Algemeen

Grondbeleid draagt bij aan doelen 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 is ingegaan op de instrumenten die ingezet kunnen worden en deze worden ingezet om de doelen te behalen. Inmiddels is op 25 maart 2021 de nota grondbeleid 2021 vastgesteld.

De Wro (Afdeling Grondexploitatie Wro, Grexwet) 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).

Grondexploitatiecomplexen

Grondexploitatiecomplexen
De grondexploitatiecomplexen 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. In 2019 is een nieuwe grondexploitatie geopend voor Welberg centrum. Ook deze grondexploitatie kende een tekort waarvoor een verliesvoorziening is getroffen.

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.

Zoals reeds bij de begroting 2016 is aangegeven mag de gemeente Steenbergen geen rente meer toerekenen ten gunste van de gemeentebegroting. Overeenkomstig de richtlijnen van de commissie BBV mogen ten laste van exploitaties direct geen bedragen meer in de reserve ruimtelijke ontwikkeling worden gestort. Deze beleidswijzigingen leveren een voordeel op voor de exploitaties van de diverse plannen. Ook mogen verliesvoorzieningen niet meer in de grondexploitaties worden gestort. De grondexploitatie van De Pinas en Welberg centrum vertonen dus het volledig negatieve resultaat. Vanaf 1 januari 2016 zijn gemeenten bij een winstgevend plan eventueel belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, hetgeen eveneens bij de begroting 2016 is aangegeven. Tevens dient bij een geraamd overschot op de einddatum, volgens door de commissie BBV opgestelde richtlijnen (berekeningen), winst direct te worden genomen. Belangrijke factoren die hierbij een