

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

In oktober 2022 is door Provinciale Staten (PS) de nieuwe Nota Grondbeleid vastgesteld. 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 betrekking op de onderwerpen: akkerbouw, veehouderij, water, natuur, recreatie, industrie en mobiliteit. De maatregelen staan beschreven in het (concept) Zeeuws gebiedsprogramma. Dit programma is ingediend in de zomer van 2023. Sommige maatregelen hebben te maken met grondeigendom, vastgoed en het gebruik ervan. Deze zullen naar verwachting in 2024 meer capaciteit en middelen vereisen.

Deze (nieuwe) opgaven liggen onder andere op het gebied van energie, landbouw, klimaat en biodiversiteit. We willen dit op een vrijwillige en integrale manier aanpakken (zoveel mogelijk tegelijk). Als provincie proberen we daarin de samenwerking te bevorderen, met name tussen overheden. Daarbij speelt het instrument Kavelruilbureau van de Provincie in combinatie met het instrument strategische grondbank een belangrijke rol. Want dat zijn de instrumenten om de doelen vrijwillig te realiseren. Ook het verbeteren van de samenwerking op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling en/of op het terrein van gebiedstransformatie voor een betere woon- en leefomgeving stimuleren we. 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 praktische manier van werken en inmiddels vormt deze een vaste waarde.

Beleid

Het integrale uitvoeringsbeleid voor vastgoed 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 verantwoordelijkheid voor de uitvoering. In het stedelijk gebied is de rol van de provincie ondersteunend.

Speerpunten

Uitgangspunten voor 2024 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 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 (behalve winst op ILG percelen).

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 te realiseren doelstellingen voor doelrealisatie, kavelruilen en het versterking van de landbouwstructuur zijn gemiddelden en daarmee 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

Voor de Grondbank hebben we een krediet beschikbaar gesteld van € 66 miljoen. Dit loopt op tot € 108 miljoen in 2026. De ruilgronden worden op de balans geboekt voor de oorspronkelijke kostprijs. 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 provinciale grondbank beslaat ongeveer 1200 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 2024 wordt een positief saldo van ongeveer € 102.000 verwacht.