

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

We hebben in 2023 het provinciale grondbeleid bijgewerkt. De achtergrond hiervan is onder andere de aanvullingswet en de thema's en uitdagingen van de Zeeuwse Omgevingsvisie. Er komen verschillende ontwikkelingen en transities op ons af die een ruimtevraag hebben. Deze hebben daardoor een relatie met grond en vastgoed. In deze paragraaf geven we aan wat de Provincie Zeeland op het gebied van grondbeleid in 2023 heeft gerealiseerd.

Beleid

Belangrijk uitgangspunt van het huidige grondbeleid en inzet van instrumenten is: vrijwilligheid.

Provinciale opgaven in het landelijk gebied zijn onder andere:

- De afronding van het Natuur Netwerk Zeeland.
- Waterdoelen.
- Infrastructurele projecten.
- Natuurpakket Westerschelde.

Er komen ook nieuwe opgaven, onder andere op het gebied van energie, landbouw, klimaat en biodiversiteit. We willen deze opgaven op een vrijwillige en integrale (zoveel mogelijk tegelijk) manier aanpakken. Daarbij speelt het Kavelruilbureau van de Provincie in combinatie met een strategische grondbank een belangrijke rol. Als provincie proberen we samenwerking te bevorderen. Op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling en/of op het terrein van gebiedstransformatie voor een betere woon- en leefomgeving. Hiervoor hebben we als provincie het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam ingesteld. Dit bestaat uit een afvaardiging van de Zeeuwse gemeenten en landelijke organisaties (bijvoorbeeld het Expertteam woningbouw van RVO). Er is veel waardering voor onze manier van werken en inmiddels vormt deze een vaste waarde.

Speerpunten

Uitgangspunten voor 2023 waren:

- Marktconforme prijsstelling.
- 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.
- Verkoop van gronden en gebouwen die niet meer nodig zijn voor onze doelstellingen.
- Landelijke kennis beschikbaar stellen voor de opgaven in het bebouwde gebied via het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam.
- Bevorderen van kennisontwikkeling over vastgoed in Zeeland via netwerksturing.
- Boekwinsten en verliezen binnen projecten komen ten gunste dan wel ten laste van het projectbudget.
- Boekwinsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behalve winst op ILG percelen).

Opgaven

- Provinciale opgaven: onder andere verwerving voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur, (zoet)water, stikstof.
- 15 kavelruilen (inschatting).
- Verbetering van 300 hectare landbouwstructuur (inschatting).
- Saldo € 170.000 inkomsten tijdelijk beheer (verschil tussen uitgaven en (pacht)inkomsten).
- Vergroten grondbank Zeeland (100 hectare).

Beleidskader

- [Nota Grondbeleid 2022](#)
- [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 oplopend krediet beschikbaar gesteld tot € 108 miljoen (2026). De ruilgronden worden tegen historische kostprijs op de balans gezet. Per 31-12-2023 is de omvang van de grondbank € 45 miljoen (inclusief opstallen). Bij verkoop ontstaat er een resultaat, € 2 miljoen in 2023. Dit positieve resultaat ('boekwinst') wordt, volgens de financiële voorschriften, aan de algemene reserve toegevoegd (€ 0,3 miljoen). Uitzondering op deze regel zijn de resultaten van percelen uit het Natuurakkoord. Een positief resultaat wordt aan de bestemmingsreserve natuur toegevoegd (€ 1,7 miljoen). Op dit moment is het risico op de grondportefeuille (gronden die in de grondbank zitten) klein. Deze gronden zijn agrarisch en blijven agrarisch. De opstallen in de grondbank hebben een hoger risicoprofiel. In 2023 is de voorraad opstallen in de grondbank gelijk gebleven (€ 0,6 miljoen).

We schatten jaarlijks de kans op daling van de grondprijs. Zo nodig melden wij dit u in de reguliere P&C-cyclus. Deze inventarisatie maakt het mogelijk tijdig maatregelen te nemen. Er zijn op dit moment geen projecten waarvoor we risico's voor grondaankopen opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Van de opstallen in de grondbank stellen we jaarlijks de actuele waarde vast. Als dat nodig is leggen we een voorziening aan. We kunnen er ook voor kiezen 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:

- De kosten van waterschaps- en gemeentelijke belastingen van provinciale gebouwen.
- Tracés van provinciale wegen
- De variabele 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 we kostendekkend handelen. Voor 2023 is een positief saldo van € 0,2 miljoen gerealiseerd.

Natuurpakket Westerschelde (NPW)

Binnen het NPW project is een overeenkomst met de ZLTO gesloten over het landbouw flankerend beleid. Daarom stemden uw Staten en het ministerie van LNV in met het vormen van een tijdelijke grondbank NPW (2025) van ongeveer 400 hectare (maximaal € 30 miljoen). De omvang van deze tijdelijke grondbank bedraagt per 31-12-2023 € 17,7 miljoen. Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid heeft u ingestemd met het overnemen van deze grondvoorraad in uiterlijk 2025.

Grondbank Zeeland

De benodigde omvang van de grondbank staat in de nota Grondbeleid en is oplopend naar 1.600 hectare in 2026. Per 31-12-2023 is de omvang van de provinciale grondbank 847 hectare en van de tijdelijke grondbank NPW 279 hectare, totaal 1.125 hectare. Eind 2022 was de omvang van de grondbank 1.140 hectare. Het totaal van aankopen (92 ha) en verkopen + overboekingen ten behoeve van doelrealisatie (110 hectare) voor de grondbank Zeeland (inclusief NPW) heeft geleid tot een lichte

afname van de omvang van de grondbank. De doelstelling van 100 hectare groei is niet behaald. Hiervoor zijn een aantal verklaringen te geven. Allereerst blijft de grondmarkt in Zeeland lastig. Er is weinig aanbod van grond en met name goede grond is vaak al verkocht voordat het officieel op de markt is. Daarnaast hebben we nog een aantal transacties van de openbare verkoopronde uit 2022 in 2023 via de notaris afgerond. Ook is een deel van de grond in de grondbank overgezet naar de voorraad natuur (zie verderop). Deze percelen waren gelegen op locaties waar doelen gerealiseerd gaan worden. Ten slotte zijn er een aantal percelen verkocht aan de Staat voor het Justitieel complex Vlissingen.

Overige werkzaamheden

We kochten diverse percelen voor het infrastructuurproject Kapellebrug. Ook kochten we 14 hectare benodigd voor de aanleg van de rotonde Othene/Laan van Othene en rondje Kreek via een ruiling. Verder zijn er een aantal ruilingen met de Staat en het waterschap Scheldestromen rondom wegen gepasseerd. Voor natuur hebben we een aantal transacties afgerond (6 hectare totaal) en zijn er 4 kwalitatieve verplichtingen afgesloten voor de Subsidie Kwaliteitsimpuls natuur en landschap (SKNL). Ook zijn er verschillende percelen via de openbare verkoopprocedure vervreemd.

Voorraad Natuur

Als de provincie grond aankoopt voor het tot stand brengen van het Natuur Netwerk Zeeland, zetten we de natuurwaarde van de grond op de balans. Uiteindelijk is het doel deze grond als natuur weer op de markt te brengen. In 2023 zijn daar percelen aan toegevoegd. De positie op de balans is in 2023 met € 0,4 miljoen en 41 hectare gegroeid. Deze vertegenwoordigd per 31-12-2023 een waarde van € 1,4 miljoen met een totale oppervlakte van 134 hectare.

Kavelruilbureau Zeeland

Bovenstaande doelen behaalden we vooral door de beschikbaarheid van de grondbank in combinatie met het instrument kavelruil. In 2023 zijn er 25 kavelruilen behandeld met in totaal 491 hectare landbouwstructuurverbetering en 163 deelnemers. Van deze kavelruilen zijn er 12 gepasseerd bij de notaris (de overige 13 liggen er ter afhandeling). Het gaat daarbij om 281 hectare en 68 deelnemers. De huidige grondmarkt (hoge grondprijzen en lage mobiliteit) maakt ruilen minder makkelijk. De ruilen die plaatsvinden zijn daardoor vaak kleiner. Het aantal partijen dat deelneemt in kavelruilen blijft onverminderd hoog. In 2023 droegen we bij aan de landbouwstructuurverbetering door de gepasseerde kavelruilen. Zo is er 14 hectare strategische ruilgrond verworven. Mede dankzij de kavelruilen kan de rondweg Hoedekenskerke en het fietspad Dreischor - Schuddebeurs worden aangelegd. Ook is er een halve kilometer voor de Kader Richtlijn Water gerealiseerd en 2 hectare voor het Natuur Netwerk Zeeland. En het landschapspark 's-Heerenhoek is via kavelruil mogelijk geworden.

Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam

Het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam (ZSC) heeft in 2023 samen met het Expertteam van RVO een bijdrage geleverd aan diverse casussen zoals het opstellen van Woonzorgvisie's voor diverse gemeentes en een casus in de binnenstad in Goes. Ook zijn er bijeenkomsten georganiseerd om kennis te delen met de Zeeuwse gemeenten zoals bijvoorbeeld de organisatie van een deelsessie bij het Wooncongres.

Platform Zeeuws Grondbeleid

Na vaststelling van de nota grondbeleid in oktober 2022 vindt de implementatie plaats. Met diverse partijen vinden er op reguliere basis gespreken plaats. Om het Platform een structuur te geven, is gekozen voor een organisch model. Zo ontstaat vertrouwen tussen partijen en wordt er meerwaarde gecreëerd. Daarnaast is het op dit moment nog onduidelijk welke opgaven en middelen er exact beschikbaar worden gesteld (denk aan het NPLG programma).

Kennisalliantie

Het voorhanden hebben en op peil houden van adequate kennis en skills (uitvoeringskracht) zijn cruciaal om maatschappelijke opgaven te realiseren. Dit tegen de achtergrond van een steeds krappere arbeidsmarkt waar een toenemende behoefte is aan vakbekwame adviseurs en deskundigen. Het gezamenlijk initiatief met Rijksuniversiteit Groningen, het Instituut voor Agrarisch Recht en het Kadaster om een kennis- en innovatie alliantie te formeren wordt voortgezet in (steeds) bredere samenwerking met onderwijsinstellingen, medeoverheden en bedrijfsleven. Denk aan het ontwikkelen van juridische, fiscale kennis en soft-skills zoals betrokkenheid, sociaal en cultureel inlevingsvermogen. In 2023 hebben, in het kader van het Delta Climate Center, met de HZ vergaande gesprekken plaatsgevonden over concrete invulling van nieuw te ontwikkelen bachelor- en masteronderwijs. Hierbij ligt de nadruk op recht in relatie tot de DCC-thema's water, energie en voedsel. Verwachting is dat deze in 2024 geëffectueerd worden.