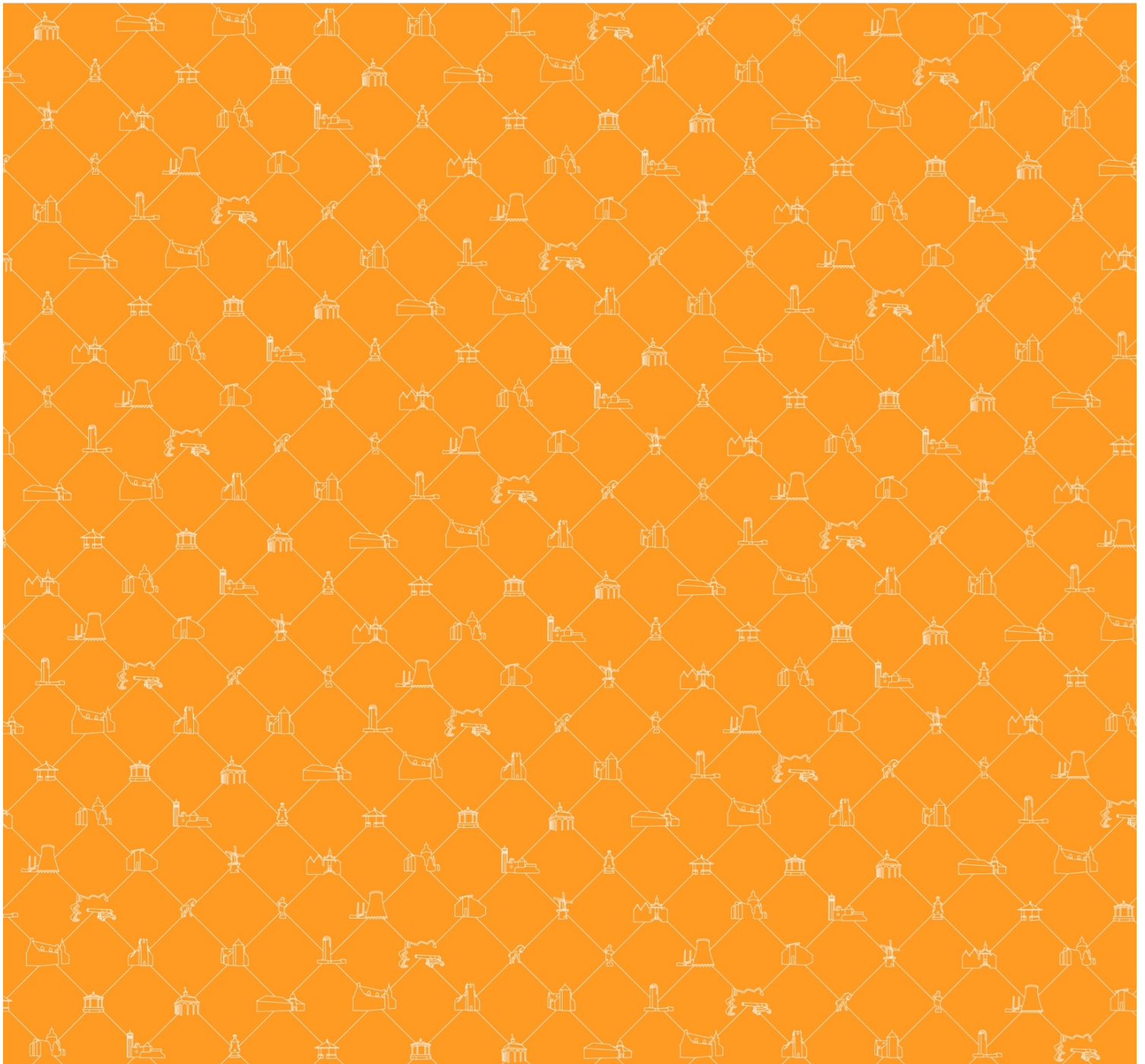


Paragraaf G - Grondbeleid



Paragraaf G - Grondbeleid

Algemeen

Het grondbeleid dat de Gemeente Geertruidenberg voert is een middel om doelstellingen van het meer omvattende ruimtelijk beleid te kunnen realiseren. Het gaat dan voornamelijk om doelen op het gebied van wonen, werken en verblijven. Hoe we dat grondbeleid inzetten staat omschreven in de Nota Grondbeleid 2019. Deze strategische nota vormt het algemeen kader voor het grondbeleid en de gemeentelijke grondexploitatie.

Situationeel grondbeleid

De Gemeente Geertruidenberg voert een situationeel grondbeleid. Dat houdt in dat er binnen de gemeentegrenzen zowel sprake is van grondexploitaties die door en voor rekening van marktpartijen worden ontwikkeld als van grondexploitaties die door de gemeente zelf worden gevoerd. In het geval van faciliterend grondbeleid is de gemeente voornamelijk faciliterend aan de ontwikkelende partij. In deze gevallen voert de gemeente vooral haar publiekrechtelijke taken uit, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan. In deze gevallen is er sprake van kostenverhaal waarbij de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Bij de variant waarbij de gemeente actief grondbeleid voert en dus zelf gronden in ontwikkeling neemt is er sprake van een traject waarbij de gemeente zelf gronden verwerft, beheert, juridisch en technisch bouwrijp maakt, uitgeeft en het openbaar gebied inricht. Aan deze vorm van grondbeleid zijn risico's, maar ook kansen verbonden.

Bouwgrond in exploitatie

In 2023 had de Gemeente Geertruidenberg drie complexen zelf in exploitatie, te weten:

- Wim Boonsstraat
- Peuzelaar
- Donge-oevers

De complexen Wim Boonsstraat en Peuzelaar worden in 2023 afgerond, waardoor in 2024 alleen het complex Donge-Oevers nog in exploitatie is. Binnen het complex Donge-Oevers bestaan drie deelgrondexploitaties te weten: Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven. Voor een nadere toelichting op deze grondexploitatie wordt verwezen naar paragraaf H Donge Oevers.

Door middel van de jaarlijkse Voortgangsrapportage Grondexploitatie wordt de grondexploitatie geactualiseerd en nader toegelicht.

Winstneming

Normaliter wordt bij het afronden en afsluiten van een grondexploitatie het resultaat genomen. Op basis van het realisatiebeginsel kan bij grondexploitaties met een geprognoseerd positief eindresultaat echter ook tussentijds winst worden genomen. De mogelijkheid tot het nemen van winst wordt afgewogen bij de jaarstukken. Voor de begroting wordt op voorhand geen winst ingerekend. Hierdoor verloopt de grondexploitatie volledig via de balans en budgettair neutraal voor het begrotingsresultaat.

Reserve

Ten behoeve van het opvangen van risico's binnen de grondexploitatie wordt een Algemene Reserve Grondexploitatie aangehouden. De omvang van de reserve bedraagt momenteel € 327.000. Resultaten van de (toekomstig af te sluiten) grondexploitaties voegen we toe of onttrekken we aan de algemene reserve.

Voorziening

Vanwege het geprognoseerd negatief eindresultaat voor de Peuzelaar is conform de BBV-regelgeving een voorziening ten bedrage van € 170.000 gevormd. Met deze voorziening kan het geprognoseerde eindresultaat van deze grondexploitatie worden gedekt. Aangezien de

grondexploitatie van de Peuzelaar in 2023 wordt afgerond zal deze voorziening in 2024 niet meer bestaan. De verwerking van de afsluiting van de Peuzelaar en de aanwending van de daarvoor gevormde voorziening vindt plaats bij de jaarstukken 2023.

