

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1467189
Datum: 17-03-2026
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: P.A. Quist en T.C. Pleijsier

Onderwerp

Actualisatie grondexploitatieberekeningen 2026

Voorstel

1. Elf herziene grondexploitatieberekeningen vast te stellen;
2. De grondexploitatieberekening voor Molenvlietsedijk zuid te Tholen af te sluiten.

Inleiding

Op 17 april 2025 heeft uw raad tien herziene grondexploitatieberekeningen vastgesteld. Het betreft de volgende complexen:

- **Woningbouwcomplexen:**
Havengebied (Sint-Annaland), Vroonstede fase 2 (Sint-Annaland), Rieburch (Sint-Maartensdijk), Deestraat (Poortvliet), Poststraat Zuid fase 2 (Stavenisse) en Molenvlietsedijk Zuid (Tholen).
- **Bedrijventerreinen:**
Welgelegen II (Tholen), Sint-Annaland, Sint-Philipsland en Stavenisse.

Daarnaast zijn buiten deze actualisatieronde afzonderlijk vastgesteld:

- De grondexploitatie Molenvlietsedijk (Tholen) in december 2024. Deze was recent vastgesteld en is daarom in 2025 niet meegenomen in de integrale actualisatie;
- De grondexploitatie Woonwagenkamp (Tholen) in juni 2025.

Met de actualisatie 2026 worden al deze lopende grondexploitaties opnieuw integraal beschouwd, zodat het financiële beeld van alle gemeentelijke grondposities actueel blijft.

De gezamenlijke actualisatie van de grondexploitaties laat zien dat over de volle breedte van de lopende grondexploitaties een totaal nog te realiseren positief saldo verwacht wordt van circa € 15,5 miljoen, dit was € 15,4 miljoen met dien verstande dat er ruim € 1 miljoen aan winst is genomen over 2025. Dit betreft het restant van de resultaten die volgens de huidige prognoses in de komende jaren kunnen worden genomen, verdeeld over zowel woningbouw- als bedrijventerreinexploitaties.

Doelstelling

Conform de Nota Grondbeleid en de daarin vastgelegde beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 7) dienen de gemeentelijke grondexploitaties jaarlijks te worden geactualiseerd. Deze jaarlijkse actualisatie zorgt ervoor dat het college en uw raad beschikken over actuele en betrouwbare informatie over de financiële positie, planontwikkeling, fasering en risico's van alle exploitatiegebieden.

In dit integrale raadsvoorstel wordt de vereiste actualisatie over 2026 in één overzichtelijke besluitvormingsronde aangeboden.

In het vervolg van dit voorstel worden per complex de belangrijkste ontwikkelingen en financiële consequenties kort toegelicht.

In zijn algemeenheid is bij deze actualisatie in alle grondexploitaties rekening gehouden met de door uw raad in december 2025 vastgestelde grondprijzen voor 2026 welke van invloed zijn op het exploitatieresultaat, dit is niet verder opgenomen in te toelichting per complex. Hiermee zijn de financiële prognoses volledig in lijn gebracht met het actuele grondprijnsbeleid.

Argumenten/ toelichting per locatie en totaaloverzicht

Exploitaties woningbouw

Havengebied te Sint-Annaland

De looptijd kan momenteel gehandhaafd worden op 31 december 2027. Afhankelijk van de voortgang van de uitgifte dient de looptijd mogelijk verlengd worden. De grondvoorraad per 1 januari 2026 was 13.834 m². Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is ruim € 168.000, dit was € 189.000. Het verschil komt door hogere kosten bouw- en woonrijp maken. De verwachting is dat in 2026 de levering van de landmark zal plaatsvinden daarnaast wordt er actief gericht op verkoop van de resterende woningbouwkavels (gelegen aan de dijk) en worden alternatieven onderzocht.

Vroonstede fase 2 te Sint-Annaland

Voor deze grondexploitatie was de looptijd vastgesteld op 31 december 2033. Deze looptijd kan ongewijzigd blijven. De oppervlakte uitgeefbaar gebied (grondvoorraad) is ruim 26.000 m². Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is ruim € 2,8 miljoen. Dit was ruim € 2,9 miljoen. Het verschil komt tot stand wegens met name hogere kosten bouw- en woonrijp maken. De verwachting is dat er in het derde kwartaal van 2026 gestart zal worden met de uitgifte. Een deel van de grond zal worden aangewend voor de pilot zelfbouwwooning waarbij de grond zal worden uitgegeven tegen de reguliere bouwgrondprijis.

Rieburch te Sint-Maartensdijk

De looptijd van deze grondexploitatieberekening is gesteld op 31 december 2028. De grondvoorraad van het plangebied is 3.031 m². Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is ruim € 38.000, dit was ruim € 97.000. Het verschil komt met name door een tussentijdse winstneming van € 3.400 en hogere kosten bouw- en woonrijp maken. In 2026 zal het gebied verder bouwrijp gemaakt worden en zullen kavels verkocht kunnen worden.

Deestraat te Poortvliet

Medio 2018 is voor de eerste keer de grondexploitatieberekening voor dit gebied vastgesteld. De looptijd dient wederom met 1 jaar verlengd te worden naar 31 december 2026. De verkoop van kavels in dit plangebied is tot op heden goed verlopen. Er dient echter nog één kavel verkocht te worden. De grondvoorraad per 1 januari 2026 is 759 m². De verwachte winst op eindwaarde is ruim € 31.000. Dit was € 67.500 vorig jaar. Het verschil komt met name door een tussentijdse winstneming van € 21.000.

Poststraat-Zuid fase 2 te Stavenisse

Het bestemmingsplan en de grondexploitatieberekening is 12 oktober 2023 door de gemeenteraad vastgesteld en de looptijd is gesteld op 31 december 2030. Er resteren momenteel nog een aantal uit te geven kavels. Een deel daarvan zal worden aangewend voor de pilot zelfbouwwooning waarbij de grond zal worden uitgegeven tegen de reguliere bouwgrondprijis. Daarnaast zal woningbouwcoöperatie Stadlander een deel van deze grond afnemen voor huurwoningen. Het verwachte, positieve

exploitatieresultaat op eindwaarde is ruim € 632.000, dit was ruim € 862.000. Het verschil komt door een tussentijdse winstneming van € 94.000, hogere kosten bouw- en woonrijp maken en reservering nadeelcompensatie.

Molenvlietsedijk te Tholen

De looptijd van deze grondexploitatie is gesteld op 31 december 2036. Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is ruim € 11,1 miljoen. Dit was ruim € 9,4 miljoen. Het verschil is te verklaren door de nieuwe vastgestelde grondprijzen en eerder gemaakte kosten van bouwrijp maken met het oog op stroomzekerheid. De verkoop van kavels in dit plangebied is tot op heden goed verlopen. De verwachting is dat er in het 4de kwartaal van 2026 gestart kan worden met de uitgifte vanaf zone 12.

Woonwagenkamp te Tholen

De gemeenteraad heeft in 2024 het bestemmingsplan 'Tholen, Oudelandsedijk ong' vastgesteld. Dit plan ziet toe op de uitbreiding/herstructurering van de huidige woonwagenlocatie te Tholen. Hiervoor is 1 hectare grond aangekocht. Voor de uitvoering heeft de gemeenteraad in juni 2025 een grondexploitatieberekening vastgesteld waarbij de looptijd gesteld is op 31 december 2026. Verder is in die besluitvorming een financiële voorziening getroffen om het verwachte verlies te dekken. Het verwachte eindresultaat bedraagt een negatief saldo van € 572.000. Over het project is er goed overleg met woningbouwcorporatie Stadlander over met name de grondoverdracht, het plaatsen van nieuwe (huur)woonwagens, de toewijzing van standplaatsen c.q. woonwagens en de werkzaamheden die daarvoor noodzakelijk zijn. De verwachting is dat in 2026 nog een aantal fysieke werkzaamheden uitgevoerd worden en dat vervolgens de grondexploitatie volgens planning kan worden afgesloten door uw raad.

Exploitaties bedrijventerreinen

Welgelegen II, 2^e fase te Tholen

De totale grondvoorraad in het gebied is per 1 januari 2026 23.091 m². De einddatum van de grondexploitatie is met een jaar verlengd tot 31 december 2027. Verkoop van de laatste kavels kan na het verder doorontwikkelen van het gehele bedrijventerrein. Dit heeft naar verwachting wat meer tijd nodig. In december 2025 is ten behoeve hiervan op o.a. de naastgelegen percelen een voorkeursrecht gevestigd. Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is afgerond ruim € 636.000. Dit was in 2025 € 1,7 miljoen. Het verschil komt door een tussentijdse winstneming van € 952.000. In 2026 zullen naar verwachting nog een aantal grondtransacties passeren (uitvoering van reeds gesloten koopovereenkomsten).

Pilootweg te Stavenisse

De einddatum van de herziene grondexploitatie kan gehandhaafd worden op 31 december 2026. De grondvoorraad per 1 januari 2025 is 1.794 m². Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is ruim € 54.000. Dit was in 2025 eveneens € 54.000.

Veilingweg te Sint-Annaland

De looptijd dient met 1 jaar verlengd te worden naar 31 december 2026. De grondvoorraad per 1 januari 2026 is 1.080 m². Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is afgerond ruim € 36.000. Dit was € 37.500. Het verschil komt met name door een tussentijdse winstneming van € 5.000. De grondexploitatieberekening bevat nog slechts 1 kavel van 1.080 m².

Provincialeweg te Sint Philipsland

De einddatum van de herziene grondexploitatie kan aangepast worden naar 31 december 2027. De grondvoorraad waarmee gestart zal worden is 1.832 m². Het verwachte, positieve exploitatieresultaat op eindwaarde is € 482. Dit was in 2025 ruim € 38.000. Het verschil komt tot stand wegens een tussentijdse winstneming van € 2.000 en hogere kosten bouw- en woonrijp maken.

Het vorenstaande vindt u gebundeld terug in onderstaand totaaloverzicht:

Grondexploitatie (o.b.v. conceptgrex 2026 na winstneming)							
Plan	Einddatum	NW	EW	CW	Aantal m²	Winst 2025	Winstuitname
Welgelegen II, 2e fase Tholen	31-dec-27	€ 2.118.466	€ 636.261	€ 632.461	23.091	€ 952.000	€ 9.497.000
Pilootweg Stavenisse	31-dec-26	€ 80.958	€ 53.618	€ 53.457	1.794	€ 0	€ 94.000
Provincialeweg Sint Philipsland	31-dec-27	€ 78.900	€ 482	€ 479	1.832	€ 2.000	€ 2.000
Veilingweg Sint-Annaland	31-dec-26	€ 67.120	€ 36.297	€ 36.189	1.080	€ 5.000	€ 1.189.453
		€ 2.345.444	€ 726.658	€ 722.586	27.797	€ 959.000	€ 10.782.453
Plan	Einddatum	NW	EW	CW	Aantal m²	Winst 2025	Winstuitname
Molenvliet	31-dec-36	€ 8.486.141	€ 11.146.160	€ 10.784.872	92.749	€ 0	€ 0
Deestraat Poortvliet	31-dec-26	€ 54.717	€ 31.978	€ 31.883	759	€ 21.000	€ 234.000
Havengebied Sint-Annaland	31-dec-27	€ 3.647.990	€ 168.196	€ 166.691	13.834	-€ 2.500	€ 387.500
Vroonstede 2 Sint-Annaland	31-dec-33	€ 577.958	€ 2.843.046	€ 2.775.724	26.212	€ 0	€ 0
Rieburch Sint-Maartensdijk	31-dec-28	€ 393.431	€ 38.420	€ 38.076	3.031	€ 3.400	€ 3.400
Woonwagens Tholen	31-dec-26	€ 579.906	-€ 572.277	-€ 570.565	675	€ 0	€ 0
Poststraat-Zuid Stavenisse fase 2	31-dec-30	-€ 134.566	€ 632.480	€ 623.077	4.716	€ 94.000	€ 94.000
		€ 13.605.577	€ 14.288.003	€ 13.849.758	141.976	€ 115.900	€ 718.900
		€ 15.951.021	€ 15.014.661	€ 14.572.344	169.773	€ 1.074.900	€ 11.501.353

Afkortingen:

NW: Nominale waarde, de (huidige) waarde van een kostenpost of opbrengst, zonder rekening te houden met inflatie en het moment van betalen of ontvangst.

EW: Eindwaarde, waarde op de einddatum van een project.

CW: Contante waarde, huidige waarde van toekomstige kosten en/of opbrengsten.

Op basis van de grondexploitatieherzieningen zoals die thans voorliggen zijn de volgende tussentijdse winstnemingen mogelijk:

<u>Bestemmingsplannen</u>	<u>Totale winst</u>	<u>Winst t/m 2024</u>	<u>2025</u>	<u>Winst t/m 2025</u>	<u>Totaal nog te nemen winst</u>
BT Welgelegen	€ 10.133.261	€ 8.545.000	€ 952.000	€ 9.497.000	€ 636.261
BT Sint-Annaland	€ 1.225.750	€ 1.184.453	€ 5.000	€ 1.189.453	€ 36.297
BT Stavenisse	€ 147.618	€ 94.000	€ 0	€ 94.000	€ 53.618
BT Sint Philipsland	€ 2.482	€ 0	€ 2.000	€ 2.000	€ 482
	€ 11.509.111	€ 9.823.453	€ 959.000	€ 10.782.453	€ 726.658
BP Molenvliet	€ 11.146.160	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.146.160
BP Molenvlietsedijk-Zuid Tholen	-€ 41.233	€ 36.000	-€ 77.233	-€ 41.233	€ 0
BP Deestraat Poortvliet	€ 265.978	€ 213.000	€ 21.000	€ 234.000	€ 31.978
BP Woonwagencentrum	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
BP Poststraat Stavenisse fase 2	€ 726.480	€ 0	€ 94.000	€ 94.000	€ 632.480
BP Havengebied Sint-Annaland	€ 555.696	€ 390.000	-€ 2.500	€ 387.500	€ 168.196
BP Vroonstede 2 Sint-Annaland	€ 2.843.046	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.843.046
BP Rieburch	€ 41.820	€ 0	€ 3.400	€ 3.400	€ 38.420
	€ 15.537.947	€ 639.000	€ 38.667	€ 677.667	€ 14.860.280
Totaal-generaal	€ 27.047.058	€ 10.462.453	€ 997.667	€ 11.460.120	€ 15.586.938

Voor winstneming hanteren we de percentage of completion methode (POC-methode): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd wordt tussentijds naar rato van voortgang van de grondexploitatie winst genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. De winsten zijn op basis van eindwaarden weergegeven.

Kanttekeningen en effecten

Het niet actualiseren van de grondexploitatieberekeningen leidt ertoe dat sturingsinformatie verouderd. Hierdoor wordt het moeilijker om tijdig bij te sturen op kosten, opbrengsten en risico's, wat de financiële beheersbaarheid van de exploitatiegebieden onder druk zet.

Daarnaast speelt de toenemende netcongestie in Zeeland en specifiek in de regio Tholen een aanvullende risicofactor. De beschikbaarheid van voldoende aansluitcapaciteit voor elektriciteit is niet vanzelfsprekend. Indien voor nieuwe ontwikkellocaties geen tijdige netwerkcapaciteit kan worden gereserveerd, kan dit leiden tot: vertraging in realisatie van bouwprogramma's, beperkingen voor de uitgifte van kavels en daarnaast onzekerheid bij marktpartijen over de uitvoerbaarheid en fasering.

Het actualiseren van de grondexploitaties is daarom noodzakelijk om deze risico's expliciet te kunnen verwerken, de financiële effecten inzichtelijk te maken en het college en de raad in staat te stellen regie te houden op zowel kostenbeheersing als uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkelingen.

Financiën

De actualisatie van de grondexploitatieberekeningen draagt bij aan een realistisch en actueel financieel beeld van de gemeentelijke grondposities. Daarmee ondersteunt het verschillende beleidsdoelstellingen binnen de fysieke leefomgeving, waaronder woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur. Actuele grondexploitaties maken tevens inzichtelijk welke opbrengsten (direct of indirect) kunnen bijdragen aan de algemene financiële positie van de gemeente Tholen.

Daarnaast vormt de jaarlijkse actualisatie een verplicht onderdeel van de accountantscontrole in het kader van het BBV. Zonder actuele berekeningen bestaat het risico dat de financiële positie van de gemeentelijke grondexploitaties onvoldoende kan worden onderbouwd, met mogelijke gevolgen voor de controleverklaring.

Juridische gevolgen

Dit voorstel ziet primair toe op de financiële actualisatie van de grondexploitatieberekeningen en brengt op zichzelf geen directe juridische consequenties met zich mee. De besluitvorming leidt niet tot nieuwe juridische verplichtingen richting derden en wijzigt bestaande juridische kaders (zoals het omgevingsplan, overeenkomsten of beleidsregels) niet.

Wel geldt dat actuele grondexploitaties een belangrijk instrument vormen voor naleving van het BBV en voor een transparante, juridisch houdbare financiële onderbouwing van gebiedsontwikkelingen. Deze juridische borging is indirect relevant bij toekomstige besluitvorming over grondverwerving, overeenkomsten of kostenverhaal.

Communicatie

Voor dit voorstel is geen specifieke externe communicatie noodzakelijk. Eventuele communicatie over afzonderlijke gebiedsontwikkelingen vindt plaats binnen de daarvoor geldende projectstructuur.

Vervolg

De grondexploitatieberekeningen worden jaarlijks integraal herzien, zodat de financiële positie van de gemeentelijke grondexploitaties actueel en betrouwbaar blijft. Marktontwikkelingen op het gebied van bouwkosten, rentestanden, fasering en opbrengsten worden daarbij telkens verwerkt.

De grondprijzen voor 2027 worden separaat herzien op basis van de residuele methode met ondersteunend de comparatieve methode conform uw besluit hierover in december 2025. U wordt als raad voorafgaand aan dit proces geïnformeerd en betrokken, zodat u tijdig inzicht krijgt in de uitgangspunten, marktontwikkelingen en mogelijke financiële effecten.

Gelet op de complexiteit van grondexploitaties en het gemeentelijk grondbeleid worden nieuwe en overige raadsleden in de gelegenheid gesteld om zich hierin nader te verdiepen. In de reeds ingeplande

informatieve raadsbijeenkomst voor 11 juni zal er naast het grondprijzenbeleid ook verder in worden gegaan op het algehele speelveld van gemeentelijk grondbeleid.

Bijlage(n)

Bijlage 1 t/m 11: grondexploitatieberekeningen en daarbij horende grondexploitatietekeningen*

**Gelet op de daarin opgenomen informatie over in de toekomst nog aan te besteden werken en/of nog aan te kopen gronden, waarvoor aannames zijn gedaan, vertrouwelijk te behandelen.*