

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1497636
Datum: 15-10-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist en T.C. Pleijsier

Onderwerp

Tussentijdse herziening grondexploitatie bedrijventerrein Welgelegen II, Tholen

Voorstel

1. De tussentijdse herziening van de grondexploitatie bedrijventerrein Welgelegen II, 2^{de} fase te Tholen vast te stellen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende grondexploitatieberekening;
2. Het nadeel als gevolg van de correctie op de reeds genomen winst van € 755.000 te dekken door een aanwending van de Algemene reserve niet vrij besteedbaar.

Inleiding

Naar aanleiding van de uitkomst van de minnelijke regeling tussen de gemeente Tholen en de provincie Zeeland is definitief duidelijk geworden welk bedrag wordt ontvangen ter dekking van de in de grondexploitatie Welgelegen II, 2^{de} fase te Tholen opgenomen vergoeding.

In de grondexploitatie is momenteel een vergoeding opgenomen van € 1.450.000. Op basis van de bereikte regeling ontvangt de gemeente een bedrag van € 750.000. Omdat deze wijziging aanzienlijke financiële gevolgen heeft voor de grondexploitatie, is actualisatie op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) noodzakelijk. Daarnaast heeft dit gevolgen voor de eerder verantwoorde winsten uit de grondexploitatie, hier dient dan ook een correctie op te moeten plaatsvinden. Eveneens zijn overige kosten en opbrengsten geactualiseerd. De herziene grondexploitatie is opgenomen in bijlage 1 waarin op pagina 5 de in dit voorstel genoemde bedragen worden verklaard in relatie tot de boekwaarde.

Uw raad is hierover eerder vertrouwelijk geïnformeerd middels de raadsinformatiebrief van 16 juli 2026 en heeft daarbij de gelegenheid gehad wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de voorgestelde afwikkeling van het mediationtraject. Daarbij is tevens aangegeven dat de financiële uitkomst van de regeling gevolgen heeft voor de grondexploitatie Welgelegen II, 2^{de} fase en aanleiding geeft tot een tussentijdse herziening daarvan.

Met dit voorstel wordt uitsluitend de financiële verwerking van deze wijziging in de grondexploitatie aan uw raad voorgelegd.

Doelstelling

Het vaststellen van een actueel en realistisch financieel beeld van bedrijventerrein Welgelegen II, 2^{de} fase door verwerking van de definitief vastgestelde opbrengsten en kosten in de grondexploitatie.

Argumenten

1. *Een tussentijdse herziening van de grondexploitatie is noodzakelijk*

Door de bereikte minnelijke regeling zijn de financiële gevolgen voor de grondexploitatie definitief bekend. Hierdoor wijken de huidige uitgangspunten van de grondexploitatie substantieel af van de actuele financiële werkelijkheid. Op grond van het BBV dient een grondexploitatie een actueel en realistisch beeld te geven van de financiële positie van een project. Wijzigingen in de uitgangspunten van een grondexploitatie dienen daarom te worden verwerkt zodra deze bekend zijn. Omdat sprake is van een substantiële afwijking van de huidige grondexploitatieberekening, is een tussentijdse herziening noodzakelijk en dient verwerking plaats te vinden voorafgaand aan de reguliere integrale actualisatie van de grondexploitaties in april 2027.

2. *Het voorstel is om de lasten ad € 755.000 te dekken door aanwending van de Algemene Reserve niet vrij besteedbaar.*

De winst die in eerdere jaren tussentijds is genomen binnen deze grondexploitatie is destijds aan deze reserve toegevoegd. Dekking vanuit dezelfde reserve sluit daarom aan bij de herkomst van de middelen.

Kanttekeningen en effecten

1. *De tussentijdse herziening leidt tot het terugnemen van eerder verantwoorde winsten uit de grondexploitatie*

De herziening leidt tot een neerwaartse bijstelling van de grondexploitatie ten opzichte van de huidige exploitatieberekening. Deze wijziging heeft gevolgen voor de reeds verantwoorde winstnemingen binnen de grondexploitatie. De financiële effecten hiervan zijn verwerkt in de herziene grondexploitatieberekening. Deze herziening leidt niet tot een aanvullend investeringskrediet of een aanvullende budgetaanvraag. Het betreft uitsluitend een actualisatie van de bestaande grondexploitatie op basis van gewijzigde financiële inzichten. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de voortgang of uitvoering van het project Welgelegen II, 2^{de} fase.

Financiën

In de huidige grondexploitatie Welgelegen II, 2^{de} fase is een vergoeding opgenomen van € 1.450.000 voor de extra kosten die zijn ontstaan als gevolg van de stillegging van de werkzaamheden. Op basis van de bereikte minnelijke regeling ontvangt de gemeente een financiële tegemoetkoming van € 750.000. Hierdoor dient de opgenomen vergoeding met € 700.000 te worden verlaagd.

Op basis van eerdere exploitatieberekeningen kende de grondexploitatie een positief resultaat, waardoor conform de BBV-voorschriften tussentijds winst is genomen. Als gevolg van de uitkomst van de minnelijke regeling, de verlaging van de vergoeding en de actualisatie van overige kosten en opbrengsten valt het geprognosticeerde eindresultaat lager uit dan eerder werd voorzien. Hierdoor blijkt dat een deel van de reeds genomen winst niet langer kan worden verantwoord.

Conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de eerder verantwoorde tussentijdse winst direct te worden gecorrigeerd. De benodigde correctie op de reeds genomen winst bedraagt € 755.000.

De financiële gevolgen zijn verwerkt in de bijgevoegde herziene grondexploitatieberekening.

Juridische gevolgen

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen en herzien van grondexploitaties. Dit voorstel strekt uitsluitend tot vaststelling van de aangepaste grondexploitatie Welgelegen II, 2^{de} fase en betreft niet de inhoudelijke beoordeling van de reeds bereikte minnelijke regeling.

Communicatie

De gemeenteraad is eerder vertrouwelijk geïnformeerd over de uitkomst van het mediationtraject en de voorgenomen financiële verwerking daarvan in de grondexploitatie Welgelegen II, 2e fase. Tevens heeft de raad de gelegenheid gehad wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de voorgestelde afwikkeling.

Vervolg

De financiële gevolgen van de minnelijke regeling worden na vaststelling verwerkt in de gemeentelijke administratie.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Grondexploitatieberekening (vertrouwelijk)