

Algemeen

Grondbeleid vormt geen einddoel van beleid, maar moet meer worden beschouwd als een instrument ten behoeve van andere gemeentelijke beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische ontwikkeling, werkgelegenheid en milieu. In de op 29 januari 2009 door de gemeenteraad vastgestelde actualisatie van het grondbeleid wordt ingegaan op de instrumenten die ingezet kunnen worden en bepaald hoe de instrumenten worden ingezet om de doelen te behalen.

Nota grondbeleid

Als gevolg van de per 1 juli 2008 in werking getreden herziene Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn procedures en rechtsbescherming sterk vereenvoudigd. Bestemmingsplannen hoeven niet meer te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en de bestemmingsplanprocedure wordt verkort naar 26 weken. Onderdeel van de Wro is hoofdstuk 6, de Afdeling Grondexploitatie Wro (Grexbet). Deze biedt de gemeente de mogelijkheid kostenverhaal, locatie-eisen en type woningbouw te regelen bij particuliere woningbouw. Ook worden 2 extra mogelijkheden geboden om kostenverhaal toe te passen. Namelijk via een privaatrechtelijk traject (anterieure en posterieure overeenkomst) en via een publiekrechtelijk traject (exploitatieplan en bouwvergunning). De passieve/facilitaire grondpolitiek krijgt door de nieuwe Wro en de Grexbet meer handvatten om alle kosten te verhalen en om de regierol te versterken. Daardoor is de meerwaarde van actieve grondpolitiek met het risicodragend element niet altijd evident.

Voor meer informatie over het door de gemeente Steenberghe gehanteerde grondbeleid wordt korthedshalve verwezen naar de nota grondbeleid.

Grondexploitatiecomplexen

De grondexploitatiecomplexen kunnen worden onderscheiden in complexen waarbij de gemeente een actieve grondpolitiek voert en complexen waarbij met een projectontwikkelaar een (anterieure) overeenkomst wordt gesloten om een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen. Bij een project waarbij een overeenkomst wordt gesloten worden alle door de gemeente te maken kosten (in- en extern) betaald door de projectontwikkelaar zodat de gemeente bij deze projecten een beperkt risico loopt.

Indien bij actieve grondpolitiek projecten met een overschot werden afgesloten werd dit overschot gebruikt om investeringen te dekken of werd dit opgenomen in de algemene reserve. Ook zijn daarvoor in het verleden regelmatig bedragen uit nog lopende exploitaties onttrokken wanneer de zekerheid bestond dat er een overschot zou zijn bij het sluiten van de exploitatie (tussentijdse winstneming). Een tekort moest altijd al direct worden genomen hetgeen met name het geval was bij het bestemmingsplan De Pinas (voorheen Oostgroeneweg) te Dinteloord. Door de (achter ons liggende) economische recessie (kredietcrisis, eurocrisis) is de marktwaarde van bouwrijpe grond gedaald en stagneerde de afname zodat het risico groter werd dat een plan met verlies werd afgesloten. Tot het begin van de kredietcrisis bedroeg de prijs voor alle bouwrijpe grond nog circa € 285,- exclusief BTW per m² terwijl die nu, op basis van taxatie, per locatie en type woningbouw verschilt. Om het risico te beperken is het zaak dat alleen investeringen worden gedaan indien er zekerheid is dat bouwrijp gemaakte gronden ook worden verkocht op basis van de definitieve planvorming. In de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing is rekening gehouden met tegenvallers zoals een daling van de marktprijs, vertraging in de uitvoering of wijzigingen in de planvorming.