

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Belangrijk uitgangspunt in het grondbeleid en inzet van instrumentarium is: vrijwilligheid. Provinciale doelen in de 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, klimaat en stikstof dienen zich aan. Om deze op een vrijwillige en integrale wijze te realiseren, speelt het kavelruilbureau van de Provincie in combinatie met onze strategische grondbank een belangrijke rol. Ervaringen opgedaan in het stedelijk gebied zijn positief ontvangen en worden voortgezet en uitgebouwd. De plannen voor een Kenniscentrum Grond en Eigendom, in samenwerking met diverse partijen, zijn verder uitgewerkt.

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 2021 hebben we gewerkt aan de actualisatie van de Nota Grondbeleid. Deze wordt u in 2022 aangeboden.

Speerpunten

Grondverwerving voor provinciale doelstellingen/projecten:

- Kavelruilbureau Zeeland in combinatie met een grondbank en het beheer van deze gronden
- Marktconforme prijsstelling
- Vrijwilligheid, tenzij....
- Incidentele boekwinsten en verliezen binnen projectbegrenzing komen ten gunste dan wel ten laste van projectbudget
- Incidentele boekwinsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behoudens winst ILG percelen)
- Actualisatie Nota Grondbeleid en vaststelling najaar 2022

Opgaven

Opgaven 2021:

- verwerving 125 hectare voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur (Zanddijk, N290), (zoet)water en overige doelen provincie waaronder uitvoeren heroriëntatieprocedure grond en gebouwen.*
- 15 kavelruilen
- 400 hectare landbouwstructuurverbetering
- Saldo € 27.000 inkomsten tijdelijk beheer
- Uitbouw faciliterende rol provincie in het stedelijk gebied (stedelijk verkavelen)
- Uitbouwen 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

Financieel

Voor de provinciale grondbank is een krediet beschikbaar gesteld van € 66 miljoen. De ruilgronden worden tegen historische kostprijs op de balans gezet. Per 31-12-2021 is de omvang van de grondbank € 42,1 miljoen (inclusief opstallen).

Bij verkoop ontstaat er een resultaat, € 0,46 miljoen in 2021. Een positief resultaat ('boekwinst') wordt, conform de financiële voorschriften, aan de algemene reserve toegevoegd (€ 0,32 miljoen). Uitzondering op deze regel zijn de resultaten van percelen uit het Natuurakkoord. Een positief resultaat wordt aan de bestemmingsreserve natuur toegevoegd (€ 0,14 miljoen).

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. In 2021 is de voorraad opstallen in de grondbank met € 0,1 miljoen toegenomen tot €1,2 miljoen.

Jaarlijks wordt de kans op daling van de grondprijzen 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.

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 2021 is een positief saldo van € 0,13 miljoen gerealiseerd.

Natuurpakket Westerschelde (NPW)

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 LNV ingestemd met het vormen van een tijdelijke grondbank NPW (2025) van circa 400 hectare (maximaal € 30 miljoen). De omvang van deze tijdelijke grondbank bedraagt per 31-12-2021 € 19,9 miljoen.

Grondbank Zeeland

De benodigde omvang van de grondbank is vastgelegd in de nota Grondbeleid en is 1.200 hectare. Per 31-12-2021 is de omvang van de provinciale grondbank 854 hectare en van de tijdelijke grondbank NPW 316 hectare, totaal 1.170 hectare.

Eind 2020 was de omvang van de grondbank 1.222 hectare. Het totaal van aan- en verkopen door de gehele provincie, deels via kavelruil, hebben met name in West Zeeuws-Vlaanderen tot een afname in omvang geleid. Het laatste perceel voor het infrastructuurproject Absdale-Hulst is verworven net als de vier laatste percelen voor het project 3e fase recreatieverdeelweg. Ook zijn er in diverse transacties percelen verworven voor natuur (43 hectare). Er zijn 5 kwalitatieve verplichtingen afgesloten voor de Subsidie Kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL). Met overheden hebben er op verschillende locaties ruilingen van wegen plaatsgevonden, waarvan de grootste met het waterschap Scheldestromen (totaal 38 hectare verdeeld over 221 percelen is van eigenaar gewisseld). En er is 1 gebouw strategisch aangekocht. In totaal is er door de provincie 94 hectare aangekocht en 136 hectare verkocht, waarvan een deel in Waterdunen.

Kavelruilbureau Zeeland

Realisatie van bovenstaande doelen kon met name plaatsvinden door de beschikbaarheid van de grondbank in combinatie met het instrument kavelruil. In 2021 zijn er 20 kavelruilen gepasseerd bij de notaris en nog eens 8 ruilen liggen bij de notaris ter afhandeling. In totaal gaat het om 375 hectare structuurverbetering waarvan er 255 hectare is gepasseerd in 2021. Totaal zijn bij deze ruilen 137 partijen betrokken. De huidige grondmarkt (hoge grondprijzen en lage mobiliteit) maakt het ruilen minder makkelijk en de ruilen die worden gerealiseerd zijn mede daardoor veelal van geringere

omvang. Het aantal partijen dat deelneemt in kavelruilen blijft onverminderd hoog. Er is een verlenging bij POP3 aangevraagd en toegekend gekregen, waardoor het instrument kavelruil een jaar langer (tot 2023) binnen de bestaande projectbegroting kan opereren.

Van de in 2021 gepasseerde ruilen zijn er naast de agrarische structuurverbetering meer doelstellingen gerealiseerd. Zo zijn er in 12 van de 20 kavelruilen waterdoelen gerealiseerd, zoals verbetering van de ontwatering, waterberging en KRW-doelen. Er is ook ruim 8 hectare natuurinclusieve landbouw door middel van een kavelruil gerealiseerd. Daarnaast is door de provincie en derden ruim 16,5 hectare nieuwe natuur verworven. Een ander voorbeeld in 2021 is de realisatie van verbeterde verkeersveiligheid bij een recreatiegebied door de verwerving van grond voor extra parkeergelegenheid.

Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam

Het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam heeft de activiteiten in 2021 uitgebouwd. Zo zijn er met behulp van het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam integrale adviezen uitgebracht aan de gemeente Terneuzen over de ontwikkeling van de binnenstad en aan de gemeenten in de Bevelanden over flexwonen. Het leggen van verbindingen tussen (provinciaal) instrumentarium in combinatie met Zeeuwse en landelijke kennis is zeer waardevol gebleken. In de nota grondbeleid 2022

Kenniscentrum Grond en Eigendom

Het Kenniscentrum bevindt zich in de ontwikkelfase. Samen met het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen, overheden en belangengroeperingen is gewerkt aan het concreet maken van vier elementen binnen het Kenniscentrum: Onderwijs, onderzoek, data en netwerken. In de nota grondbeleid 2022 worden hiervoor concrete voorstellen aan u voorgelegd.

*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.