

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Alle plannen en projecten in de fysieke leefomgeving vragen om grond. Dat geldt zowel voor opgaven uit bijvoorbeeld Zeeland 2050 of de ontwerp-Nota Ruimte. Een belangrijk uitgangspunt van de provinciale Nota Grondbeleid is daarom het versterken van de uitvoeringskracht, zodat we deze opgaven beter en sneller kunnen realiseren.

We benaderen de opgaven in het landelijke en stedelijke gebied in samenhang. Daarbij gaan we letterlijk bij mensen aan de keukentafel in gesprek. Deze gesprekken stemmen we zorgvuldig af met andere Zeeuwse overheden. Zo willen we voorkomen dat vandaag de Provincie met een grondvraag bij een grondeigenaar aanklopt en morgen bijvoorbeeld het waterschap. Deze structurele en integrale manier van denken en werken passen we inmiddels al jaren toe en is kenmerkend voor de Provincie Zeeland.

In het landelijke gebied heeft de Provincie een regisserende rol. Vanuit die rol bevorderen we de samenwerking tussen overheden en private grondeigenaren. De combinatie van de instrumenten kavelruil en grondbank is daarbij van groot belang. De beschikbaarheid van ruilgrond is immers een onmisbare voorwaarde om functieveranderingen daadwerkelijk mogelijk te maken.

Ook bij integrale gebiedsontwikkelingen en gebiedstransformaties (zowel in het landelijk als stedelijk gebied) stimuleren we de samenwerking. Daarmee dragen we bij aan een betere woon- en leefomgeving.

Om de uitvoeringskracht in Zeeland verder te versterken, zetten we in op de speerpunten uit de nota Grondbeleid:

- Verbeteren van de samenwerking tussen overheden en grondeigenaren in Zeeland.
- Vergroten van het areaal van ruilgronden (Grondbank Zeeland).
- Introduceren van het nieuwe grondinstrument: Ontwikkelingsbank. Dit instrument is in werking gezet op Schouwen, Walcheren en Zuid-Beveland.
- Ontwikkelen 'Kennissalliantie Grond & Eigendom' om uitvoeringskracht te vergroten.

Beleid

Provinciale Staten hebben het integrale uitvoeringsbeleid voor vastgoed op 7 oktober 2022 vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2022. De doelstellingen uit deze nota maken deel uit van de provinciale opgaven en zijn vertaald naar planningen voor de korte, middellange en lange termijn. Vrijwilligheid vormt daarbij het uitgangspunt. De prijzen voor aankoop, verkoop en pacht sluiten aan bij de ontwikkelingen op de grondmarkt en zijn marktconform.

In het landelijk gebied is een goede samenwerking tussen de verschillende overheden van groot belang. De provincie heeft hier vanuit haar wettelijke verantwoordelijkheid een regisserende rol bij de uitvoering. In het stedelijk gebied vervult de provincie vooral een ondersteunende rol.

Sinds de vaststelling van de Nota Grondbeleid is het takenpakket van Team Vastgoed uitgebreid. Er zijn verschillende landelijke regelingen en uitvoeringstaken ontwikkeld die raken aan grond- en vastgoedzaken. Voor Team Vastgoed betreft dit onder meer de uitvoering van de [Maatregel gebiedsgerichte beëindiging veehouderijlocaties \(MGB\)](#). Zowel bij de landelijke totstandkoming van deze regelingen als bij de uitvoering ervan wordt een beroep gedaan op de specifieke expertise van het team.

Speerpunten

Uitgangspunten voor 2027 zijn:

- We hanteren prijzen die passen bij de markt (marktconform).

- Vrijwilligheid.
- Kavelruilbureau Zeeland in combinatie met de Grondbank Zeeland.
- Verwerving van grond en gebouwen voor onze doelen, opgaven en projecten.
- Het tijdelijk uitgeven in pacht van onze gronden.
- Herpositionering provinciaal eigendom: verkoop van gronden en gebouwen die niet meer nodig zijn voor onze doelstellingen en aankoop in die gebieden waar de opgaven liggen.
- Landelijke kennis beschikbaar stellen voor de opgaven in het bebouwde gebied via het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam en verkenning ontwikkelbedrijf.
- Kennisalliantie Grond en Eigendom: bevorderen van kennisontwikkeling over eigendom, gebruik, grondzaken en vastgoed.
- Winsten en verliezen binnen projecten komen ten gunste dan wel ten laste van het projectbudget.
- Algemene winsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behalve winst op ILG percelen).
- Adviseren over en uitvoeren van regelingen in het kader van stikstof.

Opgaven

Opgaven 2027:

- Provinciale opgaven: onder andere verwerving voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur, (zoet)water, energie, stikstof.
- 10 kavelruilen (inschatting).
- Streven naar verbeteren van 250 hectare landbouwstructuur (inschatting).
- Bedienen van 70 partijen via kavelruil.
- Mede op verzoek van en in samenwerking met andere (semi-)overheden zetten we vrijwillige, integrale kavelruilen op. We verwachten 7 lopende ruilingsverzoek af te ronden waarbij we zowel agrariërs toekomstperspectief bieden en maatschappelijke opgaven realiseren.
- Toename grondvoorraad Grondbank Zeeland met 100 hectare.

Beleidskader

- [Nota Grondbeleid 2022](#)

Provinciale opgaven:

- [Zeeuwse Omgevingsvisie](#)
- [Provinciale Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat \(PMIEK\)](#)
- [Natuurbeheerplan 2025](#)
- [Zeeland 2050](#)

Resultaten, winst en risico's

De Provincie Zeeland beschikt over een Grondbank van ongeveer 1.200 hectare, die voornamelijk bestaat uit landbouwgrond. Deze gronden worden jaarlijks verpacht aan agrariërs en leveren daarmee inkomsten op. Tegelijkertijd brengt het beheer van de gronden en de bijbehorende opstallen kosten met zich mee. Denk hierbij aan waterschaps- en gemeentelijke belastingen en aan kosten voor uitgifte, grondruil en verkoop, zoals notariskosten, kadasterkosten, taxaties en bodemonderzoek. Het uitgangspunt is dat de opbrengsten deze kosten dekken, zodat de exploitatie van de Grondbank per saldo kostendekkend is.

Voor de Grondbank is een krediet beschikbaar gesteld dat kan oplopen tot € 145 miljoen. De ruilgronden worden op de balans gewaardeerd tegen de aankoopprijs. Bij verkoop kan daardoor een positief of negatief resultaat ontstaan. Volgens de geldende financiële voorschriften wordt een positief resultaat, oftewel boekwinst, toegevoegd aan de algemene reserve. Een negatief resultaat, oftewel boekverlies, wordt aan deze reserve onttrokken. Voor percelen die deel uitmaken van het Natuurakkoord uit 2011 geldt een uitzondering: een positief resultaat op de verkoop van deze percelen wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve natuur.

Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel worden mogelijke positieve verkoopresultaten niet vooraf in de begroting opgenomen. Gronden die specifiek voor een project worden aangekocht, vallen niet onder de Grondbank. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) worden deze gronden rechtstreeks betaald uit het budget dat voor het betreffende project beschikbaar is gesteld.

Het risico van de grondportefeuille binnen de Grondbank is op dit moment beperkt. De gronden hebben en behouden in beginsel een agrarische functie. De markt voor landbouwgrond ontwikkelt zich doorgaans geleidelijk en de Grondbank kent een tijdshorizon van ongeveer dertig jaar. Jaarlijks beoordelen we het risico op een daling van de grondprijzen. Indien nodig rapporteren we hierover in de reguliere planning-en-controlcyclus. Hierdoor kunnen we eventuele risico's tijdig signaleren en passende maatregelen nemen. Momenteel zijn er geen projecten waarvoor risico's rond grondaankopen zijn opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

De opstallen die eigendom zijn van de Provincie hebben een hoger risicoprofiel dan de gronden. Daarom wordt de actuele waarde van de opstallen binnen de Grondbank jaarlijks beoordeeld. Wanneer deze waarde lager is dan de boekwaarde, wordt een voorziening gevormd om het verwachte verlies op te vangen. In sommige gevallen wordt ervoor gekozen de waardevermindering direct af te boeken.