

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Naast inzet van vastgoed voor het realiseren van onze doelen, staat 2022 in het teken van het verbeteren van ons beleid rondom vastgoed. Het doel van de actualisatie is om eigentijds grondbeleid te ontwikkelen dat aansluit op de aanvullingswet en de (toekomstige) thema's en uitdagingen van de Zeeuwse Omgevingsvisie. In het voorjaar worden voorstellen over nieuw beleid en de financiële gevolgen aan u voorgelegd. Tot de vaststelling daarvan blijft de Nota Grondbeleid 2016 leidend. Belangrijk uitgangspunt van het huidige grondbeleid en inzet van instrumenten is: vrijwilligheid. Provinciale opgaven in het landelijk gebied zijn onder andere de afronding van het Natuur Netwerk Zeeland, waterdoelen, infrastructurele projecten en Natuurpakket Westerschelde. Ook nieuwe opgaven, onder meer op het gebied van energie, landbouw, klimaat en biodiversiteit dienen zich aan. Om deze opgaven op een vrijwillige en integrale manier te realiseren, speelt inzet van het kavelruilbureau van de Provincie in combinatie met een strategische grondbank een belangrijke rol. Als provincie proberen we de samenwerking te bevorderen op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling en/of gebiedstransformatie voor een betere woon- en leefomgeving. Hiervoor hebben we als provincie het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam ingesteld dat bestaat uit een afvaardiging van de Zeeuwse gemeenten en landelijke organisaties (bijvoorbeeld het Expertteam woningbouw van RVO). Onze werkwijze wordt gewaardeerd en vormt inmiddels een vast waarde. Het bij elkaar brengen van versnipperde kennis op het vlak van vastgoed via een Kenniscentrum Grond en Eigendom wordt onderdeel van de Nota Grondbeleid 2022.

Beleid

Het integrale uitvoeringsbeleid op het gebied van vastgoed heeft PS op 30 september 2016 vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2016. De doelen zijn vastgelegd in de opgaven en vertaald in de middellange en lange termijnplanning. Uitgangspunt is vrijwilligheid. Prijsstelling van verwerving, vervreemding en de uitgifte is marktconform. Hierbij is in het landelijk gebied samenwerking met en tussen overheden cruciaal. Op grond van de wet heeft de provincie een regisserende rol en is belast met de uitvoering. In het stedelijk gebied is de rol van de provincie faciliterend. In 2022 wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd.

Speerpunten

Speerpunten voor 2022 zijn:

- Marktconforme prijsstelling
- Vrijwilligheid
- Kavelruilbureau Zeeland in combinatie met de Grondbank Zeeland
- Verwerving van grond en gebouwen voor onze doelen en projecten
- Het tijdelijk uitgeven in pacht van onze gronden
- Verkoop van gronden en gebouwen die niet meer nodig zijn voor onze doelstellingen
- Landelijke kennis beschikbaar stellen voor de opgaven in het bebouwde gebied via het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam
- Bevorderen van kennisontwikkeling over vastgoed in Zeeland via netwerksturing
- Boekwinsten en verliezen binnen projectbegrenzing komen ten gunste dan wel ten laste van projectbudget
- Boekwinsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behalve winst op ILG percelen)
- Actualisatie Nota Grondbeleid en vaststelling in 2022
- Vormgeven Strategische Personeelsplanning Vastgoed in relatie tot de ontwikkelingen die worden vormgegeven in de Nota Grondbeleid 2022

Opgaven

Opgaven 2022:

- Provinciale opgaven: 0.a. verwerving 125 hectare voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur (Zanddijk, N290), (zoet)water, stikstof*
- 15 kavelruilen (inschatting)
- 400 hectare landbouwstructuurverbetering (inschatting)
- Saldo € 46.000 inkomsten tijdelijk beheer (verschil tussen uitgaven en (pacht)inkomsten)
- Faciliterende rol provincie in het stedelijk gebied (stedelijk verkavelen) versterken
- Definitief positioneren Kenniscentrum Grond en Eigendom
- Nota Grondbeleid 2022 afronden en voorleggen ter besluitvorming

Beleidskader

- [Nota Grondbeleid 2016](#)
- [Convenant Natuurpakket Westerschelde](#)

Provinciale opgaven:

- [Investeringsagenda wegen](#)
- [Omgevingsplan Zeeland 2018 ev](#)
- [Natuurvisie Zeeland 2017-2022](#)
- [Water](#)

Resultaten, winst en risico's

Voor de grondbank is een krediet beschikbaar gesteld van € 66 miljoen. De ruilgronden worden tegen historische kostprijs op de balans gezet. Bij verkoop ontstaat er een resultaat. Een positief resultaat ('boekwinst') wordt, conform de financiële voorschriften, aan de algemene reserve toegevoegd. Een negatief resultaat ('boekverlies') wordt aan de algemene reserve onttrokken. Uitzondering op deze regel zijn de resultaten van percelen uit het Natuurakkoord. Een positief resultaat wordt aan de bestemmingsreserve natuur toegevoegd. Uit voorzichtigheidsoogpunt zijn geen positieve resultaten in de begroting geraamd. Gronden verworven op projectlocatie komen direct ten laste van het betreffende projectbudget.

Op dit moment is het risico op de grondportefeuille (gronden die in de grondbank zitten) klein. Deze gronden zijn agrarische en blijven agrarisch. De opstallen in de grondbank hebben een hoger risicoprofiel.

Jaarlijks wordt de kans op daling van de grondprijs ingeschat en wordt dit zo nodig in de reguliere P&C-cyclus aan u gemeld. Op basis van deze inventarisatie kunnen er tijdig maatregelen worden genomen. Er zijn momenteel geen projecten waarvoor we risico's betreffende grondaankopen opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Van de opstallen in de grondbank worden jaarlijks de actuele waarde vastgesteld en indien nodig een voorziening aangelegd of wordt er voor gekozen om het verlies direct af te boeken.

Natuurpakket Westerschelde (NPW)

In 2005 is besloten tot een derde verdieping van de Westerschelde. In dat kader zijn ook afspraken met het Rijk gemaakt over de aanleg van 600 hectare nieuwe natuur. Wij hebben een uitvoerende rol bij de verwerving van gronden voor de zeshonderd hectare estuariëne natuurontwikkeling. Deze loopt via de overlopende passiva NPW. Zie ook de staat van reserves, voorzieningen en overlopende passiva in de bijlagen. Zie voor een nadere toelichting op NPW, programma 1 grote projecten.

Binnen het NPW project is een convenant met de ZLTO gesloten over het landbouw flankerend beleid. In dit kader hebben uw Staten en het ministerie van EZ ingestemd met het vormen van een tijdelijke grondbank NPW (tot en met 2025) van circa 400 hectare (maximaal € 30 miljoen). In de Nota Grondbeleid 2022 wordt hierover een voorstel aan u voorgelegd.

Grondbank Zeeland

De benodigde omvang de provinciale Grondbank is 1.200 hectare en wordt voor 800 hectare gefinancierd met het door PS beschikbaar gesteld krediet. De financiering van de overige 400 hectare is via het landbouw flankerend beleid van NPW geregeld. Agrarische gronden, in bezit bij de provincie, worden jaarlijks tegen marktconforme prijzen verpacht. Dit levert inkomsten op. Aan het hebben en beheren van vastgoed zijn ook een aantal structurele lasten verbonden, zoals de kosten van waterschaps- en gemeentelijke belastingen van provinciale gebouwen, tracés van provinciale wegen en de fluctuerende lasten die verbonden zijn aan het verhandelen van ruilgronden (o.a. notaris, kadaster, taxaties, bodemonderzoeken). Daarnaast zijn er kosten verbonden aan de uitgifte. Uitgangspunt is dat er kostendekkend wordt gehandeld. Voor 2022 wordt een positief saldo van circa € 46.000 voorzien.

*De te realiseren doelstellingen met betrekking tot doelrealisatie, kavelruilen en landbouwstructuurversterking zijn gemiddelden en een inschatting van een jaarlijks te bereiken resultaat. Deze gemiddelden gaan uit van de doelstellingen in de nota grondbeleid 2016. Dit wordt in de nota grondbeleid 2022 geactualiseerd.