

Bijlage 3: Berekening budgettaire impact Vlaamse overheid

1.1 Inschatting benodigde oppervlakte

Vandaag zijn er twee beslissingen die een ruimteclaim leggen op het gebied met dien verstande dat deze nog verder dienen te worden geconcretiseerd: het complex project extra containercapaciteit Antwerpen (hierna ECA genoemd) en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangeduide speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van Beneden-Schelde' (zie tabel).

Tabel: Inschatting gronden nodig voor realisatie van CP ECA en S-IHD

Project	Status	Doel	Raming minimale behoefte (ha)	Raming maximale behoefte (ha)
Complex project ECA	Definitief voorkeursbesluit complex project d.d. 31 januari 2020	Havenontwikkeling ECA (excl. huidig opgespoten terreinen)	89	89
		Natuurcompensatie voor verlies spuitvlaktes met tijdelijke natuurfunctie uit het nooddecreet - Prosperpolder-Zuid(*)	169*	169
		compensatie verlies poldernatuur (**)	10	30
		Compensatie verlies weidevogels (**)	0	40
		Compensatie verlies foerageergebied bruine kiekendief (**)	19	38
		Compensatie verlies bos (**)	4	4
Instandhoudingsdoelstellingen "Schorren en polders van de Benedenschelde"	S-IHD-besluit d.d. 17 maart 2017, gewijzigd d.d. 17 mei 2019	prioritaire inspanning 3: de distance to target uitgedrukt in een globale gelokaliseerde oppervlakte bijkomend leefgebied om te komen tot een lokaal gunstige staat van instandhouding	-0 ha (leefgebied riet en water) -180 ha (leefgebied begraasd schor en slik met broedeilanden (***)) -100 ha (ecologische infrastructuur in poldergebied)	200 ha (leefgebied riet en water) -180 ha (leefgebied begraasd schor en slik met broedeilanden (***)) -150 ha (ecologische infrastructuur in poldergebied)
Totaal			571	900

* Het verlies aan natuur op de spuitvlaktes uit het nooddecreet is begroot op 148 ha. Om dit verlies te compenseren wordt het gebied Prosperpolder Zuid (169 ha) als compensatie aangeduid.

** Voor de natuurverliezen poldernatuur, weidevogels, foerageergebied bruine kiekendief, ... worden in het voorkeursbesluit indicatieve compensatiebehoeftes vastgelegd die in de uitwerkingsfase van het project meer in detail zullen worden bepaald. Voor de realisatie van deze compensatiebehoeften bevat het voorkeursbesluit een aantal randvoorwaarden en opties doch er worden nog geen gelokaliseerde oppervlaktes aangeduid.

*** volgens het IHD-besluit is voor de kluut 250 ha slik en schor nodig om de distance to target te halen. Voor de realisatie hiervan wordt verwezen naar Prosperpolder-Noord (170ha) en Doelpolder Midden (180 ha). Prosperpolder-Noord is reeds volledig in overheidseigendom en wordt ikv Sigma momenteel ingericht. Er rest nog een ruimteclaim van 180ha voor Doelpolder Midden met dien verstande dat het grootste deel hiervan reeds overheidseigendom is.

De komende jaren worden, het complex project ECA en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de speciale beschermingszone “Schorren en polders van de Benedenschelde” buiten beschouwing gelaten, op Linkerscheldeoever nog voor andere projecten beleidsbeslissingen verwacht die een impact zullen hebben op het grondgebruik op Linkerscheldeoever. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan volgende projecten:

- haveninbreidingsprojecten en de bijhorende compenserende en flankerende maatregelen;
- De optimalisatie voor de E34 ter hoogte van de Waaslandhaven;
- ...

De grondinname die zal gepaard gaan met de realisatie van deze projecten is vandaag nog niet gekend en zal pas bij de verdere uitwerking van de projecten in detail gekwantificeerd worden.

Het is moeilijk om de noodzakelijke grondverwerving in detail te ramen. Enerzijds staat vandaag enkel voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen en voor het complex project ECA de ruimteclaim in grote lijnen reeds vast nl. **571 tot 900ha** (zie tabel). Momenteel beschikken de Vlaamse overheid (met onder meer de gronden uit de grondenbank) en de Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO) samen over 565,17ha. Hieruit zou kunnen worden besloten dat er nog **5,83 tot 334,83 ha** bijkomende gronden dienen te worden verworven. Hierbij dienen echter volgende bemerkingen te worden gemaakt :

- Er dient een grondreserve te worden aangelegd van minimaal 5,83ha, maar dit zal wellicht onvoldoende zijn, rekening houdende met de vele voorwaarden binnen onder meer het S-IHD-besluit de onzekerheden en de ingeschatte maximale nood van 334,83ha;
- De percelen momenteel in eigendom van het Vlaams Gewest en MLSO liggen niet noodzakelijk op de juiste locatie voor de realisatie van het complex project ECA en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen in het gebied. Er dient ook vanuit gegaan te worden dat een deel van deze percelen niet zal kunnen worden geruild.
- Een aantal percelen in eigendom van het Vlaams gewest zijn bebouwd en kunnen bijgevolg niet worden ingezet voor realisatie ECA en S-IHD of ruil.
- Voor de realisatie van een deel van de instandhoudingsdoelstellingen, meer in het bijzonder voor de aanleg van nieuw hoogkwalitatief foerageergebied voor de bruine kiekendief, zal bijvoorbeeld volop worden ingezet op het afsluiten van beheerovereenkomsten.
- Naast het complex project ECA en S-IHD staan er nog andere projecten met een ruimteclaim binnen het gebied op stapel (zie hoger).

Rekening houdende met bovenstaande bemerkingen lijkt het zinvol om bovenop de reeds opgebouwde reserve minimaal een bijkomende grondreserve te voorzien van **90 ha**.

1.2 Inschatting kosten i.f.v. verwerving benodigde oppervlakte

De kosten voor de grondenbank omvatten:

- 1) Voor de aankoopprijs (inclusief eindpachtvergoeding en aktekosten) van de nieuw te verwerven gronden wordt gerekend met een gemiddelde prijs van 100.000 euro/ha. Deze prijs is gebaseerd op de gemiddelde aankoopprijs per ha van de voorbije jaren. De effectieve prijs die zal worden betaald bij een aankoop, zal gebaseerd zijn op een schatting van de afdeling vastgoedtransacties van het Vlaams Gewest.

- 2) De kosten voor flankerende vergoedingen naar aanleiding van de verwerving van gronden:
 - a) de vergoeding aan een eigenaar bij verkoop van zijn goed in project- of zoekgebied: maximaal 20 % van de venale waarde van het betrokken goed;
 - b) de vergoeding aan een gebruiker voor het uitwinnen van zijn gebruik op een onroerend goed in project- of zoekgebied: maximaal 2.000 euro/ha, exclusief de actualisatie zoals bedoeld in artikel 2.1.4.2 van het besluit betreffende de landinrichting van 6 juni 2014;
 - c) de vergoeding aan een eigenaar voor het sluiten, op verzoek van de Vlaamse Grondenbank, van een pachtovereenkomst op een onroerend goed in zoekgebied met een door de Vlaamse Grondenbank aangeduide gebruiker: maximaal 20 % van de venale waarde van het betrokken goed.

Rekening houdende met de bijkomende grondreserve die noodzakelijk is en die is geraamd op 90 ha (zie 1.1), bedraagt de geraamd kostprijs voor de nieuwe grondenbank LSO II in totaal **10.980.000 euro**. In dit bedrag is begrepen:

- a) de aankoopprijs (inclusief eindpachtvergoeding en aktekosten): 9.000.000 euro;
- b) de flankerende vergoedingen aan eigenaars bij verkoop: 1.8000.000 euro;
- c) de flankerende vergoeding aan gebruikers bij het uitwinnen van hun gebruik: 180.000 euro.

De vergoeding aan een eigenaar voor het sluiten van een pachtovereenkomst op een onroerend goed in zoekgebied is niet in rekening gebracht. De verwachting is namelijk dat gelet op de ervaring met deze vergoeding die vandaag ook reeds van toepassing is, deze vergoeding slechts heel sporadisch zal worden toegekend.

- 3) De werkingskosten: de projectmatige werkingsmiddelen voorzien voor de personeelsinzet die verbonden is aan de inspanningsverbintenis van de Vlaamse Landmaatschappij voor de verwerving en het beheer van gronden in het kader van de nieuwe grondenbank Linkerscheldeover II. De personeelsinzet wordt op jaarbasis begroot op 1 VTE van een statutaire medewerker niveau B met ervaring. Inclusief overheadkosten bedragen de werkingskosten op jaarbasis bijgevolg **76.310 euro**. Over een periode van 10 jaar betekent dit **763.100 euro**.

1.3 Budgettaire impact Vlaamse overheid

Onder 1.2 wordt de totale kostprijs voor de aanleg van een bijkomende grondreserve van **90 ha** via de nieuwe grondenbank geraamd op **10.980.000 euro**. De werkingskosten voor de grondenbank bedragen **763.100 euro**. De totale kostprijs voor de nieuwe grondenbank bedraagt zodoende **11.743.100 euro**. Deze kostprijs zal worden gedragen door de financierende partners van de nieuw op te richten grondenbank Linkerscheldeover II.

De drie financierende partners van de huidige grondenbank Linkerscheldeover (2013) zijn de Maatschappij Linkerscheldeover (MLSO), het Vlaams Gewest en het Havenbedrijf Antwerpen (HA). Zij zijn bereid hun huidige samenwerking verder te zetten in een nieuw op te richten grondenbank Linkerscheldeover II en daarbij gezamenlijk elk voor 1/3 in te staan voor de financiering van deze nieuwe grondenbank. Rekening houdende met de hierboven vermelde kostprijs betekent dit dat de drie partners van de grondenbank voor de komende 10 jaar elk een budget voorzien van **3.914.367 euro**.