



Grondbeleid

vanuit Programmabegroting 2021

4.7.1. Aard van het grondbeleid (actief/faciliterend)

Grondbeleid gaat over hoe wij als gemeente omgaan met gebiedsontwikkelingen, zowel voor bedrijfs- als woningbouwlocaties. De gemeente kan enerzijds een faciliterende (passieve) houding aannemen. Wij verlenen dan planologische medewerking, stellen eisen en alle kosten die bij ons aangaande het project komen kijken, worden verhaald op de ontwikkelaar. Afspraken komen terecht in een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst. Anderzijds is een actieve houding mogelijk. Wij verwerven in dat geval zelf gronden, maken deze bouwrijp, verlenen bouwtitels en verkopen de grond conform marktprijzen aan ontwikkelaars die als het ware meteen kunnen bouwen. Deze laatste optie brengt risico's met zich mee, maar in economisch gunstige tijden levert het ook vaak winsten op. Mengvormen zoals publiek-private samenwerking spelen in onze gemeente momenteel in mindere mate een rol en worden daarom hier ook niet behandeld.

In beide gevallen is gezond (financieel) beheer noodzakelijk. Bij facilitering moeten wij ervoor waken dat afspraken worden nageleefd en dat wij financieel geen verlies - maar ook geen winst - maken op een project van derden. Bij actief beleid, wat resulteert in één of meerdere grondexploitaties, monitoren we alle gedragingen binnen een project en gelden strenge wettelijke kaders en verantwoordingsmomenten. Belangrijke relaties bestaan met onder andere reserves, verliesvoorzieningen, weerstandsvermogen, risico's, winstnemingen en vennootschapsbelasting.

In de paragraaf hierna beschrijven wij op hoofdlijnen hoe wij doorgaans omgaan met grondbeleid.

4.7.2. Visie op het grondbeleid

Wij hanteren twee vormen van grondbeleid. In de meeste gevallen heeft faciliteren een lichte eerste voorkeur. Veel woningprojecten in met name de dorpen zijn en worden zo vormgegeven. Wij plaatsen onszelf hiermee op een zekere afstand en minimaliseren (financiële) risico's. Dit laat meteen zien waarom dit de voorkeur heeft van veel gemeenten. Toch kunnen er redenen zijn om een andere werkwijze te hanteren.

In de praktijk zien we namelijk ook dat onze gemeente ruim tien actieve grondexploitaties heeft, waarvan het gros in de kern Zaltbommel zelf. De redenen hiervoor zijn divers. Bijvoorbeeld relatief meer zekerheid dat zaken lopen zoals voorgenomen, bestaande grondposities en/of gebiedsverbetering door ongewenste functies weg te nemen of te verplaatsen. Maar soms ook de wens om een grote integrale ontwikkeling door te voeren, zoals De Wildeman en De Waluwe. Of omdat de markt bepaalde initiatieven niet oppakt. Een voorziene winst kan ervoor zorgen om eerder actief grondbeleid te voeren, maar een

verlies betekent niet per definitie dat wij dit niet doen. Een en ander hangt ook weer samen met de te bereiken doelen, beschikbare financiën en eventueel marktinitiatief.

Er is geen vast 'recept' voor de beste wijze. Economisch tij en politieke wensen hebben grote invloed op de keuzen die op een bepaald gemaakt worden, zowel in onze gemeente als elders in het land. Tijdens de vastgoedcrisis vanaf 2008 was zichtbaar dat veel gemeenten verlies leden op hun grondbezit. Wij hebben dit behoorlijk goed doorstaan en maken in veel exploitaties nu in meer of mindere mate (hoge) winst. Deze winsten stoppen we in de reserves behorend bij de grondexploitaties en kunnen door u ingezet worden voor door u te formuleren wensen. Toch is dit ook niet meteen reden om voor allerlei projecten grondposities te verwerven en daarmee grondexploitaties aan te gaan. Grondbeleid vergt een constante afweging waarbij de logische keuzen van jaar tot jaar en van geval tot geval kunnen verschillen.

In het bestuursakkoord is een en ander eveneens met een ruime bandbreedte verwoord. Meer sociale huurwoningen, bouwen naar behoefte, aandacht voor jongeren en creëren van nieuwe planruimte. Deze doelstellingen zijn met beide vormen van grondpolitiek haalbaar. Wanneer een bepaalde ontwikkeling actueel wordt, wegen wij op dat moment af hoe en wat onze rol wordt waarbij wij onder meer voorgaande uitgangspunten in ogenschouw nemen. Deze werkwijze laat zich het beste typeren door: faciliteren indien gewenst, regisseren waar relevant en creëren wanneer nodig. Wij kunnen hierbij gebruik maken van alle omgevingsrechtelijke instrumenten die voorhanden zijn; wij sluiten niets bij voorbaat uit.