

2.7 Grondbeleid

Inleiding

Provincie Zeeland gaat voor vrijwillige doelrealisatie in het landelijk gebied. Provinciale doelen zijn onder andere de afronding van het Natuur Netwerk Zeeland, waterkwaliteit en waterberging, infrastructurele projecten en Natuurpakket Westerschelde. Om deze doelen te realiseren, is het instrument kavelruil in combinatie met een strategische grondbank in het leven geroepen. De benodigde omvang van de grondbank (1.200 hectare) wordt voor 800 hectare gefinancierd met een door PS beschikbaar gesteld krediet. De financiering van de overige 400 hectare is via het landbouw flankerend beleid van NPW geregeld. De gronden en gebouwen in de grondbank worden tijdelijk in pacht uitgegeven of verhuurd.

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 2019 zijn voorbereidende werkzaamheden opgestart ten aanzien van de evaluatie en mogelijk herijking van het grondbeleid. Onderzoek is in voorbereiding.

Speerpunten

- Marktconforme prijsstelling
- Grondverwerving voor provinciale doelstellingen/projecten
- Kavelruilbureau Zeeland in combinatie met een grondbank en het beheer van deze gronden
- 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)
- Start maken met de evaluatie nota grondbeleid
- Implementatie van het Aankoop Strategie Plan (ASP)

Opgaven

- Opgaven 2019: 125 hectare: natuur, infra, water en overige doelen provincie waaronder Tractaatweg, Zanddijk, Absdale-hulst, N290, Waterdunen, 3e fase recreatieverdeelweg, uitvoeren heroriëntatieprocedure grond en gebouwen.*
- 12 kavelruilen
- 700 hectare landbouwstructuurverbetering
- Saldo € 200.000 inkomsten tijdelijk beheer

**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.*

Beleidskader

- Nota Grondbeleid 2016
- Convenant Natuurpakket Westerschelde

Provinciale opgaves:

- Omgevingsplan 2012-2018
- Natuurontwikkeling

- Water
- Investeringsagenda wegen

Resultaten, winst en risico's

Voor de grondbank is een krediet beschikbaar gesteld van € 66 miljoen. De ruilgronden worden tegen historische kostprijs op de balans gezet. Bij verkoop ontstaat er een resultaat. Dit resultaat wordt aan de algemene middelen toegevoegd of onttrokken. Uitzondering op deze algemene regel zijn de resultaten van percelen uit het Natuurakkoord. Die resultaten worden aan de bestemmingsreserve natuur toegevoegd. Uit voorzichtigheidsoogpunt zijn geen positieve resultaten in de begroting geraamd. Gronden verworven op projectlocatie komen direct ten laste van het betreffende projectbudget.

Op dit moment is het risico op de grondportefeuille (gronden die in de grondbank zitten) zeer klein. Deze gronden zijn agrarische en blijven agrarisch. De opstallen in de grondbank hebben een hoger risicoprofiel.

Jaarlijks wordt de kans op daling van de grondprijs ingeschat en wordt dit zo nodig in de begroting, bij de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing, in beeld gebracht. 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. Uit een nadere analyse is gebleken dat er voldoende buffer in de grondbank zit om dalende grondprijzen op te vangen.

In 2019 is voor een nog betere beheersing van projecten (planning, bemensing en geld) gestart met de implementatie van het Aankoop Strategie Plan (ASP) voor nieuwe projecten. Hierbij wordt de opzet van het ASP Tractaatweg en de evaluatie ervan gebruikt als basis.

Resultaten per 31-12-2019

- De grondbank Zeeland is (inclusief NPW ruilgronden) 1.174 ha groot
- Voor € 38,6 miljoen staat de grond op de Grondbank en € 20,9 miljoen op het project NPW
- 91 hectare verworven en 56 hectare afgestoten
- Totaal € 7,1 miljoen aan verwerving en € 3,8 miljoen aan vervreemding
- € 0,1 miljoen boekwinst gemaakt voor de bestemmingsreserve natuur
- € 0,1 miljoen boekwinst gemaakt voor de algemene reserve
- € 0,1 miljoen boekwinst gemaakt ten gunste van NPW
- Gronden en/of gebouwen verworven of vervreemd voor de Tractaatweg, Sloeweg, Landbouwrouten Poortvliet en Absdale-Hulst, Fietsvoorziening Oud-Vossemeer, 3e fase Recreatieverdeelweg, Fietspad Sint Maartensdijk, Waterdunen, grenspark Groot Saeftinghe, Natuur Netwerk Zeeland en meer
- 17 kavelruilen gerealiseerd met 101 deelnemers + 8 kavelruilen naar notaris met 38 deelnemers
- 273 hectare landbouwstructuurverbetering gepaseerd + 187 hectare naar notaris
- Saldo inkomsten tijdelijk beheer € 244.000
- Diverse vastgoed gerelateerde cursussen georganiseerd (> 100 deelnemers)
- We hebben de plannen voor het Kenniscentrum Grond en Eigendom verder uitgewerkt
- Stedelijk verkavelen: Zeeuws Coördinatieteam geformeerd, bekendheid vergroot en 3 casussen in uitvoering genomen