Datum vergadering	4 april 2024
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. Per saldo resulteren de exploitatieopzetten voor Stampershoek 5e fase en Technopark 2e fase in een gunstiger resultaat dan bij de vorige herziening nl. € 30.729. Er is bovendien opnieuw sprake van een tussentijdse winstneming op Deltahoek Uitbreiding van € 249.280.

Wij stellen voor verwerking hiervan plaats te laten vinden in de jaarstukken 2023 middels de Reserve Grondexploitatie via de resultaatbestemming.

De gevolgen van de aanpassingen in de herziene exploitatieopzetten zullen 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 gunstiger resultaat van € 30.729. De reeds gevormde voorzieningen voor Technopark 2e fase en Stampershoek 5e fase kunnen dan ook per saldo met dit bedrag worden verlaagd.

Verder wordt u voorgesteld om de looptijd van de exploitatie Technopark 2e fase met 1 jaar te verlengen. Tot slot 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. Op het uit te breiden gedeelte is een asbestverontreiniging aangetroffen. De laatste onderzoeken zijn recentelijk uitgevoerd. Het traject tot aankoop van het terrein kan in 2024 worden vervolgd om te komen tot een koopovereenkomst voor de benodigde gronden. Volgend daarop zal voor deze nieuwe uitbreiding aan uw raad een grondexploitatie worden aangeboden ter vaststelling.

Terugblik over 2023:
Onderstaand vindt u een overzicht van de stand van zaken per 1 januari 2023.

	Geleverde m² 2023	In optie uitgegeven	Nog beschikbare m²
Technopark 2e fase	0	0	0
Stampershoek 5e fase	2.505	0	9.600
Deltahoek Uitbreiding	0	35	18.100
Totaal	**2.505**	**35**	**27.700**

In 2023 zijn op Deltahoek geen kavels verkocht. Op Stampershoek is één kavel verkocht. Voor Deltahoek heeft dit ermee te maken dat in 2023 de nieuwe ontsluitingswegen op het terrein aangelegd moesten zijn vooraleer kavels bereikbaar werden en konden worden uitgegeven. Deze werkzaamheden zijn in het 2e kwartaal van 2023 afgerond waarna uitgifte van de kavels mogelijk was. De verkoop is echter gestagneerd omwille van de in 2023 ontstane problematiek inzake netcongestie. Bedrijven kunnen geen zekerheid verkrijgen dat zij op het aan te kopen perceel de benodigde elektriciteit geleverd kunnen krijgen. Dat heeft direct zijn weerslag op de uitgeefbaarheid van de percelen. Deze zelfde problematiek speelt ook op het bedrijventerrein Stampershoek.

Herziening grondexploitaties per 1-1-2024:

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 3,5% in 2024, 2,5% in 2025 en 2026 en 2% vanaf 2027 (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:
De nog te maken kosten op Technopark en Stampershoek zijn ten opzichte van vorig jaar geïndexeerd met de CBS-index van 4,3%. Voor Deltahoek moet nog een beperkt aantal werkzaamheden plaatsvinden. De kosten daarvan zijn geraamd, rekening houdend met het prijspeil januari 2024.

De herziene grondexploitaties:

- ***Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding:***

Per 1-1-2024 is nog 18.100 m² aan bedrijventerrein beschikbaar. Op basis van een ondergrens van € 70/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 1.267.000, namelijk 18.100 m² x € 70. De thans herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2030 zien van € 602.789.

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 en in 2022 is tussentijdse winst genomen ter hoogte van € 329.478.
In 2023 kan opnieuw winst worden genomen. De te nemen winst in 2023 bedraagt € 249.280, te verwerken in de jaarstukken 2023.

- ***Bedrijventerrein Stampershoek 5e Fase:***

In 2023 is 2.505 m² verkocht. Per 31-12-2023 resteert 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 863.872. Vorig jaar liet de exploitatie een verlies zien op einddatum van € 905.461. Dit betekent een afname van verlies met € 41.589.
De reeds gevormde voorziening ad € 905.461 kan met € 41.589 worden verlaagd, te verwerken in de jaarstukken 2023.

- ***Bedrijventerrein Technopark 2e fase:***

Bij de herziening van de grondexploitatie in januari 2022 is een deel van eerder uit exploitatie genomen gronden, opnieuw in exploitatie gebracht en is hiervoor in de exploitatie een inbrengwaarde opgenomen van € 5.275. Dit bedrag bleek niet correct. De inbrengwaarde had € 13.230 moeten zijn. Het verschil van € 7.955 is bij deze herziening van de grondexploitatie alsnog als inbrengwaarde opgenomen.

Bij de herziening in 2022 is tevens de looptijd van de exploitatie verlengd tot 31-12-2024. In 2024 dient echter nog voor ca € 380.000 aan werkzaamheden te worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om het verwijderen van de asfaltverharding en daaropvolgend het aanbrengen van riolering en aquaflow. Het streven is om alle werkzaamheden eind 2024 afgerond te hebben. Ten gevolge van de aspecten

archeologie en niet-gesprongen explosieven is het risico echter groot dat de werkzaamheden pas afgerond kunnen worden in 2025. Daarom stellen we voor om de looptijd van deze exploitatie met 1 jaar te verlengen tot 31 december 2025.

De herziene exploitatieopzet laat een negatief exploitatiesaldo per 31-12-2025 zien van € 35.154. De getroffen voorziening ad € 24.293 moet met € 10.861 worden verhoogd. Dit wordt verwerkt in de jaarstukken 2023.
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 2023**	**Voorziening Januari 2024**	**Dotatie (-) en vrijval (+) voorziening**	**Tussentijdse winstneming**
Stampershoek 5e fase	€ 905.461	€ 863.872	€ 41.589	
Technopark 2e F	€ 24.294	€ 35.154	- € 10.860	
Deltahoek Uitbr.	0	0	0	€ 249.280
Totaal	**€ 929.755**	**€ 899.026**	**€ 30.729**	**€ 249.280**

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de voorzieningen per saldo met € 30.729 verlaagd kunnen worden. Verwerking hiervan vindt plaats in de jaarstukken 2023. Daarnaast is er sprake van een tussentijdse winstneming op Deltahoek Uitbreiding.

Uit de Nota Reserves en Voorzieningen 2017-2020 blijkt dat voordelige saldi bij grondexploitaties worden toegevoegd aan de Reserve Grondexploitaitie. Deze reserve kent geen maximale hoogte. De Reserve Grondexploitatie heeft per 31 december 2023 een omvang van € 1.884.471.
Door toevoeging van voornoemde resultaten (vrijval voorzieningen en tussentijdse winstneming) zal de reserve per 1-1-2024 toenemen met € 280.009.

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
b. exploitatietekening Stampershoek 5e fase
c. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding
d. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
e. exploitatieopzet Technopark 2e fase
f. exploitatietekening Technopark 2e fase

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024;

gelet op artikel 147 en 192 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. over te gaan tot vaststelling van de exploitatieopzetten en de exploitatietekeningen;
2. de exploitatietermijn voor Technopark 2e fase te verlengen met 1 jaar (nieuwe looptijd tot en met 31 december 2025);
3. de in het verleden getroffen voorzieningen voor de plannen Stampershoek 5e fase en Technopark 2e fase per saldo met € 30.729 te verlagen en dit te verwerken in de jaarstukken 2023 (toevoeging aan reserve Grondexploitatie via de resultaatbestemming);
4. Op de exploitatie Deltahoek Uitbreiding winst te nemen van € 249.280 en dit resultaat toe te voegen aan de Reserve Grondexploitatie via de resultaatbestemming.

Sluis, 4 april 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P.T.G. Claeijs	mr. M.M.D. Vermue