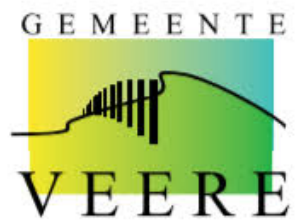


## Paragraaf grondbeleid



De bestaande nota grondbeleid voor de Gemeente Veere dateert uit 2016. Deze paragraaf is gebaseerd op bestaand beleid. In 2021 is er door de rekenkamercommissie Veere een onderzoek gedaan naar het gemeentelijk grondbeleid. In 2022 actualiseren we het grondbeleid voor de gemeente Veere, waarbij we de aanbevelingen uit het onderzoek betrekken.

Om transparantie en slagvaardigheid in het grondbeleid te bereiken, is een grondbedrijf gevormd. Het grondbedrijf is faciliterend aan de gemeentebegroting, het biedt de gemeenteraad een meerjarig financieel inzicht. Hierdoor is een onderbouwde inzet van financiële middelen in de gemeentebegroting mogelijk.

In 2012 is de structuurvisie Gemeente Veere 2025 vastgesteld. Dit is het belangrijkste document dat op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteenzet en laat zien hoe dat bereikt kan worden. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een (voor de burger) juridisch bindend instrument.

#### Relevante regelgeving

Er is geen concrete wetgeving die aangeeft hoe een gemeente grondbeleid moet voeren. Er zijn wel verschillende wetten die van toepassing zijn op het grondbeleid ook voor de Gemeente Veere:

- Gemeentewet (dualisme);
- Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);
- Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen;
- Onteigeningswet;
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
- Omgevingswet;
- Europese wetgeving.

#### Gemeentelijke voorkeur grondbeleid

De Gemeente Veere kan alle vormen van grondbeleid (actief, faciliterend of een mengvorm) in principe hanteren. De keuze voor een vorm van grondbeleid is afhankelijk van de situatie.

De steeds complexere, integrale gebiedsontwikkelingsprojecten vragen om een actualisatie van het grondbeleid, zodat deze de komende jaren een bijdrage kan leveren

aan de realisatie van concrete ruimtelijke projecten. Gezien de opgave waar we voor staan kiezen we in principe voor een actief grondbeleid.

Op basis van de doelstellingen van het Programma Wonen 2022-2027 en het woningbouwprogramma streven we in alle kernen naar een flexibele en vraaggerichte woningmarkt met een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod. Dit betekent:

- Opvang van de natuurlijke groei;
- Binden van starters;
- Verleiden van nieuwkomers;
- Behouden en uitbreiden van een goede sociale woningvoorraad;
- Aandacht voor levensloopbestendige en duurzame woningen;
- Balans tussen leefbaarheid en toerisme;
- Betaalbare woningen;
- Voldoende betaalbare woningen voor zorgdoelgroepen.

#### Bedrijventerreinbeleid

Bestaand beleid is, dat we bedrijventerreinen realiseren met als beleidspijlers lokale bedrijvigheid huisvesten en lokale initiatieven ondersteunen. Algemeen uitgangspunt is een centrale, geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid. In voorkomende gevallen streven we voor kern gebonden/lokale bedrijven een verhuizing naar de onmiddellijke nabijheid van de kern na.

#### Grondverkoop

Per plan wordt de wijze van uitgifte van vrije bouwkavels door het college vastgesteld. Systemen die in aanmerking komen zijn:

- Loting na inschrijving;
- Bepaling volgorde na inschrijving op basis van (vooraf aangegeven) criteria;
- Verkoop aan hoogste bieder na inschrijving;
- Indien er resterende kavels zijn op volgorde van binnenkomst.

Bij de selectie van marktpartijen wordt gehandeld conform de voorwaarden uit het Didam-arrest.

### Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid van de Gemeente Veere dient een vijftal doelen:

- Transparantie;
- Marktconformiteit;
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen;
- Bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van aanverwante gemeentelijke beleidsterreinen zoals volkshuisvesting, monumentenzorg, stedenbouw, etc.;
- Maatwerk.

Er is sprake van gedifferentieerde grondprijzen voor de kernen aan de kust. Afhankelijk van de marktontwikkelingen worden de grondprijzen jaarlijks verhoogd. Voor de grondprijzen 2023 is uitgegaan van het algemene inflatiecijfer.

Vanaf 1 januari 2023 gelden de volgende grondprijzen (bedragen exclusief BTW):

	<b>Middenkernen</b>	<b>Kustkernen (m.u.v. Domburg)</b>	<b>Domburg</b>
2-kappers	€ 235	€ 290	€ 455
Vrijstaande bouw	€ 260	€ 315	€ 480
Sociale woningbouw	€ 133	€ 133	€ 133

Tabel: grondprijzen per 1-1-2023

Het college heeft volgens de nota Grondbeleid 2016 de bevoegdheid om grondprijzen vast te stellen binnen de volgende bandbreedtes:

<b>Categorie</b>	<b>Bandbreedtes (excl. BTW)</b>
Sociale woningbouw	€ 110 - € 160
Twee onder een kap/geschakeld	€ 200 - € 450

Vrijstaand	€ 215 - € 500
Bedrijventerreinen	€ 90 - € 200

### Risico's in de grondexploitatie

Als algemene risico's in de grondexploitatie kunnen genoemd worden:

- Conjunctuur en renterisico's wanneer de vraag naar bouwgrond inzakt;
- Het niet tijdig kunnen verwerven van gronden, een actieve rol van de private sector op de grondmarkt en stijgende aankooprijzen;
- Milieurisico's;
- Planschadeclaims;
- Archeologische belemmeringen;
- Politieke besluitvorming/nieuwe wetgeving;
- Tekort aan ambtelijke capaciteit.

Deze risico's worden steeds in beeld gehouden en zo nodig verwerkt en in de exploitaties bijgesteld.

### Financiële positie

We verwachten dat het saldo van de reserve grondbedrijf per 1 januari 2023 € 0,8 mln bedraagt.

In meerjarig perspectief, rekening houdend met reeds geraamde verplichtingen en vastgestelde plannen en bijbehorende verkaveling, resulteert dit in een te verwachten positief saldo per 31-12-2026 van € 1,7 mln.

Hieronder is het verwachte verloop van de reserve grondbedrijf weergegeven:

	2022	2023	2024	2025	2026
Stand per 1 januari	717	780	1.256	1.558	1.677

Toevoegingen	461	476	302	119	68
Onttrekkingen	-/- 398	0	0	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	780	1.256	1.558	1.677	1.745

Tabel: verloop reserve grondbedrijf

### Exploitaties

Per 1 januari 2023 zijn de volgende woningbouwlocaties nog in exploitatie:

- Bouwlust III, Aagtekerke;
- MFA locatie, Aagtekerke;
- Singelgebied, Domburg;
- Nimmerdor I, Grijpskerke;
- Serooskerke Oost;
- Zanddijk, Veere;
- Fort den Haakweg, Vrouwenpolder.

Per 1 januari 2023 is het volgende bedrijventerrein in exploitatie:

- Oosterloo, Domburg

