

# Paragraaf Grondbeleid

## Inleiding

Alle plannen en projecten in de fysieke leefomgeving vragen om grond; of deze opgaven nu komen uit bijvoorbeeld Nationaal Programma Landelijk Gebied of uit de 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. Dit doen we door aan de keukentafel de opgaven in het landelijk en stedelijk gebied integraal en in samenhang met de andere Zeeuwse overheden te benaderen. 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 proberen we, vanuit onze regisseursrol in het landelijk gebied, daarin 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 het verbeteren van de samenwerking op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling en/of op het terrein van gebiedstransformatie voor een betere woon- en leefomgeving stimuleren we. 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 praktische en concrete manier van werken en inmiddels vormt deze een vaste waarde. Door deze denk- en werkwijze zijn diverse projecten reeds gerealiseerd of is een significante stap richting uitvoering gemaakt. Voorbeelden zijn de realisatie van de 400 flexwoningen in de Bevelanden of de transformatie van de binnenstad van Terneuzen.

Om de uitvoeringskracht in Zeeland verder te versterken, zullen wij de belangrijkste vernieuwingen, zoals deze vermeld staan in de Nota Grondbeleid verder implementeren en uitrollen.

Zeer waarschijnlijk zal in 2025 het Rijk haar nieuwe grondbeleid bekend maken. In de brief van 3 april 2024 (voortgangsrapportage) heeft het Rijk aangegeven dat de modernisering van het grondbeleid zich richt op de rol van grondbeleid bij gebiedsontwikkeling, maar niet op de ruimtelijke vraagstukken in brede zin, noch op de diverse maatschappelijke opgaven die er in Nederland zijn, zoals de energietransitie, de transitie van het landelijk gebied, de bescherming van onze natuur, mobiliteit en infrastructuur, en de ontwikkeling van onze haven- en industriegebieden. Dergelijke vraagstukken worden intensief opgepakt in andere trajecten – waaronder het Programma Energie Hoofdstructuur (PEH), Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) en het programma NOVEX – en komen samen in de nieuwe Nota Ruimte. Aangezien de provinciale taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zich richten op ontwikkelingen in het landelijk gebied waarin de opgaven gerealiseerd moeten (gaan) worden, volgen wij de ontwikkelingen op Rijksniveau nauwgezet.

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

## Speerpunten

Uitgangspunten voor 2025 zijn:

- 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.
- 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.
- Winsten en verliezen komen ten gunste dan wel ten laste van de algemene middelen (behalve winst op ILG percelen).

## Opgaven

Opgaven 2025:

- Provinciale opgaven: onder andere verwerving van 125 hectare 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.
- Op verzoek van andere (semi-)overheden zetten we kavelruilen op. We verwachten 7 lopende ruilingsverzoek af te ronden.
- Saldo € 122.000 inkomsten tijdelijk beheer (verschil tussen uitgaven en (pacht)inkomsten).
- Toename grondvoorraad Grondbank Zeeland met 100 hectare.

\* De te realiseren doelstellingen voor doelrealisatie, kavelruilen en het versterking van de landbouwstructuur zijn gemiddelden en daarmee een inschatting van een jaarlijks te bereiken resultaat op basis van onder andere de resultaten van afgelopen jaren.

## Beleidskader

- [Nota Grondbeleid 2022](#)
- [Convenant Natuurpakket Westerschelde](#)

Provinciale opgaven:

- [Zeeuwse Omgevingsvisie](#)
- [Provinciale Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat \(PMIEK\)](#)
- [Zeeuws gebiedsprogramma 1.0 \(NPLG\)](#)
- [Natuurbeheerplan 2025](#)

## Resultaten, winst en risico's

Voor de Grondbank hebben we een krediet beschikbaar gesteld van € 66 miljoen. Dit loopt op tot € 108 miljoen in 2026. De ruilgronden worden op de balans geboekt voor de oorspronkelijke kostprijs. 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. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden gronden die verworven zijn op een project-locatie ('taakgebonden gronden') direct ten laste van het daarvoor beschikbaar gestelde projectbudget gebracht.

Op dit moment is het risico op de grondportefeuille (gronden die onderdeel uitmaken van de Grondbank) klein. Deze gronden zijn niet speculatief van aard; ze zijn en blijven agrarisch. De agrarische grondmarkt kent een doorkijk van ongeveer 30 jaar. Jaarlijks schatten we de kans op

daling van de grondprijs in en melden we dit zo nodig in de reguliere P&C-cyclus aan u. Door deze inschatting kunnen we tijdig maatregelen nemen. Er zijn op dit moment geen projecten waar we risico's voor grondaankopen opnemen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing.

De opstallen die in Provinciaal bezit zijn, hebben een hoger risicoprofiel. Van de opstallen die onderdeel uitmaken van de Grondbank, stellen we jaarlijks de actuele waarde vast. Als deze actuele waarde lager is dan de boekwaarde leggen we een voorziening aan. Of we kiezen er voor om het verlies direct af te boeken.

### **Natuurpakket Westerschelde (NPW)**

In 2005 viel het besluit voor een derde verdieping van de Westerschelde. In dat kader maakten we ook afspraken met het Rijk over de aanleg van 600 hectare nieuwe natuur. We hebben een uitvoerende rol bij de verwerving van gronden voor de zeshonderd hectare natuurontwikkeling in de rivierdelta. Deze loopt via de overlopende passiva NPW. Zie ook de staat van reserves, voorzieningen en overlopende passiva in de bijlagen. Zie voor een uitgebreidere toelichting op NPW, programma 1 Grote Projecten.

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 (tot en met 2025) van ongeveer 400 hectare (maximaal € 30 miljoen). Eind 2025 zullen we, conform uw besluit bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2022, de resterende percelen uit de Grondbank NPW overnemen en toevoegen aan de grondbank Zeeland.

### **Grondbank Zeeland**

De provinciale grondbank beslaat ongeveer 1200 hectare. 900 hectare daarvan is gefinancierd met het door PS beschikbaar gesteld krediet. De financiering van de overige 300 hectare is via het landbouw flankerend beleid van NPW geregeld.

Agrarische gronden, in bezit bij de provincie, worden jaarlijks verpacht. Dit levert inkomsten op.

Aan het hebben en beheren van vastgoed zijn ook structurele lasten verbonden:

- De kosten van waterschaps- en gemeentelijke belastingen van provinciale gebouwen en tracés van provinciale wegen.
- De fluctuerende lasten, verbonden aan het verhandelen van ruilgronden (onder andere notaris, kadaster, taxaties, bodemonderzoeken).

Daarnaast zijn er kosten verbonden aan de uitgifte. Uitgangspunt hierbij is kostendekkend handelen. Voor 2025 wordt een positief saldo van ongeveer € 122.000 verwacht.