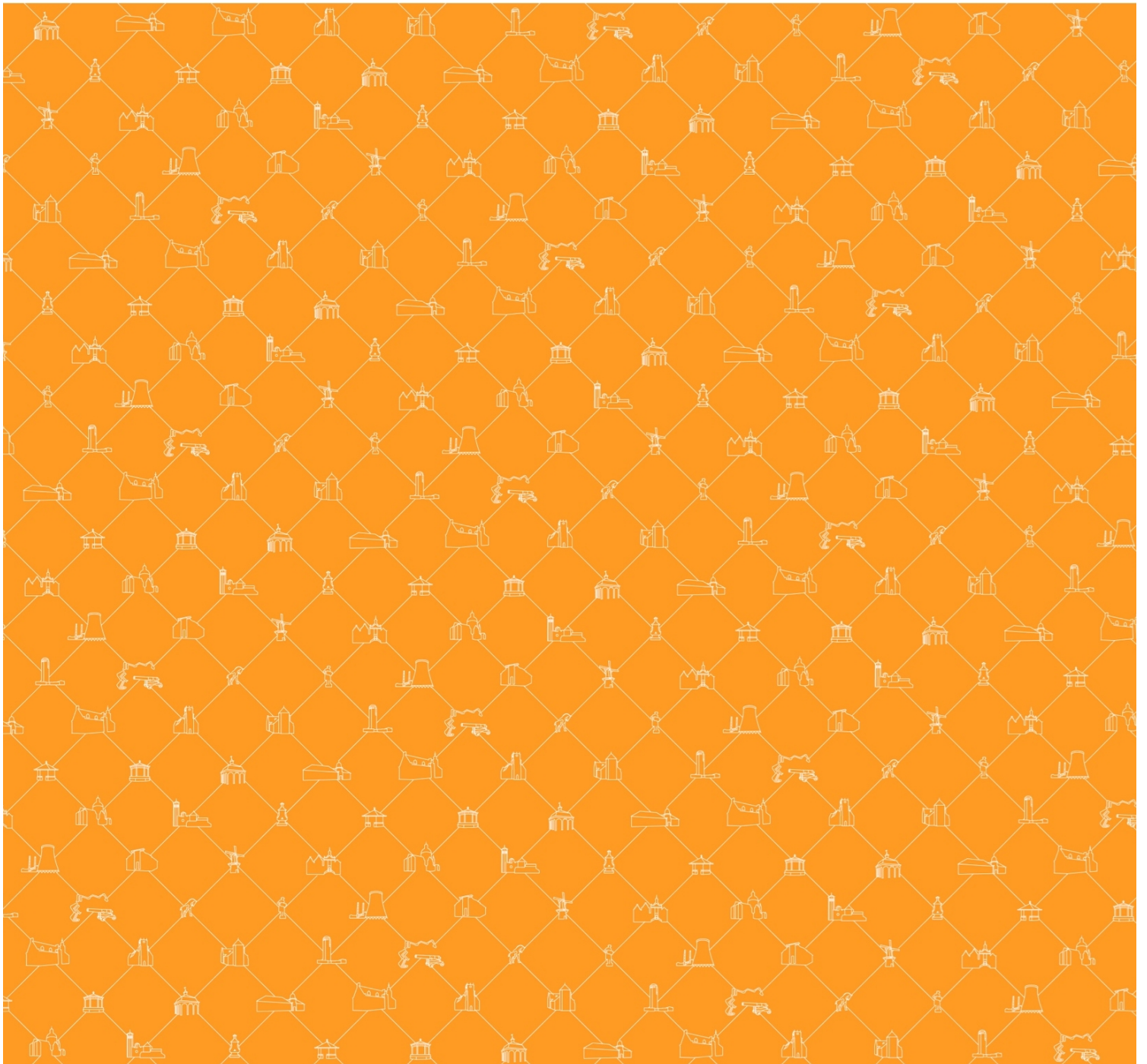


Paragraaf G - Grondbeleid



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
- Peuzelaer
- Donge-oevers

In de Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2023 is over deze grondexploitaties gerapporteerd en is een financieel perspectief geschetst. Deze grondexploitaties worden in het najaar van 2024 weer geactualiseerd.

Ontwikkeling boekwaarden

In onderstaande tabel wordt per grondexploitatie het financieel verloop in 2023 weergegeven.

Grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2023	Baten 2023	Lasten 2023	Aanwending voorziening	Winstneming 2023	Boekwaarde 31-12-2023
Wim Boonsstraat	-316	0	94	0	0	-222
Peuzelaer	-132	0	299	-170	3	0
Donge-oevers	3.602	1.011	666	0	0	3.257

Winstneming

Normaliter wordt bij het afronden en afsluiten van een grondexploitatie het resultaat genomen. Het project en daarmee ook de grondexploitatie Peuzelaer is na 2023 afgerond. Daarom wordt deze grondexploitatie afgesloten. Het resultaat bedraagt vóór de aanwending van de voorziening € 167.000 negatief. Ter dekking van dit verlies wordt de voorziening Peuzelaer ten bedrage van € 170.000 aangewend. Hierdoor resteert per saldo een positief eindresultaat van € 3.000. Dit positieve eindresultaat wordt als winst genomen en komt ten bate van de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Op basis van het realisatiebeginsel kan bij grondexploitaties met een geprognosticeerd positief eindresultaat ook tussentijds winst worden genomen. In geen van de andere twee grondexploitaties is in 2023 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 na afronding (verwacht eind 2024) worden genomen. Bij Donge-

oevers zijn tot en met 2023 vooral lasten geboekt en in beperkte mate baten gerealiseerd. Vooral binnen het deel Achter de Hoeven zullen toekomstige baten gerealiseerd worden. Ten aanzien van dit planonderdeel bestaan echter nog veel onzekerheden. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is daarom 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 2023 bedroeg de omvang van deze reserve € 261.000. In 2023 wordt het positieve resultaat van € 3.000 uit grondexploitatie Peuzelaer aan deze reserve toegevoegd, waardoor deze per 31 december 2023 een omvang heeft van € 264.000.

Voorziening

Vanwege het geprognosticeerd negatief eindresultaat voor de Peuzelaer is conform de BBV-regelgeving in 2022 een voorziening ten bedrage van € 170.000 gevormd. Met deze voorziening kan het geprognosticeerde eindresultaat van deze grondexploitatie worden gedekt. Deze voorziening is in 2023 bij de afsluiting van grondexploitatie Peuzelaar aangewend. Er resteert hierna geen voorziening meer in verband met de grondexploitaties.

