

# Paragraaf Grondbeleid

## Inleiding

We hebben in 2022 het provinciale grondbeleid bijgewerkt. De achtergrond hiervan is onder andere de aanvullingswet en de (toekomstige) thema's en uitdagingen van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Er komen verschillende ontwikkelingen en transitie op ons af die een ruimtevraag hebben. Deze hebben daardoor een relatie met grond en vastgoed. Tot de vaststelling van het nieuwe grondbeleid door Provinciale Staten blijft de Nota Grondbeleid 2016 leidend. Na vaststelling van de Nota Grondbeleid 2022 worden de daarin vastgestelde uitgangspunten en bijbehorende financiën onderdeel van deze begroting. De Nota Grondbeleid 2022 wordt in oktober/november 2022 ter besluitvorming voorgelegd.

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
- Natuurpakket Westerschelde.

Er komen ook nieuwe opgaven, onder andere op het gebied van energie, landbouw, klimaat en biodiversiteit. We willen deze opgaven op een vrijwillige en integrale (zoveel mogelijk tegelijk) manier aanpakken. Daarbij speelt het Kavelruilbureau van de Provincie in combinatie met een strategische grondbank een belangrijke rol. Als provincie proberen we samenwerking te bevorderen. Op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling en/of op het terrein van gebiedstransformatie voor een betere woon- en leefomgeving. Hiervoor hebben we als provincie het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam ingesteld. Dit bestaat uit een afvaardiging van de Zeeuwse gemeenten en landelijke organisaties (bijvoorbeeld het Expertteam woningbouw van RVO). Er is veel waardering voor onze manier van werken en inmiddels vormt deze een vaste waarde.

## Beleid

Het integrale uitvoeringsbeleid voor vastgoed heeft PS op 30 september 2016 vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2016. De doelen zijn onderdeel van opgaven en vertaald naar 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 erg belangrijk. Volgens de wet heeft de provincie een regisserende rol en verantwoordelijkheid voor de uitvoering. In het stedelijk gebied is de rol van de provincie ondersteunend.

## Speerpunten

Uitgangspunten voor 2023 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 projecten komen ten gunste dan wel ten laste van het projectbudget.
- Boekwinsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behalve winst op ILG percelen).

## Opgaven

Opgaven 2023:

- Provinciale opgaven: onder andere verwerving 125 hectare voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur (Zanddijk, N290), (zoet)water, stikstof\*.
- 15 kavelruilen (inschatting).

- Verbetering van 300 hectare landbouwstructuur (inschatting).
- Saldo € 170.000 inkomsten tijdelijk beheer (verschil tussen uitgaven en (pacht)inkomsten).
- Definitief neerzetten van Kenniscentrum Grond en Eigendom.

### 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 hebben we 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, volgens 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 voorzichtigheid hebben we geen positieve resultaten in de begroting opgenomen. Gronden verworven op project-locatie komen direct ten laste van het 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 schatten we de kans op daling van de grondprijs in en melden we dit zo nodig in de reguliere P&C-cyclus aan u. Door deze inschatting kunnen we tijdig maatregelen nemen. Er zijn op dit moment geen projecten waar we risico's voor grondaankopen opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Van de opstallen in de grondbank stellen we jaarlijks de actuele waarde vast. Als het nodig is leggen we een voorziening aan. Of we kiezen er voor om het verlies direct af te boeken.

### Natuurpakket Westerschelde (NPW)

In 2005 viel het besluit voor een derde verdieping van de Westerschelde. In dat kader maakten we ook afspraken met het Rijk over de aanleg van 600 hectare nieuwe natuur. We hebben een uitvoerende rol bij de verwerving van gronden voor de zeshonderd hectare natuurontwikkeling in de rivierdelta. Deze loopt via de overlopende passiva NPW. Zie ook de staat van reserves, voorzieningen en overlopende passiva in de bijlagen. Zie voor een uitgebreidere 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 ongeveer 400 hectare (maximaal € 30 miljoen).

### Grondbank Zeeland

De benodigde omvang van de provinciale Grondbank is 1.200 hectare. 800 hectare daarvan is 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 verpacht. 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 gebouwen en tracés van provinciale wegen.
- De fluctuerende lasten, verbonden aan het verhandelen van ruilgronden (onder andere notaris, kadaster, taxaties, bodemonderzoeken).

Daarnaast zijn er kosten verbonden aan de uitgifte. Uitgangspunt hierbij is kostendekkend handelen. Voor 2023 wordt een positief saldo van ongeveer € 170.000 voorzien.

\*De te realiseren doelstellingen voor doelrealisatie, kavelruilen en versterking van de landbouwstructuur zijn gemiddelden. Een inschatting van een jaarlijks te bereiken resultaat. Deze gemiddelden gaan uit van de doelstellingen in de nota grondbeleid 2016.