

Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

2022 stond in het teken van het verbeteren van ons vastgoedbeleid. Daarnaast zetten we vastgoed in voor het behalen van onze doelen. Doel van de verbeteringen is om het grondbeleid aan te laten sluiten op de aanvullingswet en de (toekomstige) thema's en uitdagingen van de Zeeuwse Omgevingsvisie. De belangrijkste vernieuwingen in de nota zijn:

- Bevorderen samenwerking tussen overheden en grondeigenaren in Zeeland.
- Vergroten van het areaal van ruilgronden (Grondbank Zeeland).
- Introduceren van het nieuwe grondinstrument: Ontwikkelingsbank.
- Ontwikkelen 'Kennisalliantie Grond & Eigendom' om uitvoeringskracht te vergroten.

Het grondbeleid bedient verschillende Provinciale opgaven in het landelijk gebied. Het gaat hierbij onder andere om:

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

Ook nieuwe opgaven, zoals energie, landbouw, klimaat en biodiversiteit dienen zich aan. Om deze opgaven op een vrijwillige en samenhangende manier tot stand te brengen, speelt het kavelruilbureau van de Provincie een belangrijke rol. Vooral in combinatie met onze strategische grondbank. De Provincie probeert samenwerking te bevorderen op het gebied van gebiedsontwikkeling en/of gebiedstransformatie. Met als doel een betere woon- en leefomgeving. Hiervoor hebben we als Provincie het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam ingesteld. Deze bestaat uit een afvaardiging van de Zeeuwse gemeenten en landelijke organisaties (bijvoorbeeld het Expertteam woningbouw van RVO). Onze werkwijze wordt gewaardeerd en vormt nu een vaste waarde.

Beleid

Het integrale uitvoeringsbeleid voor vastgoed heeft PS op 7 oktober 2022 vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2022. De Nota Grondbeleid heeft enkele algemene uitgangspunten:

- Vrijwilligheid vormt het uitgangspunt.
- De provincie handelt binnen de wettelijke- en financiële kaders; dus: marktconform, rechtmatig, integer en open.
- De provincie zorgt voor haar eigendom; passend bij het DNA van Zeeland.
- (Grond)exploitatie van gronden of gebouwen, die geen deel uitmaken van een kerntaak van de provincie, vindt niet plaats. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, bedrijventerreinen of recreatie.

Speerpunten

Speerpunten voor 2022 waren:

- Marktconforme prijsstelling.
- Vrijwilligheid.
- Kavelruilbureau Zeeland in combinatie met de Grondbank Zeeland.
- Kopen 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 de ontwikkeling van kennis over vastgoed in Zeeland.

- Boekwinsten en verliezen binnen projectbegrenzing komen ten gunste dan wel ten laste van projectbudget.
- Boekwinsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behalve winst op ILG percelen).
- Bijwerken van de Nota Grondbeleid en vaststelling in 2022.
- Vormgeven Strategische Personeelsplanning Vastgoed voor de ontwikkelingen die staan in de Nota Grondbeleid 2022.

Opgaven

Opgaven 2022:

- Provinciale opgaven: onder andere aankoop 125 hectare voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur (Zanddijk, N290), (zoet)water, stikstof*.
- 15 kavelruilen (inschatting).
- 400 hectare landbouwstructuurverbetering (inschatting).
- Saldo € 46.000 inkomsten tijdelijk beheer (verschil tussen uitgaven en (pacht)inkomsten).
- Faciliterende rol provincie in het stedelijk gebied (stedelijk verkavelen) versterken.
- Definitief positioneren Kenniscentrum Grond en Eigendom.
- Nota Grondbeleid 2022 afmaken en voor besluitvorming voorleggen.

Beleidskader

- [Nota Grondbeleid 2016 \(tot 7 oktober 2022\)](#)
- [Nota Grondbeleid 2022 \(vanaf 7 oktober 2022\)](#)
- [Convenant Natuurpakket Westerschelde](#)

Provinciale opgaven:

- [Investeringsagenda wegen](#)
- [Omgevingsplan Zeeland 2018 ev](#)
- [Natuurvisie Zeeland 2017-2022](#)
- [Water](#)

Resultaten, winst en risico's

Nota Grondbeleid 2022

In oktober heeft Provinciale Staten de Nota Grondbeleid 2022 vastgesteld. De bijbehorende kredieten en budgetten zijn bij de behandeling van de najaarsnota beschikbaar gesteld.

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 31-12-2022 is de omvang van de grondbank € 40,8 miljoen (inclusief opstallen).

Bij verkoop ontstaat er een resultaat, € 1,9 miljoen in 2022. 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 (€ 1,6 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 2022 is de voorraad opstallen in de grondbank met € 0,7 miljoen afgenomen tot € 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 2022 is een positief saldo van € 0,4 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 31-12-2022 € 19,2 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 31-12-2022 is de omvang van de provinciale grondbank 837 hectare en van de tijdelijke grondbank NPW 303 hectare, totaal 1.140 hectare.

Eind 2021 was de omvang van de grondbank 1.170 hectare. Het totaal van aan- en verkopen door de gehele provincie, leidde vooral in Zeeuws-Vlaanderen tot een afname in omvang. Dit kwam deels door kavelruil, deels door een openbare verkoopprocedure. Deze verkoopprocedure had als doel om percelen te verkopen die niet langer onze doelen dienden.

We kochten het laatste perceel voor het infrastructuurproject landbouwrouten Poortvliet. Ook kochten we het perceel benodigd voor de aanleg van de rotonde Baarlandsestrandweg N666. Verder zijn er een aantal transacties voor de Ronde/ Laan van Othene en de Zanddijk gepasseerd. Ook zijn er in diverse transacties percelen verworven voor natuur (9 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. Twee gebouwen zijn afgestoten en de resterende grond in Waterdunen verkochten we aan de eindbeheerder. Ook zijn er verschillende percelen via de openbare verkoopprocedure vervreemd. In totaal is er door de provincie 23 hectare aangekocht en 283 hectare verkocht, waarvan 229 hectare in Waterdunen.

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. Depositie op de balans is in 2022 met € 0,1 miljoen en 12 hectare gegroeid. Deze vertegenwoordigd per 31-12-2022 een waarde van € 1 miljoen met een totale oppervlakte van 94 ha.

Kavelruilbureau Zeeland

Bovenstaande doelen behaalden we vooral door de beschikbaarheid van de grondbank in combinatie met het instrument kavelruil. In 2022 zijn er 17 kavelruilen behandeld met in totaal 306 hectare landbouwstructuurverbetering en 104 deelnemers. Van deze kavelruilen zijn er 10 gepasseerd bij de notaris, de overige 7 liggen er ter afhandeling. Het gaat daarbij om 100 hectare en 45 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 2022 droegen we bij aan de landbouwstructuurverbetering door de gepasseerde kavelruilen. Zo is de agrarische sector met 33 hectare gegroeid (het saldo van inbreng en toedeling). We clusterden ruim 15 hectare aan percelen, waardoor minder verkeersbewegingen nodig zijn. Daarnaast kochten we ruim 13 hectare voor het Natuur Netwerk Zeeland. Ook kon door kavelruilen 2.500 meter aan

Kader Richtlijn Water (KRW) worden aangelegd. Een ander voorbeeld is dat we een bijdrage leverden aan de klimaatadaptatie door het ruilen voor dijkverzwaring. Daarnaast zijn gronden verworven voor het aanleggen van de rondweg Vogelwaarde door vrijwillige kavelruil.

Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam

Het Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam (ZSC) bouwde de activiteiten in 2022 uit. We evalueerden onze activiteiten met de deelnemende gemeenten. Hieruit bleek dat de inzet van het ZSC wordt gewaardeerd en voortzetting nuttig en nodig is. Provinciale Staten bevestigden dit bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2022. In 2022 organiseerden we een kennismiddag met als thema: Wonen voor ons allemaal.

Platform Zeeuws Grondbeleid

Het Kenniscentrum Grond en Eigendom is in de Nota Grondbeleid 2022 omgedoopt naar het Platform Zeeuws Grondbeleid. Oprichting hiervan is gestart na de vaststelling van de nota en in een vergevorderd stadium.

*De te behalen doelen, kavelruilen en landbouwstructuurversterking zijn gemiddelden en een inschatting van een jaarlijks te bereiken resultaat.