

Grondbeleid



Dit is hoe wij denken

Grondbeleid is een middel voor het realiseren van provinciale doelen. In het grondbeleid wordt aangegeven welke grondinstrumenten beschikbaar zijn en hoe die worden toegepast. Ook geeft het grondbeleid randvoorwaarden en spelregels voor de inzet van de grondinstrumenten.

Succesvolle toepassing van het grondbeleid vergt aansluiting bij ons ruimtelijk beleid en actief signaleren van ontwikkelingen en kansen. Op projectniveau wordt het grondbeleid beschreven in grondstrategieën en verwervingsplannen.

Met de toepassing van het grondbeleid verkrijgen wij gebruiksrechten van gronden en opstallen om realisatie van provinciale doelen mogelijk te maken. Het verkrijgen van eigendom is niet altijd nodig. Voorbeelden van andere instrumenten die wij inzetten zijn:

- de bedrijfsverplaatsingsregeling;
- particuliere zelfrealisatie als onderdeel van de strategie "interventieladder" voor het verkrijgen van grondgebruik in de circa twintig Natura Netwerk Nederland/ Natura2000 gebieden;
- (tijdelijk) beheren en ontwikkelen van opstallen;
- incidenteel langjarig laten beheren van ingerichte natuurgronden.

Als wel gekozen wordt om het eigendom te verkrijgen, spreken we over project, ruil- en restgronden.

- Projectgronden zijn nodig voor de realisatie van het provinciale doel en waarderen we na verkrijging tegen de waarde van de nieuwe functie (bijvoorbeeld tegen natuurwaarde, of tegen € 0 als de grond is aangekocht voor infrastructuur).
- Ruilgronden verwerven wij om de aankoop van projectgronden te kunnen compenseren.
- Zijn de gronden niet meer nodig dan worden het restgronden en zoeken we een alternatieve aanwending of de gronden worden verkocht. De ruil- en restgronden waarderen we tegen de waarde van de huidige bestemming (in de meeste gevallen agrarische marktwaarde).

Aan het bezit van gronden zijn risico's verbonden. Gronden en daarop aanwezige opstallen kunnen in waarde dalen. Ook is het mogelijk dat gronden langer in bezit moeten worden gehouden dan gedacht, waardoor de beheerkosten hoger uitvallen dan verwacht.

Voor de dekking van deze risico's houden wij de Algemene reserve grond (ARG) aan. Behalve als risicobuffer gebruiken we deze reserve ook voor de afwikkeling van positieve en negatieve transactieresultaten op de verkoop van gronden. Bovendien worden de kosten en opbrengsten van het tijdelijk beheer van gronden en opstallen verrekend met de ARG.

Dit is wat wij doen

Periodiek wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd en vastgesteld door Provinciale Staten. Dat is voor het laatst in 2019 gebeurd. De geactualiseerde nota grondbeleid (PS/2018/984) sluit beter aan bij de praktijk en versterkt de realisatiekracht van ruimtelijke programma's en projecten met een grondopgave.

In de nota grondbeleid staat dat voor een ruimtelijke opgave met grondbehoefte een grondstrategie en een verwervingsplan worden opgesteld. Hiermee reguleren wij de toepassing van het grondbeleid in een project. In grote lijnen wordt de toepassing van de grondinstrumenten in onderstaand figuur aangegeven.

Project / Programma	zelfrealisatie	verwerving en schadeloosstelling
---------------------	----------------	----------------------------------

Revolving Fund		x	
Ontwikkelopgave Natura 2000	x	x	
N340		x	
N34, N331 en N343 en N348		x	
Grond voor Grond			
Overtollig bezit			

Jaarlijks stellen wij de Meerjaren Investeringsprognose Grond (MIG) op. Hierin geven wij de financiële effecten van de grondinstrumenten weer, gaan we in op de omvang van de grondvoorraad en de daarmee samenhangende risico's. Ook geeft de MIG inzicht in de gewenste en werkelijke hoogte van de Algemene reserve grond. De MIG vormt een bijlage bij de jaarrekening.

Verloopoverzicht grondbezit

Het verloop van het grondbezit in 2020 ziet er als volgt uit. In 2020 verwerven wij voor € 53 miljoen aan projectgronden voor het Natuurnetwerk Nederland. Voor hetzelfde project willen wij voor circa € 20 miljoen aan ruilgronden verwerven. De aan te kopen projectgronden worden afgewaardeerd naar natuurwaarde: 15% van de aankoopsom.

Voor € 51 miljoen willen wij gronden vervreemden. Voor een groot deel betreft dit gronden in het kader van Natuurnetwerk Nederland. De vervreemding vindt plaats door verkoop of ruiling. Ruiling zetten wij in om gronden binnen het Natuurnetwerk te verkrijgen.

Naast de verwerving en vervreemding van gronden, worden de gronden die tijdelijk in bezit van de provincie zijn zo goed mogelijk beheerd. Dit beheer brengt kosten en opbrengsten met zich mee. Deze zijn verantwoord op prestatie 1.1.4 Grondbeleidsinstrumentarium. Het saldo van de begrote kosten (€ 0,56 miljoen) en opbrengsten (€ 0,64 miljoen) wordt verrekend met de Algemene reserve grondzaken.

Project	Grondvoorraad		Vermeerderingen		Verminderings		Grondvoorraad	
	per		in 2020		in 2020		d per	
	1-1-2020						31-12-2020	
	ha	€ (x € 1.000)	ha	€ (x € 1.000)	ha	€ (x € 1.000)	ha	€ (x € 1.000)
Aanschafwaarde gronden in bezit								
(Ruil)gronden IJsseldelta-Zuid	3	161			-	-50	3	110
(Ruil)gronden N340 / N377 / N48	18	958			10	-500	8	458
(Ruil)gronden N34	10	484			10	-484	-	-
(Ruil)gronden NNN		162.427		73.566	616	-49.433		186.560
	5.031		1.009				5.424	
(Ruil)gronden Revolving fund kavelruil	168	9.117					168	9.117
(Ruil)gronden N348	15	786					15	786
(Ruil)gronden Ruimte voor de Vecht	58	638					58	638
(Ruil)gronden N331 (VOC's Hasselt)	-	15					-	15
Voorraad grond Overtollig Bezit	94	2.812			1	-50	93	2.762
Voorraad gebouwen Olasfa	-	540			-	-540	-	-

Structureel eigendom (incl. afgewaardeerd eigendom)	3.930	-	100	3.830
Totale aanschafwaarde in bezit zijnde gronden	177.939		73.566	-51.058
Afwaardering gronden				
Afwaardering ILG Gronden binnen NNN	-15.030			1.875
Afwaardering natuurgronden ontwikkelopgaaf NNN	-68.509	-45.969		-13.155
Voorziening Waarderisico ILG opstallen en gronden	-2.773			-
Waardevoorziening Grondvoorraad	-7.488			114.478
Waardevoorziening Opstallen	-3.350			-1.396
Voorziening Revolving Fund Grondvoorraad	-488			1.377
Voorziening grondbezit	-175			-1.396
Totale afwaardering in bezit zijnde gronden	-97.814	-45.969	3.252	-
Boekwaarde grondvoorraad	80.125	27.597	-47.806	59.916

