

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 biodiversiteit, volhoudbare landbouw, stikstof, energie en klimaat, dienen zich aan. Om deze op een vrijwillige en integrale wijze te realiseren, speelt het kavelruilbureau van de Provincie in combinatie met een strategische grondbank een voorname rol. De uitbouw naar activiteiten in het stedelijk gebied en het uitwerken van plannen voor een Kenniscentrum Grond en Eigendom, in samenwerking met diverse partijen, is in 2020 verder vorm gegeven. Naast een start met de opzet van een actuele nota grondbeleid die aansluit bij de ontwikkelingen en opgaven die op ons afkomen.

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 programma's 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 2020 is een start gemaakt met een actualisatie van de Nota Grondbeleid.

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)
- Evaluatie Nota Grondbeleid

Opgaven

Opgaven 2020:

- 125 hectare: natuur, infra, water en overige doelen provincie waaronder Zanddijk, Absdalehulst, N290, Waterdunen, 3e fase recreatieverdeelweg, uitvoeren heroriëntatieprocedure grond en gebouwen.*
- 15 kavelruilen
- 500 hectare landbouwstructuurverbetering
- Saldo € 80.000 inkomsten tijdelijk beheer (na begrotingswijzigingen)
- Onderzoek uitbouw activiteiten in het stedelijk gebied
- Uitwerken plannen voor Kenniscentrum Grond en Eigendom

Beleidskader

- Nota Grondbeleid 2016
- Convenant Natuurpakket Westerschelde

Provinciale opgaves:

- Investeringsagenda wegen
- Omgevingsplan 2012-2018
- Natuurontwikkeling

- 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 31-12-2020 is de omvang van de grondbank € 43,9 miljoen (inclusief opstallen).

Bij verkoop ontstaat er een resultaat, € 1,2 miljoen in 2020. Een positief resultaat ('boekwinst') wordt, conform de financiële voorschriften, aan de algemene reserve toegevoegd (€ 0,448 miljoen in 2020). Uitzondering op deze regel zijn de resultaten van percelen uit het Natuurakkoord. Een positief resultaat wordt aan de bestemmingsreserve natuur toegevoegd (€ 0,728 miljoen in 2020).

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 2020 is de voorraad opstallen in de grondbank met € 1,3 miljoen afgenomen tot € 1,1 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 2020 is een positief saldo van € 115.000 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 EZ 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 31-12-2020 € 21,2 miljoen.

Grondbank Zeeland

De benodigde omvang van de grondbank is vastgelegd in de nota Grondbeleid en is 1.200 hectare. Per 21-12-2020 is de omvang van de provinciale grondbank 891 hectare en van de tijdelijke grondbank NPW 331 hectare, totaal 1.222 hectare.

Eind 2019 was de omvang van de grondbank 1.174 hectare. Het totaal van aan- en verkopen door de gehele provincie, deels via kavelruil, hebben met name in Duiveland tot een toename geleid. In West Zeeuws-Vlaanderen is de voorraad afgenomen. De percelen van de voormalige Marinierskazerne zijn toegevoegd aan de grondbank en de stortplaats Koegorspolder is verworven. Ook zijn er percelen verworven voor natuur (5 hectare), de landbouwweg Absdale-Hulst en de landbouwweg Poortvliet. Er zijn vijf kwalitatieve verplichtingen afgesloten voor de Subsidie Kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL). Met overheden hebben er op verschillende locaties ruilingen van wegen plaatsgevonden. En zijn er 3 gebouwen afgestoten. In totaal is er 127 hectare aangekocht en 98 hectare verkocht.

Kavelruilbureau Zeeland

Realisatie van bovenstaande doelen kon met name plaatsvinden door de beschikbaarheid van de grondbank in combinatie met het instrument kavelruil. In 2020 zijn er 13 kavelruilen gepasseerd bij de notaris en nog eens 12 ruilen verzonden aan de notaris ter afhandeling. In totaal gaat het om 411 hectare structuurverbetering waarvan er 240 hectare is gepasseerd in 2020. De moeizame 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; 124 in 2020. Door de lagere omzet in hectares wordt er minder geld besteed aan kavelruilen en daardoor is er een verlenging bij POP3 aangevraagd en toegekend gekregen, waardoor het instrument kavelruil een jaar langer (tot 2022) binnen de bestaande projectbegroting kan opereren.

Naast structuurverbetering is via het Kavelruilbureau Zeeland in 2020 ruim 13 kilometer verbetering ontwatering, waterberging en KRW gerealiseerd door het waterschap Scheldestromen en is er door de provincie en derden 18 ha natuur verworven.

Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam

Het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam heeft de activiteiten in 2020 uitgebouwd. Zo zijn er met behulp van het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam integrale adviezen uitgebracht aan de gemeente en provincie over onder andere tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders (gemeente Sluis en Hulst) en transformatie van de binnenstad (gemeente Terneuzen). Daarnaast zijn op aanvraag van de provincie algemene adviezen uitgebracht over het terugdringen van plancapaciteit en de kansen voor tijdelijke huisvesting/flexwonen van mensen in Zeeland. Het leggen van verbindingen tussen (provinciaal) instrumentarium in combinatie met Zeeuwse en landelijke kennis is zeer waardevol gebleken.

Kenniscentrum Grond en Eigendom

Het Kenniscentrum bevindt zich (na de opstartfase) in de ontwikkelfase. Samen met het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen, overheden en belangengroeperingen wordt gewerkt aan het concreet maken van vier elementen binnen het Kenniscentrum: Onderwijs, onderzoek, data en netwerken.

*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.