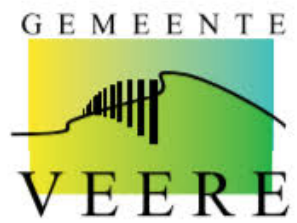


Paragraaf grondbeleid



De bestaande nota grondbeleid voor de Gemeente Veere dateert uit 2016. 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.

Op basis van de doelstellingen van de woonvisie Veere 2025 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 van een goede sociale woningvoorraad;
- Aandacht voor levensloopbestendige en duurzame woningen;
- Balans tussen leefbaarheid en toerisme;
- Betaalbare woningen.

Volgens de laatste rapporten is de verwachting dat tot en met 2029 het aantal huishoudens in de gemeente Veere groeit met 250 stuks ten opzichte van 2019. In de periode 2030 – 2040 verwachten we een krimp in het aantal huishoudens te zien, met als resultaat dat er in 2040 ten opzichte van 2019 nog slechts 20 huishoudens meer in de gemeente Veere zijn. Eind 2021 wordt deze prognose herzien, de uitkomsten hiervan dienen als basis voor ons toekomstig woonbeleid.

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 bidder na inschrijving;

- Indien er restende kavels zijn op volgorde van binnenkomst.

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 met het algemene inflatiecijfer.

Vanaf 1 januari 2022 gelden de volgende grondprijzen (bedragen exclusief BTW):

	Middenkernen	Kustkernen (m.u.v. Domburg)	Domburg
2-kappers	€ 225	€ 275	€ 435
Vrijstaande bouw	€ 250	€ 300	€ 460
Sociale woningbouw	€ 127	€ 127	€ 127

Tabel: grondprijzen per 1-1-2022

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

Categorie	Bandbreedtes (excl. BTW)

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

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 2022 € 0,7 mln. bedraagt.

In meerjarig perspectief, rekening houdend met reeds geraamde verplichtingen, resulteert dit in een te verwachten positief saldo per 31-12-2025 van € 2,0 mln.

Hieronder is het verwachte verloop van de reserve grondbedrijf weergegeven:

	2021	2022	2023	2024	2025

Stand per 1 januari	498	716	1.492	1.603	1.829
Toevoegingen	228	776	111	226	132
Onttrekkingen	-/- 10	0	0	0	0
Stand per 31 december	716	1.492	1.603	1.829	1.961

Tabel: verloop reserve grondbedrijf x € 1.000

Exploitaties

Per 1 januari 2022 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 2022 is het volgende bedrijventerrein in exploitatie:

- Oosterloo, Domburg

