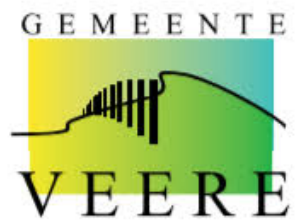


# Paragraaf grondbeleid

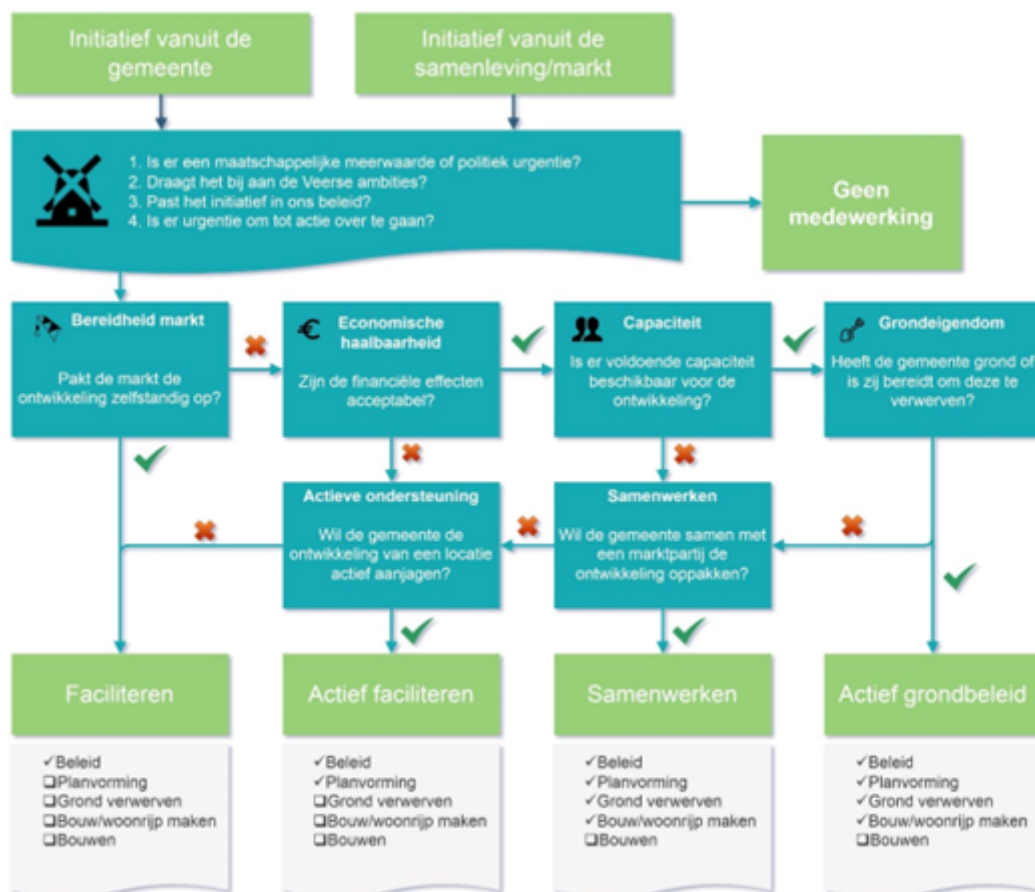


De nota grondbeleid voor de Gemeente Veere is in 2023 vastgesteld met als titel "Actief op (meer)waarde verbinden". De gemeente Veere wil het grondbeleid zodanig inzetten, dat we de komende jaren stevig vooruitkomen op een aantal thema's: leefbaarheid, duurzaamheid, klimaat, economie en de ruimtelijke kwaliteit van kern en ommeland. Het nieuwe grondbeleid voegt waarde toe voor de leefomgeving en onze inwoners.

Onze gezamenlijke ambitie is een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een vitale samenleving en economie. Hiervoor bieden we als gemeente meerdere uitdagingen het hoofd. Ook nemen wij onze rol in de ruimtelijke ontwikkeling van gebieden, zowel in de kernen als in het buitengebied.

Om de ambities waar te maken is de beschikbaarheid van grond in de gemeente en een duidelijke afweging over de rol die gemeente wil, kan en/of moet spelen bij ontwikkelingen, van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen moeten ook vanuit maatschappelijk perspectief doordacht en rationeel afgewogen zijn vanuit financieel en maatschappelijk rendement. We kijken hierbij vanuit de waarde voor de inwoner en zorg voor de toekomst. Dit geldt voor nieuwbouw, maar ook voor hergebruik, transformatie en meervoudig ruimtegebruik.

Voor Veere houdt dit in, dat er een afwegingskader wordt gehanteerd voor het uit te voeren grondbeleid. Dit afwegingskader is de optelsom van de ambities, de (nieuwe) mogelijkheden die de Omgevingswet biedt en de ruimtelijke opgaven voor de gemeente.



Figuur 1: Afwegingskader rol gemeente

Voor het nieuwe grondbeleid kijken we naar verbinding met andere beleidsterreinen binnen de gemeente. Soms steken we onze nek uit en zijn we actief als anderen dat niet zijn, of omdat we het maatschappelijk belangrijk vinden. Soms werken we samen met

andere partijen, maar altijd met onze neus gericht op de grote opgaven waar we voor staan.

De opgaven vormen de basis voor ons handelen in de gebiedsontwikkeling. Onze rol op de grondmarkt is daarin geen doel op zich, maar uitdrukkelijk ondersteunend aan andere beleidsterreinen. We willen kunnen inspelen op initiatieven die zich aandienen en kansen die wij zelf zien. Afhankelijk van de situatie is dat een actieve of faciliterende rol. Los van de gekozen rol zal een ontwikkeling alleen slagen als we samenwerken met onze partners met het doel dat Veere nu en in de toekomst aantrekkelijk, vitaal en gezond blijft.

We bepalen onze rol als gemeente per situatie, wat leidt tot maatwerk per project en locatie; "het situationele grondbeleid". Bij de afweging voor onze rol bij een (gebieds) ontwikkeling betrekken we de ambitie van de gemeente uit de Veerse opgaven uit de Omgevingsvisie Veere 2047 en voor de realisatie van de nieuwbouwprogrammering.

### **Omgevingsvisie Veere 2047**

Naast de nota grondbeleid is in 2023 de "Omgevingsvisie Veere 2047" vastgesteld en vervangt daarmee de "Structuurvisie gemeente Veere 2025".

De omgevingsvisie is een nieuw instrument uit de Omgevingswet. De omgevingsvisie geeft vooral de richting aan en helpt om bij toekomstige ontwikkelingen de juiste afweging te maken en het gesprek te voeren over hoe we op dat moment om willen gaan met die ontwikkeling. De omgevingsvisie is samen met de bijbehorende programma's zoals wonen en duurzaamheid het beleidskader waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.

### **Nieuwbouwprogrammering**

Met het Programma Wonen Veere 2022 – 2027 geeft de gemeente Veere de koers voor de komende jaren; woningen bouwen op ambitie voor verschillende doelgroepen en in een goede mix per kern. Een forse opgave; 852 nieuwbouwwoningen in 8 jaar tijd. En dat met onzekerheden op het vlak van bijvoorbeeld stikstofreductie en sterk gestegen bouwkosten. Het college kiest met het nieuwbouwprogramma voor ambitie en een toekomstbestendig en kwalitatief woningaanbod voor iedere kern. We bouwen in iedere kern en de verdeling van de 852 woningen willen we naar rato verdelen over de 13 kernen. We gebruiken daarvoor als basis de inwoneraantallen. Het Rijk vraagt ons om rekening te houden met een stukje overcapaciteit. Daarom plannen we een plus van 30% op het totaal. In de programmering houden we daarom rekening met ruim 1100 woningen. Overigens is de marktvraag in de grotere kernen hoger en daarmee ook in verhouding met de verdeling naar rato per kern.

### **Grondbedrijf**

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.

### **Grondprijzen**

Algemeen uitgangspunt voor het Veerse grondbeleid is, dat de grondprijzen marktconform zijn.

Vanaf 1 januari 2024 gelden de volgende grondprijzen voor de resterende kavels van de lopende grondexploitaties (bedragen exclusief BTW):

	<b>Zanddijk Veere</b>	<b>Bouwlust III</b>	<b>Nimmerdor I</b>
--	-----------------------	---------------------	--------------------

2-kappers/geschakeld	-	€ 245	-
Vrijstaande bouw	€ 330	€ 270	€ 270

Voor de sociale huurwoningen geldt in alle kernen een grondwaarde van € 140,- per m<sup>2</sup>.

Voor de gronden Serooskerke-Oost en de nog uit te geven kavels Fort den Haak Vrouwenpolder worden selectiedocumenten opgesteld en "Didam-proof" in de markt gezet.

Het college heeft het mandaat om per grondexploitatiecomplex de grondprijzen vast te stellen, zo lang ze binnen onderstaande bandbreedtes vallen:

<b>Categorie</b>	<b>Bandbreedtes (excl. BTW)</b>
Sociale woningbouw	€ 125 - € 200
Sociale koopwoningen: V.O.N. prijs incl. btw is max. € 250.000,-	€ 150 - € 500
Betaalbare woningen: V.O.N. prijs incl. btw is € 405.000 (NHG grens prijspeil 2023)	€ 200 - € 500
Overig (boven de NHG grens)	€ 300 - € 1.000
Bedrijventerreinen	€ 90 - € 200

#### 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. In 2023 starten we met het actualiseren van het bedrijventerreinenprogramma Gemeente Veere en is in 2024 gereed.

#### Gronduitgiftebeleid

- Bij gronduitgifte is grondverkoop het uitgangspunt. Het volledig eigendom wordt daarmee overgedragen.
- Bij uitgifte van vrije kavels en bedrijfskavels gebeurt dit op basis van inschrijving. Als er meerdere gegadigden zijn voor een kavel vindt loting plaats.
- Bij de selectie van marktpartijen wordt gehandeld conform de voorwaarden uit het Didam-arrest.

- Voor snippergroen geldt de notitie "uitvoeringsregels Groen- en reststroken" van 2013.

### 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 2024 € 0,6 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 31-12-2027 van € 1,6 mln.

### Specificatie winst(nemingen) per grondexploitatie:

Lopende grondexploitaties	Eindelooptijd	Winstnemingen t/m 2022	Winstnemingen 2023	Winstnemingen 2024	Winstnemingen 2025	Winstnemingen 2026	Winstnemingen 2027	Totale winst over de hele looptijd
Nimmerdor fase I Grijpskerke	2024	€ 2.398.454	€ 78.625	€ 475.368	-	-	-	€ 2.952.447
Toekomstige uitbreiding Veere	2024	€ 491.501	-	€ 58.000	-	-	-	€ 549.501
Bouwlust III Aagtekerke	2025	-	€ 193.803	€ 342.560	€ 98.637	-	-	€ 635.000

Bedrijven terrein Oosterloo	2024	€ 234.64 0	-	€ 80.0 00	-	-	€ 314. 640
-----------------------------------	------	------------------	---	--------------	---	---	------------------

### Specificatie getroffen voorzieningen per grondexploitatie:

Lopende grondexploitaties	Einde looptijd	Verliesvoorziening t/m 2023
Singelproject Domburg	2024	€ 900.000
Fort den Haak Vrouwenpolder	2024	€ 345.000
Serooskerke Oost	2030	€ 270.000
Gebiedsontwikkeling MFA Aagtekerke	2030	€ 445.000
Zeester Meliskerke	2024	€ 270.000

Hieronder zijn verwachte resultaten verwerkt en is weergegeven wat dit betekent voor het verloop van de reserve grondbedrijf:

	2023	2024	2025	2026	2027
Stand per 1 januari	573	576	1.532	1.630	1.630
Toevoegingen	272	956	99	0	0
Onttrekkingen	-/- 270	0	0	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	576	1.532	1.630	1.630	1.630

Tabel: verloop reserve grondbedrijf o.b.v. vastgestelde grondexploitaties

### Exploitaties

Per 1 januari 2024 zijn de volgende woningbouwlocaties nog in exploitatie:

- Bouwlust III, Aagtekerke;
- MFA locatie, Aagtekerke;
- Singelgebied, Domburg;
- Nimmerdor I, Grijskerke;
- Zeester Meliskerke;
- Serooskerke Oost;

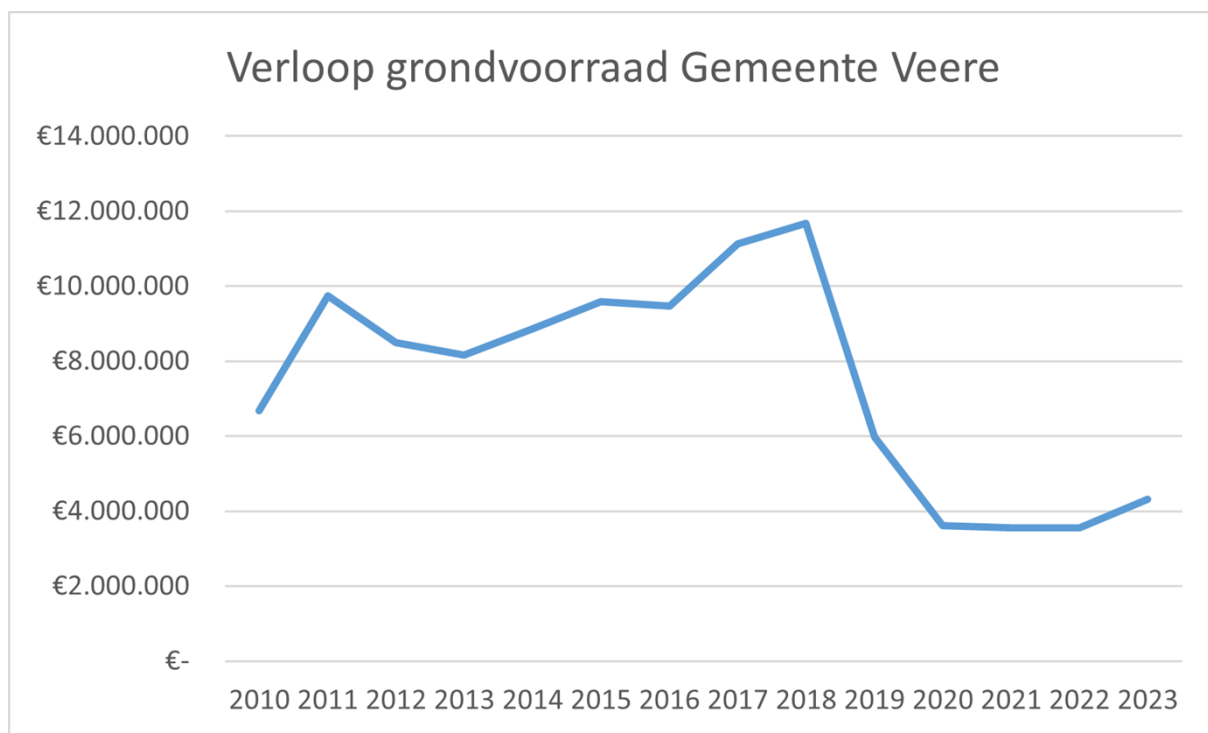
- Zanddijk, Veere;
- Fort den Haakweg, Vrouwenpolder.

Per 1 januari 2024 is het volgende bedrijventerrein in exploitatie:

- Oosterloo, Domburg.

### Grondvoorraad (niet in exploitatie genomen gronden)

De gemeentelijke grondposities zijn de afgelopen jaren afgenomen. In onderstaande grafiek in het verloop van de grondvoorraad van de Gemeente Veere te zien.



Per 1 september 2023 bedroeg de grondvoorraad (d.w.z. de gronden waarvoor nog géén grondexploitatie is vastgesteld) € 4,3 miljoen in 2018 was dit € 11,7 miljoen.

