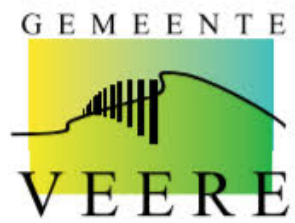


# Paragraaf grondbeleid



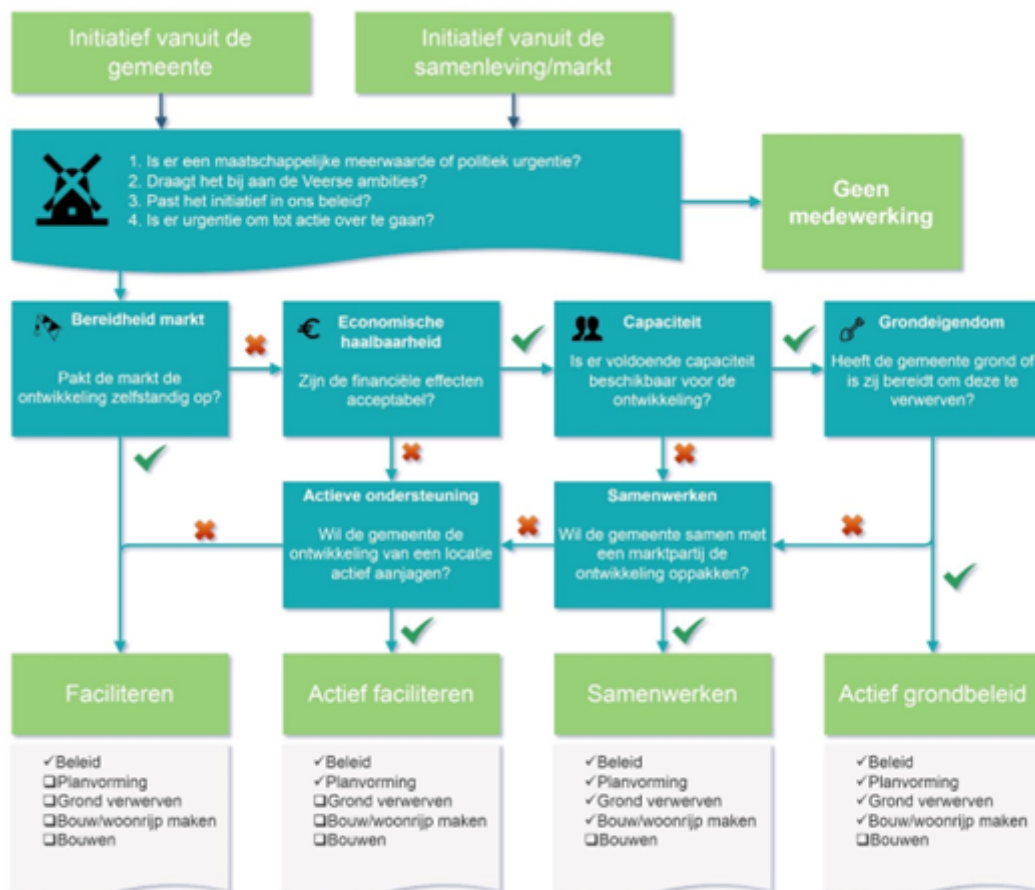
## Visie grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen

In 2023 is de nota grondbeleid voor de Gemeente Veere 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.

### **Woningbouwopgave**

Veere staat voor een grote en urgente uitdaging om het tekort aan geschikte woningen voor diverse doelgroepen aan te pakken. Met de lancering van het "Programma Wonen Veere 2022-2027" heeft de gemeente een ambitieuze doelstelling vastgesteld: de bouw van 852 nieuwe woningen tot en met 2030.

Het woningtekort in Veere is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, met beperkte nieuwbouwproductie en een tekort aan betaalbare woningen als gevolg. Om deze uitdaging aan te gaan, zijn verschillende instrumenten ingezet, waaronder de "Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030," het "Toetsingskader nieuwbouwiniciatieven," en het "Voorkeursrecht op alle beoogde ontwikkellocaties woningbouw." Uitgang is en blijft dat in alle 13 kernen betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en ouderen (levensloopbestendige woningen) gebouwd worden.

### **Nieuwbouwprogrammering**

De "nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030" is een essentieel planningsdocument dat de betrokken partijen ondersteunt bij het organiseren van een efficiënte en consistente bouwstroom in de gemeente. Ondanks uitdagingen zoals stikstofproblematiek en stijgende rente- en bouwkosten, bundelen we de samen met ontwikkelaars en woningcorporatie Zeeuwend de krachten om meer betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren, met een focus op starters en ouderen.

### **Toetsingskader nieuwbouwiniciatieven**

Het "toetsingskader nieuwbouwiniciatieven" is een set van regels die de prioriteit van projecten bepaalt. Projecten krijgen meer punten op basis van verschillende criteria, zoals de omvang van het project, de tijd sinds de laatste nieuwbouw in de betreffende kern en de beschikbaarheid van bouwgrond. Dit zorgt ervoor dat de juiste huizen op de juiste locaties worden gebouwd en biedt de gemeente de mogelijkheid om actiever

toezicht te houden op de realisatie van bouwinitiatieven en de plancapaciteit in de gemeente beter te beheren.

### **Gemeentelijk voorkeursrecht**

Om flexibel in te spelen op de veranderingen op de grondmarkt en de herontwikkeling van gronden in de gemeente Veere te regisseren, heeft de gemeente in 2023 het "gemeentelijk voorkeursrecht" op alle beoogde woningbouwlocaties gevestigd. Het voorkeursrecht is een eerste recht van koop voor de gemeente. Dit geeft ons de regie op de grondmarkt op de beoogde woningbouwlocaties en de mogelijkheid actief op te treden op de grondmarkt, wat cruciaal is voor het behalen van de ambitie en het tijdig realiseren van de bouw van nieuwe woningen.

### **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.

### 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.

### **Waardering van de grondexploitaties**

Bij de jaarrekening 2023 is vanaf 2025 een indexering van 2% per jaar toegepast voor zowel de kosten als de opbrengsten.

## Financiële positie

Het saldo van de reserve grondbedrijf bedraagt per 1 januari 2024 € 0,5 mln.

## Actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie:

Project	Einde looptijd	Verwacht resultaat gehele looptijd project (o.b.v. eindwaarde)
Nimmerdor fase I, Grijskerke	2024	€ 2.966.327
Zanddijk, Veere	2024	€ 553.993
Singelgebied, Domburg	2024	€ -1.062.636
Fort den Haak, Vrouwenpolder	2024	€ -405.532
Serooskerke Oost	2029	€ -333.184
Bouwlust III, Aagtekerke	2025	€ 649.431
Gebiedsontwikkeling MFA Aagtekerke	2030	€ -343.220
Gebiedsontwikkeling Zeester Meliskerke	2024	€ -268.695
Bedrijventerrein Oosterloo	2024	€ 344.927
<b>Totaal</b>		<b>€ 2.101.411</b>

## Onderbouwing winstnemingen 2023:

Project	Winstneming tot en met 2022	Verwacht resultaat gehele looptijd project	% gemaakte kosten tot en met 31-12-2023	% gemaakte kosten tot en met 31-12-2023	Winstneming 2023
Nimmerdor fase I, Grijskerke	2.398.454,00	€ 2.966.327	98,00%	85,94%	€ 99.837
Zanddijk, Veere	491.501,00	€ 553.993	96,23%	92,04%	€ -819
Bouwlust III, Aagtekerke	-	€ 649.431	68,70%	64,26%	€ 286.732
Bedrijventerrein Oosterloo	234.640,00	€ 344.927	99,99%	91,02%	€ 79.273
<b>Totaal</b>		<b>€ 4.514.678</b>			<b>€ 465.022</b>

## Financiële positie

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

<b>Saldo reserve grondbedrijf per 1-1-2023:</b>	<b>€ 573.314</b>
<i>Toevoegingen in 2023:</i>	
Tussentijdse winstneming Nimmerdor I Grijskerke	€ 99.837
Tussentijdse winstneming Bouwlust III Aagtekerke	- 286.732
Tussentijdse winstneming Oosterloo Domburg	- 79.273
Grondverkoop Torenstraat Meliskerke	- 31.301
<b>TOTAAL TOEVOEGINGEN:</b>	<b>€ 497.143</b>
<i>Onttrekkingen in 2023:</i>	
Voorziening Serooskerke Oost	€ 60.184
Voorziening Fort den Haakweg Vrouwenpolder	- 60.532
Voorziening tekort Singelgebied	- 162.636
Voorziening de Zeester Meliskerke	- 270.000
Lagere winstneming Zanddijk Veere	- 819
<b>TOTAAL ONTTREKKINGEN:</b>	<b>€ 554.171</b>
<b>Saldo reserve grondbedrijf per 31-12-2023:</b>	<b>€ 516.286</b>

Voor de jaren 2024 tot en met 2027 is een bedrag van € 0,9 mln aan toevoegingen te verwachten.

Voor dezelfde periode zijn er op dit moment geen onttrekkingen voorzien. De reserve Grondbedrijf komt daarmee eind 2027 uit op € 1,4 mln.

### **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.

