

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Alle plannen en projecten in de fysieke leefomgeving vragen om grond; of deze opgaven nu komen uit bijvoorbeeld de Zeeuwse Omgevingsvisie of het Provinciale Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (PMIEK). Een belangrijk punt in de provinciale Nota Grondbeleid is het versterken van de uitvoeringskracht om de opgaven nog beter en sneller te realiseren. We benaderen de opgaven in het landelijk en stedelijk gebied integraal. Dit doen we aan de keukentafel bij de mensen thuis. Onze gesprekken plannen in samenhang met de andere Zeeuwse overheden. Hiermee willen we onder meer voorkomen dat vandaag de provincie bij een grondeigenaar met een grondvraag aan de deur staat en morgen bijvoorbeeld het waterschap. Deze inmiddels jarenlange structurele, integrale denk- en werkwijze is wat de Provincie Zeeland bijzonder maakt.

Als Provincie hebben we een regisseursrol in het landelijk gebied. Vanuit deze rol proberen we de samenwerking te bevorderen met overheden én private eigenaren. Daarbij speelt het instrument kavelruilen in combinatie met het instrument grondbank een belangrijke rol. Het beschikken over (ruil)grond is een onmisbare voorwaarde om daadwerkelijk functieveranderingen te kunnen realiseren. Ook stimuleren we betere samenwerking bij integrale gebiedsontwikkelingen en gebiedstransformaties. Dit draagt bij aan een betere woon- en leefomgeving. Hiervoor hebben we als Provincie het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam ingesteld. Dit team bestaat uit een afvaardiging van de Zeeuwse gemeenten en landelijke organisaties (bijvoorbeeld het Expertteam woningbouw van RVO).

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

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 korte, middellange en lange termijnplanning. Uitgangspunt is vrijwilligheid. De prijzen voor aankoop, verkoop en pacht volgen ontwikkelingen op de grondmarkt (marktprijs). Hierbij is in het landelijk gebied samenwerking met en tussen overheden erg belangrijk. Volgens de wet heeft de Provincie in het landelijk gebied een regisserende rol en een verantwoordelijkheid voor de uitvoering. In het stedelijk gebied is de rol van de Provincie ondersteunend.

Na de vaststelling van de Nota Grondbeleid zijn er extra taken bij het team Vastgoed gekomen. Er zijn verschillende (landelijke) regelingen en uitvoeringstaken ontwikkeld die raken aan grond- en vastgoedzaken. Voor team Vastgoed gaat dat onder andere over het uitvoeren van de Regeling Provinciale Gebiedsgerichte Beëindiging veehouderijlocaties (RPGB). Zowel bij de (landelijke) totstandkoming van deze regelingen en de uitvoering wordt onze specifieke expertise gevraagd.

Speerpunten

Uitgangspunten voor 2026 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 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.
- 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).
- Uitvoeren Regeling Provinciale Gebiedsgerichte Beëindiging veehouderijlocaties (RPGB).

Opgaven

Opgaven 2026:

- 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](#)

Resultaten, winst en risico's

Voor de Grondbank hebben we een krediet beschikbaar gesteld oplopend tot € 145 miljoen. De ruilgronden staan op de balans (boekhouding) voor het bedrag waarvoor ze zijn gekocht. 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 die onderdeel uitmaken van het Natuurakkoord (2011). Een positief resultaat wordt aan de bestemmingsreserve natuur toegevoegd.

Uit voorzichtigheid hebben we geen positieve resultaten in de begroting opgenomen. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden gronden die voor een project zijn gekocht meteen betaald uit het budget dat voor een project is gereserveerd.

Op dit moment is het risico op de grondportefeuille (gronden die onderdeel uitmaken van de Grondbank) klein. Ze zijn en blijven agrarisch. De markt voor landbouwgrond verandert meestal langzaam en we kunnen ongeveer 30 jaar vooruitkijken. Jaarlijks schatten we de kans op daling van de grondprijs in en melden we dit zo nodig in de reguliere planning- en control cyclus. Door deze inschatting kunnen we op tijd maatregelen nemen. Er zijn op dit moment geen projecten waar we risico's voor grondaankopen opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

De gebouwen (opstallen) die in Provinciaal bezit zijn, hebben een hoger risicoprofiel. Voor de gebouwen in de Grondbank bepalen we elk jaar wat ze op dat moment waard zijn. Als ze minder waard zijn geworden dan in de boekhouding staat, dan zetten we geld opzij voor het verlies. Soms kiezen we ervoor voor om het verlies direct af te boeken.

Grondbank Zeeland

De Provincie Zeeland heeft een Grondbank van ongeveer 1.200 hectare. Deze grond bestaat vooral uit landbouwgrond. Elk jaar wordt deze grond verpacht aan agrariërs. Dat betekent dat de Provincie er geld mee verdiend. Het beheren van deze grond en het vastgoed kost ook geld. Zo betaalt de Provincie bijvoorbeeld waterschaps- en gemeentelijke belastingen voor de gebouwen en wegen. Daarnaast zijn er kosten als grond wordt geruild of verkocht. Bijvoorbeeld kosten voor de notaris, het kadaster, taxaties en bodemonderzoeken. Ook het uitgeven van grond brengt kosten met zich mee. De bedoeling is dat deze kosten worden terugverdiend, dus dat het in totaal niets kost.