fase is sprake van een positiever resultaat van € 92.244. De reeds gevormde voorziening voor Stampershoek 5<sup>e</sup> fase kan met dit bedrag worden verlaagd. Verder dient opnieuw tussentijds winst te worden genomen op de exploitatie van Deltahoek Uitbreiding.

Voor het bedrijventerrein Vlaschaard te Eede is een uitbreiding voorzien. Voor de benodigde gronden is een koopovereenkomst gesloten. De te maken kosten voor het bouwrijp maken van het terrein zijn in beeld gebracht. De op basis daarvan opgestelde grondexploitatie zal op 26 maart a.s. aan uw raad worden aangeboden ter vaststelling.

#### Terugblik over 2025:

Onderstaand vindt u een overzicht van de stand van zaken per 1 januari 2026.

|                                  | Geleverde m <sup>2</sup> 2025 | Koopovereenkomst gesloten in 2025, te leveren in 2026 | Nog in eigendom gemeente per 1-1-2026 |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Stampershoek 5 <sup>e</sup> fase | 0                             | 2.645                                                 | 18.620*                               |
| Deltahoek Uitbreiding            | 8.000                         | 3.545                                                 | 8.550                                 |
| <b>Totaal</b>                    | <b>8.000</b>                  | <b>6.190</b>                                          | <b>27.170</b>                         |

*\*Op Stampershoek is nog 18.620 m<sup>2</sup> in eigendom van de gemeente. Dat geeft echter een vertekend beeld omdat dit ook nog het totaal benodigde terrein van 10.126 m<sup>2</sup> voor de gemeentewerkplaats omvat. Feitelijk blijft op dit bedrijventerrein 5.849 m<sup>2</sup> over dat nog niet is verkocht.*

In 2025 zijn 6 percelen verkocht op bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding waarvan 4 eveneens geleverd in 2025. Op Stampershoek 5<sup>e</sup> fase is 1 perceel verkocht dat in 2026 zal worden geleverd.

Beëindiging grondexploitatie Technopark 2<sup>e</sup> fase:

In 2022 is het laatste perceel op dit bedrijventerrein verkocht. De resterende werkzaamheden op het bedrijventerrein zijn in 2024-2025 uitgevoerd. De laatste afrondende werkzaamheden vinden in 2026 plaats. De hiermee gemoeide kosten zijn gering. Wij stellen dan ook voor om deze exploitatie per 31-12-2025 af te sluiten.

Voor dit terrein zijn in het verleden voorzieningen getroffen. De voorziening bedroeg per 1-1-2025 € 138.683. De exploitatie kan met een positief saldo van € 11.625 worden afgesloten.

Herziening grondexploitaties per 1-1-2026:

**Gehanteerde parameters:**

Bij de herziening is een rentepercentage gehanteerd van 0,5% voor de jaren 2026 en 2027 en 1% voor de resterende looptijd van de exploitatie.

Als inflatiepercentage is rekening gehouden met een kostenstijging van 4% in 2026, 3% in 2027 en 2% vanaf 2028 (geen opbrengstenstijging want de verkoopprijs van de gronden wordt niet jaarlijks geïndexeerd). Dit op basis van de parameters als gepubliceerd door Metafoor.

**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/m<sup>2</sup>. Als opbrengst voor de nog te verkopen gronden is in de exploitaties dan ook gerekend met een opbrengst op basis van deze ondergrens van € 70/m<sup>2</sup>.

**Berekening geraamde kosten:**

*Deltahoek*

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

*Stampershoek 5e fase*

Voor de raming van de kosten voor de werkzaamheden in Stampershoek is voor het bepalen van prijspeil 1-1-2026 een indexering toegepast op het prijspeil 1-1-2025. Deze indexering bedraagt 4,5%, gebaseerd op de CBS index voor grond-, weg en waterbouw, civieltechnische werken en bouw. Voor het jaar 2026 is een kostenstijging geraamd van 4% op basis van de parameters als gepubliceerd door Metafoor.

Daarnaast zijn er extra kosten opgenomen voor de transformatie van ca 320 m<sup>2</sup> openbare ruimte naar bedrijventerrein ten behoeve van de nieuwe gemeentewerkplaats. Deze kosten zijn geraamd op ca € 12.500. Uitvoering is voorzien in 2026.

**De herziene grondexploitaties:**

• ***Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding:***

Per 1-1-2026 is nog 8.550 m<sup>2</sup> aan bedrijventerrein in eigendom van de gemeente waarvan 3.545 m<sup>2</sup> is beoogd te worden geleverd in 2026 (koopovereenkomsten hiervoor zijn gesloten in 2025). Dit betreft 2 percelen die zijn verkocht voor € 75/m<sup>2</sup>.

Op basis van een ondergrens van € 70/m<sup>2</sup> voor het resterende gedeelte van 5.005 m<sup>2</sup>, is in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 616.225. De thans herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2030 zien van € 349.530.

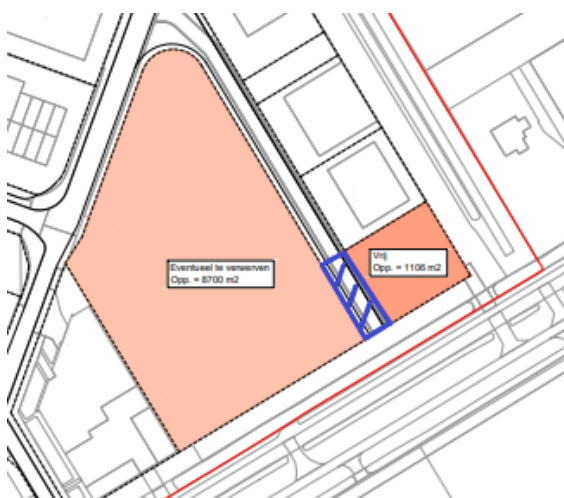
Op deze exploitatie is reeds tussentijdse winst genomen. Dit gebeurt in de situatie dat er voldoende zekerheid is over de winst. In 2021 is reeds tussentijdse winst genomen ter hoogte van € 135.000, in 2022 ter hoogte van € 329.478, in 2023 ter hoogte van € 249.280 en in 2024 ter hoogte van € 44.305.

In 2025 kan opnieuw tussentijdse winst worden genomen. De te nemen tussentijdse winst in 2025 bedraagt € 169.370, te verwerken in de jaarstukken 2025.

• **Bedrijventerrein Stampershoek 5e Fase:**

In 2025 is 1 perceel aan een derde verkocht dat in 2026 zal worden geleverd. Dit perceel van 2.645 m<sup>2</sup> is verkocht voor € 90/m<sup>2</sup> zodat dit een opbrengst genereert van € 238.050.

De gemeente heeft ten behoeve van de realisatie van de gemeentewerkplaats in 2025 één perceel ter grootte van 8.700 m<sup>2</sup> opnieuw aangekocht. Verder wordt een perceel van 1.106 m<sup>2</sup> eveneens ter beschikking gesteld voor de gemeentewerkplaats en wordt ca 320 m<sup>2</sup> aan infra/openbare ruimte verwijderd en aan het bedrijventerrein toegevoegd ter verruiming van de ondergrond voor de gemeentewerkplaats. Op onderstaand kaartje staan beide percelen in oranje weergegeven. In blauw gearceerd is de ca 320 m<sup>2</sup> weergegeven die wordt toegevoegd.



Als opbrengst in de exploitatie voor de totale ondergrond van de gemeentewerkplaats (10.126 m<sup>2</sup>) is een bedrag van € 773.540 opgenomen.

Per 31-12-2025 resteert dan nog 5.849 m<sup>2</sup> aan te verkopen grond aan derden. Op basis van een ondergrens van € 70,-/m<sup>2</sup> is voor het resterende terrein van 5.849 m<sup>2</sup> in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 409.430.

Dit betekent dat voor het gehele terrein nog € 1.421.020 aan opbrengst is geraamd.

Deze exploitatie is voorzien om te worden afgesloten eind 2026. Wij hebben gewacht met het actief te koop aanbieden van de resterende 5.849 m<sup>2</sup> tot duidelijkheid was verkregen over de te verplaatsen gemeentewerkplaats. Voor dit terrein is een wachtlijst met een totale vraag voor ca 20.000 m<sup>2</sup>. Met de bedrijven op deze lijst zal contact worden opgenomen of hun vraag nog steeds actueel is. De verwachting is dat we in 2026 de resterende 5.849 m<sup>2</sup> kunnen verkopen.

De herziene exploitatieopzet laat op einddatum een verlies zien van € 811.519. Vorig jaar liet de exploitatie een verlies zien op einddatum van € 903.763. Dit betekent een afname van verlies met € 92.244. De reeds gevormde voorziening ad € 903.763 kan met € 92.244 worden verlaagd, te verwerken in de jaarstukken 2025.

De financiële gevolgen van de herziene exploitatieopzetten:

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

| Exploitatie                    | Voorziening Januari 2025 | Voorziening Januari 2026 | Mutatie voorziening | Tussentijdse winstneming | Afwikkeling |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| Technopark 2 <sup>e</sup> Fase |                          |                          |                     |                          | 11.625      |

|                                      |                  |                  |                   |                |               |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Stampershoeek<br>5 <sup>e</sup> fase | € 903.763        | € 811.519        | - € 92.244        |                |               |
| Deltahoek<br>Uitbr.                  | 0                | 0                | 0                 | 169.370        |               |
| <b>Totaal</b>                        | <b>€ 903.763</b> | <b>€ 811.519</b> | <b>- € 92.244</b> | <b>169.370</b> | <b>11.625</b> |

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de voorzieningen in totaal met € 92.244 verlaagd kunnen worden. Verwerking hiervan vindt plaats in de jaarstukken 2025. Ook de tussentijdse winstneming zal in de jaarstukken 2025 worden verwerkt evenals het positief saldo ad € 11.625 als gevolg van de afwikkeling van het plan Technopark 2<sup>e</sup> fase.

Uit de Nota Reserves en Voorzieningen 2025-2029 (vastgesteld door uw raad op 18 september 2025) 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.

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 2025 een omvang van € 2.065.365.

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

Oostburg, 16 december 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

---

**Bijlage(n):**

- a. exploitatieopzet Stampershoeek 5e fase (vertrouwelijk)
  - b. exploitatietekening Stampershoeek 5e fase
  - c. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding (vertrouwelijk)
  - d. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
-

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 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 in totaal met € 92.244 te verlagen en dit te verwerken in de jaarstukken 2025;
3. op de exploitatie Deltahoek Uitbreiding winst te nemen van € 169.370 en te verwerken in de jaarstukken 2025;
4. het positieve saldo van de afwikkeling van de exploitatie Technopark 2<sup>e</sup> fase ad € 11.625 te verwerken in de jaarrekening 2025;
5. de gevolgen van de herziening van de exploitatieopzetten verwerken in een begrotingswijziging.

Sluis, 5 februari 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue