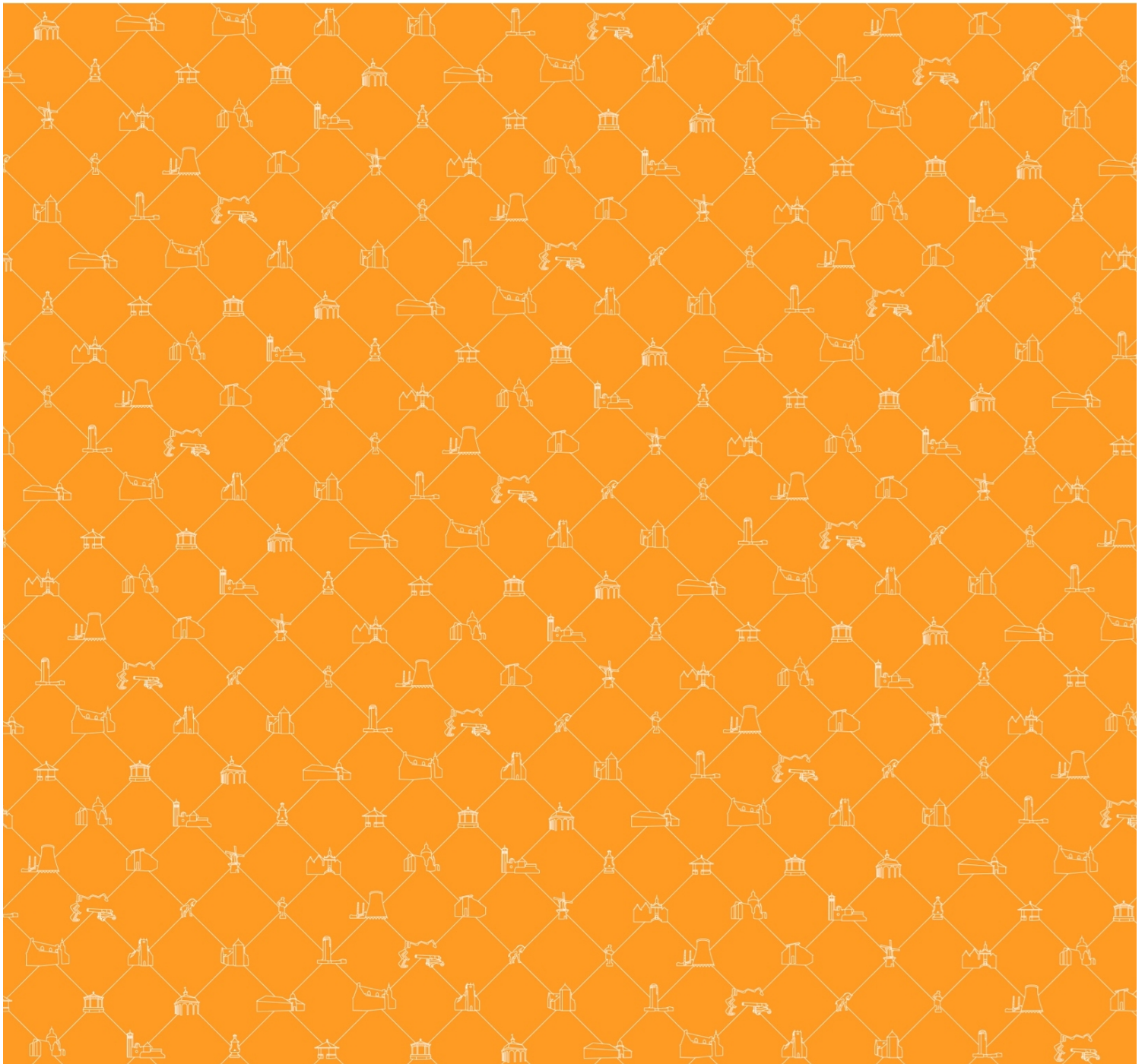


# Paragraaf G - Grondbeleid



## Paragraaf G - Grondbeleid

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 gemeente het grondbeleid uitvoert;
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- De beleidsuitgangspunten over de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de 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 van het Bro. De verhaalbare kosten, bedoeld in 6.2.4 onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2023 zal ingrijpende gevolgen hebben voor de grondexploitatiewet. De opgenomen verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan vervalt dan. Hiervoor komt in de plaats komen exploitatieregels en exploitatievoorschriften. Die kunnen worden ingezet ter verzekering van het kostenverhaal in verband met de grondexploitatie in daartoe aangewezen gebieden, maar ook voor toerekening van kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De exploitatieregels worden geïntegreerd in het omgevingsplan (bestemmingsplan) en de exploitatievoorschriften in de omgevingsvergunning (bouwvergunning). Een andere wijziging zie op het faciliteren van de uitnodigingsplanologie en het bieden van meer flexibiliteit. In tegenstelling tot de grondexploitatiewet wordt het onder de Omgevingswet mogelijk de verplichting tot het vaststellen van exploitatieregels door te schuiven tot het vaststellen van het (deel) omgevingsplan of het moment van aanvraag van een omgevingsvergunning.

### Uitgangspunten

Meerdere gemeentelijke woningbouwlocaties binnen de gemeentelijke grenzen (Wim Boonsstraat, Peuzelaar) zijn in 2022 afgerond en de plannen voor de Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven staan voor de komende jaren (2020-2028) gepland.

### 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:
- toetsing aan de door gemeente vastgestelde woonvisie;
- aantal uit te geven bouwkavels;
- stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit;
- infrastructuur;
- prijspeil;
- bovenwijkse voorzieningen;
- 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 waren de ontwikkelingen aan de W. Boonsstraat in Raamsdonk, de Brahmsstraat te Raamsdonksveer en de Cpo ontwikkeling aan de Peuzelaar te Geertruidenberg. Deze exploitaties zijn inmiddels allemaal afgerond en opgeleverd.

### Overige ontwikkelingen

Een nieuwe gemeentelijke grondexploitatie waar vanaf 2020 aan gewerkt wordt betreft het project Donge-oevers dat uit een drietal deelgebieden bestaat, te weten Oude Haven (Jeroen Bosch/Pieter Breughel/Haven), Rivierkade (voormalige Ashland Südchemie terrein, de watersportverenigingen en gemeentewerf) en Achter de Hoeve. Deze exploitaties worden nader toegelicht in paragraaf K.

### Stand van zaken

#### Woningbouw

Jaarlijks beoordelen wij bouwlocaties op verwachtingswaarde en haalbaarheid. In 2023 zijn onderstaande woningbouwplannen in uitvoering of uitgevoerd: In het overzicht staat binnen welke termijn dat de plannen uitgevoerd worden.

Kern	Project	Aantal woningen	Looptijd tot en met
Raamsdonksveer	Oude haven Theresiastraat (Prisma)	60	2023
	Beethovenlaan	9	2023
	Omschoorweg (Tiny Houses)	40	2025
	Grote Kerkstraat	5	2023
	Dok 12	61	2024
	Achter de Hoeven	200	2028
Raamsdonk	Burgemeester Moonshof	3	2023
	Landgoed Hooipolder	6	2024
	Raadshuisstraat	7	2023

### Bedrijventerreinen

De voorhanden zijnde locatie aan de Rivierkade maakt onderdeel uit van het plangebied Donge-oevers en zal ontwikkeld worden overeenkomstig de hiervoor opgestelde uitgangspunten waarbij met ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van watergebonden bedrijven.

Gezien de voorgenomen invulling van de aan 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. Met name op het industrieterrein Dombosch dient doorerschikking van eigendommen ruimte voor het vestigen van nieuwe bedrijven gecreëerd worden. Daar de gronden niet in eigendom zijn bij de gemeente zal dit in samenwerking en overleg met de op het industrieterrein aanwezige bedrijven plaatsvinden.

Ook de eventuele aanleg van een nieuw bedrijventerrein dient in nauwe samenwerking met de provincie en het Regionaal Ruimtelijk 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 plancapaciteit heeft van 5 hectare.

### **Prioriteiten 2023**

In 2023 hebben de volgende zaken de aandacht:

De verdere ontwikkeling van het programma Dongeoevers, dat oorspronkelijk uit zeven deelgebieden bestond, waarvan nog een drietal ontwikkelingen op de planning staan te weten: deelgebied de Oude Haven, Rivierkade en Achter de Hoeve. Voor een nadere toelichting op deze plannen wordt verwezen naar paragraaf J Donge Oevers.

Voor het plangebied aan de Omschoorweg wordt in overleg met Thuisvester een plan uitgewerkt voor de realisatie van 40 woningen waaronder een aantal Tiny Houses ten behoeve van onder meer de doelgroep 'spoedzoekers'.

Aan de Beethovenlaan vindt een particulier initiatief plaats voor de ontwikkeling van een negental woningen. Oplevering wordt in 2023 verwacht. Andere particuliere initiatieven die lopende zijn betreffen de ontwikkeling van Dok 12, waarbij de bestaande jachthaven herontwikkeld wordt en ruimte zal bieden voor een zestig tal woningen in combinatie watersport.

De ontwikkeling van een hotelfunctie (150 bedden) nabij de watertoren bevindt zich in een afrondende fase. Voor de Theresiastraat zijn afspraken met Prisma gemaakt voor de ontwikkeling van 70 woningen. Voorts worden nog plannen verwacht voor de ontwikkeling aan de huidige locatie van het Hoge Veer en de koloszaal aan de Kasteellaan.

### **Financiële positie en verwachte resultaten**

Voor het opvangen van eventuele tegenvallers binnen de grondexploitatie hebben we de algemene reserve grondexploitatie beschikbaar. In de paragraaf weerstandsvermogen zoomen we in op de mogelijke risico's 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**

In 2022 zijn de grondexploitaties voor de Peuzelaer en Wim Boonsstraat afgerond. De planontwikkeling van het programma Dongeoevers, die uit drie deelgebieden bestaat is eind 2020 gestart en zal de komende jaren de aandacht vragen.

### **Vennootschapsbelasting-strategische voorraden**

Met ingang van 2016 is de gemeente verplicht aangifte te doen voor de vennootschapsbelasting 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 deze gronden daadwerkelijk in exploitatie worden genomen (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 werden verwacht (Donge Burgh en Wim Boonsstraat) die verrekend mogen worden met toekomstige winsten (Brahmsstraat en Wim Boonsstraat jaren 2019 t/m 2021).

### **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.

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 2019 en 2020 hebben wij bijvoorbeeld tussentijds winst genomen in de grondexploitaties Brahmsstraat en Wim Boonsstraat.

### **Dongeoeverers**

In april 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herziene uitgangspunten voor de herontwikkeling van de volgende locaties: Oude, Haven, Rivierkade en Achter de Hoeven. Met de ontwikkeling van deze deelgebieden wordt beoogd invulling te geven aan zowel het toeristisch-recreatieve verblijfsklimaat als de realisatie van een aantrekkelijk leef- en werkklimaat in de gemeente Geertruidenberg. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf J Donge Oevers.

In zijn algemeenheid kan nog worden 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).

#### **Beschikbare instrumenten om eventuele tegenvallers in de ontwikkeling op te vangen zijn;**

- Het optimaliseren van het ruimtegebruik.

Bij het opstellen van de exploitatieopzet gaan we uit van een klein uitgeefbaar gebied, waarbij in vergelijkbare situaties 60% de standaard is. Uitbreiding van het uitgeefbaar gebied leidt tot lagere kosten en hogere opbrengsten.

- Aanpassing van het bouwprogramma.

Voor het opstellen van de exploitatieopzet zijn we uit gegaan van het opgestelde bouw- en woonrijp bestek. Op basis hiervan berekenden wij de oppervlakten van de voorgestane invulling (groen, water, wegen etc.). Deze oppervlaktes koppelen we aan kengetallen voor de ontwikkeling van de voorgestane functies. De kengetallen bevatten een redelijke marge ten opzichte van de verwachte kosten. De opgenomen kengetallen worden jaarlijks bij de actualisatie aangepast op basis van de plaatsgevonden aanbestedingen of nieuwe inzichten.

#### **Grondexploitaties niet in exploitatie**

Het volgende complex nemen we nog niet in exploitatie (nog geen planontwikkeling voor vastgesteld). Dit complex overgeheveld naar de balanspost strategische grondvoorraad en 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;

