Gemeente
Geertruidenberg

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 daarbij 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 omgevingsplan. 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 2026 had de Gemeente Geertruidenberg de grondexploitatie van Donge-oevers zelf in exploitatie. Deze exploitatie loopt door in 2027. Deze grondexploitatie bestaat uit drie deelgrondexploitaties te weten: Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven. Voor een nadere toelichting op deze grondexploitatie wordt verwezen naar de paragraaf Donge-oevers.

Door middel van de jaarlijkse Voortgangsrapportage Grondexploitatie wordt de grondexploitatie geactualiseerd en nader toegelicht. Dit vindt plaats in het najaar.

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. 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 Reserve Grondexploitatie aangehouden. De omvang van de reserve bedraagt per 1-1-2026 € 316.000. In 2026 worden geen mutaties voorzien, waardoor de stand per 1-1-2027 naar verwachting gelijk is aan die op 1-1-2026. Resultaten van de (toekomstig af te sluiten) grondexploitaties voegen we toe of onttrekken we aan deze reserve.

Voorziening
Indien er een voorzienbaar tekort is binnen een grondexploitatie wordt het tekort direct genomen of wordt een voorziening gevormd ter grote van dit tekort. Het nemen van een verlies of de vorming van een voorziening wordt gedaan vanuit een dekking uit de voornoemde Reserve Grondexploitatie. Omdat voor de bestaande grondexploitaties geen tekort wordt voorzien is er thans geen voorziening gevormd.