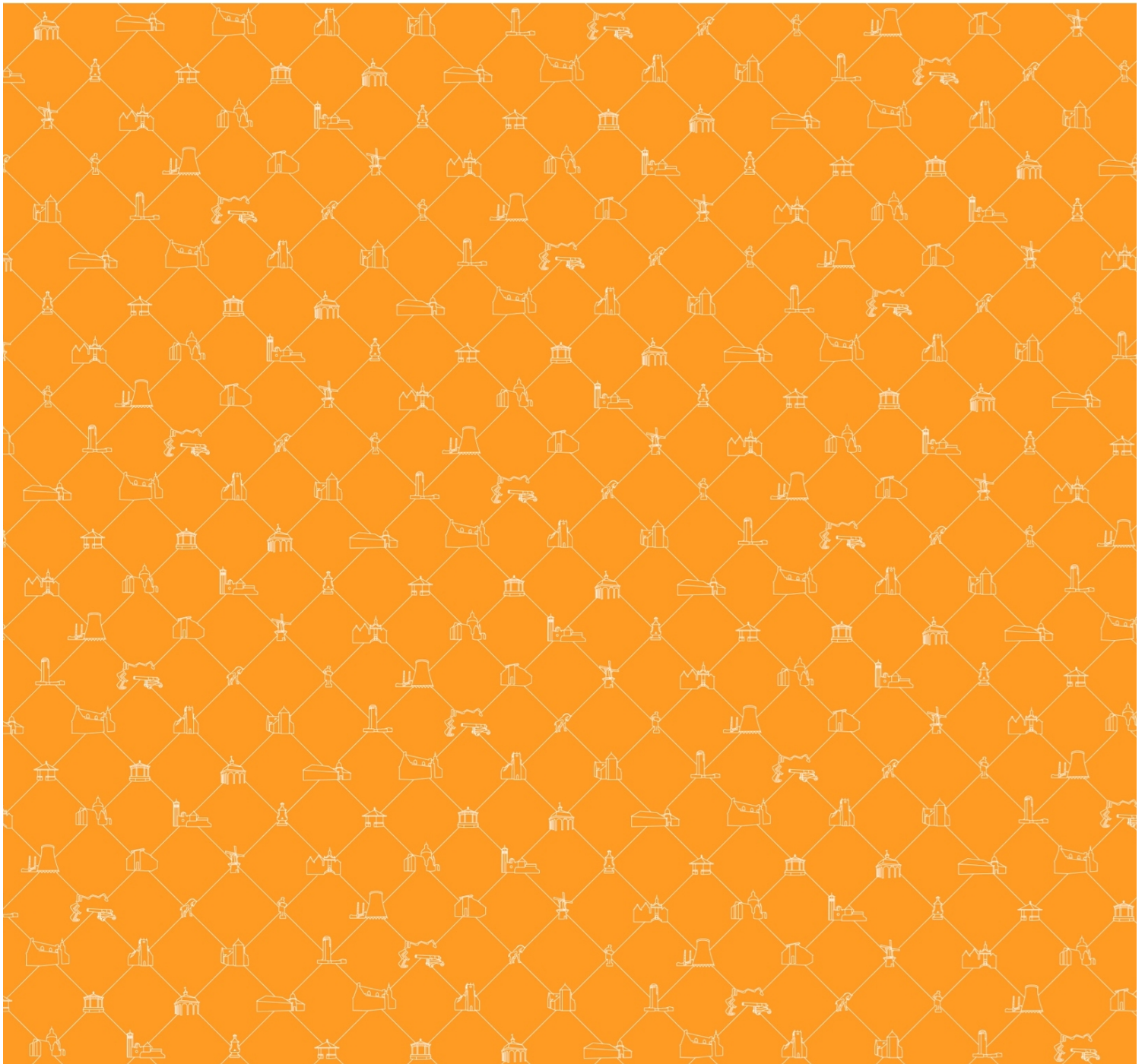


Paragraaf G - Grondbeleid



Algemeen

In deze paragraaf lichten wij het grondbeleid van de Gemeente Geertruidenberg toe. We belichten in elk geval de volgende punten:

- onze visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de provincie en de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten over de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van grondzaken.

Algemeen

In de Nota Grondbeleid omschrijven we doelstellingen en wijze waarop we deze doelstellingen realiseren. Onder grondbeleid verstaan we de ruimtelijke visie en de hieruit voortvloeiende positie die de gemeente in wil nemen (actief, passief) voor de realisatie van de plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en overige doeleinden.

Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) / Grondexploitatiewet

De gemeente is bij ruimtelijke besluiten, die voorzien in nieuwbouw of belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijziging, verplicht om over te gaan tot kostenverhaal. Dit is vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Als de kosten niet op een andere wijze verzekerd zijn (kostenverhaal via overeenkomst of doorberekening in de gronduitgifte) heeft dit tot gevolg dat de gemeente verplicht is een exploitatieplan op te stellen.

Dit exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekelijk kostenverhaal en moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Er zijn echter een aantal wettelijke uitzonderingen op de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan, zoals het totaal te verhalen bedrag minder dan € 10.000 bedraagt, of er geen verhaalbare kosten zijn, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f.

De invoering van de Omgevingswet is uitgesteld en wordt nu in 2022 verwacht. De invoering zal gevolgen hebben voor de grondexploitatiewet. Het exploitatieplan wordt afgeschaft. Hier staat het kostenverhaal met en zonder tijdvak tegen over. Het kostenverhaal zonder tijdvak heeft een aantal kenmerken die wezenlijk verschillen van het huidige kostenverhaal;

- Er hoeft geen complete raming van kosten en opbrengsten te worden opgenomen, enkel het maximale kostenverhaal moet worden bepaald
- Voorts geldt de waardevermeerdering van de locatie als gevolg van de activiteit als maximum voor het kostenverhaal
- Het kostenverhaal zonder tijdvak is beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn voor niet uitgeefbare gronden. Het gaat dus enkel om kosten die worden gemaakt in het kostenverhaalsgebied zoals dat in het Omgevingsplan wordt aangewezen. (Profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid blijven van toepassing)

Uitgangspunten

Meerdere woningbouwlocaties binnen de gemeentelijke grenzen (Wim Boonsstraat, Peuzelaar en Dongeoevers) komen de komende jaren tot ontwikkeling of worden afgerond.

Bij het ontwikkelen van locaties hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- De gemeente beperkt haar risico's zoveel mogelijk.
- In geval van passief grondbeleid is de gemeente bepalend op de volgende punten:

- o toetsing aan de door gemeente vastgestelde woonvisie;
- o aantal uit te geven bouwkavels;
- o stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit;
- o infrastructuur;
- o prijspeil;
- o bovenwijkse voorzieningen;
- o duurzaam bouwen, waarbij de nadruk op energieneutraal ligt.

Wij zijn voor de uitvoering van de gemeentelijke plannen voorstander van actief grondbeleid. Aan de ene kant kan de gemeente hiermee optimaal haar doelstellingen bereiken, zonder gehinderd te worden door belangen van derden. Aan de andere kant kunnen we de doorrekening van het kostenverhaal in de grondexploitatie volledig benutten. De insteek voor een actief grondbeleid blijft ook voor de komende jaren van toepassing. Recente voorbeelden hiervan zijn de planontwikkeling aan de W. Boonsstraat in Raamsdonk, de Brahmsstraat te Raamsdonksveer, de Cpo ontwikkeling aan de Peuzelaar te Geertruidenberg en de ontwikkeling Dongeoevers.

Overige ontwikkelingen

Het project Donge-oever is opgestart en bestaat uit een drietal exploitatiegebieden bestaat, te weten Oude Haven (Jeroen Bosch/Pieter Breughelstraat/Haven), Rivierkade (voormalige Ashland Südchemie terrein, de watersportverenigingen en gemeentewerf) en Achter de Hoeve. Voor het plangebied de Oude Haven zijn de voorbereidingen afgerond en zal begin 2022 een begin gemaakt worden met de uitvoering van de werkzaamheden (sloop en aanleg infra) In 2021 is de herinrichting van de steigers aan de Timmersteekade afgerond en zijn een vijftal nieuwe afmeermogelijkheden voor historische woonschepen gerealiseerd. Sporthal Parkzicht is gesloopt en de locatie wordt gereed gemaakt voor de bouw van een sporthal met basisschool ten behoeve van de huisvesting van de basisscholen Wilsdonck en de Vonder.

Stand van zaken

1. Woningbouw

In 2021 zijn onderstaande woningbouwplannen in uitvoering of uitgevoerd: In het overzicht staat binnen welke termijn dat de plannen uitgevoerd worden.

| Kern | Project | Aantal | Looptijd |
|-----------------|-----------------------------|--------|----------|
| Geertruidenberg | Vesting (Koninginnebastion) | 65 | 2021 |
| | Peuzelaar | 17 | 2022 |
| | Pastoor van den Broekstraat | 1 | 2023 |
| Raamsdonksveer | | | |
| | Brahmsstraat | 6 | 2021 |
| | Oude Haven | 60 | 2025 |
| | Achter de Hoeven | 185 | 2028 |
| | Mondriaanstraat | 4 | 2023 |
| Raamsdonk | Beethovenlaan | 9 | 2023 |
| | Wim Boonsstraat | 6 | 2021 |

Bedrijventerrein

Bestemmingsplanmatig is de bedrijfsbestemming op het voormalige Ashland Südchemie terrein nog aanwezig. De locatie is echter betrokken in de planontwikkeling Dongeoevers, waarbij de transformatie van industrieterrein naar een bredere omgevingsvisie het uitgangspunt is. De onderhandelingen over de herontwikkeling van het terrein verkeert in de afrondende fase.

Het terrein aan de Rivierkade (Ashland Südchemie) wordt als strategische grondvoorraad verantwoord op de balans. Bestemmingsplanmatig is het terrein bestemd voor bedrijfsdoeleinden en is in dat kader ook nog steeds uitgeefbaar. Bij de herontwikkeling van het gebied wordt rekening gehouden met water gerelateerde bedrijfsactiviteiten en krijgt het aanzicht een gemêleerde uitstraling.

Gezien de mogelijke herbestemming van de aan de Rivierkade gelegen industriegronden blijft de gemeente, passend binnen een regionaal afsprakenkader, op zoek naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden van bestaande locaties om voldoende vestigingsmogelijkheden voor de toekomst te creëren voor het bedrijfsleven. Herschikking van de bestaande industrieterreinen Dombosch I en II zijn hierbij reële opties.

Ook de aanleg van een eventueel nieuw bedrijventerrein dient in nauwe samenwerking met de provincie en het Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO) plaats te vinden. Het beoogde ruimtebeslag dient zich te verhouden tot de gemaakte afspraken in het RRO en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen. In dit kader is het goed te weten dat het terrein aan de Heulweg door de provincie is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en een harde plancapaciteit heeft van 5 hectare.

Prioriteiten 2021

In 2021 hadden de volgende zaken de aandacht :

- Het afronden van het woonrijp maken van de Wim Boonstraat. juli 2021 zijn de laatste woningen opgeleverd. Het vorenstaande houdt dat verdere invulling aan het woonrijp (aanleg openbaar gebied) kan worden gegeven.
- De realisatie van het Koninginnenbastion. 2021 zijn de laatste woningen in het Koninginnenbastion opgeleverd. Ook hier wordt de laatste hand gelegd aan het opleveren van het openbaargebied. Verwachting is dat in de eerste helft van 2022 het openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente.
- De realisatie van woningbouw op de Praxislocatie en de bouw /verplaatsing van de supermarkt locatie Boterpolderlaan. De supermarkt is verplaatst en de beoogde woningen zijn opgeleverd;
- Het plan de Riethorst zorg complex met woningbouw is opgeleverd. Het aangrenzende park is opgeknapt en aangesloten op de nieuwbouw ontwikkeling formeel dient de overdracht van het openbaargebied nog plaats te vinden. naar verwachting zal dit in de eerste helft van 2022 plaatsvinden.
- De herontwikkeling van de Peuzelaar. De bouw van de woningen is in volle gang. Halverwege 2022 wordt de oplevering van de woningen verwacht.

Financiële positie en verwachte resultaten

Voor het grondbeleid hebben we op dit moment één reserve beschikbaar; de algemene reserve grondexploitatie . In de paragraaf weerstandsvermogen zoomen we in op de mogelijke nadelige gevolgen van bij de grondexploitaties betrokken woningbouwprojecten.

Algemene reserve grondexploitatie

De algemene reserve grondexploitatie is bestemd om risico's binnen de grondexploitatie op te vangen. Het vastgestelde weerstandsvermogen dat in deze reserve aanwezig dient te zijn bedraagt € 500.000. Resultaten van de (toekomstig af te sluiten) grondexploitaties voegen we toe of onttrekken wij aan de algemene reserve.

Grondexploitaties

Projecten

De grondexploitatie van de Wim Boonsstraat loopt op zijn eind en zal in 2022 worden afgesloten. Ook de bouwactiviteiten voor het Koninginnebastion zijn afgerond overdracht van het openbaar gebied zal in 2022 plaatsvinden. Het plangebied de Riethorst is ook afgerond en heeft met de aanpassing van het aangrenzende park een bijzondere uitstraling gekregen. De ontwikkeling van de supermarkt locatie in deelgebied Heereland met zijn drie deelprojecten te weten Praxis, supermarkt en overig woongebied is in 2021 afgerond. Nieuwe projecten op gemeentelijk niveau zijn:

1. de ontwikkeling van de Oude haven, waar de selectiefase voor een beoogd ontwikkelaar is opgestart.
2. Rivierkade waarin de gesprekken over de verkoop en ontwikkeling in een afrondende fase zijn beland.
3. Achter de Hoeven, hier staat de ontwikkeling van grootschalige woningbouw op het programma. Wel dient rekening gehouden worden met de aanwezige groenstructuur, die waar deze niet behouden kan worden gecompenseerd dient te worden.

Vennootschapsbelasting-strategische voorraden

Met ingang van 2016 moet de gemeente vennootschapsbelasting betalen voor die werkzaamheden waarvan gesteld kan worden dat ze als ondernemer worden uitgevoerd. De per 1 januari 2016 nog niet in exploitatie genomen grondexploitaties zijn destijds overgeheveld naar de balanspost strategische voorraad. Pas op het moment dat wij deze gronden daadwerkelijk exploiteren (door de raad vastgestelde planontwikkeling), worden zij weer in de grondexploitatie betrokken. Zoals bij de actualisatie van de grondexploitaties gemeld, hebben wij geopteerd voor de Vpb plicht omdat de eerste jaren 2106/2018 nog verliezen worden verwacht die verrekend mogen worden met toekomstige winsten. In de aangifte voor 2019 is een winst van € 40.000 voor de grondexploitaties aangegeven. Dit bedrag wordt verrekend met de verliezen die in eerdere jaren zijn geleden zodat per saldo geen Vpb over 2019 verschuldigd is.

Winst- en verliesneming

Een eventueel batig saldo van de grondexploitatie voegen wij bij afsluiting aan algemene reserve toe. Bij voorzienbare tekorten wordt ten laste van de reserve grondexploitatie een voorziening getroffen. In principe wordt de gehele winst van een grondexploitatie genomen bij afsluiting van de grondexploitatie, tenzij het mogelijk is om op verantwoorde wijze al vooruitlopend op de afsluiting een deel van de winst te nemen. Er moet dan wel sprake zijn van gerealiseerde winsten in de grondexploitatie én dat die uit oogpunt van verantwoorde bedrijfsvoering (rekening houdend met nog te realiseren kosten en opbrengsten) ook kunnen worden genomen. Er dient sprake te zijn van feitelijk gerealiseerde winst, zonder dat toekomstige ontwikkelingen (voor zover in te schatten) deze winst nog teniet kunnen doen. Dit om te voorkomen dat de gemeente middelen besteedt, die achteraf niet besteed hadden kunnen worden, waardoor in de toekomst financiële problemen kunnen ontstaan. Ook hier gaat het feitelijk om risicobeheersing.

Bij grote projecten, die meerdere jaren duren, is het denkbaar om tussentijds winst te nemen. Het is dan echter wenselijk dat het project is onderverdeeld in duidelijk herkenbare delen. Tussentijdse winstneming is mogelijk als een deelproject is afgesloten, de winst op het deelproject is gerealiseerd en er geen verlies wordt verwacht op andere deelprojecten, tenzij daarvoor voldoende

voorzieningen zijn getroffen.

Ons uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode.

Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds, naar rato van de voortgang van de grondexploitatie, winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen, die aan het project zijn verbonden, naar de gemeente zullen toevloeien.

Als aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat.
- De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht.
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen (cf BBV) de winst ook te worden genomen. Als de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen kan er tussentijds winst genomen worden. De tussentijdse winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid. In 2020 hebben wij tussentijds winst genomen in de grondexploitaties Wim Boonsstraat en Peuzelaer.

Wim Boonsstraat

Voor de uitvoering van de pilot Raamsdonk is gezocht naar een alternatieve locatie voor de woningbouwplannen achter de Cornelis Oomestraat. Bijna als vanzelfsprekend leidde dit tot het gebied achter/naast de Bavo kerk. Na overleg met de provincie, om het gebied voor de woningbouw te mogen gebruiken, kocht de gemeente het circa 5 hectare grote terrein. Een startnotitie diende als onderligger voor de opgestelde stedenbouwkundige visie. De gemeenteraad stelde de stedenbouwkundige visie en de exploitatieopzet in 2013 vast. Na vaststelling van het bestemmingsplan is in 2018 gestart met het bouwrijp maken van het gebied. Inmiddels is het plangebied volgebouwd en zijn alle woningen op één na opgeleverd. Naar verwachting zal medio 2022 het plangebied woonrijp worden opgeleverd.

Risico's Wim Boonstraat

Bij de exploitatieopzet (actualisatie januari 2018) is een bijlage gevoegd met een beschrijving van de risico's en gevoeligheden voor deze ontwikkeling. Bij het opstellen van de exploitatieopzet is uitgegaan van de volgende parameters: rente 1,95%, kosten 2% en opbrengstenstijging 1%. De renteparameter werd bepaald aan de hand van het vastgestelde beleid, in overeenstemming met de richtlijnen van het BBV voor rentetoerekening aan grondexploitaties. De parameter voor opbrengstenstijging was 1%. We koppelen deze meestal aan de kostenparameter (inflatie). In dit geval is uitgegaan van een opbrengstenstijging lager (1 %) dan de kostenstijging. Deze keuze is gemaakt omdat wij een terughoudend beleid voeren voor de grondprijsontwikkeling (voorzichtigheidsprincipe).

Binnen het plangebied worden geen grote risico's meer gelopen alle bouwkavels zijn uitgegeven en medio 2022 wordt verwacht dat het plan woonrijp wordt opgeleverd.

Peuzelaer

Aan het Schuttersveld in Geertruidenberg ligt het terrein van de voormalige basisschool de Peuzelaer. In mei 2017 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de herontwikkeling van deze locatie vastgesteld. De beoogde ontwikkeling bestaat uit 17 woningen. Het terrein wordt in de vorm van collectief opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het bouwrijp maken afgerond. Inmiddels is met de bouw van de woningen gestart en wordt oplevering van het plan in de loop van 2022 verwacht. Door alle tegenvallers bij deze ontwikkeling

(asbestsanering e.d.) wordt verwacht dat het plan kostendekkend of mogelijk met een kleine winst kan worden afgerond.

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat bij de nieuw op te stellen grondexploitaties de inbrengwaarde van (eigen) grond een andere rol gaat spelen. Daarvoorheen de boekwaarde van de grond als inbrengwaarde werd opgenomen, wordt bij de nieuw vast te stellen grondexploitaties een economische waarde aan de grond toegekend, die als inbrengwaarde wordt opgenomen. Deze inbrengwaarde komt onder aftrek van de boekwaarde van eventueel aanwezige boekwaarde als incidentele baat ten gunste van de lopende begroting (jaar van inbreng in de grondexploitatie).

Donge-oever

April 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gepresenteerde exploitatieopzetten voor de ontwikkeling van de drie deelgebieden, Oude haven, Rivierkade en Achter de Hoeven. De ontwikkelingen voorzien in woningbouw in de deelgebieden Oude Haven en Achter de Hoeven, waarbij met name natuurcompensatie plaats moet vinden voor de woningbouw in Achter de Hoeven. In het plangebied Rivierkade wordt watergeboden bedrijvigheid ontwikkeld.

A: Plangebied Rivierkade

Dit plangebied voorziet in een revitalisering van het bestaande gebied met betrekking tot bedrijvigheid en de aanwezige jachthavens. Diverse bedrijven grenzend aan het braakliggende terrein krijgen de mogelijkheid uit te breiden in verband met hun huidige bedrijfsvoering. Een gedeelte van het terrein wordt aan deze bedrijven uitgegeven. Ook wordt er voorzien in een ontsluitingsweg naar deze percelen, ten zuiden van de nieuwe brandweerkazerne. Daarnaast zal er ruimte zijn voor toeristisch-recreatieve functies in de zuidelijke zone van dit noordelijke gebied. Daarmee wordt een overgang tussen het bedrijventerrein en het recreatieve gebied gerealiseerd. Tevens wordt ruimte gecreëerd voor de zeeverkenner van Mafeking. De voormalige brandweerkazerne wordt behouden, zodat onder andere Mafeking zich hier kan vestigen. Daartoe is rekening gehouden met het intern en extern opknappen van het gebouw. Door het pand niet te slopen, worden die kosten bespaard en eveneens is hiermee een geschikt onderkomen voor Mafeking gevonden op een geschikte locatie voor deze vereniging: dicht bij de kernen van Geertruidenberg en Raamsdonksveer en aan het water. Naast Mafeking is er nog ruimte voor andere functies in het gebouw, welke functies dat zullen worden, moet nog uitgewerkt worden.

B: Plangebied Achter de Hoeven

In de programma-exploitatie wordt uitgegaan van woningbouw op deze locatie. Ruimtelijk en functioneel gezien is dat een passende invulling op deze locatie. Dat blijkt ook uit het feit dat de locatie daar in het verleden ook al voor bestemd is geweest. Het programma Donge Oevers heeft daarnaast een ontwikkelingslocatie nodig waar opbrengsten gegenereerd worden om de kosten voor de ontwikkelingen op de andere locaties te kunnen dragen. De locatie Achter de Hoeven is circa 10 ha groot. Om de programma-exploitatie in te kunnen vullen en alles door te kunnen rekenen, moet daarin een aantal woningen staan. In de programma-exploitatie zijn 185 woningen opgenomen. De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie met een stedenbouwkundig plan, die ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd. Daarin worden woningbouwaantallen, woningbouwtypen, stedenbouwkundige structuur en dergelijke vastgelegd. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om natuur dat die verloren gaat door woningbouw te compenseren.

C: Plangebied Oude Haven

In dit plangebied wordt voorzien in twee uitgeefbare delen ten behoeve van woningbouw te weten in het noordelijke plandeel en daar waar het dorps huis gesitueerd was. Voorts vindt Herinrichting van de rijloper van het Heereplein plaats de huidige bestrating blijkt niet geschikt genoeg voor te veel en te zware verkeersbewegingen. Beheer en onderhoud is vaak nodig, wat voor onnodig hoge kosten zorgt. Dit maakt dat het wenselijk is deze bestrating te vervangen. Doordat het centrale

plandeel heringericht wordt, is er de mogelijkheid om zaken te combineren. De bestrating uit de rijloper van het Heereplein wordt hergebruikt in het centrale plandeel, ten behoeve van de parkeerplaatsen in dat gedeelte. Dit zorgt niet alleen voor een beperking van de te maken kosten voor deze maatregel, maar zorgt ook voor een eenduidige vormgeving van de bestrating door overeenkomsten in het materiaalgebruik.

Tot slot is er voor gekozen de bestaande jachthaven niet uit te breiden en deze aan een marktpartij aan te bieden. Middels een speelse watervoorziening in het noordelijk deel wordt een verbinding gemaakt met de gemeentelijke jachthaven. Daarnaast zorgt deze invulling voor een goede zichtlijn en een kwalitatief hoogwaardige verbindings-as tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg. De ontwikkeling Dongeoevers is gericht op verbetering van zowel het toeristisch-recreatieve verblijfsklimaat als de realisatie van een aantrekkelijk leef- en werkklimaat in gemeente Geertruidenberg.

Grondexploitaties niet in exploitatie

Het volgende complex nemen we nog niet in exploitatie (nog geen planontwikkeling voor vastgesteld). Dit complex staat op de balanspost strategische grondvoorraad. Dit is een direct uitvloeisel van de aanpassingen in het BBV naar aanleiding van de invoering van de vennootschapsbelastingplicht.

Heulweg:

De gronden aan de Heulweg kocht de gemeente uit strategische overwegingen aan. De provincie Noord-Brabant merkte de gronden aan de Heulweg aan als bestaand stedelijk gebied, waardoor transformatie

van het gebied onder voorwaarde naar industriële doeleinden tot de mogelijkheden behoort. Ook de inzet voor de realisatie van zogenaamde zonnevelden behoort tot de mogelijkheden;

