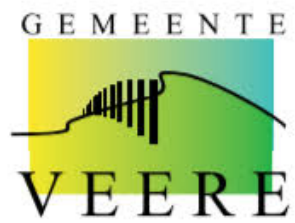


## Paragraaf grondbeleid



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 is het grondbeleid geactualiseerd voor de gemeente Veere, waarbij de aanbevelingen uit het onderzoek zijn betrokken. Vaststelling van de nota vindt plaats in 2023.

Uit oogpunt van gewenste financiële transparantie en de daaruit voortvloeiende mogelijkheid tot vergroting van de slagvaardigheid bij het uit te voeren grondbeleid, is een grondbedrijf gevormd. Het grondbedrijf is faciliterend aan de gemeentebegroting, het daarin voorgestane beleid en biedt de gemeenteraad een meerjarig financieel inzicht. Hierdoor is een onderbouwde inzet van financiële middelen ter dekking van de gemeentebegroting mogelijk.

#### 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

In de nieuwe nota grondbeleid schakelen we over van een vooral facilitair en terughoudend situationeel grondbeleid naar een vooral situationeel grondbeleid dat actief of faciliterend is, afhankelijk van de situatie en de impact op het realiseren van onze maatschappelijke doelen.

De Gemeente Veere wil het grondbeleid zodanig inzetten, dat we de komende jaren stevig vooruitkomen op een aantal thema's:

- Leefbaarheid;

- Duurzaamheid;
- Klimaat;
- Economie;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Het nieuwe grondbeleid voegt waarde toe voor de leefomgeving en onze inwoners.

In 2023 wordt de Omgevingsvisie Veere 2047 vastgesteld. Deze visie heeft de opgaven voor de komende 25 jaar weer waaraan de keuze voor het situationele grondbeleid getoetst kan worden.

Voor Veere zijn de onderstaande opgaves belangrijk binnen het grondbeleid:

- Aantrekkelijk Veere;
- Leefbaar Veere;
- Duurzaam Veere;
- Natuurlijk en klimaatbestendig Veere;
- Gezond Veere;
- Ondernemend Veere.

Naast deze Veerse opgave geldt het financieel rendement als kernwaarde en kunnen, locatieafhankelijk, andere thema's van belang zijn.

### 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;
- Indien er resterende kavels zijn op volgorde van binnenkomst;

- Openbaar publiceren van gronden op de website, inclusief een selectiedocument. Bij de selectie van marktpartijen wordt gehandeld conform de voorwaarden uit het Didam-arrest.

### Grondprijsbeleid

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

De marktconforme grondprijzen komen tot stand op basis van de "residuele grondwaarde" en worden jaarlijks opnieuw vastgesteld bij de programmabegroting.

### **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;
- 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.

### **Waardering van de grondexploitaties**

Bij de jaarrekening 2022 is een indexering van 5% toegepast voor 2024 en 2025 aan de kostenkant. Vanaf 2026 is een indexering van 2% toegepast. Voor de opbrengsten is vanaf 2024 een indexering toegepast van 2% en een rentepercentage van 0,75% voor de resterende looptijd van de grondexploitaties.

### **Financiële positie**

Om risico's in de grondexploitaties op te vangen is een reserve grondbedrijf ingesteld.

<b>Saldo reserve grondbedrijf per 1-1-2022:</b>	<b>€ 715.000</b>

<i>Toevoegingen in 2022:</i>	
Resultaat Knotwilg locatie	€ 325.000
Resultaat MFA Biggekerke	2.000
Tussentijdse winstneming Oosterloo Domburg	63.000
Tussentijdse winstneming Nimmerdor I Grijpskerke	23.000
<b>TOTAAL TOEVOEGINGEN:</b>	<b>€ 413.000</b>
<i>Onttrekkingen in 2022:</i>	
Voorziening tekort Serooskerke-Oost	€ 273.000
Voorziening tekort Singelgebied	- 272.000
Lagere winstneming Zanddijk Veere	10.000
<b>TOTAAL ONTTREKKINGEN:</b>	<b>€ 555.000</b>
<b>Saldo reserve grondbedrijf per 31-12-2022:</b>	<b>€ 573.000</b>

Voor de jaren 2023 tot en met 2026 is een bedrag van € 1,4 mln aan toevoegingen te verwachten.

Voor dezelfde periode zijn er op dit moment geen onttrekkingen voorzien. De reserve Grondbedrijf komt daarmee eind 2026 uit op € 1,9 mln.

### **Exploitaties**

Per 1 januari 2023 zijn de volgende woningbouwcomplexen in exploitatie:

Bouwlust III fase III en gebiedsontwikkeling MFA te Aagtekerke, Singelgebied te Domburg, Nimmerdor te Grijpskerke, Serooskerke-Oost, Zanddijk te Veere en Fort den Haak Vrouwenpolder.

Per 1 januari 2023 is het bedrijventerrein Oosterloo Domburg nog in exploitatie.



