

Zaaknr. : 18.ZK01599/18.B0168

Kenmerk : 18IT022877

Barcode : 

## Aanpassing budget anticiperende grondaankopen (project 6685)

**Doel van de notitie:** Besluitvorming door Algemeen bestuur over verruiming van het budget de grondpot en het aanpassen van de mandateringsgrens ten aanzien van aankoop en verkoop van onroerende zaken.

### Samenvatting:

Voor de realisatie van waterschapsdoelen is het beschikbaar krijgen van een goede grondpositie op de juiste locatie in het landschap van cruciaal belang. Het verleden heeft aangetoond, dat het ontbreken van gronden op de juiste positie, belemmerend is voor het tijdig realiseren van onder meer ecologische verbindingzones, waterbergingen, herstel natte natuurplek, vispassages en gronden ten behoeve van efficiënt onderhoud van het watersysteem. Er ligt de komende jaren nog steeds een grote opgave voor het waterschap in KRW doelrealisatie en in de versnellingsopgave vanuit de STUW.

Om deze opgave te realiseren is het belangrijk om tijdig grondposities te verkrijgen. Een instrument daarbij is voldoende budget om – nog voordat grond gerelateerde projecten van start gaan – anticiperend gronden te kunnen aankopen en daarmee de grondpositie van het waterschap te versterken ('grondot'). Om dit instrument in te kunnen zetten wordt voorgesteld het investeringskrediet voor anticiperende grondaankoop te verhogen met € 5.000.000,-.

Om vervolgens met het beschikbare budget slagvaardig te kunnen handelen wordt tevens verzocht in te stemmen om voor grondtransacties tot aankoopbedragen van maximaal € 300.000,- het lid directieteam Watersystemen bevoegd te maken deze overeenkomsten aan te gaan.

**Advies:** Het algemeen bestuur stemt in met:

1. het extra beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 5.000.000,- ten behoeve van de grondpot om zo slagvaardig de grondmarkt te betreden om zo sneller doelrealisatie te kunnen realiseren;
2. de verhoging van de bevoegdheid van het dagelijks bestuur naar € 300.000,- ten behoeve van aankoop en verkoop en ruiling van onroerende zaken. En stemt in met het bijgaande wijzigingsbesluit voor mandatering van deze bevoegdheid naar het lid directieteam Watersystemen.

| Bespreking in:                                        | Vergaderdatum:    |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Directieteam      | 28 augustus 2018  |
| <input type="checkbox"/> Overlegvergadering           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dagelijks Bestuur | 4 september 2018  |
| <input type="checkbox"/> Georganiseerd Overleg        |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Besluitvormend AB | 26 september 2018 |

|                                                                                                                                           |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Bijlage(n) bij het besluit:</b><br>Investeringsbesluit 2018-24<br>Zesde wijziging delegatiebesluit | 18IT033619<br>18IT035277 |
| -- <b>Achtergronddocument(en)</b>                                                                                                         |                          |

### *Vooraf*

Deze nota is niet vertrouwelijk. De kans dat deze nota prijsopdrijvende werking zal hebben, wordt niet reëel geacht, omdat het waterschap gehouden is om marktconform te handelen en in de nota geen concrete gebiedsontwikkelingen en/of plannen worden benoemd.

Deze nota gaat over het IP project 6685; anticiperende grondaankopen of 'grondpot'. De hieronder genoemde voorstellen tot aanpassing van deze zgn. grondpot maken onderdeel uit van meerdere maatregelen.

Zo is het vigerende vastgoed beleid tegen het licht gehouden. Het huidige beleid voldoet. Zo bevat het voldoende instrumenten om gronden voor projecten beschikbaar te kunnen krijgen. De leden van het algemeen bestuur worden in de gelegenheid gesteld een toelichting op het huidige vastgoedbeleid bij te wonen op woensdag 31 oktober a.s.

In het afgelopen voorjaar is een thema DB gehouden over dit vastgoedbeleid en de mogelijkheden van de beschikbare in te zetten vastgoedinstrumenten (zoals benoemd in het vigerende vastgoedbeleid) om gronden voor projecten beschikbaar te krijgen.

Daarnaast is de formatieruimte vergroot voor het team vastgoed, zodat personele krapte in beginsel geen belemmering hoeft te zijn voor de versnellingsopgave.

Onlangs is na een aanbestedingsprocedure (Winnend Samenwerken) een nieuw vastgoedregistratiesysteem aangeschaft. Het systeem helpt om de voortgang van de projecten beter te plannen en te monitoren.

Ten slotte is een aanbesteding vastgoeddiensten in voorbereiding om flexibele capaciteit te kunnen inzetten voor projecten.

De huidige grondpot wordt 'opgeschoond'. Dit is terug te lezen in de mededeling (18IT042334) voor het algemeen bestuur, die tevens geagendeerd is voor 26 september 2018.

### *Inleiding: doel van anticiperend grondaankopen (project 6685).*

Voor de realisatie van waterschapsdoelen is het beschikbaar krijgen van een goede grondpositie op de juiste locatie in het landschap van cruciaal belang. Het verleden heeft aangetoond, dat het ontbreken van gronden op de juiste positie belemmerend is voor het tijdig realiseren van onder meer ecologische verbindingzones, waterbergingen, herstel natte natuurparels, vispassages en gronden ten behoeve van efficiënt onderhoud van het watersysteem.

De noodzakelijke grondpositie kan op meerdere manieren verkregen worden:

- Zo kan via het aangaan van blauwe diensten, gronden ingericht worden voor waterschapsdoelen waarbij het eigenaarschap blijft bij de oorspronkelijke eigenaar. In een dergelijke situatie wordt de eigenaar voor de waardedaling van de gronden worden gecompenseerd en worden de afspraken over beheer en onderhoud vastgelegd in de legger. De praktijk wijst uit dat de animo voor deze blauwe diensten, zeker bij projecten met een groot areaal aan benodigde grond, op dit moment niet groot is, alhoewel het steeds in gebiedsprocessen wel wordt meegenomen.
- Een tweede manier is grondverwerving op de locatie van het waterschapsdoel. Dit wordt veelvuldig getracht, maar stuit soms op bezwaren van eigenaren, die gronden nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. Financiering van de gronden vindt plaats vanuit het budget van een investeringsproject.
- Een derde manier is ruiling van gronden. Hiervoor vindt grondverwerving in de omgeving van locaties met waterschapsdoelen plaats en worden gronden geruild om op deze manier de gronden op de juiste plaats ter beschikking te krijgen. Bij deze manier wordt geanticipeerd op de grondvraag van projecten en wordt steeds de markt verkend op het in de verkoop komen van gronden van particulieren en overheden. Deze gronden worden tijdelijk 'opgeslagen' in het project 6685. Deze gronden worden jaarlijks verpacht tot het moment van ruiling of inrichting. Na ruiling worden de gemaakte kosten overgeboekt naar een investeringsproject (bv EVZ) en komt er weer budget beschikbaar om opnieuw gronden te verwerven.

Met name de derde manier geeft het waterschap slagkracht om tot snelle doelrealisatie te komen, mits er voldoende budget voor anticiperend grondaankopen beschikbaar is. Deze nota gaat over het budget voor anticiperende grondaankopen.

Deze nota bevat twee onderdelen:

1. verruiming van het investeringskrediet met een aanvulling van € 5.000.000,-;
2. verhoging van de mandateringsgrens voor het AB naar € 300.000,- ten behoeve van aankoop en verkoop van onroerende zaken.

## **1. Verruiming van het investeringskrediet met € 5.000.000,- tot € 9.550.000,- .**

### *Aanleiding*

Vanwege de versnellingsopgave voor realisatie van de STUW opgave en de KRW opgave is een pro-actieve houding van het waterschap op de grondmarkt noodzakelijk. Niet alleen voor realisatie van eigen doelen, maar ook vanwege de regierol van het waterschap bij grondverwerving van de Manifestpartners. Veelal echter zijn de projecten waarvoor de grond wordt aangekocht nog niet gedefinieerd en zijn deze slechts indicatief geraamd en opgenomen in het Investeringsprogramma. Een krediet wordt pas aangevraagd indien zicht is op daadwerkelijke realisatie. Dit alles leidt er toe dat wordt verwacht dat er een toenemend beroep op de inzet van de middelen uit het project 6685 zal worden gedaan.

Vanwege deze externe ontwikkelingen is het nodig om verruiming van € 5.000.000,- van het investeringskrediet aan te vragen. Verruiming van de grondpot is nodig omdat de investeringsruimte van de thans onvoldoende is. Door het verruimen van dit krediet en tevens het opschonen van de bestaande grondpot (zie mededeling) ontstaat een totale kredietruimte voor anticiperende grondaankoop van € 9.550.000,-.

### **Beoogd effect**

Een verhoging van de investeringsruimte voor de aankoop van strategische ruilgronden maakt dat dit instrument ingezet kan worden om slagvaardiger te opereren op de grondmarkt. Deze slagkracht op de grondmarkt draagt bij aan de versnellingsopgave voor doelrealisatie.

### **Argumenten**

#### *Stijgende grondprijzen*

De grondprijzen zijn vanaf 2011 gestegen met circa 30%. Per transactie is er meer geld nodig.

#### *Grote opgaves in doelrealisatie*

Op basis van het investeringsplan 2019-2028 en de kadernota is te zien dat er een grote gebiedsopgave in doelrealisatie ligt voor het waterschap. In de Kadernota 2018-2027 heeft het waterschap een versnellingsopgave geformuleerd omdat geconstateerd is dat de voortgang van de maartregelen herstel natte natuurgebieden, beek- en kreekherstel en ecologische verbindingzones achterblijft. Om deze doelen te realiseren is vaker en sneller anticiperend aankopen van gronden een belangrijk instrument. De prestaties van de volgende inrichtingsmaatregelen blijven achter;

- Herstel natte natuurgebieden (2085 ha)
- Beek en Kreekherstel (71 km)
- Vispassages (24)
- Ecologische Verbindingzones (91 km)

Wil de afgesproken termijn van 2021 gehaald worden is een verdergaande aanpassing van de strategie voor herstel natte natuurgebieden en beek en kreekherstel nodig om de afgesproken prestatie tijdig te realiseren. Voor het halen van de opgaves op het gebied van ecologische verbindingzones en vispassages is een aangepaste strategie reeds ingezet om deze afspraak tijdig te kunnen realiseren.

De Brabantse waterschappen Aa en Maas en De Dommel kennen een vergelijkbare problematiek. Waterschap Aa en Maas heeft zijn krediet verhoogd tot een bedrag van ca € 17.000.000,-. Waterschap De Dommel heeft een grondpot met een totale speelruimte tot 200 hectares. (Dit vertegenwoordigt een waarde van ca. € 12.000.000,- uitgaande van gemiddelde agrarische waarde.)

#### *Mindere aankopende overheidspartijen*

Na het opheffen van DLG zijn er minder aankopende overheidspartijen actief op de grondmarkt. Hierdoor staat het waterschap vaker zelf aan de lat staat om regie te voeren over de gebiedsontwikkeling. Ten opzichte van een aantal jaren geleden betekent dit ook dat het waterschap niet meer mee kan liften op aankopen van partners maar vaker aankopen moet voorfinancieren voor partners om de doelstellingen in het gebied te behalen. Als voorbeeld hiervan geldt het project Noordrand Midden. In dit gebied moet 99 hectare grond van particulieren worden aangekocht. De verwachting is dat uitruilen de beste garanties geeft om over de grond te kunnen beschikken. De provincie heeft circa 59 hectare ruilgrond ter beschikking gesteld. Het waterschap is trekker van de grondverwerving in dit gebied. Dit betekent dat er de mogelijkheid bestaat dat het waterschap circa 40 hectare ruilgrond zou moeten voorfinancieren.

### *Gronddruk*

In zijn algemeenheid staat er een aantal grote veranderingen te wachten in zowel stedelijk als landelijk gebied, te denken van al de energietransitie, klimaatveranderingen, wettelijke regelingen voor agrariërs etc. Al met al vraagt dit veel van grondeigenaren en de bereidheid van grondeigenaren om te verkopen. De opgaves moeten gezien worden als grote gebiedsontwikkelingen waarbij alertheid op de grondmarkt en strategische aankopen een belangrijk instrument is om de puzzel in elkaar te krijgen. Tevens zijn de eenvoudig te verwerven gronden reeds verworven. Voor het realiseren van de resterende opgave zijn naar verwachting grotere gebiedsprocessen nodig. Hiervoor zal ook het waterschap aan de lat komen te staan als manifestpartner.

### *Grond blijft langer in de grondpot*

Doordat projecten vaker ondergebracht worden in grotere gebiedsprocessen met een langere doorlooptijd drukken de grondkosten langer op de grondpot dan voorheen. Dit drukt op het investeringsvolume van dit project. Om meer speelruimte te behouden is verhoging van het budget nodig.

### **Kanttekeningen en risico's**

Door te investeren in gronden neemt men het risico dat de grond op termijn minder waard zal worden. Dit risico wordt als klein ingeschat omdat de grondwaarde over de langere termijn als stabiele belegging wordt gezien en de verwachting is dat de grondprijzen stabiel zullen blijven of stijgen. Gronden worden tijdelijk ook voor pacht ingezet waardoor ook aanvullende opbrengsten gegenereerd worden.

## **2. Verruiming van de bevoegdheid van het dagelijks bestuur voor aankoop, verkoop en ruiling tot € 300.000,- (i.p.v. € 200.000,-)<sup>1</sup>.**

### **Aanleiding**

Met de eerder beschreven voorstellen wordt beoogd slagkracht te realiseren. Ook de verruiming van de bevoegdheid (via delegatiewijziging) van het dagelijks bestuur om aankopen tot € 300.000,- te kunnen verrichten maakt dat er sneller gehandeld kan worden. Door verruiming hoeft het algemeen bestuur minder met besluitvorming belast te worden. Bovendien past dit in het 'sturen op hoofdlijnen'.

### **Beoogd effect**

Slagvaardiger en sneller opereren op de grondmarkt.

### **Argumenten**

Momenteel is op basis van delegatie de bevoegdheid van het dagelijks bestuur om aan-/verkopen en ruilingen tot € 200.000,- te verrichten. Dit is vervolgens 'door gemandateerd' door het dagelijks bestuur. Op grond van het "Besluit ondermandatering en verlening van volmacht door de dijkgraaf waterschap Brabantse Delta" is bepaald dat de ondertekening van overeenkomsten tot aankoop, vervreemding en ruiling van onroerende zaken tot een (saldo)bedrag van € 200.000,- per onroerend goed door een lid van het directieteam kan worden ondertekend. Boven dit bedrag dient er besluitvorming in het algemeen bestuur plaats te vinden. Om slagvaardiger te kunnen handelen is het wenselijk om via een wijziging van het delegatiebesluit dit bedrag voor het dagelijks bestuur te verhogen tot € 300.000,- per onroerend goed. Waarna later dit via ondermandaat ook gewijzigd kan worden voor de bevoegdheid van het lid directieteam Watersystemen.<sup>2</sup>

Daarnaast zijn in titel 10.1 van de Algemene wet bestuursrecht voorwaarden opgenomen over mandaat. Hierin staat bijvoorbeeld dat de mandaatgever per geval of in het algemeen instructies kan geven ter zake van de uitoefening van de gemandateerde bevoegdheid.

Voorgesteld wordt in te stemmen met verhoging van de bevoegdheid van het dagelijks bestuur voor aan- en verkopen en ruilingen tot € 300.000,-- volgens bijgaand besluit: "Zesde wijziging delegatiebesluit waterschap Brabantse Delta 2010". (18.ZK06959, document: 18IT035277)

### **Kanttekeningen en risico's**

Het algemeen bestuur heeft weliswaar minder sturingsmogelijkheden op aankopen. Echter koop, verkoop of ruiling tot € 300.000,-- kan slechts plaatsvinden – indien uiteindelijk het dagelijks bestuur dit goedkeurt - door instemming van het betreffende directieteamlid. Bovendien is in de processen functiescheiding toegepast met voldoende checks and balances.

<sup>1</sup> Dit voorstel ziet niet op aan-, verkoop en ruiling van gronden in het kader van dijkverbeteringsplannen. Daar geldt dat in dat kader het dagelijks bestuur bevoegd is. Dan geldt deze financiële bovengrens niet.

<sup>2</sup> Bij de uitvoering van het mandaat geldt (zoals voor alle mandaten) dat er randvoorwaarden gelden, die bepaald zijn in de Algemene wet bestuursrecht en in de algemene bepalingen van de mandateringsbesluiten van het waterschap.

### Financiële dekking

In de begroting 2018 en de Kadernota 2019-2028 is geen rekening gehouden met het nieuwe verzochte uitvoeringskrediet van € 5,0 miljoen. Op de gronden vindt echter geen afschrijving plaats. Het project kent geen einddatum. Na verstrekking van het nieuwe uitvoeringskrediet van € 5,0 miljoen bedraagt het totale beschikbare uitvoeringskrediet voor anticiperende grondaankopen € 9,55 miljoen.

| Oplevering                   | Verwachting bij kredietaanvraag | Verwachting bij Begroting 2018 |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Verwacht tijdstip oplevering | n.v.t.                          | n.v.t.                         |

| Investering                                            | Raming bij kredietaanvraag |                         | Raming bij begroting 2018 |                         |                    |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
|                                                        | Investering                | Waarvan bijdrage derden | Investering               | Waarvan bijdrage derden | Onzekerheids-marge |
| Totaal benodigd extra krediet ontwikkelingsinvestering | € 5,0 miljoen              |                         |                           |                         |                    |

| Kapitaallast                                                                                                  | Raming bij kredietaanvraag |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Watersysteembeheer<br>Het betreft de maximale rente wanneer het krediet van € 5 miljoen volledig benut wordt. | € 150.000                  |

| Reguliere exploitatie                         | Actuele raming | Raming begroting 2018 |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| effect op de exploitatieopbrengsten (pachten) | € 76.000       | n.v.t.                |

./ Voorgesteld wordt een uitvoeringskrediet van € 5,0 miljoen beschikbaar te stellen volgens bijgaand investeringsbesluit.

### Uitvoering

Toepassing bij projecten.

### Communicatie

Het algemeen bestuur informeren.

### Relatie met beleidsvelden

#### - Winnend Samenwerken in Brabant

Het is goed om te realiseren dat recent de twee andere Brabantse waterschappen hun krediet voor anticiperend grondaankoop hebben vergroot. Zij kennen dezelfde uitdagingen/problematiek. Aa en Maas heeft het krediet verhoogd tot een bedrag van ca € 17.000.000,- en De Dommel heeft een grondpot met een totale speelruimte tot 200 hectares. (Dit vertegenwoordigt een waarde van ca. € 12.000.000,- uitgaande van gemiddelde agrarische waarde.)

#### - Bijdrage aan doelen voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Uiteindelijk is het doel van deze maatregelen, bijdragen te leveren aan natuurontwikkeling.