

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 of wijzigen van het 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 2024 had de gemeente Geertruidenberg twee complexen zelf in exploitatie, te weten:

- Wim Boonsstraat
- Donge-oever

In de Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2024 is over deze grondexploitaties gerapporteerd en is een financieel perspectief geschetst. Deze grondexploitaties worden in het najaar van 2025 weer geactualiseerd.

Ontwikkeling boekwaarden

In onderstaande tabel wordt per grondexploitatie het financieel verloop in 2024 weergegeven.

Grondexploitatie (bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2024	Kosten 2024	Opbrengsten 2024	Winstneming 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Wim Boonsstraat	-222 V	149 N	0	73 N	0
Donge-oever	3.257 N	161 N	48 V	0	3.370 N

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 grondexploitatie Wim Boonsstraat wordt per 31-12-2024 afgerond en afgesloten. Het eindresultaat is reeds ingebracht in de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Binnen de grondexploitatie Donge-oever is in 2024 geen tussentijdse winstneming aan de orde. Binnen deze grondexploitatie zijn tot en met 2024 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 2024 bedroeg de omvang van deze reserve € 243.000. In 2024 is het resultaat van de grondexploitatie Wim Boonsstraat aan deze reserve toegevoegd. Hierdoor is de reserve met € 73.000 toegenomen tot een bedrag van € 316.000 per 31-12-2024.

Voorziening

Wanneer een grondexploitatie een geprognosticeerd tekort heeft, wordt daarvoor een voorziening gevormd. Aangezien er geen grondexploitaties met een voorzienbaar tekort zijn, zijn er ook geen voorzieningen gevormd.

