

Algemeen

Grondbeleid vormt geen einddoel van beleid, maar is een instrument ten behoeve 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 nieuwe 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).

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

In de oksel van de A4 en de Zeelandweg-Oost zijn toekomstige ontwikkelingen gedacht, zoals vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast worden de plannen om de infrastructuur in Steenberg aan te passen en om de Reinierpolder door te ontwikkelen als bedrijventerrein steeds concreter. Ook woningbouw is een belangrijke component in deze gebiedsontwikkeling. Om de regie in dit gebied in handen te houden heeft de raad in februari 2022 besloten voorkeursrecht te vestigen conform artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op een groot aantal percelen in het zuidwesten van de kern Steenberg.

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

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. Anderzijds mogen ook geen bedragen uit een reserve in een grondexploitatie worden gestort ter dekking van een verlies. Daarmee wordt beoogd het zuivere resultaat van de grondexploitaties in zicht te houden.

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 recessie daalde de marktwaarde van bouwrijpe grond en stagneerde de afname. Hier wordt dus het resultaat na verliesneming getoond.

In 2019 is een nieuwe grondexploitatie geopend voor Welberg centrum. Ook deze grondexploitatie kende een tekort, waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Verliesvoorzieningen mogen niet meer in de grondexploitaties worden gestort. De grondexploitatie van Welberg centrum vertoont dus het volledig negatieve resultaat met als dekking een verliesvoorziening.

Tevens dient bij een geraamd overschot op de einddatum tussentijds winst te worden genomen volgens de richtlijnen van de BBV. Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn het percentage van de kosten en opbrengsten dat gerealiseerd is en de nog te verwachten risico's.