

## Algemeen

Grondbeleid draagt bij aan doelen van andere gemeentelijke beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische ontwikkeling, werkgelegenheid en milieu.

De laatste jaren spelen ook doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie steeds meer een rol in het grondbeleid. In de op 25 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde actualisatie van het grondbeleid zijn alle recente ontwikkelingen meegenomen.

Daarnaast biedt deze nota op een transparante wijze inzicht aan interne en externe partijen. Inzicht in het beleid, in de gewenste rol en in de spelregels voor de realisatie en de uitvoering van ruimtelijke plannen (externe werking).

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).

### Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

Het gereedkomen van de A4 in 2014, de structuurvisie 2012 en herzieningen daarvan in 2018 en 2019 hebben het gebied in de oksel van de A4 en de Zeelandweg-Oost op de kaart gezet voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast worden de plannen om de infrastructuur in Steenbergen aan te passen en om Reinierpolder door te ontwikkelen als bedrijventerrein, 20 ha strategisch en 10 ha MKB, steeds concreter. Tenslotte is woningbouw ook een belangrijke component om het gehele gebied te ontwikkelen. Zo ontstaat een mogelijke gebiedsontwikkeling op grote schaal. De regie in dit gebied in handen te houden heeft het college in haar vergadering van 23 november 2021 besloten voorkeursrecht in het kader van de wet voorkeursrecht gemeenten voorlopig op te leggen conform artikel 6 van de wet voorkeursrecht gemeenten. In februari 2022 heeft de raad besloten om Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) te vestigen conform artikel 5 Wvg op een groot aantal percelen in het zuidwesten van de kern Steenbergen.

## Grondexploitatiecomplexen

### Actief en faciliterend grondbeleid

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 (faciliterend grondbeleid). 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. In de paragraaf grondbeleid wordt verslag gedaan van de grondexploitatiecomplexen met een actief grondbeleid.

### Regels financiële verslaglegging en verwerking resultaat

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. Overeenkomstig de richtlijnen van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (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 winstgevende plannen.

Volgens de BBV moeten verliezen direct worden gedekt door verliesneming of het treffen van een verliesvoorziening. Voor bestemmingsplan De Pinas (voorheen Oostgroeneweg) te Dinteloord is in het verleden het tekort als verlies genomen. Door de achter ons liggende economische