# *Gegronde Ontwikkeling*

## *Naar een actief en versterkt grondbeleid bij de provincie Noord-Holland*

## *Leeswijzer*

Gegronde Ontwikkeling is als nota een bijlage bij het GS besluit met bijbehorende samenvatting.
In deze nota wordt het volgende beschreven:

- aanleiding en doel,
- het maatschappelijk en ruimtelijk kader,
- de ontwikkelingstrategie en de daarbij behorende rol en taakopvattingen over inzet, afwegingscriteria en arrangementen,
- de andere spelers op de grondmarkt,
- rollen en verantwoordelijkheden binnen de provincie,
- grondprijsbeleid en categorieën van grondverwerving,
- keuzes grondbedrijf

In de tekst zijn in de vorm van kaders beslispunten, constateringen en voorstellen van vervolgaanpak gegeven.

De nota bevat een zestal bijlagen. Hierin komen aan de orde: de groene verwervingstaakstellingen, een lijst met relevante projecten, nieuwe instrumenten, gedetailleerde informatie over actief en faciliterend aankopen, een tabel betreffende de Noord-Hollandse bufferzones en een overzicht van huidige deelnemingen van de provincie.

## *1. Inleiding*

Deze nota beoogt een duidelijk kader te scheppen ten behoeve van het grondbeleid van de provincie Noord Holland.
Deze nota is daarmee de opvolger van de eerste Nota Grondbeleid van 1994 en de tweede nota "Met beide benen op de grond" van 2001.
De aanzet voor deze nota is gegeven met de notitie "Naar een versterkt provinciaal grondbeleid" van 2004.
Provinciale Staten hebben diverse malen gediscussieerd over de positie die de provincie Noord-Holland zou moeten innemen op de grondmarkt. Dit heeft onder meer plaatsgevonden op 2 maart 2004, 6 juni 2005, 12 september 2005 en 17 oktober 2005.
Er heeft een grondige gedachtewisseling plaatsgevonden maar richting en kader zijn nog niet bepaald.
Provinciale Staten hebben aangegeven wel behoefte te hebben aan een duidelijk kader voor Grondbeleid.
Het College van GS heeft PS toegezegd om in het eerste kwartaal van 2006 dit kader te presenteren.
In deze nota wordt het kader en de richting expliciet gemaakt.

De voorstellen zijn gericht op het nemen van besluiten voor het handelen van de provincie in diverse situaties. Er is gekozen voor een pragmatische benadering. De voorgestelde besluiten en stappen zijn te overzien en haalbaar. Verder zijn acties voor het komende (half) jaar geformuleerd.
Al met al zou de besluitvorming gericht moeten zijn op een transparant kader voor het grondbeleid van de provincie waaraan diverse concrete projecten kunnen worden getoetst.
Tevens vult deze nota het bestaande instrumentarium aan en doet voorstellen voor verdere professionalisering van het grondbeleid van de provincie Noord-Holland.

Relevant als uitgangspunt hierbij is het Collegeprogramma (onderdeel Grondbeleid) van 2003:

*Collegeprogramma:*

*Het staande grondbeleid wordt voortgezet. Gezien de noodzaak van het bijsturen van onevenwichtigheden in Noord-Holland Noord, de Haarlemmermeer en Almere, zet de provincie zich in voor een regionaal afgestemd, geïntegreerd grond-, acquisitie- en vestigingsbeleid. Het bestaande provinciale grondbeleid wordt uitgebreid met anticiperend grondbeleid en andere (bestaande) instrumenten. Daarbij wordt onderzocht of een model van regionale ontwikkelingsmaatschappijen en een provinciaal grondbedrijf, met regionale fondsen en vereveningsmechanismen, een rol kan spelen om provinciaal ruimtelijk beleid beter vorm te geven.*

## *2. Doel*

Het gaat bij het grondbeleid om het realiseren van ruimtelijk relevante beleidsdoelen. Deze beleidsdoelen zijn vooral opgenomen in streekplannen maar ook in daarvan afgeleide beleidsdocumenten. Met de keuze van de zgn. sleutelprojecten* zijn belangrijke projecten genoemd die de provincie in het kader van de ruimtelijke ordening wil realiseren. Daarnaast liggen er opgaven op het gebied van de infrastructuur.
Het is evident dat in het landelijk gebied in de meeste gevallen grond nodig is om de betreffende ruimtelijke doelen tot stand te brengen. Daarvoor is immers functiewijziging van bijvoorbeeld landbouw naar natuur noodzakelijk.
Daarnaast zijn met behulp van grondeigendom provinciale doelen sneller, doeltreffender of doelmatiger te realiseren. Het grondbezit is daarbij ondersteunend voor de regierol van de provincie.
De doelen zijn divers van karakter. Hierbij valt te denken aan natuur, landschap, recreatie en bos maar ook aan de realisering van infrastructuur, bedrijfsterreinen en woningbouwprojecten. Bijlage 1 geeft een indicatie van de verwervingsopgaven voor natuur en recreatie. Ook op het gebied van water zijn er inmiddels diverse doelen geformuleerd, van waterkering tot waterkwaliteits-en waterkwantiteitsbeheer. Tevens zijn cultuurhistorische doelstellingen aan de orde. Veelal gaat het om meervoudige samenhangende doelstellingen. Bijvoorbeeld woningbouw in samenhang met een groene omgeving en het waarborgen van voldoende waterberging. Een ander voorbeeld betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat aantrekkelijk in het landschap is gelegen.
Het aankopen, beheren en weer verkopen van grond staat daarmee nooit op zichzelf maar ten dienste van het tot stand brengen van doelen die de provincie zich heeft gesteld.
Het verwerven van gronden met de uitsluitende bedoeling daarmee financieel voordeel te behalen is niet aan de orde.

* Voorbeelden van sleutelprojecten zijn: Wieringerrandmeer, Bloemendalerpolder, Amstelgroen en Groene Uitweg. Bijlage 2 geeft een overzicht van projecten waarbij grond een zeer belangrijke rol speelt.

Grondbeleid staat niet op zichzelf maar is instrument voor het realiseren van beleidsdoelen

Aankoop van gronden is nodig omdat

- Enerzijds tijdig voldoende gronden beschikbaar moeten zijn voor de functieveranderingen die beoogd zijn,
- Anderzijds regie kan worden gevoerd waarbij het grondbezit ondersteunend is voor de regierol

## *3.Maatschappelijk en Ruimtelijk kader*

De maatschappelijke omstandigheden zijn gewijzigd.
De grenzen van de ruimtelijke ordening "oude stijl" (restrictief beleid) zijn bereikt. Er zijn te weinig oplossingen beschikbaar voor realistische doelen.
De Nota Ruimte van het Rijk introduceert daarom de ontwikkelingsplanologie.
Dit brengt met zich mee dat innovatieve oplossingen worden gezocht, waarbij zowel woningbouw als recreatie, natuur, cultuurhistorie en water op evenwichtige wijze een plaats krijgen.
Grondbezit is belangrijk voor het realiseren van deze en andere samenhangende doelen.
Ook als logisch verlengstuk van de provinciale regievoering is grondbezit een belangrijk instrument.
Verwerving op strategische posities in een vroegtijdig stadium is steeds meer gewenst.
De provincie heeft hierbij een professionele en zakelijke houding, Risico's worden afgedekt.
Maatschappelijk lijkt er minder weerstand te bestaan tegen het actief optreden van de overheden bij grondbeleid. In de samenleving wordt begrepen dat de overheid zelf ook zakelijk moet optreden en verstandig met bezittingen om moet gaan. En van de overheden wordt verwacht dat zij de in nota's geformuleerde doelstellingen ook daadwerkelijk realiseren.
Al met al is het begrijpelijk dat de overheden, i.c. de provincie, een actieve rol spelen en posities betrekken op de grondmarkt ter realisering van maatschappelijke doelen.

### *3.1. Nota Ruimte*

In de ruimtelijke ordening is sprake van een belangrijke cultuuromslag, in gang gezet door de Nota Ruimte en de discussies daaraan voorafgaand rond de ruimtelijke wetgeving.

De Nota Ruimte geeft uitwerking aan het principe "centraal wat moet en decentraal wat kan". Daarmee legt het Kabinet een groot deel van de uitvoering van beleidsdoelen neer bij de andere overheden en wel vooral de provincies. De Nota Ruimte moet de provincie in staat stellen om de taken die voortvloeien uit de decentralisatie en ontwikkelingsplanologie uit te kunnen voeren. Daarbij horen onder meer:

- het aanbieden van een adequate gereedschapskist voor de provincie
- het ondersteunen van de omslag van toelatings- naar ontwikkelingsplanologie
- het in het kader van gebiedsontwikkeling stimuleren van publiekprivate samenwerking

De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro, door de Tweede Kamer op 23 februari 2006 aanvaard), de Grondexploitatiewet en de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) moeten hiervoor het kader bieden. De inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving wordt in het laatste kwartaal van 2007 verwacht.

### *3.2. De Nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening*

Provincies krijgen met de nieuwe Wro nieuwe instrumenten aangereikt zoals de structuurvisie, het provinciale inpassingsplan ( = bestemmingsplan), de provinciale verordening, de aanwijzingsmogelijkheid en de projectprocedure.
Wat betreft de vastlegging van de ruimtelijke doelen is de provincie onder de nieuwe wetgeving verplicht om een S*tructuurvisie* op te stellen. Dit is een strategisch document over de ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied dat in de plaats komt van het Streekplan. Het kan

een generieke structuurvisie zijn voor de hele provincie maar ook een visie op onderdelen of thema's.
De structuurvisies vormen de basis voor de beoordeling van gemeentelijke bestemmingsplannen en voor de in te zetten provinciale instrumenten, zoals hiervoor genoemd, gericht op de juridische doorwerking van het geformuleerde beleid. De Structuurvisie heeft- anders dan het huidige streekplan – uitsluitend een zelfbindend karakter.
In de structuurvisie maakt de provincie bij de ruimtelijke doelen duidelijk wat de strategische prioriteiten zijn, waar die liggen en hoe de provincie die wil realiseren..
Duidelijkheid is geboden want de structuurvisie bevat richtinggevende uitspraken die invloed hebben op tal van ruimtelijk relevante beleidsterreinen zoals groen, water, recreatie en zorg.
Het moet dus gaan om visie (wat willen we), strategie (hoe gaan we het doen), prioriteiten (selectief zijn), verantwoordelijkheden (wat willen we zelf en wat doen anderen) en samenhang (één oplossing voor meer dan één doel).

*3.3 Ontwikkelingsstrategie*

Bij de strategiebepaling om tot uitvoering van beleid te komen is onmiddellijk een koppeling te leggen met het grondbeleid.
Vooral via het grondbeleid kunnen ambities worden waargemaakt. Immers, grond geeft een strategische onderhandelingspositie die het de provincie mogelijk maakt om daadwerkelijk regie te voeren. Duidelijk moet dus zijn op welke wijze grondbeleid wordt ingezet.

Op grond van een te formuleren *ontwikkelingsstrategie* kiest de provincie voor een faciliterend, dan wel actief grondbeleid en daarmee welke (grondbeleid) instrumenten per opgave worden ingezet om de beleidsdoelen te halen.

Bij een faciliterend grondbeleid (voor nadere toelichting zie bijlage 3) wordt de uitvoering van beleidsdoelen en de grondverwerving overgelaten aan andere overheidspartijen en/of marktpartijen. De provincie beperkt zich dan tot het maken van het streekplan, het toetsen van het bestemmingsplan,vergunning- en subsidieverlening en mogelijk kostenverhaal op basis van de aanstaande Grondexploitatiewet. In bepaalde gevallen zal dit voldoende zijn.

Gezien de opgaven waar de provincie voor staat en de rol die haar is toegedicht, onder meer in de Nota Ruimte maar ook met het Investeringsimpuls Landelijk Gebied en vooral gelet op de provinciale ambities, zal dit meestal niet voldoende zijn. De provincie is genoodzaakt een actieve rol (voor nadere toelichting zie bijlage 3) te spelen in het grondbeleid om de doelen die zij zich heeft gesteld tijdig te realiseren. Actief grondbeleid betekent dat de provincie zelf een (ontwikkelende) rol speelt in regie en realisering van de doelstellingen. Bij voorkeur doet de provincie dit samen met andere partijen.

Die actieve rol past prima bij het ontwikkelingsgericht werken en het soms ook risicodragend werken.
Dit betreft de "groene" opgave maar in toenemende mate ook de "rode" opgave.
Daarbij komt dat groene en rode opgaven veel vaker met elkaar samenhangen in één project of gebied. Het gaat veelal om het evenwichtig realiseren van alle doelen die voor een bepaald gebied zijn gesteld.
Meestal gaat het niet meer om het tot standbrengen van één doel (provinciale weg o.a.) op één manier (kopen op basis van onteigening) maar diverse doelen die langs verschillende wegen kunnen worden bereikt.

Zo kan het logisch zijn om voor de infrastructuur vast te houden aan de bestaande beproefde werkwijze (aankopen op basis van onteigening).

Maar het zou ook verstandig kunnen zijn om in een gebied waar ontwikkelingsopgaven bestaan voor recreatie, natuur, woningbouw, waterberging en wegaanleg of –verbreding, te besluiten om een aankoopgebied te begrenzen en in een vroegtijdig stadium (strategisch) voor alle doelen aan te kopen.
In de eerste fase wordt er dan op vrijwillige basis aangekocht. Later kunnen er flankerende instrumenten aan worden toegevoegd (bijv. vergoeding van boerderijverplaatsing) en in de eindfase kan tot het aankopen op onteigeningsbasis worden besloten.

In een ander geval, waar de opgave bijvoorbeeld het ontwikkelen van een bedrijventerrein met een groene buffer is, kan besloten worden om als provincie aan te kopen en tevens het bedrijventerrein mede te exploiteren.

In al deze gevallen zullen nadere keuzes moeten worden gemaakt. De uitwerking hiervan komt in de volgende hoofdstukken aan de orde. In vele gevallen is het logisch om als provincie een actief grondbeleid te voeren.

Daaruit vloeit dan logischerwijs een lijst van projecten voort die met behulp van grondbeleid worden gerealiseerd. Op deze wijze is de provincie in staat om niet alleen regie te voeren maar ook daadwerkelijk te zorgen voor uitvoering van de plannen.

*Nieuwe instrumenten van grondbeleid zijn uitgebreider beschreven in bijlage 4 bij deze notitie*

| |
|---|
| De provincie zal in veel gevallen een actieve rol spelen met behulp van grondbeleid.<br>Nieuwe instrumenten zullen het provinciale grondbeleid ondersteunen<br>Uitwerken van het nieuwe instrumentarium op basis van de toekomstige wetgeving |

*3.4. Arrangementen*

Bij de ontwikkelingsstrategie kunnen ook de principes van “rood voor groen” en “rood voor blauw”van belang zijn naast de “ruimte voor ruimte” regeling.
De principes gaan uit van de gedachte dat de ontwikkeling en ook het beheer van groene en blauwe gebieden, waar eigenlijk altijd te weinig geld voor is, deels is te financieren uit de medefinanciering door “rode “ ontwikkeling. Als voorbeeld kan dienen dat de ontwikkeling van een bouwplan aan de rand van een stad of dorp het beheer dan wel de ontwikkeling van een groen (of blauw) gebied financieel ondersteunt.
Een uitgewerkt voorbeeld is de “ruimte voor ruimte “ regeling in Noord-Brabant. De sloop van grote oppervlaktes veehouderijstallen wordt daar gefinancierd uit de meeropbrengst van aantrekkelijke kleine bouwlocaties aan de randen van dorpen.
De provincie Noord Brabant heeft ter ondersteuning en financiering hiervan een “ontwikkelbedrijf” opgericht.
Een variant hierop wordt mogelijk het toekennen van verhandelbare ontwikkelingsrechten; dit principe voorziet in het toekennen van (overdraagbare) bouwrechten teneinde daarmee “groene” en “ blauwe” functies te ondersteunen.

Ook in Noord-Holland kunnen dergelijke constructies wellicht bijdragen aan de realisering van ruimtelijke doelen. Dit vooral ook omdat aantrekkelijke financiële oplossingen kunnen ontstaan door koppelingen aan te brengen tussen ruimtelijke doelen. Ook hierbij kan grondbeleid een rol spelen.

Nieuwe arrangementen helpen bij de uitvoering van ruimtelijk beleid
Nader onderzoeken op welke wijze deze arrangementen kunnen bijdragen aan het realiseren van de beleidsdoelen.

## *4. Criteria voor actief grondbeleid*

Indien is gebleken dat faciliterend grondbeleid geen of onvoldoende resultaat zal opleveren kan het pad van het actieve grondbeleid worden bewandeld.

Daartoe worden de projecten getoetst aan onderstaande kaders

Criteria

De provincie wil de volgende kaders hanteren voor haar actieve inzet:

- Projecten moeten een hoge prioriteit hebben, bijv. projecten uit de Projecten nota Noord-Holland Zuid en het Uitvoeringsprogramma Noord-Holland Noord.
  In de toekomst kan de provinciale Structuurvisie met het bijbehorende Meerjarenprogramma de kapstok vormen voor de prioritaire projecten
- De opdracht heeft een bovenlokale en/of regionale schaal
- De regievoering van de provincie is noodzakelijk om samen met de betrokken gemeentes tot oplossingen te komen
- De regievoering van de provincie is vereist om (al dan niet risicodragend) commitment te verkrijgen van andere publieke partijen
- De regievoering van de provincie is noodzakelijk om maatschappelijk relevante maar commercieel niet aantrekkelijke doelen veilig te stellen.
- De toegevoegde waarde van de provincie is kwalitatief en kwantitatief meetbaar, bijv. in termen van gecalculeerde risico's.
- Het perspectief op haalbaarheid van het in samenhang realiseren van diverse doelen is aanwezig.
- De provincie zet erop in om, waar passend, private partijen te interesseren voor het gezamenlijk met de overheden realiseren van doelen.
- Er is geen sprake van concurrentievervalsing en ongeoorloofde staatssteun
- Er is sprake van een sluitende businesscase en afdekking van financiële risico's in het geval dat de provincie risicodragend participeert

| |
|---|
| De provincie besluit bovenstaande kaders te hanteren bij actief grondbeleid |

Meerjarenprogramma

Ten behoeve van het operationeel maken van de ontwikkelingsstrategie en het bieden van scherpte daarin zou de provincie het instrument van het *Meerjarenprogramma* (of uitvoeringsprogramma geheten) moeten hanteren.
Het Meerjarenprogramma geeft een gedetailleerd inzicht in de wijze waarop en de volgorde waarin de provincie de prioritaire projecten tot uitvoering brengt en ook welke rol zij in relatie tot andere partijen speelt. Het Meerjarenprogramma krijgt een plaats als uitwerking van de Structuurvisie.
De trits Structuurvisie, Ontwikkelingsstrategie en Meerjarenprogramma biedt tevens handvatten voor collegeonderhandelingen en prioriteitsstellingen per bestuursperiode.

De Structuurvisie is in de toekomst het kader voor prioriteiten van de provincie
De Ontwikkelingsstrategie laat zien welke instrumenten van grondbeleid worden ingezet.
Het Meerjarenprogramma is binnenkort het uitvoeringskader

Voordat de rol van de provincie wordt behandeld volgt eerst een overzicht van de andere spelers c.q. beleidsbepalers op de grondmarkt. De provinciale rol komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

## *5. Andere partijen op de grondmarkt*

In bestuurlijk Nederland zijn alle overheidslagen, maar ook private partijen, betrokken bij grondbeleid. Zowel Rijk, gemeenten, waterschappen als de provincies hebben een rol.

5.1.Het Rijk
Het Rijk manifesteert zich in de gedaantes van Domeinen, Defensie, Rijkswaterstaat, VROM en DLG/BBL.

*DLG/BBL*
In de bestuursakkoorden tussen Rijk en provincies is afgesproken dat het DLG in het kader van het ILG gronden verwerft ten behoeve van afgesproken doelen in het landelijk gebied en aan de randen van de steden. De provincie voert (decentralisatieakkoord) de regie voor een groot deel van deze aankopen. DLG verwerft in die gevallen in opdracht van de provincie.

Het betreft hier doelen van natuur, landschap, recreatie, bos, waterbeleid en landbouw. De DLG opereert in aankoopgebieden met een vooraf afgesproken strategie; het gaat hier onder meer om de van oudsher bekende ruilverkavelingen en landinrichtingsprojecten.
In Noord Holland is hiermee voor de periode 2007-2013 ca. 6300-7800 ha gemoeid.

*Rijkswaterstaat*
Rijkswaterstaat verwerft gronden die noodzakelijk zijn voor de aanleg of verbreding van Rijkswegen en -waterlopen.

*Domeinen*
Domeinen beheert onroerend goed dat niet op afzienbare termijn voor een bepaalde doelstelling gebruikt kan worden. Het verkoopbeleid van Domeinen, van gronden die de Rijksoverheid niet meer nodig heeft, is ingegeven door politieke keuzes. De betreffende gronden worden in principe marktconform verkocht. Voorts voert Domeinen een actief verkoopbeleid ten aanzien van agrarische Domeingronden; hieraan is een financiële taakstelling verbonden. Het verkoopbeleid betreft onder meer landbouwgronden en overtollig vastgoed van Defensie en Verkeer en Waterstaat. Volgens afgesproken procedures moet Domeinen bij voorgenomen verkoop de overtollige gronden eerst aanbieden aan andere overheidsinstanties. Indien die geen interesse hebben mogen zij de markt op.

*VROM*
VROM is al sinds de jaren `80 verantwoordelijk voor het bufferzonebeleid. In deze gebieden is het beleidsdoel het openhouden van de groene buffers tussen grote stedelijke agglomeraties. Doel is daarmee tevens het vrijwaren van de betreffende gebieden van (grootschalige) verstedelijking. Het vergroten van recreatiemogelijkheden is een nevendoel.
In aanvulling op de planologische bescherming is het de opzet om op strategische plaatsen gronden aan te kopen.
In Noord Holland zijn de volgende bufferzones van kracht: Waterland, Blaricum-Huizen, Amstelland-Vechtstreek en Haarlem-Amsterdam (Spaarnwoude).
Deze bufferzones hebben een aankooptaakstelling van 5270 hectaren; aankoop en inrichting wordt gefinancierd door het Rijk. In 2005 was hiervan 4314 hectare verworven en resteert een taakstelling van 956 hectare.
Bijlage 5 bevat een tabel met cijfers over de Noord-Hollandse bufferzones

Het Rijk wil de bufferzones transformeren naar grootschalige groene gebieden waarbij de recreatieve functie moet worden versterkt De provincies hebben daarbij het initiatief. Het Rijk heeft een stimulerende rol.
Het Rijk gaat hierom door met het realiseren van de restanttaakstellingen en stelt de middelen hiervoor met ingang van 2007 beschikbaar via het Investeringsbudget Landelijk Gebied. Hiermee krijgen de provincies ook de verantwoordelijkheid voor de aankopen in de bufferzones.

*De Bufferzones krijgen een aangepaste invulling. Daartoe moet de provincie nieuw grondbeleid formuleren in de Noord-Hollandse bufferzones*

*GOB*
Onlangs is bij het Rijk het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) in oprichting gestart.
De bedoeling hiervan is om voor projecten die het Rijk prioritair acht de krachten te bundelen. Het GOB zal de Rijksinzet coördineren; hiermee moet worden bereikt dat het Rijk met één mond spreekt. Tevens wil het GOB provincies ondersteunen. Nader moet worden onderzocht welke Noord-Hollandse projecten hiervoor in aanmerking komen en wat dit voor de provincie kan betekenen.

*Onderzoeken wat het GOB voor de Noord-Hollandse projecten kan betekenen.*

*5.2. Gemeenten, waterschappen*
Van oudsher doen de gemeenten op hun grondgebied zaken via een gemeentelijk grondbedrijf. Gemeenten kopen gronden aan voor stedelijke ontwikkeling en komen tot grondexploitatie en –uitgifte.
Waterschappen kopen gronden die zij nodig hebben voor hun specifieke taken.

*5.3. Private partijen*
Private partijen kopen en verkopen onroerend goed op de grondmarkt volgens het principe van vraag en aanbod.
Projectontwikkelaars kopen veelal in een vroegtijdig stadium gronden die zij strategisch inzetten; dit met de bedoeling om woningbouwprojecten in toekomstige bestemmingsplannen te kunnen ontwikkelen.
Omdat die partijen slagvaardig kunnen handelen zijn zij sneller dan overheidspartijen bij het innemen van strategische posities. De overheid zal die rol niet kunnen en willen overnemen vanwege vastgelegde democratische procedures en transparantie.

## *6. Positiebepaling provincie*

Welke positie moet de provincie nu innemen in dit krachtenveld?

Het is duidelijk dat de positie van de provincie in het grondbeleid nauw verbonden moet zijn met de positiebepaling in het kader van de ruimtelijke ordening. Hoge ruimtelijke ambities vragen om een prominente rol in het grondbeleid met de daaraan verbonden kwesties van beschikbare financiële budgetten, risicobepaling (bestuurlijk, juridisch en financieel), organiserend vermogen en know-how.
In hoofdstuk 3 is de samenhang tussen beleidsdoelstellingen, ontwikkelingsplanologie en grondbeleid al aangegeven. De provincie vervult hierbij de regierol.
In het kader van de afweging tussen faciliterend grondbeleid en actief grondbeleid zal de provincie meer dan in het verleden een actieve rol spelen.
Binnenkort zal in de trits Structuurvisie, Ontwikkelingsstrategie, Meerjarenprogramma duidelijk worden voor welke projecten de provincie zelf vormen van actief grond beleid wil toepassen. Het te voeren grondbeleid wordt hieraan gekoppeld.

Nu is de vraag welke rol de provincie speelt ten opzichte van andere partijen.
Het is – redenerend vanuit de huidige provinciale taakopvattingen – logisch om niet te treden in posities die andere overheidspartijen al innemen. Zo moeten de gemeenten binnen hun grondgebied hun verantwoordelijkheid voor grondexploitaties blijven nemen.
Daar waar het Rijk zijn rollen vervult hoeft de provincie niet actief op te treden (zie bijvoorbeeld het bufferzonebeleid).
Gelet op de geformuleerde kaders zal de provincie in bepaalde gevallen een actieve rol spelen, verantwoordelijkheid nemen en met behulp van grondbezit zorgen voor realisering van de doelstellingen.
Hieronder volgt een nadere beschrijving van het actieve optreden van de provincie

<u>Uitwerking van de rol van de provincie</u>

- Voor dat deel dat in het ILG is opgenomen stuurt de provincie DLG aan. De provincie bepaalt hoeveel gronden in een bepaald jaar in de verschillende gebieden worden aangekocht. DLG voert uit en BBL als rechtspersoon koopt aan.
  Dat gebeurt in principe op basis van een *aankoopstrategieplan* dat door de provincie wordt vastgesteld.
- Buiten het ILG programma bepaalt de provincie op basis van het Meerjarenprogramma (gekoppeld aan Structuurvisie en Ontwikkelingsstrategie) welke instrumenten van grondbeleid worden ingezet.
- Voor zover het gaat om projecten waarin ook een flinke doelstelling voor woningbouw dan wel bedrijventerreinen is opgenomen ligt het primair op de weg van gemeenten om hier samen met private partijen invulling aan te geven.
- In specifieke gevallen neemt ook de provincie deel in verwerving en soms exploitatie in een bepaalde vorm van samenwerking met gemeenten en private partijen.
  In hoofdstuk 4 zijn hiervoor de criteria gegeven.
- In situaties die vooral worden bepaald door doelstellingen in het landelijk gebied kan de provincie zelf nadrukkelijk de regie nemen.
  Steeds meer zullen doelstellingen van vooral woningbouw (en soms ook bedrijvigheid) onderdeel uitmaken van de meervoudige doelstellingen. De provincie neemt in die gevallen het initiatief en werkt samen met andere partijen.

- Per geval bepaalt de provincie wie de verantwoordelijkheid neemt in de uitvoering. Daarbij is de aanwezige expertise een belangrijke factor. De uitvoerende partij moet in staat worden geacht het project tot een goed einde te brengen. Vaak zal sprake zijn van samenwerking met private partijen, gemeenten, waterschap, het Rijk en DLG/BBL.

*Aankoopstrategieplannen opstellen voor de alle aankoopgebieden; de provincie stelt die vast.*

Per project moet vervolgens worden bepaald welke grondbeleidsinstrumenten worden ingezet en of de provincie grondposities gaat innemen. Daarbij worden de genoemde uitgangspunten en criteria in acht genomen.

Voordat de diverse te onderscheiden vormen van grondverwerving worden besproken volgt eerst een beschrijving van het te hanteren prijsbeleid bij de aankoop van gronden

## *7. Prijsbeleid*

Een overzicht van de mogelijkheden ziet er als volgt uit:

- Aankopen op vrijwillige basis tegen verkeerswaarde in ten behoeve van doelen in het landelijk gebied en voor " stedelijke" doelen zolang de plannen nog niet concreet zijn
- Aankopen met extra stimuleringsregelingen (verplaatsingsvergoeding) in een volgende fase
- Aankopen op basis van onteigeningswaarde zodra de plannen concreet zijn en het aankopen op vrijwillige basis geen soulaas meer biedt
- Onteigening volgens de wettelijke procedure als ultimum remedium

Bij de aangegeven vormen van aankoopbeleid is het te voeren prijsbeleid van eminent belang. In het landelijk gebied voert het kabinet een prijsbeleid waarop de Tweede Kamer toezicht houdt. Dit houdt in dat de overheid niet prijsopdrijvend mag acteren. Dat kan zowel slaan op de betaalde prijzen per hectare als op het marktaandeel. Immers met een hoog marktaandeel beïnvloedt de overheid ook de prijsvorming. Het optreden van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) is in dit kader aan regels gebonden indien en voor zover voor doelen in het landelijk gebied wordt aangekocht. Hierop zijn uitzonderingen. Bijvoorbeeld indien een gebied in zijn geheel is bestemd voor recreatie (delen van Amstelland) of voor natuurbeheer (grote delen van Laag Holland) dan is de inzet van de overheid er juist op gericht om alle gronden in bezit te krijgen. Maar ook dan is een zakelijk prijsbeleid relevant; een kwestie van goed koopmanschap. Uiteindelijk kan via onteigening de grondverwerving worden afgerond.

In het kader van ILG maakt de provincie afspraken over de verantwoordelijkheid voor dit prijsbeleid vanaf 1 januari 2007. Immers vanaf dat moment heeft de provincie de regie over het aankoopbeleid dat door DLG wordt uitgevoerd.

| |
|---|
| Afspraken maken met het Rijk over het prijsbeleid bij grondverwerving in het kader van ILG |

Het zal duidelijk zijn dat bij meervoudige doelen, bijvoorbeeld de combinatie van woningbouw met groen, deze principes niet overeind zijn te houden. Immers bij woningbouw gelden totaal andere prijzen dan bij de verwerving voor natuurdoelen.

Het is dan logisch dat een complexwaarde wordt bepaald waarbij voor de waardebepaling van de grond alle baten en lasten en alle bestemmingen over de in dat complex gelegen grond worden omgeslagen. De aankoopprijs in het complex wordt daarmee geëgaliseerd. Er wordt in dat geval wat betreft prijsbepaling geen onderscheid gemaakt in de toekomstige situering van "rode" en "groene" functies.
Dit betekent dat alle gronden in dat complex op basis van dezelfde grondslag worden getaxeerd. De aard van de bestemming leidt niet tot een andere prijsstelling.
Het vigerende grondbeleid bevat geen uitspraken over het aankopen tegen complexwaarde.

| |
|---|
| *Het huidige grondbeleid biedt geen ruimte om gronden aan te kopen tegen complexwaarde.* |

Voor infrastructuur heeft de provincie al veel gronden aangekocht. Dit gebeurt meestal op onteigeningsbasis.
Voor overige gronden die op onteigeningsbasis moeten worden aangekocht kan de provincie gebruik maken van de titels uit de Onteigeningswet en de Landinrichtingswet.
De provincie heeft tot nu toe geen beleid geformuleerd voor het aankopen op onteigeningsbasis anders dan voor infrastructuur. Dit terwijl dat in sommige gevallen wel gewenst is, zoals recentelijk is gebleken bij het Wieringerrandmeer. In deze lacune moet worden voorzien.

*Het huidige grondbeleid voorziet niet in het aankopen op onteigeningsbasis door de provincie, anders dan voor infrastructuur*

Bovenstaande uitgangspunten, kaders en de positiebepaling van de provincie worden in het volgende hoofdstuk nader ingekleurd; dit aan de hand van categorieën van grondverwerving die tot heden in de provinciale praktijk gangbaar zijn.
Per categorie wordt eerst de omschrijving en de bestaande praktijk gegeven en daarna de te kiezen strategie voor de toekomst. De beslispunten staan in kaders

## *8. Categorieën van grondverwerving*

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de verschillende soorten verwerving zoals die in de provinciale praktijk tot nu toe zijn te onderscheiden. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij tot nu toe gebruikte terminologie. Het overzicht bevat een beschrijving van

- het karakter van de categorieën
- een beschrijving van de huidige criteria voor toepassing ervan
- de gehanteerde planhorizon
- de risico's
- het prijsbeleid.

Per categorie worden voorstellen gedaan voor aanvullingen op het huidige beleid.
Dat leidt niet tot één duidelijke strategie voor alle vraagstukken.
De diverse categorieën met hun eigen karakteristiek blijven bestaan omdat die voorzien in de behoefte om in verschillende situaties ook verschillend te handelen.

### *8.1. Taakgebonden aankopen*

Historisch gezien zijn de *taakgebonden aankopen* het meest bekend. De grondaankopen zijn rechtstreeks verbonden aan het te realiseren doel, bijvoorbeeld de aanleg van een provinciale weg.
De provincie heeft hiermee veel ervaring. De aankopen zijn gekoppeld aan een concreet plan; volledige schadeloosstelling op basis van onteigening is uiteindelijk nodig om tot volledige verwerving te komen.
Meestal betreft het één doel (infrastructuur).
In 10 jaar is in dit kader voor ruim € 40 mln.aangekocht.
Ook de afrondingsaankopen van bestaande natuurgebieden en soms verwerving van gronden ten behoeve van de EHS die niet behoeven te worden geruild, zijn als taakgebonden te beschouwen. Daarbij is meestal betaling van de vrije waarde in het economische verkeer aan de orde.
Aan deze categorie kleven nauwelijks risico's.

Er is geen aanleiding om wijziging aan te brengen in deze categorie van verwerving.

| |
|---|
| Geen wijziging aanbrengen in het taakgebonden aankopen |

### *8.2. Anticiperend aankopen*

Met de omslag van de zgn. toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie zijn de *anticiperende aankopen* in zwang gekomen. Kenmerk hiervan is dat aankopen worden gedaan met het oog op het waarmaken van doelen die wel bekend zijn maar nog niet exact zijn omschreven en waarbij ook nog niet geheel duidelijk is welke omvang die zullen hebben en wanneer die exact worden gerealiseerd. De looptijd is tot nu toe op maximaal 5 jaar gesteld (Tweede Nota Grondbeleid). Dit houdt in dat binnen deze termijn de gronden hun beoogde bestemming moeten hebben gekregen.
Met deze aankopen neemt de aankopende instantie al een zeker risico; dat risico is echter veelal goed te overzien maar wordt groter naarmate het doel verder weg ligt in de tijd en het onduidelijker is welke partijen zich garant stellen voor de realisering.

De provincie reageert op aanbiedingen uit de markt maar gaat niet zelf actief de markt op.
In de eerste fase van het anticiperend aankopen voert de provincie een prijsbeleid waarbij de (agrarische) verkeerswaarde van toepassing is. Deze is gebaseerd op de huidige bestemming van de gronden en komt tot stand door vraag en aanbod in de grondmarkt. De provincie sluit zich met haar prijsbeleid aan bij de geldende marktprijzen.

In de loop van de tijd worden de plannen steeds concreter. Dit resulteert in een concreet plan waarover GS een besluit neemt. Vanaf dat moment wordt het lastiger om op basis van afwachtend aankoopbeleid en op basis van huidige bestemmingen nog gronden te verwerven. Immers de markt speelt in op de verwachtingen die aan het plan worden verbonden. Dat speelt vooral in het geval een bedrijventerrein dan wel woningbouw (baatopleverende bestemmingen) onderdeel uitmaken van de plannen.
In de loop van het proces kan het nodig zijn om flankerende instrumenten toe te voegen, waarbij bijv. vergoedingen voor verplaatsing kan worden gegeven (verplaatsingsregeling). Uiteindelijk kan het in een bepaalde situatie denkbaar zijn dat op basis van onteigening wordt getaxeerd en dat de afronding van het aankoopproces via de formele onteigeningsprocedure plaatsvindt. De vigerende Nota Grondbeleid voorziet hier niet in.

*Het anticiperende aankoopbeleid voorziet nu nog niet in het aankopen op basis van verwachtingswaarde en onteigening.*

In 1994 was hiervoor een krediet van 8 mln. gulden ( € 3,63) beschikbaar.
Met de tweede nota grondbeleid is er een ruimte van € 27,2 mln. ontstaan waaruit anticiperende aankopen kunnen worden betaald. Dit budget functioneert als revolving fund. Er gaat een bedrag uit voor een bepaald project; dat bedrag gaat daarna op de exploitatie van het betreffende project drukken. Vervolgens wordt het fonds weer aangevuld. In verband met de te nemen risico's is in de saldireserve een risicobuffer opgenomen van € 2,7 mln. Dit bedrag is begin 2006 opgehoogd naar € 7,2 mln. Deze risicobuffer wordt jaarlijks beoordeeld in relatie tot de marktwaarde van het bezit en zonodig verhoogd.
Jaarlijks vindt rapportage plaats aan PS.
Indien wordt besloten om het anticiperend aankopen op te rekken en het strategisch aankopen mogelijk te maken (Hoofdstuk 8.2 en 8.3) is verhoging van het revolving fund aan de orde.

Vastgesteld moet worden wat de meest doelmatige wijze van administreren van eigendommen is binnen de geldende begrotingsvoorschriften. Er komt één systeem voor het boeken van aan- en verkoop van gronden en het aantrekken van kapitaal voor de verwerving ervan.

Administratie van onroerend goed bezittingen op een uniforme manier

*Variant*

Naast taakgebonden en anticiperende aankopen is ook een tussenvariant ontstaan van *projectgebonden anticiperende aankopen*. Daarbij is voor het concrete project, waarvoor nog geen go-besluit is genomen, wel een apart krediet voor grondaankopen beschikbaar gesteld. Als voorbeelden kunnen worden genoemd: aankopen die destijds voor de N201 in een zoekgebied zijn gedaan en de huidige aankopen ten behoeve van het Wieringerrandmeer.

Voorstel voor verruiming van het anticiperend aankopen:

In verband met de planvorming wordt de tijdshorizon opgerekt en op een bandbreedte van 5 à 10 jaar gesteld. Dit sluit aan bij de praktijk en bij de planhorizon van streekplan en bestemmingsplan. Per geval wordt afzonderlijk besloten op welk moment de aankopen starten en welke planhorizon reëel is.
Hierbij is het onderscheid tussen landelijk gebied en stedelijk gebied relevant. In het landelijk gebied is, vanuit financieel perspectief, een langere horizon verantwoord dan wanneer stedelijke functies deel uitmaken van het plan.
Indien de dekking moet komen uit de grondexploitatie is een lange planhorizon in bedrijfseconomisch opzicht een risico. Voor dergelijke plannen zal een kortere tijdshorizon van toepassing zijn dan bij plannen die uitsluitend voor groene of blauwe doelen zijn bestemd.

De risico's moeten te overzien zijn en worden afgedekt met een financiële buffer in de saldireserve.

Ten behoeve van een effectief optreden is aanvulling op het huidige prijsbeleid noodzakelijk. Nu voert de provincie in de eerste fase van het anticiperend aankopen een prijsbeleid waarbij de (agrarische) verkeerswaarde van toepassing is.
Zoals al beschreven kan het in de loop van het proces nodig zijn om flankerende instrumenten in te zetten.
Uiteindelijk is het in bepaalde situatie noodzakelijk zijn voor de voortgang van het proces dat op basis van onteigening wordt getaxeerd en aangekocht en dat de afronding via de formele onteigeningsprocedure plaatsvindt.

Ter verduidelijking van de keuze om over te gaan tot aankopen op basis van onteigening gelden de volgende criteria:

- de planvorming is zodanig ver dat een grondexploitatie kan worden beoordeeld
- de verwachtingswaarde is hoger vanwege de toekomstige bestemming
- het draagvlak in het gebied is er niet meer voor het op vrijwillige basis verwerven
- er resteert nog maar een beperkte periode om voldoende gronden te verwerven

Voorbeelden van deze strategie zijn: Wieringerrandmeer en de Rijksbufferzones.

| |
|---|
| Anticiperend aankopen de tijdhorizon oprekken naar 5 tot 10 jaar<br>Risico wordt afgedekt met een financiële buffer<br>In het begin aankopen op basis van huidige (agrarische) verkeerswaarde<br>In een latere fase mede op basis van verwachtingswaarde m.b.v. van stimulerende regelingen en uiteindelijk op basis van onteigening; hieraan ligt altijd een GS besluit ten grondslag<br>Verhoging van het budget koppelen aan toekomstig Meerjarenprogramma |

*8.3. Strategische aankopen*

Aankoop kan ook plaatsvinden zonder dat van tevoren doelen al beschreven zijn, en er zeker geen tijdshorizon is aan te geven. Deze *strategische aankopen* kunnen worden gedaan indien het voor de hand ligt (gelet op beleidskaders, nieuwe ontwikkelingen e.d.) dat in het betreffende gebied op enig moment zich ontwikkelingen zullen voordoen waarvoor grondbezit erg belangrijk is.
Het risico wordt geschat in relatie tot de verwachtingen van de te behalen doelen op langere termijn dan wel te behalen winst.

Vooral in het landelijk gebied is al behoorlijk wat ervaring met het strategisch aankopen. Dit betreft dan meestal groene of blauwe functies (bos, landbouw, landschap, recreatie, natuur) in toekomstige landinrichtingsprojecten. Vroegtijdig aankopen heeft het voordeel dat:

- er ruimschoots tijd beschikbaar is om aankopen te doen voordat alle gronden nodig zijn voor de uitvoering
- er een evenwichtige spreiding over de jaren kan zijn
- de grondmarkt niet overmatig wordt belast met overheidsaankopen
- er gekocht kan worden op basis van verkeerswaarde passend bij de huidige bestemming.
- het innemen van strategische grondposities de provinciale regie ondersteunt
- de financiële lasten over de jaren zijn gespreid
- kansen voor aankoop op de grondmarkt tijdig kunnen worden benut

Voor genoemde doelstellingen is er geen groot risico omdat bij onverhoopt afblazen van plannen de overtollige gronden weer op de markt kunnen worden verkocht voor vergelijkbare of hogere prijzen dan bij aankoop. Dit omdat de grondmarkt in de loop der jaren een stijgende tendens heeft laten zien. Risico's zijn er wel bij dalende markten. Dat (beperkte) risico vergt afdekking zoals dat ook bij anticiperend aankopen gebruikelijk is.

Ook voor stedelijke bestemmingen of bij een mix van landelijke en stedelijke doelstellingen kan het nuttig zijn om in vroegtijdig stadium (strategische) aankopen te doen. Dit past bij de provinciale regievoering en het nemen van initiatief om tot de gewenste uitvoering van doelen te komen. Het renteverlies moet van tevoren worden ingecalculeerd.

De planhorizon is ruimer dan bij anticiperend aankopen.

Zoals gezegd is deze methode van aankopen (ook wel grondbank genoemd) in het landelijk gebied toegepast maar veelal niet onder directe aansturing van de provincie. Onder verantwoordelijkheid van VROM zijn wel aanzienlijke aankopen gedaan in het kader van het bufferzonebeleid in Noord Holland.
De aansturing verandert nu omdat als gevolg van de decentralisatieafspraken de provincie de regie heeft over alle aankopen en inrichtingsplannen in het landelijk gebied (ILG). Dit gaat formeel per 1 januari 2007 in.

In een latere fase van de verwerving in strategische aankoopgebieden wordt geleidelijk duidelijk welke beleidsdoelen van toepassing zijn. Afhankelijk van de concreetheid van de plannen, het percentage verworven gronden en de planhorizon is dan wellicht een ander instrumentarium nodig; dit zoals beschreven onder anticiperend aankopen dan wel taakgebonden aankopen. Wanneer we in die fase van aankopen (en prijsbeleid) zijn terechtgekomen, is het onderscheid tussen strategisch aankopen en anticiperend aankopen niet meer van toepassing.
Het strategisch aankopen is eigenlijk een opgerekte vorm van anticiperend aankopen.

*Het beleid van de provincie voorziet nog niet in strategisch aankopen onder provinciale regie.*

<u>Voorstel voor strategisch aankopen door de provincie</u>

Het voorstel is om te kiezen voor de mogelijkheid om strategische aankopen te kunnen doen. Het provinciaal bestuur besluit per gebied afzonderlijk om over te gaan tot strategisch

aankopen. Hiervoor wordt per gebied een budget beschikbaar gesteld, dit in aanvulling op het voor anticiperend aankopen beschikbare budget.

| |
|---|
| Strategisch aankopen is in een aantal gevallen gewenst<br>Keuze van de projecten op basis van de wenselijkheid strategische posities in te nemen<br>De planhorizon zal meer dan 10 jaar zijn<br>Prijs bepaling op basis van huidige verkeerswaarde en bestemming<br>Risico beperkt<br>Aanvullend budget per doel en project beschikbaar stellen bij afzonderlijk GS besluit |

*8.4. Actief verwerven ten behoeve van grondexploitatie; exploiterend grondbeleid*

De provincie kan ook gronden die zijn aangekocht (mede) exploiteren (bouwrijp maken en uitgeven). De provincie is dan (mede) risicodragend in het exploiteren van de aangekochte gronden. Hierbij wordt veelal samengewerkt tussen partijen.
Hiervan is nog maar één voorbeeld. Volgens GS besluit zal de provincie mede verantwoordelijk zijn voor het exploiteren van het Rottepolderpark (gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude). De provincie en de gemeente willen hier een bepaalde vorm van bedrijvigheid in dit te ontwikkelen plangebied aantrekken en vond daartoe in eerste instantie geen andere gemeenten bereid. Provincie en de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude nemen nu samen de verantwoordelijkheid voor de exploitatie. Andere gemeenten en private partijen kunnen in een later stadium aanschuiven.

Het mede risico nemen in de exploitatie is aan de orde indien er stedelijke onderdelen in het plan zitten zoals de ontwikkeling van woningbouw en/of bedrijventerrein.
Bij grondaankopen in een dergelijk geval is een ruwe bouwgrondprijs aan de orde die de economische waarde bij de oude bestemming en gebruik meestal te boven gaat; er is dan immers sprake van een verwachtingswaarde omdat het (ontwerp) bestemmingsplan stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt
Daarnaast zijn de risico's bij dergelijke aankopen en bij de exploitatie van gronden groter dan bij anticiperende aankopen.
Deze risico's moeten van tevoren op basis van beoordeling van de grondexploitatie worden bepaald.
Voor het exploiterend optreden en aankopen in dit kader is nog geen beleid vastgesteld en is geen algemeen budget voor handen. Dit geeft beperkingen voor een adequaat en slagvaardig handelen. In de concrete situatie is de ontwikkeling na de voorbereiding concreet aan de Staten voorgelegd.

| |
|---|
| *Op dit moment is er geen beleid geformuleerd voor het exploiterende grondbeleid.*<br>*Beslissingen zijn per geval genomen* |

<u>Voorstel voor het mogelijk maken van exploiterend aankopen door de provincie in bepaalde situaties:</u>

In principe is het exploiteren een taak van gemeenten samen met private partners.
Basishouding van de provincie is dat aan gemeenten en private partijen wordt gevraagd om de beoogde ontwikkeling op zich te nemen. Hierbij kan de provincie planologische voorwaarden stellen. Indien de gemeenten de verantwoordelijkheid niet willen of kunnen nemen om de exploitatie op zich te nemen valt te overwegen om als provincie garant te staan voor een deel van de risico's dan wel leningen af te sluiten.

Een verdergaande variant is dat de provincie risicodragend deelneemt in een bepaalde verhouding met de andere partijen. Er zal dan sprake zijn van een bovengemeentelijk belang (zie criteria in hoofdstuk 4). In het in het uiterste geval ontwikkelt de provincie volledig zelf Dat laatste doet zich alleen voor indien de provincie een zeer groot belang hecht aan de ontwikkeling van een bepaalde functie onder bepaalde voorwaarden en in eerste instantie geen partners te vinden zijn.
In alle gevallen vindt van tevoren een zorgvuldige risicobeoordeling plaats.
De gevonden risico's worden afgedekt.
Hiervoor moet budget beschikbaar zijn.

Mede exploiteren alleen indien er sprake is van bovengemeentelijk belang, waarbij gemeenten en private partners niet voornemens zijn om de exploitatie op zich te nemen,
de provincie groot belang hecht aan realisering op basis van haar voorwaarden en waarbij formele regelgeving (passief grondbeleid) niet adequaat is.
Zorgvuldige risicoanalyse op basis van een businesscase is nodig
Budget per project drukt uiteindelijk op de exploitatie van het plan
De budgetten voor aankopen voor dit doel zijn opgenomen in het revolving fund van het anticiperend aankopen

<u>Deelnemingen</u> (In bijlage 6 zijn de huidige deelnemingen van de provincie beschreven)

Indien de provincie zelf de verantwoordelijkheid draagt voor de ontwikkeling van een terrein dan is het tot nu toe gebruikelijk dat de provincie voor de exploitatie een BV of NV opricht, dan wel maakt gebruik van al bestaande BV's of NV's zoals RON of SADC.

Via de inschakeling van een BV of NV plaatst de provincie de feitelijke uitvoering namelijk op afstand. Daarmee is de afdekking van het risico ook in goede banen te leiden en een dergelijke oplossing biedt de mogelijkheid voor private partijen om later aan te sluiten. Tevens is het verstandig om de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het functioneren van de provincie los te koppelen van de uitvoerende activiteit (in de BV). De provincie bestuurt op afstand (als aandeelhouder).

Indien de huidige koers, die in de praktijk is gegroeid, wordt voortgezet kan een lappendeken ontstaan van BV's en NV's waarin de provincie als aandeelhouder of eigenaar optreedt.
Ook kan gekozen worden voor inschakeling van uitsluitend SADC of RON. Dan doemt echter de vraag op waarom de provincie niet zelf een dergelijke voorziening wil inrichten. Dat past mogelijk niet in die gevallen (en dat zal het meest voorkomen) dat de provincie samenwerkt met gemeenten en private partners.

In veel gevallen besteedt de provincie, indien zij deelneemt in de exploitatie van een verworven terrein, de uitvoerende taken bijvoorbeeld uit aan een BV of NV.

Op zichzelf is het wenselijk om duidelijk in beeld te hebben met welke verantwoordelijkheid de provincie in de diverse deelnemingen participeert.
Nader onderzoek moet uitwijzen hoe dit landschap er uit ziet.

Nagaan hoe verantwoordelijkheden bij de diverse deelnemingen zijn verdeeld.
Een koers bepalen voor de wijze waarop de provincie in toekomstige situaties handelt.

*8.5. Grondbanken*

Een bijzondere categorie is de grondbank. In de provinciale praktijk zijn drie soorten grondbank onderscheiden.

a) grondbank t.b.v.functieverandering.

Bij deze grondbank is de grond nodig om de bedoelde gronden van functie te laten veranderen, bijv. van landbouw naar recreatie. Dit mechanisme is ruim toegepast in het kader van landinrichting. Daar wordt dit de taakstelling voor grondverwerving genoemd.

b) ruilgrondbank

Hierbij is het de bedoeling om het ruilproces van gronden te vergemakkelijken. De grond die in bezit is bij de overheid fungeert als smeermiddel om de gronden op de juiste plaats te krijgen. Dat kan zowel in het belang van de landbouw zijn als van doelstellingen als natuur, landschap, recreatie enz. Deze praktijk werd en wordt ook vooral in landinrichtingsprojecten en ten behoeve van kavelruil toegepast. De Stivas kan hierbij een ondersteunende rol spelen.

c) beheersgrondbank

Deze grondbank is bedoeld om bestaande landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische of natuurwaarden te behouden. Vergroting van agrarische bedrijven is een ondersteunend middel voor die doelstellingen.
In Laag Holland zal de provincie verantwoordelijk zijn voor de aankoop van gronden (feitelijke actor is DLG/BBL) en geeft die in (erf)pacht uit aan agrarische ondernemers (bedrijfsvergroting); hierbij gelden voorwaarden ten aanzien van de wijze van beheer van die gronden. Op dit moment is de concrete regeling voor Laag Holland in de maak.
Hiervoor hebben de provincie en het Rijk (LNV) gezamenlijk ca. € 2,5 mln. beschikbaar gesteld.
De tijdshorizon is vooralsnog 12 jaar maar kan in andere situaties langer zijn. Dat vergt expliciete besluitvorming.
Risico's zijn te overzien en beheersbaar. Het risico bestaat dat gronden later tegen een lagere prijs dan de aankoopwaarde moeten worden verkocht. Hiervoor wordt een financiële buffer in de begroting opgenomen.
Financieringsrisico's worden afgedekt door inschakeling van het Groenfonds.
Bij aankoop wordt de (agrarische) verkeerswaarde betaald.
Afspraak is dat ervaring wordt opgedaan met dit instrument en dat evaluatie plaatsvindt. Daarna kan, bij gebleken positief resultaat, PS besluiten dit instrument ook in andere delen van de provincie toe te passen.

*De categorieën a en b zijn al langer van toepassing maar tot nu toe nog niet onder directe aansturing van de provincie. Na verzilvering van de decentralisatieafspraken is de provincie verantwoordelijk.*
*Categorie c (beheergrondbank) zal worden toegepast in Laag Holland*

| |
|---|
| Beheergrondbank ondersteunt beleid voor het landelijk gebied<br>Aankopen tegen huidige verkeerswaarde<br>Beheersbare risico's |

| |
|---|
| Bij keuze van inzet in andere gebieden wordt de omvang van het areaal afgestemd op het beoogde beleidsdoel en daarbij passend budget toegevoegd |

## *9. Grondbedrijf*

In de vergaderingen van provinciale Staten is diverse malen gedebatteerd over de wenselijkheid van het inrichten van een Grondbedrijf voor de provincie.
Provinciale Staten hebben een motie aangenomen die luidt als volgt:

" Provinciale Staten van Noord-Holland, in vergadering bijeen op 14 november 2005;
Constaterende dat:

- Zij het beleid zoals onder meer vastgelegd in het streekplan Noord-Holland Zuid en in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord daadwerkelijk uitgevoerd willen zien;
- Het daarvoor nodig kan zijn om als provincie ook zelf tijdig grondposities in te nemen;
- De mogelijkheden voor de provincie daarom verruimd dienen te worden met strategisch grondbeleid;
- Ter voorkoming van juridische en bestuurlijke problemen het dan wellicht nodig zal zijn een provinciaal grondbedrijf in te richten, op voldoende afstand van de eigen ambtelijke organisatie.

  Dragen GS op:
- Om in de geactualiseerde Tweede Nota Grondbeleid, welke in het eerste kwartaal van 2006 gepland is te verschijnen, een voorstel voor de ontwikkeling van een eigen grondbedrijf op te nemen."

In dit hoofdstuk wordt de volgende definitie gehanteerd:

*" Een grondbedrijf is een organisatorische en administratieve eenheid met een samenstel van (resultanten van) afzonderlijke grondexploitaties die in onderlinge samenhang worden beoordeeld".*

<u>Relevante factoren</u>
De noodzaak om te kunnen beschikken over een grondbedrijf is afhankelijk van de weging van diverse factoren.
Dit zijn de volgende:

1. De omvang van de activiteiten van de provincie op het gebied van het grondbeleid;
2. De ambitie van de provincie om ook gronden te exploiteren en daarna uit te geven en daarmee de noodzaak om de bijbehorende activiteiten te kunnen beheersen;
3. De vraag of de provincie zelfstandig grondzaken behartigt dan wel dit in samenwerking met andere partijen doet;
4. De mate waarin er behoefte is om grondexploitaties van projecten in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen; het in één overzicht kunnen beoordelen van de financiële administratie en daarmee van de financiële verantwoording;
5. De vraag of de provincie exploitaties zelf wil beheren dan wel die wil uitbesteden aan BV's of NV's zoals nu SADC of RON;
6. Het inzetten van de koers om meer risicodragend te participeren met het oog op het behalen van winst in sommige projecten als nevendoel;
7. Het oprichten van een eenheid die, weliswaar met korte lijnen, maar met een bepaald mandaat, op afstand van de bestuurlijke leiding is geplaatst;
8. het belang van het werken op basis van bedrijfseconomische principes;

9. het belang van het streven naar rendement en continuïteit;

Het formuleren van voor- en nadelen is afhankelijk van de weging van de hierboven aangehaalde factoren.

Grondbedrijf oprichten?
De beantwoording van de vraag of een grondbedrijf zou moeten worden opgericht loopt langs de volgende lijnen:

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat de omvang van de activiteiten op het gebied van het grondbeleid de laatste jaren al is toegenomen; gelet op het aantal en de aard van de voorgenomen projecten zal die omvang alleen nog maar verder toenemen. Ook op het gebied van het risicodragend participeren in projecten, samen met andere partners, is een groei te zien.
Tevens begint de provincie aan het mede exploiteren van gronden die later worden uitgegeven aan bedrijven, dan wel voor woningen zijn bestemd. Dit doet de provincie niet zelfstandig maar samen met gemeenten en private partijen.
De provincie besteedt de exploitatie uit aan NV's of BV's zoals SADC of RON dan wel richt nieuwe deelnemingen op.

Verder wil de provincie zakelijker, doelgerichter en meer bedrijfsmatig werken.
Het maken van winst op de handel in grond is geen doelstelling; niettemin kan het voorkomen dat delen van projecten wel rendabel zijn. Maar, omdat de provincie het publieke belang dient, bevatten de projecten altijd onrendabele doelen (natuur, water, recreatie, cultuurhistorie, bos en park etc.).
De projecten waar de provincie bij betrokken is zullen over het algemeen, in bedrijfseconomische termen, verliesgevend zijn. Dat betekent dat er geen of in beperkte mate winsten zijn te verevenen tussen projecten. Een duidelijk overzicht van de stand van zaken van de diverse projecten is uiteraard wel noodzakelijk.
Ter toelichting geldt dat de financiële resultaten van de deelnemingen waarin de provincie participeert uit de verantwoording van die deelnemingen zal blijken, dus niet uit de verantwoording van de provincie zelf.
In het geval dat de exploitatie in een BV is ondergebracht is in de verantwoording van de provincie het financiële resultaat van de BV zichtbaar.

Al met al is het de vraag, gelet op het bovenstaande, of een grondbedrijf moet worden opgericht. Deze vraag wordt verderop beantwoord.

Noodzakelijke expertise
In eerste instantie komt hier aan de orde wat er minimaal nodig is om als provincie de uitdagingen van de komende jaren aan te kunnen.
In ieder geval is aanvullende professionaliteit nodig op het gebied van

a) financiën; de inrichting van de administratie zodanig dat budgetten verantwoord en transparant worden beheerd
b) juridisch; kennis van de juridische aspecten van het aangaan van samenwerkingsverbanden, het oprichten van BV's, NV's etc. en van het mede exploiteren van gronden
c) planeconomisch; het kunnen beoordelen van grondexploitaties
d) risicomanagement; het onderkennen en benoemen van risico's

Deze expertise is aanvullend op de expertise die in ieder geval nodig is om als organisatie gronden te kunnen verwerven, ook op basis van onteigening, te kunnen beheren en later weer verkopen. Deze expertise is aanwezig en wordt op peil gehouden en zonodig uitgebreid.

Een actief grondbeleid stelt eisen aan de inrichting van de financiële administratie maar ook aan de planeconomische begeleiding. Immers, niet alleen de risico's van de afzonderlijke projecten maar ook het totale risico zal dan moeten worden beoordeeld.

De komende maanden wordt onderzocht hoeveel expertise van welke omvang noodzakelijk is, hoeveel hiervan al binnen de bestaande organisatie aanwezig en beschikbaar is en hoeveel zou moeten worden aangetrokken.

| |
|---|
| Op korte termijn een voorstel ontwikkelen voor de benodigde aanvullende expertise qua competentie en omvang |

In het Besluit Begroting en Verslaglegging provincies en gemeenten (BBV) is vastgelegd op welke wijze in programmabegroting en jaarverslag de uit het grondbeleid voortvloeiende lasten en baten moeten worden behandeld. Die voorschriften zijn des temeer relevant wanneer de provincie een exploiterend grondbeleid voert.

Vanuit een pragmatische benadering komt hierna een aantal stappen aan de orde die –successievelijk- gezet moeten worden bij het inrichten en professionaliseren van de provinciale organisatie. Die organisatie is nodig om alle ambities waar te kunnen maken.

<u>Wel of geen grondbedrijf?</u>

Alles overziende is een eventuele beslissing om op korte termijn een grondbedrijf in te richten niet opportuun.
Immers, in eerste instantie is aanvullende expertise noodzakelijk om de opgaven voor de komende jaren aan te kunnen.
De provincie moet over de kennis kunnen beschikken om de provinciale inzet in complexe projecten goed te kunnen beoordelen en om actief te kunnen deelnemen aan die projecten in samenwerking met andere partijen. Voor zover verevening tussen projecten aan de orde is kan daarvoor een voorziening worden getroffen. Zo zouden behaalde winsten en verliezen op de exploitatie of het tijdelijk bezit van gronden kunnen worden toegevoegd dan wel afgeboekt van het bestaande revolving fund. Dat geeft ook een prikkel om effectief met aan- en verkopen om te gaan. Het tijdig verkopen van grond die de provincie niet meer nodig heeft kan immers tot verhoging van het revolving fund leiden.
Volgens de huidige inzichten is het oprichten van een organisatorische eenheid (grondbedrijf geheten) niet op korte termijn nodig om aan genoemde eisen te kunnen voldoen.
Een en ander is hier onder stapsgewijs uiteengezet.

*Stap 1*

Voor de korte termijn is het noodzakelijk om zelfstandig als provincie diverse situaties, waarbij grond in het geding is, te kunnen beoordelen en daarin te participeren. Daartoe is kennis op het gebied van planeconomie, risicobeoordeling, juridische kennis van contracten en van de inrichting en beheer van de financiële administratie nodig. Ook kennis over het

participeren in BV's en NV's etc. is nodig. Deze kennis moet eerst worden opgebouwd c.q. uitgebouwd.

*Stap 2*

Zodra die kennis van voldoende omvang en op voldoende niveau is kan een volgende stap worden gezet in de richting van een vorm van financiële administratie waarin eventueel verevening van projecten (via het revolving fund) kan plaatsvinden.

*Stap 3*

Een grondbedrijf als afzonderlijke organisatorische eenheid met zelfstandige bevoegdheden is een stap die op korte termijn niet nodig is maar eventueel later kan worden gezet. Die weg wordt met de eerste twee stappen niet afgesneden.

De keuze voor het inrichten van een grondbedrijf is op dit moment niet opportuun.
Op korte termijn prioriteit geven aan het aanvullen van de expertise die nodig is op een aantal terreinen; daarna verevening van financiële resultaten mogelijk maken.
Deze stappen moeten eerst worden gezet voordat verdere stappen in de richting van het oprichten van een grondbedrijf (afzonderlijke organisatorische eenheid) zinvol zijn.

# Bijlagen

# 1. Ter indicatie de groene verwervingsopgave voor Noord-Holland

## Totale verwervingsopgave

De totale verwervingsopgave voor natuur en recreatie voor Noord-Holland is circa 17.500 hectaren en is opgenomen in documenten als het Structuurschema Groene Ruimte en het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland. Van de taakstelling zijn nog ruim 7.500 hectaren zijn te verwerven of over te dragen aan de eindbeheerder.

De opgave is als volgt opgebouwd:

| **Beleidscategorie** | **Taakstelling verwerving** | **Verworven en overgedragen aan eindbeheerder** | **Verworven, maar nog niet overgedragen** | **Nog te verwerven t/m 2018** |
|---|---|---|---|---|
| Nieuwe natuur | 10.158 | 6.695 | 1.418 | 2.045 |
| Robuuste verbindingen | 899 | 0 | 49 | 850 |
| Recreatie om de stad | 6.446 | 3.367 | 1.188 | 1.891 |
| Overig 1) | 178 | 0 | 170 | 8 |
| Totaal | 17.681 | 10.062 | 2.825 | 4.794 |

1) Conform het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland vervallen doelen: recreatie in landinrichting, bos en landschap, bosuitbreidingslocaties. Deze lopende verplichtingen worden nog uitgefinancierd.

*Bron werkgroep 0-meting Rijk-provincies, 2006*

# 2. Overzicht projecten

Projecten waar op dit moment te voorzien is dat vastgoedposities een zeer belangrijke rol (gaan) spelen zijn:

- Wieringerrandmeer
- Bloemendalerpolder
- Laag Holland
- Rutteterrein
- Crailoo
- Motorcrossterrein Wieringermeer
- Stelling van Amsterdam
- Schiphol: uitbreiding luchthaven
- Bedrijventerrein Schiphol e.o.: Area Development Company (SADC)
- Bovenkerkerpolder
- Wonen in het groen
- Hembrug
- Groene Uitweg
- Haarlemmermeer/bollenstreek uitwerking
- Tussen IJ en Z
- Jaagweg
- RON
- Ontwikkelingsbedrijf NH Noord
- Zorgboulevard
- Noordboog
- Amstelgroen

- Rijksbufferzones
- Waterbergingslocatie Haarlemmermeer

# 3. Toelichting op de faciliterende en de actieve rollen

## a. de faciliterende rol

Bij een *faciliterende overheidsrol* ontwikkelt de overheid niet zelf, maar laat dat over aan marktpartijen. Op dit moment zijn, naast het bestemmings- en streekplan en het daarop gebaseerde vergunningensysteem, nog zeer beperkte mogelijkheden voor handen om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de kosten van voorzieningen.
Vanwege beperkte toepassingsmogelijkheden biedt het Rijk binnenkort (eind 2007) de mogelijkheid tot het wettelijk kunnen afdwingen van kostenverhaal en verevening op het niveau van een bestemmingsplan of exploitatiegebied. Hiertoe wordt aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een apart hoofdstuk – Grondexploitatie - toegevoegd. In een AMvB wordt de kostensoortenlijst opgenomen: de voorzieningen die in aanmerking komen voor kostenverhaal en verevening.
Zowel gemeenten, als vermoedelijk ook de provincies, krijgen de mogelijkheid kostenverhaal dwingend op te leggen. Nadere uitwerking wordt nu nog gegeven aan verbetering van de mogelijkheden van regionaal kostenverhaal.
Voorop staan vrijwillige afspraken over bekostiging van publieke voorzieningen, maar indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen particulieren tot betalen worden verplicht. De eis is dan wel dat deze voorzieningen in het exploitatieplan zijn opgenomen én er voldaan is aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De aanvraag van de bouwvergunning wordt hierop getoetst. Indien niet voldaan wordt aan de eisen van de exploitatieverordening, wordt de bouwvergunning vervolgens geweigerd.
Nadere informatie over de grondexploitatiewet is opgenomen in bijlage xxx

## *b. de actieve rol*

Bij een *actieve overheidsrol* wil de provincie een ontwikkelende rol in de realisering van de doelstellingen vervullen, soms door zelf te realiseren soms door te regisseren. In dat geval zijn de volgende mogelijkheden voorhanden:

- Het vestigen van een voorkeursrecht:. op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening – en gekoppeld aan het bestemmingsplan en projectbesluit – en de Wet Voorkeursrecht kunnen ook provincies naar verwachting vanaf eind 2007 ook een voorkeursrecht van aankoop vestigen op gronden. Nu kunnen op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten alleen de gemeenten een voorkeursrecht vestigen op gronden opdat eigenaren – indien zij tot verkoop wensen over te gaan- verplicht zijn de gronden eerste te koop aan te bieden aan de gemeente. Recentelijk is het toepassingsbereik van de wet al vergroot: de inzet is ook mogelijk voor groene doelen op regionaal niveau..
- Het op basis van vrijwilligheid bevorderen van beschikbaarheid van grond door
    - Stimuleringstoeslagen bij verkoop op grond van de (Rijks) Regeling Bedrijfshervestiging en Bedrijfsbeëindiging. Dit als tegemoetkoming in de te maken kosten door agrariërs en als compensatie van planologische verwachtingswaarden.
    - Grondruil: op basis van de Regeling Kavelruil kan grondruil worden gestimuleerd door het vergoeden van de kosten die hiermee samenhangen. Belangrijke factor daarbij is de fiscale vrijstelling van overdrachtbelasting.
    - Inzet van het instrument grondbank in de zin van het beschikbaar hebben van een hoeveelheid gronden en bedrijfsgebouwen. Deze voorraad kan dan worden benut om percelen of hele bedrijven te kunnen ruilen om op deze manier op de gewenste plaatsen overheidsdoelen te kunnen realiseren;

- Het vrijwillig op basis van onteigening aankopen: om meer tempo te kunnen maken en langdurige onteigeningsprocedures te voorkomen kan grondeigenaren een bod worden gedaan alsof het onteigening betreft (vermogenswaarde gebaseerd op de meest gerede bestemming). Voorwaarde is dat er planologische duidelijkheid is. De Onteigeningswet en de jurisprudentie vormen de basisvoor de prijsvorming.
- Indien op vrijwillige basis niet of niet op tijd tot overeenstemming gekomen kan worden kan worden overgegaan tot formeel onteigenen. Gemeenten kunnen hiertoe gebruik maken van de Onteigeningswet. Basis daarvoor is het bestemmings- of bouwplan. Provincies hebben tot nu toe een beperkte mogelijkheid tot onteigening. Deze is nu mogelijk op basis van de Titels 2 en 7 van de Onteigeningswet voor infrastructurele projecten en op basis van de Landinrichtingswet (straks de Wet Inrichting Landelijk Gebied) Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening – en gekoppeld aan het bestemmingsplan, projectbesluit en bouwplan – krijgt de provincie een extra onteigeningstitel

# 4. Nieuwe instrumenten voor grondbeleid

Naar verwachting treedt in 2007 de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in werking. In deze wet krijgen de provincies ruimere bevoegdheden op het gebied van de ruimtelijke ordening. Gekoppeld aan deze bevoegdheden worden aanvullende instrumenten aangeboden. In relatie met grondbeleid hebben deze betrekking op:

- Een onteigeningstitel voor de provincie
- Een provinciaal voorkeursrecht
- Kostenverhaal en verevening.

**Onteigeningswet**
Provincies hebben nu op basis van de Landinrichtingswet – straks de Wet Inrichting Landelijk Gebied – en de Reconstructiewet Zandgebieden de mogelijkheid om onteigening toe te passen. Door aanpassing van de Onteigeningswet krijgen de provincies nu ook een tite om onteigening buiten landinrichting en reconstructie toe te passen.

**Wet Voorkeursrecht**
De vigerende Wet Voorkeursrecht Gemeenten wordt de Wet Voorkeursrecht. Niet alleen gemeenten, maar nu ook de provincie kunnen waar nodig een voorkeursrecht vestigen.

**Grondexploitatiewet**
Aan de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening Aanvankelijk wordt een hoofdstuk Grondexploitatie toegevoegd. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om – indien het niet lukt op vrijwillige basis te komen tot afspraken met marktpartijen over bekostiging van publieke voorzieningen –kostenverhaal te kunnen afdwingen. Voorop blijft staan dat partijen zoveel mogelijk moeten komen tot afspraken op vrijwillige basis , maar als dit niet kan dan is er een wettelijke “stok achter de deur. Omdat vooral de grondexploitatiewet het meest nieuwe en daarmee het meest onbekende onderdeel is, wordt onderstaand een nadere toelichting gegeven.

**Nadere toelichting Grondexploitatie en kostenverhaal en verevening**

Centraal staan het *exploitatieplan* en de *bouwvergunning*. Voor elk bestemmings- of inpassingsplan en projectbesluit werkt de gemeente of provincie een exploitatieplan uit. Hierin staat een programma van eisen voor de uitvoering van werken binnen het bestemmingsplan- of projectbesluitgebied. Hierbij wordt ook aangegeven welke publieke voorzieningen ten laste moeten komen aan de exploitatie en waarop de gemeente of provincie straks de aanvraag van de bouwvergunning toetst. Een belangrijke bron voor het bepalen van de voorzieningen die door de gemeente of provincie in het exploitatieplan worden opgenomen is de zogenoemde *Kostensoortenlijst*. Deze wordt door het Rijk als Algemene Maatregel van Bestuur aangeboden.
De ontwikkelende partij moet vervolgens bij aanvraag van de bouwvergunning voldoende onderbouwen of en in welke mate de kosten van publieke voorzieningen zoals vermeld in het exploitatieplan zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Indien dit niet het geval is, dan wordt er geen bouwvergunning verleend.

Aanvankelijk richtte het wetsvoorstel zich op kostenverhaal en verevening op het niveau van een exploitatiegebied (binnenplans verevenen en kostenverhaal). In de Nota Ruimte is mede op verzoek van de provincie als actie toegevoegd om de wet ook toepasbaar te maken voor regionaal kostenverhaal. Hiertoe is een aantal projecten bezien op de wijze van toepassing van

kostenverhaal en verevening op regionale schaal. Op een aantal punten worden binnenkort nog voorstellen gedaan voor verduidelijking over de wijze waarop kostenverhaal op regionale schaal in de praktijk (beter) is vorm te geven en zijn enkele aanvullingen voorgesteld voor de kostensoortenlijst.

**Kostensoortenlijst**

**(kosten)**
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 1 en 2, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

a. de inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:
   1. de waarde van de grond;
   2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
   3. de kosten van het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
   4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
b. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek en archeologisch onderzoek;
c. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
d. de kosten van de aanleg van voorzieningen binnen een exploitatiegebied;
e. de kosten van de aanleg van voorzieningen en van werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, met inbegrip van de inbrengwaarde van de daartoe benodigde gronden, bedoeld onder a, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten buiten het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische en externe veiligheidscontouren;
g. de kosten van andere voorzieningen en werken, dan bedoeld onder a tot en met f, voorzover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
h. de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met g;
i. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat te verrichten werkzaamheden en te nemen maatregelen, voorzover deze werkzaamheden en maatregelen rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, maatregelen en werkzaamheden;
k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
l. de kosten van schadevergoedingen bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
m. kosten van de aanleg van voorzieningen die aan de gemeente door een hogere overheid worden opgelegd, voor zover deze kosten niet via gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
n. niet-terugvorderbare BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met m;

o. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

**(voorzieningen)**
Tot de voorzieningen, bedoeld bij de kosten, onder d en e worden gerekend:
a. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
b. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
c. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, en natuurvoorzieningen;
d. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;
e. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
f. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
g. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken , voor zover de aanlegkosten niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten niet via gebruikstarieven worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
i. uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen .

**(opbrengsten)**
Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, sub 3, van de wet, worden gerekend de ramingen van:
a. de opbrengst uit subsidies en bijdragen van derden, met uitzondering van de subsidies en bijdragen van de gemeente, dan wel van de genothebbenden krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden;
b. de opbrengst uit uitgifte van gronden;
c. de opbrengst van andere dan de onder a en b bedoelde kostenelementen, voorzover deze worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

# 5 . Bufferzones in Noord-Holland, taakstelling en stand van zaken:

| **Bufferzone** | **Deelgebied** | **Taakstelling (in ha)** | **Verworven per 1-1-2005** | **Restanttaakstelling** |
|---|---|---|---|---|
| Amsterdam-Haarlem | Spaarnwoude | 2.200 | 2.140 | 60 |
| | Houtrak | 305 | 204 | 101 |
| | Haarlemmermeer | 490 | 222 | 268 |
| Amsterdam-Purmerend | | 0 | 0 | 0 |
| Amsterdam-Vechtstreek | Amstelland | 820 | 785 | 35 |
| | Vechtstreek | 1.455 | 963 | 492 |
| Blaricum-Huizen | | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal** | | **5.270** | **4.314** | **956** |

## 6. De huidige deelnemingen van de Provincie Noord-Holland

Wat betreft de deelnemingen kent de provincie per januari 2006 een zestiental deelnemingen. Voor zover sprake is van eigendom van gronden is dat in vrijwel alle gevallen bedrijfsgebonden onroerend goed, benodigd voor de bedrijfsvoering. Dit geldt ook voor de deelnemingen die voor de provincie de grootste belangen vertegenwoordigen, te weten NUON, PWN en Afvalzorg.
De enige uitzondering hierop vormt de Schiphol Area Development Company N.V. (SADC) welke juist in het leven is geroepen om actief gronden te kunnen verwerven rondom Schiphol en daarmee publieke sturing te kunnen houden op de ruimtelijke inrichting van het gebied. De gronden worden door de vennootschap uitgegeven ten behoeve van bedrijfslocaties.
In deze N.V. heeft de provincie een belang van 18,1 % van de aandelen.

Ten aanzien van PWN kan nog worden opgemerkt dat PWN het beheer voert over provinciale gronden in het duingebied. Dit betreft in totaal circa 2000 ha.(*?*) aan natuurgronden.

Naar verwachting in maart 2006 zal worden opgericht “Rottepolderpark B.V.”, een vennootschap waarin de provincie voor 80% van het aandelenkapitaal zal participeren. De overige 20% komt in handen van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.
De B.V. zal het voormalige Rutte-terrein aankopen van de N.V. Afvalzorg en het gebied vervolgens opnieuw inrichten opdat gronden kunnen worden uitgegeven aan bedrijven in de milieucategorie 3 en 4.

In het voorjaar van 2006 zal ook besluitvorming plaatsvinden over het Wieringerrandmeer. Met de betrokken gemeenten en marktpartijen wordt thans onderzocht in welke (rechts-)vorm de ontwikkeling van het gebied en de grondexploitatie kan plaatsvinden

Titel:Nota PS-cie. ELE. (Nota Gegronde Ontwikkeling)
Datum:22-05-2006