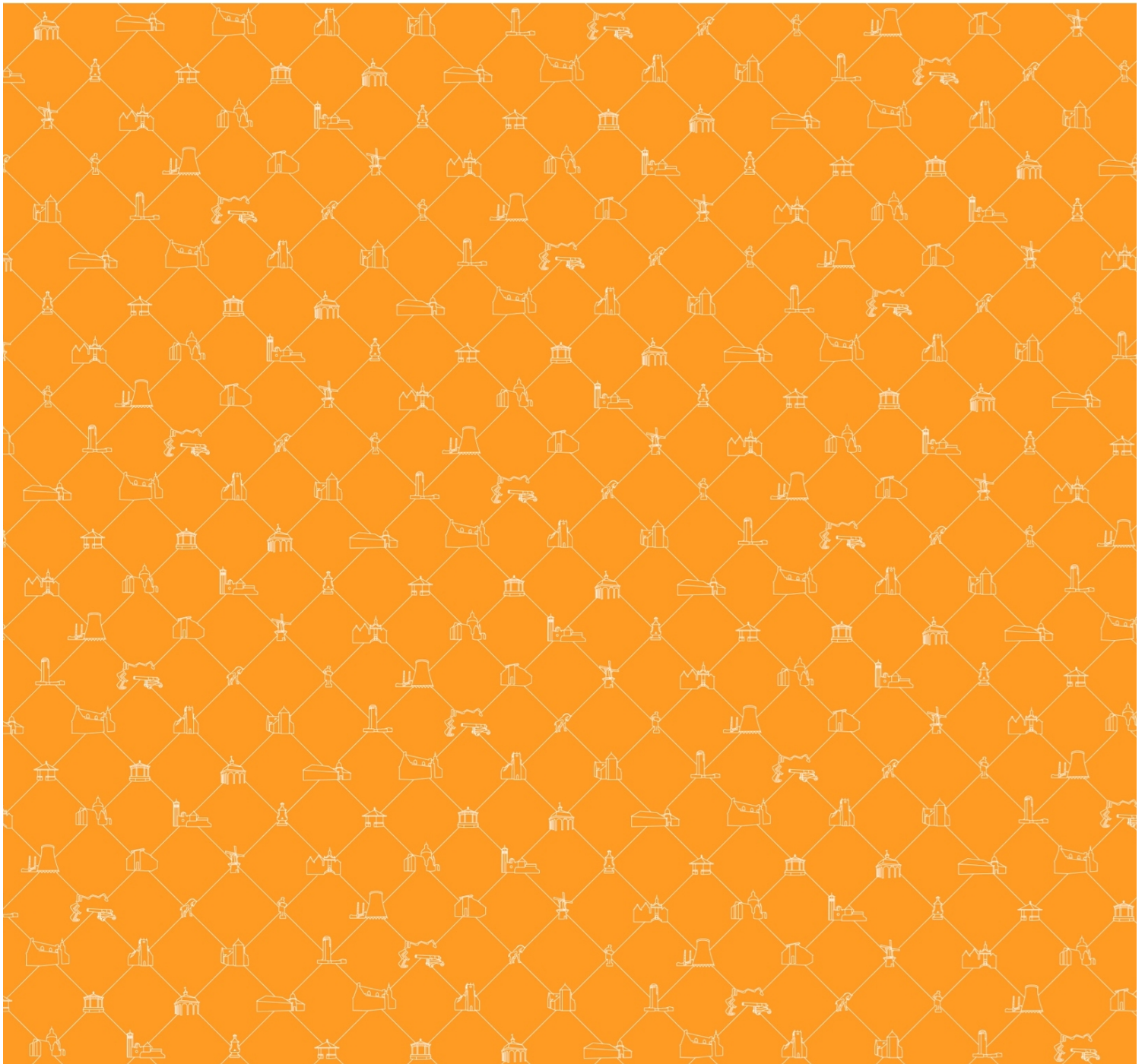


# Paragraaf G - Grondbeleid



## Algemeen

### 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.

## Stand van zaken

### Bouwgrond in exploitatie

Momenteel heeft de Gemeente Geertruidenberg drie complexen zelf in exploitatie, te weten:

- Wim Boonsstraat
- Peuzelaar
- Donge-oevers

In de Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2022 is over deze grondexploitaties gerapporteerd en is een financieel perspectief geschetst. Deze grondexploitaties worden in het najaar van 2023 weer geactualiseerd.

### Ontwikkeling boekwaarden

In onderstaande tabel wordt per grondexploitatie het financieel verloop in 2022 weergegeven

Grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2022	Baten 2022	Lasten 2022	Boekwaarde 31-12-2022
Wim Boonsstraat	- 589	0	273	-316
Peuzelaar	-236	0	104	-132
Donge-oevers	197	0	3.405	3.602

### Winstneming

Normaliter wordt bij het afronden en afsluiten van een grondexploitatie het resultaat genomen. Op basis van het realisatiebeginsel kan bij grondexploitaties met een geprognosticeerd positief eindresultaat echter ook tussentijds winst worden genomen. In geen van de drie grondexploitaties is in 2022 tussentijdse winstneming aan de orde. Het geprognosticeerd eindresultaat van de Wim Boonsstraat is dermate klein dat tussentijdse winstneming niet verantwoord is. Bij deze grondexploitatie zal het resultaat aan het einde (2023) worden genomen. Het geprognosticeerd eindresultaat van de Peuzelaar is negatief, waardoor tussentijdse winstneming niet mogelijk is. In dit

geval is juist een voorziening getroffen ter dekking van dit geprognosticeerde negatieve eindresultaat. Bij Donge-oeverers zijn tot en met 2022 alleen nog maar lasten geboekt en zijn nog geen baten gerealiseerd. Hierdoor is ook binnen deze grondexploitatie (nog) geen tussentijdse winstneming mogelijk.

### **Reserve**

Ten behoeve van het opvangen van risico's binnen de grondexploitatie wordt een Algemene Reserve Grondexploitatie aangehouden. Op 1 januari 2022 bedroeg de omvang van deze reserve € 497.000. In 2022 is er echter vanuit deze reserve een voorziening gevormd ter dekking van het geprognosticeerde negatieve resultaat van de Peuzelaar ten bedrage van € 170.000. Hierdoor is de omvang van de reserve verminderd tot € 327.000.

### **Voorziening**

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

