

Paragraaf 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 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 komende periode onderzoeken wij de uitbouw naar activiteiten in het stedelijk gebied en werken we plannen voor een Kenniscentrum Grond en Eigendom, in samenwerking met diverse partijen, verder uit.

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 2021 werken we aan de 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)
- Actualisatie Nota Grondbeleid en vaststelling voorjaar 2022

Opgaven

Opgaven 2021:

- verwerving 125 hectare voor natuur (NNZ, biodiversiteit), infrastructuur (Zanddijk, N290), (zoet)water en overige doelen provincie waaronder uitvoeren heroriëntatieprocedure grond en gebouwen.*
- 15 kavelruilen
- 400 hectare landbouwstructuurverbetering
- Saldo € 27.000 inkomsten tijdelijk beheer
- Uitbouw faciliterende rol provincie in het stedelijk gebied (stedelijk verkavelen)
- Uitbouwen Kenniscentrum Grond en Eigendom

Beleidskader

- Nota Grondbeleid 2016
- Convenant Natuurpakket Westerschelde

Provinciale opgaven:

- Investeringsagenda wegen
- Omgevingsplan Zeeland 2018 ev
- Natuurvisie Zeeland 2017-2022
- Water

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. Een positief resultaat ('boekwinst') wordt, conform 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 uit het Natuurakkoord. Een positief resultaat wordt 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) 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 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.

Natuurpakket Westerschelde (NPW)

In 2005 is besloten tot een derde verdieping van de Westerschelde. In dat kader zijn ook afspraken met het Rijk gemaakt over de aanleg van 600 hectare nieuwe natuur. Wij hebben een uitvoerende rol bij de verwerving van gronden voor de zeshonderd hectare estuariëne natuurontwikkeling. Deze loopt via de overlopende passiva NPW. Zie ook de staat van reserves, voorzieningen en overlopende passiva in de bijlagen. Zie voor een nadere 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 (2025) van circa 400 hectare (maximaal € 30 miljoen).

Grondbank Zeeland

De benodigde omvang de provinciale Grondbank is 1.200 hectare en wordt voor 800 hectare gefinancierd met het door PS beschikbaar gesteld krediet. De financiering van de overige 400 hectare is via het landbouw flankerend beleid van NPW geregeld. 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 2021 wordt een positief saldo van circa € 27.000 voorzien.

*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.