

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

In oktober 2022 hebben de Provinciale Staten (PS) de nieuwe Nota Grondbeleid vastgesteld. De achtergrond hiervan is onder andere de aanvullingswet grondeigendom en de (toekomstige) thema's en uitdagingen van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Er komen verschillende ontwikkelingen en transitie op ons af die om ruimte vragen. Deze gaan over: akkerbouw, veehouderij, water, natuur, recreatie, industrie en mobiliteit. De maatregelen staan in het Zeeuws gebiedsprogramma. Sommige maatregelen in dit programma hebben te maken met grondeigendom, vastgoed en het gebruik daarvan.

We willen dit op een integrale manier aanpakken (zoveel mogelijk tegelijk) op basis van vrijwilligheid. We proberen de samenwerking te bevorderen, met name tussen overheden. Daarbij zijn de instrumenten Kavelruilbureau van de Provincie en de strategische grondbank belangrijk. Die helpen namelijk om de doelen op basis van vrijwilligheid te behalen. Ook het verbeteren van de samenwerking bij integrale gebiedsontwikkeling en/of gebiedstransformatie voor een betere woon- en leefomgeving stimuleren we. Hiervoor hebben we het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam ingesteld. Dit bestaat uit:

- Een afvaardiging van de Zeeuwse gemeenten.
- Landelijke organisaties (bijvoorbeeld het Expertteam woningbouw van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

Er is veel waardering voor onze praktische manier van werken en inmiddels vormt deze een vaste waarde.

Beleid

Het grondbeleid hebben PS op 7 oktober 2022 vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2022. De doelen zijn onderdeel van opgaven en vertaald naar de middellange en lange termijnplanning. Uitgangspunt is vrijwilligheid. De prijzen voor aankoop, verkoop en pacht volgen de marktprijs. Hierbij is in het landelijk gebied samenwerking met en tussen overheden erg belangrijk. Volgens de wet heeft de Provincie een regisserende rol en is ze verantwoordelijk voor de uitvoering. In het stedelijk gebied is onze rol ondersteunend.

Speerpunten

Uitgangspunten voor 2024 zijn:

- Marktconforme prijsstelling.
- Vrijwilligheid.
- Kavelruilbureau Zeeland in combinatie met de Grondbank Zeeland.
- Aankopen van grond en gebouwen voor onze doelen en projecten.
- Het tijdelijk uitgeven in pacht van onze gronden.
- Verkoop van gronden en gebouwen die we niet meer nodig hebben.
- Landelijke kennis beschikbaar stellen voor de opgaven in het bebouwde gebied via het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam.
- Bevorderen van kennisontwikkeling over eigendom, gebruik, grondzaken en vastgoed.
- Winsten en verliezen binnen projecten komen ten gunste dan wel ten laste van het projectbudget.

- Winsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen. Dit geldt niet voor winst op ILG percelen, die komen ten laste of ten gunste van de reserve Natuur.

Opgaven

Opgaven 2024:

- Provinciale opgaven: onder andere verwerving 125 hectare voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur, (zoet) water, stikstof*.
- 15 kavelruilen (inschatting).
- Streven naar verbeteren van 300 hectare landbouwstructuur (inschatting).
- Saldo € 102.000 inkomsten tijdelijk beheer (verschil tussen uitgaven en (pacht)inkomsten).
- Toename grondvoorraad Grondbank Zeeland met 100 hectare.

*De doelstellingen voor de opgaven, kavelruilen en het versterking van de landbouwstructuur zijn gemiddelden. Ze zijn een inschatting van een jaarlijks te bereiken resultaat op basis van onder andere de resultaten van afgelopen jaren.

Beleidskader

- [Nota Grondbeleid 2022](#)
- [Convenant Natuurpakket Westerschelde](#)

Provinciale opgaven:

- [Zeeuwse Omgevingsvisie](#)

Resultaten, winst en risico's

Financieel

Voor de provinciale grondbank is een krediet beschikbaar van € 66 miljoen en een krediet van € 30 miljoen vanuit Natuurpakket Westerschelde (NPW). De ruilgronden staan tegen historische kostprijs op de balans. Per 31-12-2024 is de waarde van de grondbank € 76,5 miljoen. Dit is inclusief:

- Gebouwen.
- NPW Landbouwflankerend beleid.
- De restwaarde van de experimenteergronden.
- Ontwikkelbank.
- Percelen binnen het Natuurnetwerk Zeeland.

Het resultaat op de grondtransacties is € 1,2 miljoen. Daarvan gaat ongeveer € 0,9 miljoen naar de algemene middelen en ongeveer € 0,3 miljoen naar de reserve natuur. Op dit moment is het risico op de gronden die in de grondbank zitten klein. Deze gronden zijn agrarisch en blijven agrarisch. Op de gebouwen in de grondbank is het risico wat groter. In 2024 is de voorraad opstallen in de grondbank gegroeid met de verwerving van een boerderij (€ 1,5 miljoen).

We schatten jaarlijks de kans in op daling van de grondprijs. Zo nodig melden we dit u dit tussentijds. Door deze schatting kunnen we op tijd maatregelen nemen. Er zijn op dit moment geen projecten waarvoor we risico's voor grondaankopen opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Van de gebouwen in de grondbank stellen we jaarlijks de actuele waarde vast. Als dat nodig is leggen we een voorziening aan. We kunnen er ook voor kiezen het verlies direct af te boeken.

Onze agrarische gronden verpachten we jaarlijks tegen marktprijzen. Dit levert inkomsten op. Aan het hebben en beheren van vastgoed zijn ook structurele lasten verbonden:

- De kosten van waterschaps- en gemeentelijke belastingen van provinciale gronden en gebouwen.
- Tracés van provinciale wegen.
- De variabele lasten die verbonden zijn aan het verhandelen van ruilgronden (andere andere notaris, kadaster, taxaties, bodemonderzoeken). Daarnaast zijn er kosten verbonden aan de uitgifte. Uitgangspunt is dat we kostendekkend handelen. In 2024 hebben we een positief saldo van € 0,2 miljoen behaald.

Natuurpakket Westerschelde

Binnen het NPW-project hebben we een overeenkomst met de ZLTO (Zeeuwse Land- en Tuinbouworganisatie) gesloten over het landbouwflankerend beleid. Daarom is er een tijdelijke grondbank NPW van ongeveer 400 hectare (maximaal € 30 miljoen). De waarde van deze tijdelijke grondbank bedraagt per 31-12-2024 € 16,7 miljoen. Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid Provinciale Staten ingestemd met het overnemen van deze grondvoorraad uiterlijk eind 2025.

In 2024 hebben we het economisch eigendom van de Hedwigepolder overgenomen van het ministerie van LNV en vervolgens hebben we de Hedwigepolder verkocht aan Stichting Het Zeeuwse Landschap. Deze transactie besloeg ongeveer 450 hectare.

Grondbank Zeeland

De benodigde omvang van de grondbank staat in de nota Grondbeleid en groeit tot 1.600 hectare in 2026. Per 31-12-2024 is de omvang van de provinciale grondbank 881 hectare en van de tijdelijke grondbank NPW 268 hectare, totaal 1.149 hectare. Het totaal van aankopen (153 hectare) en verkopen en overboekingen (129 hectare) voor de grondbank Zeeland (inclusief NPW) heeft geleid tot een lichte afname van de omvang van de grondbank.

Ondanks de fors toegenomen hectares verwerving is de doelstelling van 100 hectare groei niet behaald. Hiervoor zijn onder andere deze verklaringen te geven. Allereerst blijft de grondmarkt in Zeeland lastig maar zijn er wel signalen van toenemende aan- en verkoop van grond. Het aanbod van grond is nog steeds laag en met name goede grond is vaak al weg voordat die officieel op de markt is. Daarnaast is er 78 hectare van onze bestaande voorraad omgezet naar de ontwikkelbank en experimenteergronden (zie verderop).

Overige werkzaamheden

We kochten percelen voor het project Ronde Oude Zoutdijk bij Hulst en de Traverse Kapellebrug. Verder zijn er transacties met de Staat en het waterschap Scheldestromen rondom wegen gepasseerd. Voor natuur hebben we transacties afgerond (38 hectare totaal) en hebben we één kwalitatieve verplichting afgesloten voor de Subsidie Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap (SKNL). Ook hebben we percelen via de openbare procedure verkocht.

Voorraad Natuur

Als we grond aankopen voor het tot stand brengen van het Natuur Netwerk Zeeland, zetten we de natuurwaarde van de grond op de balans. Uiteindelijk is het doel deze grond als natuur weer op de

markt te brengen. In 2024 zijn daar percelen bijgekomen. De positie op de balans is in 2024 met € 0,4 miljoen en 38 hectare gegroeid. Deze heeft per 31-12-2024 een waarde van € 1,5 miljoen bij een totale oppervlakte van 138 hectare. Deze waarde is onderdeel van de totale balanspositie Grondbank Zeeland.

Ontwikkelbank

In 2024 hebben we 75 hectare via meerjarige verpachting beschikbaar gesteld aan agrariërs. De belangstelling voor deze manier van verpachting was groot. Over twee jaar wordt dit project geëvalueerd. De totale balanswaarde van deze percelen bedraagt € 0,1 miljoen en is onderdeel van de totale balanspositie van de Grondbank Zeeland.

Experimenteergronden

We hebben 7 hectare toegevoegd aan de experimenteergronden. Daarmee komt het totaal op 41 hectare met een waarde van € 0,4 miljoen. Ook deze waarde is onderdeel van de totale balanspositie van de Grondbank Zeeland.

Kavelruilbureau Zeeland

Bovenstaande doelen behaalden we vooral door gebruik van de grondbank in combinatie met kavelruil. In 2024 zijn er 18 kavelruilen gepasseerd met in totaal 331 hectare landbouwstructuurverbetering en 102 deelnemers. Daarnaast liggen er 13 kavelruilen bij de notaris ter afhandeling met een gezamenlijke oppervlakte van 243 hectare en 87 deelnemers. De huidige grondmarkt (hoge grondprijzen en lage mobiliteit) maakt ruilen minder makkelijk al is hier een voorzichtige positieve kentering in 2024.

Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam

In 2024 hebben het ZSC en het Expertteam van RVO een waardevolle bijdrage geleverd aan diverse belangrijke casussen in Zeeland. Zo werden er onder andere Woonzorgvisies opgesteld voor verschillende gemeenten. Daarnaast hebben we meegewerkt aan een casus voor de Kenniswerf in Vlissingen.

Een belangrijke stap in 2024 was de opstart van samenwerking met de Vereniging voor Grondbedrijven (VvG) voor de regio Zuidwest. Die heeft als doel het delen van kennis en het opbouwen van een netwerk tussen de gemeenten in de regio en de Provincie Zeeland. Als onderdeel van deze samenwerking zijn er twee bijeenkomsten geweest:

- Eén over gemeentelijk grondbeleid en het kostenverhaal onder de Omgevingswet
- één bestuurlijke over het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting.

Tijdens die laatste bijeenkomst hebben we afgesproken om in 2025 dit onderwerp in ambtelijke bijeenkomsten per regio verder te bespreken.

Ook is er in 2024 een onderzoek opgestart naar het inzetten van Provinciaal grondbeleid voor de woonopgave in Zeeland. Dit onderzoek kijkt naar mogelijkheden om provinciaal beleid effectiever in te zetten voor ondersteuning van de woningbehoefte van gemeentes in Zeeland. Dit onderzoek is begin 2025 klaar.

Platform Zeeuws Grondbeleid

Na vaststelling van de nota grondbeleid in oktober 2022 begon de uitvoering. We spreken regelmatig met diverse partijen. We hebben daarbij gekozen voor een organisch model. Zo ontstaat vertrouwen

tussen partijen en creëren we samen meerwaarde. Deze reguliere overleggen resulteren steeds meer in afspraken en kennisdeling.

Kennisalliantie

Het hebben en op peil houden van kennis en uitvoeringskracht zijn nodig om maatschappelijke opgaven te behalen. Dit in een steeds krappere arbeidsmarkt waar steeds meer behoefte is aan vakbekwame adviseurs en deskundigen. Ons project met Rijksuniversiteit Groningen, het Instituut voor Agrarisch Recht en het Kadaster om een kennis- en innovatiealliantie te formeren wordt voortgezet. We werken steeds breder samen met onderwijsinstellingen, medeoverheden en bedrijfsleven. Denk aan het ontwikkelen van juridische en fiscale kennis, maar ook betrokkenheid en sociaal en cultureel inlevingsvermogen.

In 2024 zijn we met de Rijksuniversiteit Groningen en de Hogeschool Zeeland, de meerdaagse cursus 'Landelijke gebiedsontwikkeling en agrarisch vastgoed' gestart. Daarnaast lopen er verkennende gesprekken met Scalda (mbo) en de Radboud Universiteit (master) over het ontwikkelen van nieuwe onderwijsprogramma's.