

Grondbeleid volgens provincie Drenthe 2016-2021

provincie Drenthe



**Grondbeleid volgens
provincie Drenthe
2016-2021**

Provinciale Staten van Drenthe
Maart 2016

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Drenthe

Inhoud

	Voorwoord	4
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Wat is grondbeleid	5
1.3	Opbouw nota	6
2	Drents grondbeleid	7
2.1	Bijdrage aan opgaven	7
2.2	Grond verwerven	7
2.3	Grondbezit	8
2.4	Partners	9
2.5	Uitgangspunten	9
3	Beleidsvelden	13
3.1	Infrastructuur	13
3.2	Natuurontwikkeling	14
3.3	Ruimtelijk-economische ontwikkeling	15
4	Aankoop, beheer en verkoop	17
4.1	Instrumenten	17
4.2	Beheer van gronden in provinciaal eigendom	19
5	Financiën en risico's	20
5.1	Verantwoording	20
5.2	Gronden en budgetten	20
5.3	Risico's	23
5.4	Slot	24

Voorwoord

Grond is een instrument om provinciale doelstellingen te kunnen realiseren. Dat is van belang bij het realiseren van infrastructuur, natuur en agrarische structuurversterking.

De provincie kocht tot voor kort vooral gronden aan ten behoeve van infrastructurele projecten. Mede als gevolg van de overdracht van Rijkstaken op het gebied van natuurontwikkeling aan de provincies, gaan wij op grotere schaal en actiever dan in het recente verleden gronden verwerven, verkopen en beheren. Maar ook bij de uitvoering van Programma Aanpak Stikstof en bij agrarische structuurversterking gaan wij, indien nodig het instrument grond inzetten.

In de voorliggende beleidsnota is aangegeven welke regels en procedures de provincie Drenthe hanteert als de provincie Drenthe zich op de grondmarkt begeeft. Nog niet eerder was er in Drenthe sprake van een expliciet beschreven grondbeleid. Samen met verschillende partijen, is besproken wat zij verwachten van ons als speler op de grondmarkt. Betrokken partijen weten nu wat ze van ons kunnen verwachten.

Wij zijn er niet op uit om zoveel mogelijk grond in eigendom te krijgen en/of met grond te speculeren om extra inkomsten te verdienen. Zoals ook geadviseerd is in het rapport van de Noordelijke Rekenkamer (2012) is een terughoudende opstelling, waarbij risico's beheersbaar zijn het uitgangspunt. Wij willen met dit grondbeleid de ontwikkelingen in Drenthe ondersteunen. Wij onderzoeken nader of en in hoeverre het innemen van grondposities in meer stedelijke ruimtelijke processen en in de vrijetijdseconomie zinvol kan zijn.

Langs deze weg dank ik eenieder die zich heeft ingezet voor de totstandkoming van deze beleidsnotitie 'Grondbeleid volgens provincie Drenthe 2016-2021'.

Namens Gedeputeerde Staten,

Henk Jumelet,
gedeputeerde provincie Drenthe

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Drenthe staat voor grote maatschappelijke beleidsopgaven op het gebied van infrastructuur, natuurontwikkeling en ruimtelijk-economische ontwikkeling. Grond speelt bij veel van deze opgaven een rol. Het is één van de instrumenten die wij in kunnen zetten om deze maatschappelijke opgaven te realiseren. Om hier op een goede manier invulling aan te geven is strategisch grondbeleid van belang. Met name de nieuwe verantwoordelijkheid die de provincie afgelopen jaren heeft gekregen op het vlak van natuurontwikkeling, water, bodem en agrarische structuurversterking brengt met zich mee dat de provincie op grotere schaal en actiever dan in het recente verleden gronden verwerft, verkoopt en beheert. We zetten alle beschikbare instrumenten in om de gestelde doelen in samenwerking met onze partners te realiseren. Deze nota beschrijft het grondbeleid dat we voeren voor alle gevallen waarin de provincie te maken krijgt met aankoop, bezit, beheer en verkoop van grond en in sommige gevallen onroerend goed.

De Noordelijke Rekenkamer heeft in 2012 een rapport (PS nr 2012/632) uitgebracht naar aanleiding van een onderzoek naar grondaankopen van de provincie Drenthe. Daarbij is gebleken dat de gehanteerde werkwijze, namelijk een terughoudende opstelling ten aanzien van het innemen van grondposities, heeft geleid tot een goede beheersing van risico's. De NRK heeft enkele aanbevelingen gedaan om meer duidelijkheid te scheppen over grondtransacties bij de start van provinciale infrastructurele projecten en daarmee de informatievoorziening naar Provinciale Staten te versterken. De provincie Drenthe ziet geen aanleiding om de terughoudende opstelling aan te passen.

De aanbevelingen van de Noordelijke Rekenkamer zijn overgenomen in deze beleidsnota.

1.2 Wat is grondbeleid

Ons grondbeleid biedt een samenhangend stelsel van afspraken en acties met betrekking tot instrumenten als planvorming, verwerving, vervreemding (verkoop), financiering, beheer, toedeling en transparante informatieverstrekking daarover. Het geeft aan welke strategieën en instrumenten we inzetten, zodat onze beleidsdoelen ondersteund, gefaciliteerd en gerealiseerd worden. Grondbeleid en in het verlengde daarvan grondverwerving, -bezit en -verkoop is geen doel op zich, maar volgt de doelen die de provincie heeft gesteld met betrekking tot sectoraal en/of integraal gerichte beleidsvelden zoals infrastructuur, landbouw, natuur, water, bodem en mogelijk ook recreatie/toerisme en (stedelijke)gebiedsontwikkeling.

In deze nota worden de kaders aangegeven waarbinnen Gedeputeerde Staten (GS) het grondbeleid uitvoert. Deze kaders gelden tevens voor de uitvoeringsdienst Prolander, de verschillende bestuurscommissies en commissies die in opdracht van GS bijdragen aan de realisatie van onze doelen. Daarnaast geeft de provincie helderheid aan onze maatschappelijke partners en particulieren over hoe zij omgaat met haar grondbeleid.

1.3 Opbouw nota

Deze nota start in hoofdstuk 1 met de aanleiding van de vorming van grondbeleid en de uitleg ervan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het Drentse grondbeleid. Hoe gaan wij om met grond en volgens welke uitgangspunten handelen wij. Daarna wordt in hoofdstuk 3 uitgewerkt hoe grond doorwerkt in de beleidsvelden infrastructuur, natuurontwikkeling en ruimtelijk-economische ontwikkeling. In hoofdstuk 4 staat vervolgens welke instrumenten we wanneer gebruiken en op welke manier. Tenslotte geeft hoofdstuk 5 weer hoe we onze verantwoording vormgeven, uit welke budgetten we putten en hoe we omgaan met eventuele risico's.

2 Drents grondbeleid

Deze nota geeft het kader voor de inzet van grondbeleid bij een effectieve en efficiënte uitvoering van provinciaal beleid. Door vastlegging van grondbeleid wordt transparantie en helderheid gegeven en willekeur voorkomen.

2.1 Bijdrage aan opgaven

Het provinciaal grondbeleid is een middel om provinciale (ruimtelijke, economische en maatschappelijke) doelen te realiseren. Dat speelt onder andere bij:

- De aanleg van provinciale infrastructuur zoals wegen, vaarwegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen
- De realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- De realisatie van doelen die gesteld zijn in de Kader Richtlijn Water (KRW)
- De realisatie van andere plattelandsontwikkelingsprojecten, recreatieve en toeristische voorzieningen projecten en landbouwstructuurverbetering

We zetten het instrument grond momenteel met name in voor de beleidsterreinen infrastructuur, water, bodem, agrarische structuurversterking en natuur. Voor deze opgaven is beleid geformuleerd, zijn de toe te passen instrumenten goed in beeld en de financiële middelen aanwezig. We hebben tot op heden geen expliciet beleid ontwikkeld voor het actief innemen van grondposities bij meer stedelijke ruimtelijk-economische opgaven en bij versterking van de toeristisch/recreatieve sector.

2.2 Grond verwerven

Grondbeleid gaat in volle breedte over ‘verwerven, beheren (bezitten) en verkopen’. Om een gewenste functieverandering tot stand te brengen en regie te kunnen voeren, is verwerving één van de mogelijkheden. De manier waarop gronden verworven worden is afhankelijk van de bedoelde inzet van de aangekochte gronden.

Wij onderscheiden twee soorten van verwerving:

- Planmatige verwerving
- Anticiperende verwerving

Ad 1 Planmatige (via een projectbudget)

Onder planmatige verwerving verstaan we het verwerven van onroerende zaken in plangebieden waarvoor Provinciale Staten (PS) een concreet plan en een projectbudget heeft vastgesteld. De financiële dekking en de verantwoording van deze grondaankopen vindt plaats vanuit het betreffende projectbudget. Planmatige verwerving is bijvoorbeeld aan de orde bij gronden die liggen binnen het vastgestelde tracé van een door PS goedgekeurd infrastructureel project of gronden die liggen binnen de door PS vastgestelde begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (het NNN, voorheen EHS).

Ad 2 anticiperende verwerving (via een investeringskrediet)

Het is van belang dat de provincie beschikt over een zekere (strategische) grondvoorraad die ingezet kan worden bij ruil- en verplaatsingsprocessen voor de realisatie van provinciale doelen. Aankopen van deze gronden kunnen niet gedekt worden uit een vastgesteld projectbudget, omdat zij niet binnen een tracé van een weg of binnen de begrenzing van het NNN cq een vastgesteld project vallen. Voor de dekking van deze aankopen wordt per doel een investeringskrediet vastgesteld (zie blz 23).

2.3 Grondbezit

Voor de realisatie van haar doelen verwerft de provincie (veelal agrarische) gronden en incidenteel ook opstallen. Er worden verschillende vormen van grondbezit onderscheiden, afhankelijk van het doel dat de provincie met de grond nastreeft. Het betreft de volgende vormen.

Permanent grondbezit

Van permanent grondbezit is met name sprake bij provinciale infrastructuur (wegen en vaarwegen). De provincie is altijd eigenaar van gronden waarop de provinciale infrastructuur is aangelegd. Bij de aanleg van nieuwe infrastructuur verwerft de provincie de benodigde gronden en blijft na aanleg eigenaar van de gronden. Tijdens en na de realisatie blijven er soms 'overhoeken' over die als ruilgronden aangemerkt worden (zie ruilgronden). Daarnaast is de provincie eigenaar van gronden waarop provinciale gebouwen staan.

Tijdelijk grondbezit

Deze situatie doet zich voor als de provincie gronden verwerft met het doel deze tijdelijk te bezitten en vervolgens weer te verkopen. Dit ter realisatie van een provinciaal doel, zoals agrarische structuurverbetering of het NNN.

Ruilgronden (tijdelijk grondbezit)

De provincie beschikt over ruilgronden die ingezet kunnen worden voor kavelruil- en herschikkingsprocessen. Zogenaamde 'overhoeken', die na de aanleg van de provinciale infrastructuur overblijven, worden als ruilgrond of te verkopen grond beschouwd.

Gronden in exploitatie

Hiervan is sprake wanneer de provincie besluit zelf grond te verwerven en de ontwikkeling van een gebied ter hand te nemen om ontwikkelde gronden als bouwgrond (bijv. een nieuwe woonwijk, recreatie- of industriepark) uit te kunnen geven. Hoewel doorgaans de ontwikkeling van bouwlocaties plaatsvindt door gemeenten, kan de provincie in incidentele gevallen optreden als ontwikkelaar en als risicodragend financier van de inrichting van het gebied. Dit met als doel om gewenste economische ontwikkeling van het betreffende gebied mogelijk te maken. Als hiervoor aanleiding is, zal nut en noodzaak worden vastgesteld en worden alle juridische, bestuurlijke, financieel-technische en risico-aspecten in een aparte nota aan GS voorgelegd. Daarbij is een zorgvuldige informatieverstrekking aan PS belangrijk.

2.4 Partners

De provincie werkt voor de totstandkoming van haar beleid samen met diverse partners vanuit verschillende sectoren. Vanuit de water-, natuur-, landbouw- en infrastructurele opgaven zijn dit onder andere:

- Land en Tuinbouw Organisatie Noord
- Natuur en Milieu Federatie Drenthe
- Staatsbosbeheer
- Het Drentse Landschap
- Natuurmonumenten
- Drents Particulier Grondbezit
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Waterschap Vechtstromen
- Waterschap Hunze en Aa's
- Waterschap Noorderzijlvest
- Vereniging Drentse Gemeenten
- Bosgroep Noord- en Oost Nederland
- Drents Agrarisch Collectief

Daarnaast wordt vanuit ruimtelijk-economische ontwikkeling (bedrijvigheid, toeristisch-recreatieve en leefbaarheidsopgaven) samengewerkt met onder andere:

- Recron
- Recreatieschap Drenthe
- Diverse bedrijfsverenigingen
- Breed Overlegorgaan Kleine Dorpen
- NOM
- Kadaster
- MKB Noord
- Kamer van Koophandel

De Commissie Landelijk Gebied, voorgezeten door de gedeputeerde met de natuurportefeuille, heeft een belangrijke adviesfunctie richting Gedeputeerde Staten.

2.5 Uitgangspunten

Er worden vanuit verschillende niveaus kaders meegegeven waarbinnen de provincie moet handelen. Van Europees tot nationaal en uiteindelijk provinciaal beleid. We hanteren de volgende uitgangspunten die als leidraad dienen voor het grondbeleid.

Nationale en Europese regelgeving

De provincie handelt bij grondtransacties (aan-en verkoop) binnen de kaders van de nationale en Europese regelgeving. Daarbij gaat het met name om zaken als marktconformiteit en rechtmatigheid. Marktconformiteit wil zeggen dat de provincie gronden verwerft en verkoopt op basis van door onafhankelijke taxateurs getaxeerde marktwaarden en de hantering van marktconforme prijzen bij pacht en huurcontracten.

Rechtmatigheid heeft betrekking op het feit dat de provincie zich houdt aan de wet- en regelgeving. Dit betreft onder andere wetgeving op het gebied van staatssteun en aanbestedingen, maar ook de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals openbaarheid, transparantie en gelijkberechtiging bij gelijke omstandigheden.

Andere nationale regelgeving wordt gegeven door:

- de Ontheffingswet indien de benodigde grond niet op minnelijke wijze verworven kan worden;
- de Wet Bibob om te voorkomen dat de overheid onbedoeld criminele activiteiten faciliteert;
- de Wilg met regels voor landinrichting om herverkaveling van landelijk gebied mogelijk te maken;
- de Wro voor de totstandkoming en wijziging van ruimtelijke plannen;
- de PAS en KRW voor behoud van lucht- en waterkwaliteit.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Hierin is vastgelegd welke beleidsthema's worden gerekend tot het provinciale belang, de daarbij behorende ambities en inzet van instrumenten om onze doelen te realiseren.

Provinciale uitgangspunten

De provincie Drenthe hanteert een aantal uitgangspunten, van waaruit zij het grondbeleid vorm geeft. Dit betreft een aantal algemene punten en een aantal punten specifiek voor natuurontwikkeling.

Algemeen

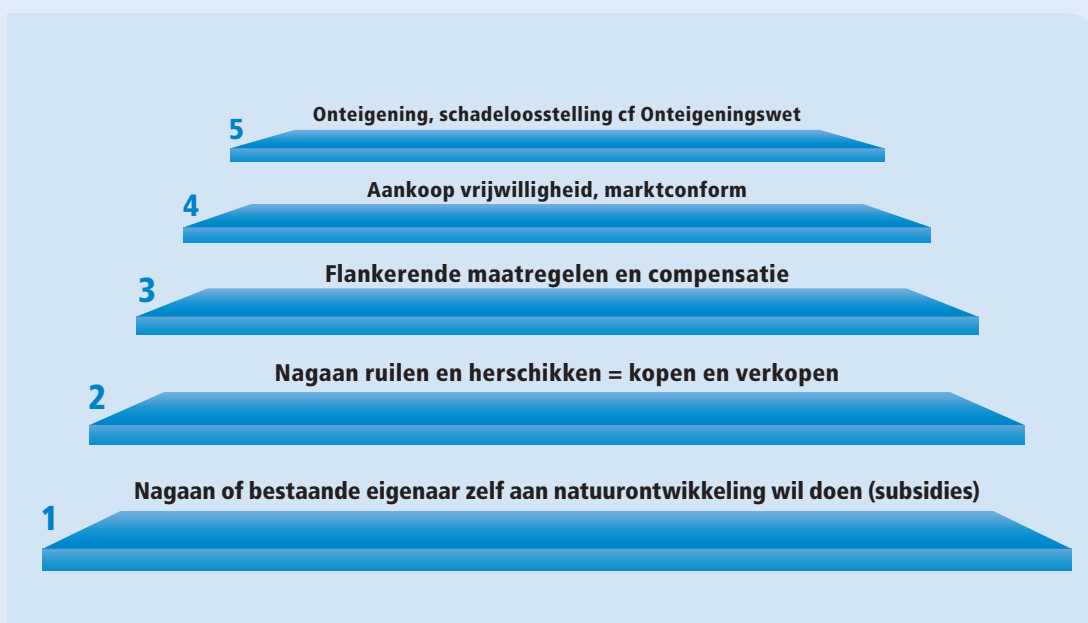
- Opstellen van een aankoopstrategieplan
Voor de verwerving van gronden stellen GS een aankoopstrategieplan op. In dat plan worden te verwerven kavels, bijbehorende eigenaren, actuele kostenramingen, taxatierapporten, bodemgegevens, beschikbaar budget, gewenste tijdsplanning en de onderhandelingsstrategie aangegeven. Daarbij wordt aangegeven wanneer en op welke wijze gebruik gemaakt wordt van bestaande instrumenten waaronder het instrument van onteigening. Strategische informatie over taxaties, biedingsstrategie en beschikbaar budget wordt niet openbaar gemaakt.
- Grondbezit is geen doel
De provincie verwerft gronden met de bedoeling deze, al dan niet na inrichting, door te verkopen. Het verwerven van grond is geen doel op zich, maar staat ten dienste van de te realiseren doelen. Gronden aangekocht voor infrastructurele doeleinden blijven in provinciaal bezit, gronden voor natuur en agrarische structuurversterking in principe niet.
- Marktwerking en gelijkberechtiging
Bij aankoop, beheer, verpachten en verkoop van grond hanteert de provincie het principe van marktwerking en gelijkberechtiging. Dit betekent een openbaar, transparant proces, altijd een onafhankelijke taxatie, gelijke behandeling in gelijke situaties en voorkomen van staatssteun.
- Bodemonderzoek
Bij aankoop vindt altijd een bodemonderzoek plaats.
- Gebiedsprocessen
Gebiedsprocessen zijn belangrijk voor het realiseren van doelen in het landelijk gebied. De huidige werkwijze wordt voortgezet omdat die goede resultaten heeft opgeleverd in het landelijk gebied van Drenthe. De provincie speelt bij gebiedsprocessen een faciliterende, regisserende, maar ook een stimulerende en voorlichtende rol (bijvoorbeeld over subsidiemogelijkheden). Goed, open en transparant overleg in gebiedsprocessen voorkomt dat partijen elkaar tegenwerken, tegen elkaar worden uitgespeeld, er onduidelijkheid optreedt bij huidige eigenaren, de grondmarkt wordt verstoord of de grondprijzen onnodig stijgen.
- Vrijwilligheid als uitgangspunt
Het bestaande instrumentarium en de gebiedsprocessen bieden over het algemeen voldoende mogelijkheden om gronden op vrijwillige basis te verwerven cq veilig te stellen voor de gestelde doelen. Vrijwilligheid blijft daarbij het belangrijkste uitgangspunt.

- **Onteigening niet uitgesloten**
 Inzet van het instrument onteigening wordt niet uitgesloten indien:
 - Het realiseren van herstelmaatregelen in het kader van het landelijke PAS- programma in het gedrang komt. De realisatie van de PAS-herstelmaatregelen vinden plaats conform de daarvoor opgestelde planning (telkens voor een periode van zes jaren). Deze zijn juridisch nauwsluitend, aangezien de herstelmaatregelen mede de uitgifte van vergunningen voor economische ontwikkelingen bewerkstellingen, zoals bijvoorbeeld in de agrarische sector.
 - Er sprake is van een tijdslimiet, de ‘laatste kavel problematiek’, het in gedrang komen van de realisatie van het NNN of het lopen van financiële risico’s.

Specifiek voor natuurontwikkeling

- **Subsidieverlening**
 Alle partijen komen, onder voorwaarden, in aanmerking voor een functieveranderings-subsidie en/of subsidies voor inrichting en beheer als landbouwgrond binnen het begrensde NNN omgezet wordt in natuurgrond. De provincie informeert de bestaande eigenaren over deze mogelijkheid aan het begin van een gebiedsproces.
- **Borging inrichting en beheer**
 De koper van provinciale grond gaat bij de koop akkoord met de inrichting en beheer volgens de met de provincie overeengekomen afspraken en bij de notaris vastgelegde koopovereenkomst (kwalitatieve verplichting). Hierdoor borgen we dat onze gewenste natuurdoelen gehaald worden. Dat geldt ook voor subsidiëring van functieverandering en inrichting.
- **Procesladder functieverandering**
 De provincie volgt een aantal stappen (zie fig.1) als het gaat om het bewerkstelligen van de transformatie van een agrarische functie naar een natuurfunctie binnen het begrensde NNN. Eerst wordt nagegaan of de bestaande eigenaar zelf functieverandering wil bewerkstelligen. Zo niet, dan wordt bezien of er mogelijkheden zijn om gronden te ruilen. Als dat niet lukt, dan wordt gekeken of flankerende maatregelen en compensatie het natuurdoel dichterbij kunnen brengen. Indien ook daarin geen overeenstemming bereikt kan worden en aankoop geen optie is, dan nagaan of onteigening als laatste optie ingezet kan worden. De provincie houdt gedurende het hele proces de natuurdoelen goed in beeld.

Figuur 1 Procesladder functieverandering



- Antispeculatie

Bij verkoop van provinciale gronden binnen het NNN wordt afgesproken (via een kwalitatieve verplichting) dat de beoogde natuurdoelen gerealiseerd worden. Het is dan ook niet de bedoeling dat deze gronden voor speculatie worden gebruikt door de nieuwe eigenaar. In de koopakte wordt dit geborgd door een antispeculatie beding op te nemen. Dit geldt niet voor gronden die verkocht worden buiten het NNN, daar geldt in principe onvoorwaardelijke verkoop.

- Certificering

De provincie stelt bij het doorverkopen van eerder verworven, al dan niet ingerichte gronden, eisen aan de koper (cq beoogde eindbeheerder) met betrekking tot het beheerplan, de financiën, kennis en ervaring, etc. Dat geldt ook voor aanvragers van functieveranderings- en inrichtingssubsidies. Daarbij wordt aangesloten bij het systeem van certificering zoals dat nu geldt bij de SNL-regeling.

- Bijdrage eindbeheerders

Van potentiële eigenaren wordt verwacht dat zij een eigen bijdrage leveren aan het NNN. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden. Daarbij wordt onder meer gedacht aan financiële middelen, grond en/of voorzieningen.

3 Beleidsvelden

In dit hoofdstuk wordt voor de beleidsvelden die te maken hebben met grondbeleid beschreven hoe het grondbeleid en de bijbehorende instrumenten bijdragen aan onze provinciale doelen. Dit betreft in ieder geval de sectoren waarvoor al helder is welke rol grond speelt, zoals infrastructuur (wegen en vaarwegen), natuur, water, bodem, landschap en leefbaarheid en agrarische structuurversterking. Met betrekking tot inzet van grond voor van ruimtelijk-economische ontwikkelingen, waarbij gedacht wordt aan herstructurering bedrijventerreinen, werven/ behouden bedrijven en verbetering toeristische verblijfsrecreatie, is nog geen beleid omschreven.

Drenthe werkt zoveel mogelijk met gebieds- en inrichtingsprocessen. Deze processen zijn voor ons belangrijk, aangezien daarin samen met de gebiedspartners wordt gewerkt aan het realiseren van de gestelde doelen. Daarbij kan het gaan om verwerven en verkopen van grond door de provincie, het herschikken en ruilen van andere gronden en het maken van inrichtings-, beheers-, en bestemmingsplannen. De provincie heeft in deze processen vaak een regisserende rol. De processen kennen verschillende graden van complexiteit, die worden bepaald door de opgave, de eigendomsverhoudingen en belangen die ter plaatse spelen.

3.1 Infrastructuur

Drenthe is rijk aan cultuurhistorische waarden en een aantrekkelijk gebied voor toerisme, recreatie, natuurontwikkeling en landbouw. De landelijke en stedelijke gebieden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Stedelijke ontwikkeling versterkt de behoefte aan een bereikbaar landelijk gebied voor recreatie en ontspanning. Voor het vestigingsklimaat in het landelijk gebied en voor de krimpregio's is het belangrijk dat stedelijke voorzieningen bereikbaar zijn. Voor optimale bereikbaarheid van steden, dorpen en landelijk gebied is goede infrastructuur dan ook van groot belang. Voor de aanleg of verbetering ervan lopen verschillende infrastructurele projecten, waarvoor actief gronden verworven worden.

Bij infrastructurele projecten worden de grondeigenaren door de provincie benaderd over de aankoop van de betreffende gronden (aankoop op basis van volledige schadeloosstelling). Parallel aan de onderhandelingen worden direct al voorbereidingen getroffen voor een onteigeningsprocedure. Dit ter voorkoming van tijdverlies indien partijen het niet eens worden of iemand principieel geen medewerking wil verlenen. Een helder uitgangspunt bij infrastructurele projecten is dat het werk binnen een bepaalde tijdsplanning gerealiseerd moet worden.

Er wordt ingezet op minnelijke verwerving. Mocht dat niet lukken en het is beslist noodzakelijk de grond te verwerven, dan wordt overgegaan tot een onteigeningsprocedure in het kader van het algemeen belang. Er is dan geen sprake meer van vrijwillige verkoop door de eigenaar. De rechter bepaalt de hoogte van de volledige schadeloosstelling.

De provincie zorgt bij infrastructurele projecten voor het opstellen van een bestemmingsplan om de aanleg van het werk planologisch mogelijk te maken. Voor infrastructuur wordt bij voorkeur geen gebruik gemaakt van het instrument kavelruil, vanwege de vaak lange doorlooptijd en onzekere uitkomst van een kavelruilproces. Dergelijke risico's kunnen het infrastructurele project schaden.

3.2 Natuurontwikkeling

Wij hebben ons verbonden aan de opgaven voor natuur en water. Samen met onze maatschappelijke partners werken we aan het mooier, vitaler en robuuster maken van het landelijk gebied. Dit noemen we ook wel een ‘gastvrije natuur’, wat voor ons betekent dat we ruimte bieden aan flora en fauna, landbouw, bedrijven, bewoners en toeristen. Door slimme functiecombinaties te maken tussen beleven, beschermen en benutten, waarborgen we de balans tussen ecologie en economie.

Met name de realisatie van het NNN, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) vormen een uitdaging. Vanuit de PAS is er een opgave om in drie periodes van steeds zes jaar maatregelen te nemen in en nabij Natura2000-gebieden. Met het Natuurpact en daaruit volgende afspraken zal, ondanks inzet op functieverandering ten behoeve van natuurontwikkeling door particulieren, de provincie meer en actiever gronden verwerven, inrichten, beheren en verkopen dan tot nu toe het geval was. In het Natuurpact zijn afspraken vastgelegd tussen rijk en provincies over de ontwikkeling en het beheer van het NNN.

De totale opgave met de bijbehorende maatregelen is door GS overeengekomen met de betrokken organisaties in het programma Natuurlijk Platteland en de Raamovereenkomst Platteland. Op gebieds- en perceelniveau is gezamenlijk met onze partners de prioritering en planning voor de eerste zes jaar vastgesteld, inclusief de bijbehorende uitvoeringsmaatregelen. Het streven is de sterke kanten van de partners zo goed mogelijk in te zetten en zo kosten-efficiënt mogelijk te werken door slimme combinaties te zoeken in de uitvoering (werk-met-werk maken). De prioritering van de maatregelen kan in de tijd veranderen mochten zich kansen aandienen of alternatieve maatregelen gewenst blijken. De planning wordt in overleg met de maatschappelijke partners jaarlijks geactualiseerd.

Gronden binnen het NNN moeten veilig gesteld worden voor de realisatie van onze natuurdoelen. Particulieren, bestaande eigenaren, traditionele terreinbeheerders en anderen kunnen daaraan een bijdrage leveren.

Provinciale gronden binnen de grenzen van het NNN worden verkocht aan de traditionele terrein beherende organisaties en particulieren. De uitgangspunten als genoemd in hoofdstuk 2.4 worden hiervoor in acht genomen (zoals openbaarheid, onafhankelijke taxatie, voorkomen staatssteun, gelijkberechtiging). De beschikbaarheid van middelen en de programmering van het programma Natuurlijk Platteland zijn hierin leidend.

De provincie bezit zowel gronden buiten als binnen de begrenzing van het NNN. Er wordt verschillende omgegaan met deze gronden, zoals hierna weergegeven.

Provinciale grond buiten de begrenzing van het NNN

In de Vaststellingsovereenkomst Grond (18 december 2013), die gesloten is tussen het Rijk en de provincie Drenthe, is opgenomen dat voormalige BBL gronden waarvan de provincie eigenaar is en die buiten de begrenzing van het NNN liggen, waar mogelijk als ruilgrond ingezet moeten worden bij de ontwikkelopgave Natuur. De opbrengst van verkoop van deze (bruidsschat)gronden op de reguliere markt wordt ingezet voor de opgave natuur. Als er geen zicht op de inzet als ruilgrond is, worden de gronden verkocht. Bij kleinere oppervlakten (< 5 ha) wordt eerst via een quick scan nagegaan of aanliggende burens geïnteresseerd zijn in aankoop van de grond. Voor het overige worden deze provinciale gronden via een openbare verkoop van de hand gedaan.

Provinciale gronden binnen de begrenzing van het NNN

Er zijn eenvoudige situaties en zeer complexe situaties te onderscheiden.

- Bij eenvoudige situaties met relatief kleine percelen, wordt, mede vanwege de doelmatige inzet van personele- en procesmiddelen een eenvoudige procedure gevolgd. Voor percelen tot maximaal 5 ha die geïsoleerd liggen in/aan een gebied waar een grotere eigenaar ligt, verkoopt GS die grond bij voorkeur aan de betreffende eigenaar tegen een marktconforme prijs. Het is noodzakelijk om deze handelswijze per geval van onderhandse verkoop goed te motiveren.
- Percelen groter dan 5 ha, waarbij geen complexe speciale inrichtingsvraagstukken spelen, worden via een openbare verkoop in de markt gezet.
- Bij complexe situaties, met meerdere eigenaren en meervoudige opgaven/vraagstukken zijn gebiedsprocessen belangrijk. Alle eigenaren en belanghebbenden spelen een rol om de diverse doelen te realiseren (zoals natuur- en waterdoelen en economische doelen zoals recreatief medegebruik). Voorgenomen verkoop wordt openbaar aangeboden via een brede openbare bekendmaking aan het begin van het gebiedsproces. Belangstellenden sturen een aanbieding in en na toetsing van de aanbiedingen kiest GS een toekomstige eigenaar op basis van vooraf bekend gemaakte gunningscriteria. Die toekomstige eigenaar neemt vervolgens actief deel aan het gebiedsproces. Door deze lijn te volgen is aan het begin van het proces duidelijk wie de huidige en toekomstige eigenaren zijn die een rol spelen in het gebiedsproces.

Als daar goede redenen voor zijn, kan de provincie besluiten om in afwijking van optie c, niet aan het begin van het gebiedsproces naar een toekomstige eigenaar te zoeken, maar hiermee te wachten tot na inrichting. De ingerichte provinciale gronden worden dan openbaar verkocht.

3.3 Ruimtelijk-economische ontwikkeling

Het stimuleren van economische activiteiten, innovatie en duurzame werkgelegenheidsontwikkeling zijn belangrijke speerpunten van het provinciale beleid.

- De primaire agrarische sector is in Drenthe de grootste grondgebruiker en (mede daardoor) een belangrijke economische factor in het buitengebied. Daarnaast levert deze sector een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en aan het onderhoud en het beheer van het landschap. Waar nodig en mogelijk wordt aan de ondernemers ruimte gegeven voor ontwikkeling, waarbij de kwaliteit van natuur en landschap niet in het geding komt. Instrumenten als kavelruil, bedrijfsverplaatsingsregeling worden door ons ingezet voor de agrarische structuurversterking.
- Een sterke vrijetijdssector is van economisch en maatschappelijk belang voor Drenthe. Het doel is meer werkgelegenheid, meer toeristen, meer bestedingen en een versterking van het merk Drenthe. We bieden ontwikkelruimte aan nieuwe en bestaande toeristische en recreatiebedrijven. Daarbij hebben we oog voor ondernemersmogelijkheden gerelateerd aan natuurgebieden.
- Fietsen is voor Drenthe een populaire toeristische trekker en daarmee een grote bron voor bestedingen en werkgelegenheid in de Drentse (vrijetijds)economie. De fiets is een belangrijk vervoermiddel naar school en werk. We investeren in een goede toeristische-recreatieve infrastructuur en fietsvoorzieningen. Daarbij is soms sprake van aankoop van gronden door de provincie.

De provincie heeft tot op heden het instrument grond met name ingezet voor de beleids-terreinen infrastructuur, agrarische structuurversterking en natuur. Daarvan hebben we de nut en noodzaak, werkwijze en risico's goed in beeld, zoals in deze nota beschreven wordt. De provincie heeft tot op heden geen beleid geformuleerd en ontwikkeld om door middel van

het innemen van grondposities een rol te spelen bij meer stedelijke, ruimtelijk-economische ontwikkelingen en bij, bijvoorbeeld de vrijetijdsector.

In hoeverre en op welke wijze (provinciale) grond, direct of indirect, een bijdrage kan leveren aan de versterking van de regionale economie is nog niet duidelijk. De mogelijke inzet van provinciaal grondbeleid bij stedelijke, ruimtelijk-economische ontwikkelingen en bij de vrijetijdsector wordt in een aparte beleidsnota nader onderzocht, waarbij nut en noodzaak, alsmede alle juridische, politiek/bestuurlijke, financieel-technische en risico-aspecten aan de orde zullen komen. Daarbij worden ook ervaringen in andere provincies betrokken. De terughoudende opstelling waarvoor wij tot nu toe met betrekking tot het grondbeleid gekozen hebben is uitgangspunt voor de aangekondigde beleidsnota.

4 Aankoop, beheer en verkoop

Naast de algemene instrumenten als verwerven en verkopen van gronden zijn er ook meer specifieke instrumenten die de provincie ter beschikking staan om gronden obstakel vrij te maken, om daarmee te kunnen bijdragen aan de door ons gestelde beleidsdoelen. Tevens worden er enkele regels beschreven met betrekking tot het beheer van gronden die in (tijdelijk) eigendom van de provincie zijn.

4.1 Instrumenten

Kavelruil

De provinciale grondvoorraad aan ruilgronden, overhoeken of anticiperend verworven gronden, wordt ingezet voor ruilprocessen die gericht zijn op het realiseren van gestelde doelen. Drenthe houdt zich al lang succesvol bezig met kavelruil, waarbij in een gebied grondeigenaren gronden met elkaar ruilen. De agrarische verkavelingsstructuur in een streek wordt hierdoor verbeterd en/of worden beleidsopgaven in het landelijk gebied met betrekking tot infrastructuur, natuur en economie gerealiseerd. De provincie faciliteert de kavelruilprocessen door middel van pilots en subsidies (met name gericht op de ruimtelijk-economische doelstelling), het hebben van een grondpot en/of door middel van de inzet van kavelruilcoördinatoren en secretariële ondersteuning.

De door GS ingestelde Bestuurscommissie Planmatige Kavelruil, die de taak heeft deze processen te stimuleren en te begeleiden, kan beschikken over een flexibele grondpot met een korte doorlooptijd waarmee de kavelruilprocessen geholpen kunnen worden.

Bedrijfsverplaatsing

Onder voorwaarden kan de provincie bedrijfsverplaatsing faciliteren. Deze verplaatsingsfaciliteiten bieden agrarische bedrijven onder voorwaarden een tegemoetkoming in de verplaatsingskosten. Dit kan voor een agrariër de stimulans zijn om het bedrijf te verplaatsen. Drenthe kent twee regelingen voor het verplaatsten van agrarische bedrijven:

- Verplaatsingsregeling voor Grondgebonden Agrarische Bedrijven (VGAB, financiering via een vastgesteld projectbudget);
- Verplaatsing van Drentse Bedrijven (VDB, financiering via Drentse maat).

Drentse Maat

De provincie en het Nationaal Groenfonds werken samen ter bevordering van de uitvoering van met name het programma Natuurlijk Platteland. Dit onder andere door middel van het faciliteren van verplaatsingen van bedrijven en van kavelruil. Deze samenwerking is vastgelegd in de overeenkomst 'Op Drentse maat'.

Drentse Maat biedt de mogelijkheid een overbruggingsfinanciering te verstrekken bij verplaatsing van een agrarisch bedrijf. Deze faciliteit geldt alleen voor agrarische bedrijven die financieel niet bij machte zijn de gronden op het moment van verplaatsing te verwerven. Er moet wel de verwachting zijn dat het bedrijf dat binnen 10 jaar wel kan.

Bodembeleid bij aankoop gronden

Bij de aankoop van gronden laat de provincie altijd een bodemonderzoek uitvoeren om de historie van het gebruik na te gaan en om de eventuele verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen.

Wanneer de locatie verontreinigd is, wordt deze in principe niet aangekocht voordat sanering heeft plaatsgevonden. Wanneer bepaalde belangen een dergelijke aanpak niet toelaten, worden met de verkoper afspraken gemaakt over het saneren van de bodem en de vraag wie de kosten betaalt. Het is mogelijk om saneringskosten te verrekenen met de aankoopprijs van de gronden. Uitgangspunt is dat kosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging zoveel mogelijk voor rekening komen van de veroorzaker, volgens het principe ‘de vervuiler betaalt’.

Bodembeleid bij verkoop van gronden

Bij verkoop van provinciale gronden vindt ook een bodemonderzoek plaats, tenzij er gerede zekerheid is dat op basis van een eerder onderzoek er geen sprake is van een kans op bodemverontreiniging.

Vordering verontreinigde grond

De Wet bodembescherming biedt de mogelijkheid om vervuilde gronden in eigendom of beheer van de provincie te krijgen. Op grond van artikel 50 van de Wet bodemsanering kunnen Gedeputeerde Staten, om de sanering van een geval van ernstige verontreiniging mogelijk te maken, de Minister verzoeken deze grond te vorderen. Ook hier geldt dat GS de grond eerst op minnelijke wijze moet proberen te verwerven.

Voorkeursrecht

De Wet voorkeursrecht gemeenten (artikel 91 WvG) biedt provincies de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen. Eigenaren van gronden waarop een voorkeursrecht is gevestigd, zijn verplicht bij voorgenomen verkoop, het eigendom eerst aan de provincie aan te bieden. Mocht in een specifiek geval de vestiging van het voorkeursrecht nodig worden geacht, zal nut en noodzaak inclusief bijzondere juridische aspecten aan Provinciale Staten worden voorgelegd.

Aankoopstrategieplan

Voor de verwerving van gronden stellen GS een aankoopstrategieplan op. In dat plan worden te verwerven kavels, bijbehorende eigenaren, actuele kostenramingen, taxatierapporten, bodemgegevens, beschikbaar budget, gewenste tijdsplanning en de onderhandelingsstrategie aangegeven. Daarbij wordt aangegeven wanneer en op welke wijze de verschillende instrumenten worden ingezet.

Met het plan worden betreffende eigenaren benaderd en onderhandelingen gevoerd om tot overeenstemming te komen. Al naar gelang de ontwikkelingen dat vragen, wordt een aankoopstrategieplan bijgesteld. Strategische informatie over taxaties, biedingenstrategie en beschikbaar budget wordt niet openbaar gemaakt.

Grondstrategieplan

Voor gebiedsgerichte acties, waar meer speelt dan alleen de wens van de provincie om grond te verwerven, wordt in een maatwerk-grondstrategieplan per gebied de grondstrategie vastgelegd in samenspraak met de gebiedspartners. In het gebiedsgrondstrategieplan worden zaken opgenomen als veilig te stellen kavels, bijbehorende eigenaren, actuele kostenramingen, taxatierapporten, bodemgegevens, herschikkings- en ruilmogelijkheden, beschikbaar budget, inschattingen op functieveranderingsmogelijkheden via subsidie en/of aankoop, herschikkingsmogelijkheden, gewenste tijdsplanning en onderhandelingsstrategie. Strategische informatie over taxaties, biedingenstrategie en beschikbaar budget wordt niet openbaar gemaakt.

4.2 Beheer van gronden in provinciaal eigendom

Er worden twee soorten beheer onderscheiden:

1. Beheer van permanent eigendom en beheer

Beheer van het permanent eigendom is vaak gerelateerd aan infrastructuur (wegen en vaarwegen).

2. Tijdelijk beheer van tijdelijk eigendom

In principe besteedt de provincie het tijdelijk beheer van deze gronden uit aan derden. De gronden worden op tijdelijke basis (van jaar op jaar) uitgegeven cq verpacht. Daarbij wordt doelmatigheid in acht genomen en wordt er rekening gehouden met het gewenste toekomstig gebruik. De kosten van dit beheer komen ten laste van het betreffende uitvoeringsbudget van een project of van het investeringskrediet voor anticiperende grondverwerving.

Algemeen uitgangspunt bij beheer van provinciaal eigendom binnen het NNN is dat het beheer moet bijdragen aan de natuur-, bodem- en waterdoelen binnen het gebied waar deze gronden gelegen zijn. Het tijdelijk gebruik mag zeker geen nadelige gevolgen hebben voor die doelen en het omliggende land.

3. Tijdelijk beheer van gebouwen, geen verhuur, wel bruikleen

Bij aankoop van gronden komt het voor dat ook aanwezige gebouwen moeten worden aangekocht. Uitgangspunt is dat de provincie deze gebouwen weer van de hand doet.

Het is van belang dat het object vrij is van huur zodat de provincie flexibel kan handelen met het object. Leegstand wordt tot een minimum beperkt. Er wordt gebruik gemaakt van bruikleenovereenkomsten in plaats van (kortdurende) huurovereenkomsten, zodat de provincie, indien nodig, snel over het gebouw kan beschikken (geen bescherming huurrecht, zeer korte opzegtermijn).

5 Financiën en risico's

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de provincie beschikbare middelen (grond en geld) inzet voor infrastructuur, natuurontwikkeling en ruimtelijk-economische ontwikkeling. Om flexibel te kunnen zijn bij de inzet van verwervingsmiddelen, opbrengsten uit verkoop van gronden en inzet van subsidies, is centrale regie op grond uiterst belangrijk.

5.1 Verantwoording

De provincie legt op verschillende manieren verantwoording af over het gevoerde grondbeleid en de gemaakte keuzes.

Provinciale begroting en verantwoording

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgenomen op welke manier verantwoording over onze gronden moet plaatsvinden. De uitvoeringsverantwoordelijkheid voor grondbeleid in provinciale projecten berust bij GS. Bij het vaststellen van de beleidsbegroting en jaarrekening stellen PS jaarlijks de verplichte paragraaf grondbeleid vast. Hierin is het grondbeleid en de verantwoording daarvan opgenomen.

Paragraaf grondbeleid

In de verplichte paragraaf grond stellen PS vast binnen welke kaders grondbeleid gevoerd wordt om provinciale doelen te realiseren. In artikel 16 van het BBV wordt bepaald dat de verplichte paragraaf grondbeleid ten minste bestaat uit:

- a een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b een aanduiding van de wijze waarop de provincie het grondbeleid uitvoert;
- c een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e beleidsuitgangspunten voor reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's ervan.

Punten c en d hebben betrekking op de situatie waarin de provincie als ontwikkelaar c.q. exploitant optreedt.

In de paragraaf grondbeleid wordt tevens inzicht gegeven in de waardering van grond op de balans en de risico's die de provincie daarbij in de toekomst loopt.

5.2 Gronden en budgetten

Gronden kunnen voor verschillende doeleinden worden ingezet. De bijbehorende financiële dekking verschilt per beleidsveld.

Waardering van grond op de balans

De waardering van gronden wordt bepaald door afspraken uit onze financiële verordening en door de regelgeving uit het BBV.

Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut worden rechtstreeks ten laste van de exploitatie gebracht. Gronden onder infrastructuur zijn onlosmakelijk met wegen en

vaarwegen verbonden. Om die reden wordt de verwervingsprijs van deze gronden afgeschreven conform de vastgestelde afschrijvingstermijn voor infrastructuur.

Verschillende soorten grondbezit maken deel uit van de balanspost 'Materiële vaste activa', respectievelijk 'Vorraden'. Ook 'Gronden in exploitatie' vallen onder de post 'Vorraden' op de balans. De post grondvoorraad bevat onder meer het verhandelbare grondbezit.

Bij gronden voor de realisatie van het NNN wordt de volgende handelswijze gevolgd: (ruil) gronden buiten het NNN worden tegen aanschafprijs of lagere marktwaarde op de balans geplaatst. Bij gronden binnen de NNN wordt de waardedaling die optreedt door de omzetting van landbouwgrond naar natuurgrond ten laste gebracht van het natuurontwikkelingsbudget.

Gronden ten behoeve van realisatie van infrastructuur

Voor gronden die aangekocht zijn voor de aanleg en beheer van infrastructurele werken is financiële dekking geregeld via het uitvoeringskrediet van het betreffende werk. Deze gronden blijven in principe in permanent eigendom van de provincie. Zij maken geen onderdeel uit van de post 'Vorraden'.

Bij aankoop van gronden ten behoeve van deze werken wordt de aangekochte grond geboekt op het betreffende project. Deze gronden zijn onlosmakelijk verbonden met het infrastructurele werk. De verwervingsprijs wordt afgeschreven conform de vastgestelde afschrijvingstermijn voor het infrastructurele object.

Gronden ten behoeve van de realisatie van het NNN

Bij de realisatie van het NNN speelt grond een belangrijke factor. Uiteindelijk gaat het om de omvorming van veelal agrarische grond in natuurgrond. De provincie heeft verschillende middelen (geld en grond) ter beschikking om de met het rijk en Europa afgesproken doelen te realiseren.

Ondanks het feit dat er veel afzonderlijke projecten zijn, wordt de ontwikkeling van het NNN binnen de provinciale boekhouding als één totaalproject gezien met één ontwikkelbudget.

Het rijk stelt geld en grond ter beschikking aan de provincie om natuuropgaven te realiseren.

Daarnaast draagt de provincie met eigen middelen bij aan de realisatie van die opgave. Deze gelden zijn opgenomen in het ontwikkelbudget Natuur. Opbrengsten uit verkoop van gronden worden toegevoegd aan het ontwikkelbudget. In dit budget zijn de middelen bestemd voor aankoop, inrichting en functieverandering, als mede de proceskosten opgenomen. De middelen worden dan ook primair ingezet voor de afgesproken natuuropgave.

Bruidsschatgronden, grond-voor-grondprincipe NNN

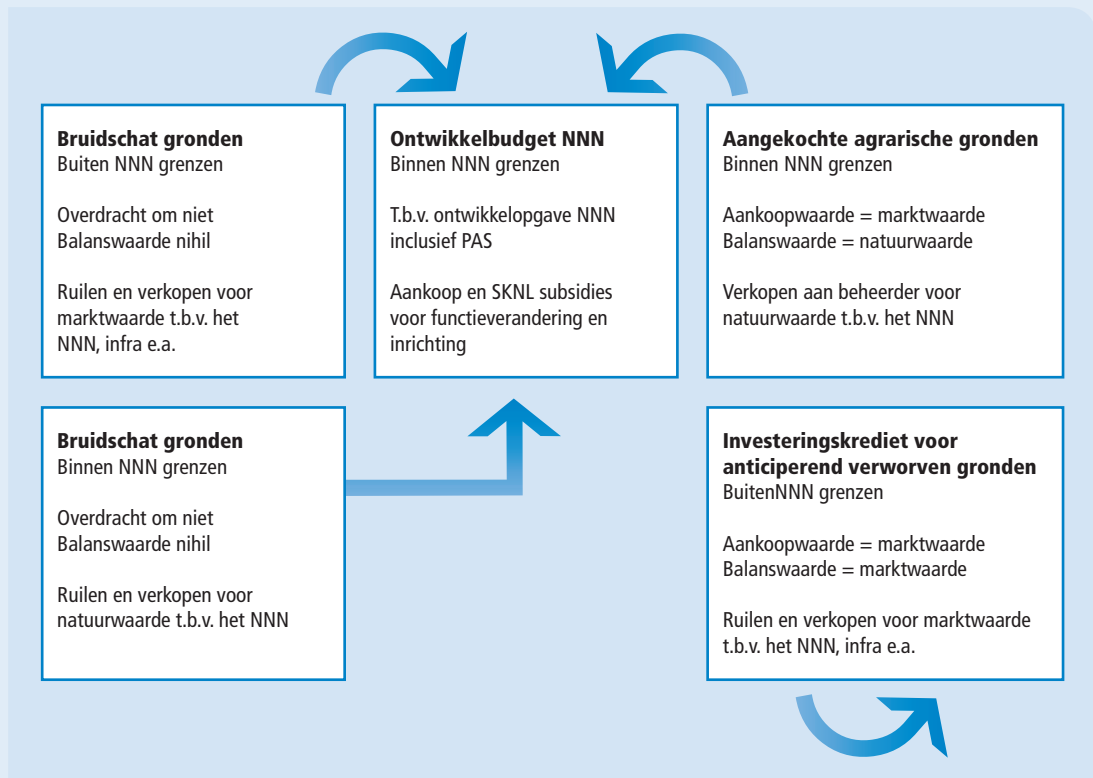
Bij het sluiten van het Natuurpact is afgesproken dat de provincie het eigendom krijgt over de grondvoorraad van BBL in Drenthe. (bruidsschatgronden)

Het gaat om gronden die zowel binnen als buiten het begrensde NNN gelegen zijn.

In het Natuurpact is vastgelegd dat de opbrengst van verkoop van de gronden gelegen buiten de begrenzing van het NNN, ingezet wordt en als medefinanciering van de ontwikkelopgave binnen de begrenzing van het NNN dient. Deze grondvoorraad wordt ingezet in de gebiedsprocessen als ruil en/of compensatiemiddel. De provincie maakt strategisch en goed geregisseerd afwegingen over de inzet van de beschikbare gronden en financiële middelen.

De gronden worden op de balans tegen nulwaarde opgenomen, omdat de provincie er niet voor betaald heeft. De opbrengst van de verkoop van deze gronden tegen de marktwaarde wordt ten gunste van het ontwikkelbudget NNN gebracht. Die marktwaarde verschilt afhankelijk van de ligging binnen of buiten het NNN. Gronden binnen het NNN hebben natuurwaarde en gronden buiten het NNN agrarische marktwaarde.

Figuur 2 Verschillende gronden, waarden en geldstromen binnen het NNN



Aangekochte gronden binnen NNN-grenzen

Deze gronden worden aangekocht tegen agrarische marktwaarde en komen ten laste van het ontwikkelbudget. Zij worden na aankoop afgewaardeerd naar de geldende natuurwaarde en tegen die waarde op de balans verantwoord. Al dan niet na inrichting worden zij verkocht voor de geldende marktwaarde (geldende natuurwaarde) aan de toekomstige beheerder van het natuurterrein.

De opbrengst uit verkoop wordt gebruikt voor afboeking van de balanswaarde van het grondbezit. Meer- of minderopbrengsten ten opzichte van de balanswaarde worden verrekend met het ontwikkelbudget. De kosten van die verkoop, zoals notaris, kadaster en bodemonderzoek komen ten laste van het ontwikkelbudget.

Investeringskrediet anticiperende verwerving

Het is van belang dat de provincie beschikt over een zekere (strategische) grondvoorraad, die ingezet kan worden bij ruil- en verplaatsingsprocessen voor de realisatie van provinciale doelen. Daarvoor worden gronden door de provincie (anticiperend) aangekocht. Deze gronden worden tegen marktwaarde aangekocht en in een ruilproces tegen marktwaarde verkocht. De opbrengsten van verkoop komen ten goede aan het investeringskrediet (revolving fund). De gronden worden tegen marktwaarde bij de post grondvoorraad opgenomen. Periodiek wordt getoetst hoe de boekwaarde zich verhoudt tot de marktwaarde. Zodra de marktwaarde onder de boekwaarde komt te liggen, vindt afwaardering plaats. Voor de dekking van deze anticiperende aankopen wordt per beleidsveld de hoogte van het investeringskrediet vastgesteld. De maximale waarde van het investeringskrediet voor het beleidsveld Natuurontwikkeling (geld en waarde van de grond) is vooralsnog op basis van de huidige grondprijzen en vastgoedprijzen vastgesteld op 10 miljoen Euro.

5.3 Risico's

In deze grondnota zijn de kaders beschreven waarbinnen de provincie opereert als grond een rol speelt bij het realiseren van verschillende beleidsdoelen.

Het verwerven, beheren en verkopen van grond en opstallen kan risico's met zich meebrengen. Door processen en kaders goed te beschrijven daarnaar te handelen worden deze risico's beheersbaar. Hierna worden de meest in het oog springende risico's benoemd.

Politiek/bestuurlijk

De uitvoeringsverantwoordelijkheid voor het grondbeleid ligt bij GS. Een kader stellende en controlerende rol ligt bij PS en wordt via het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in jaarlijks verplichte paragraaf grondbeleid bij de begroting geborgd. Als risico's in een programma of project groter worden dan voorzien, vraagt dit om bijsturing. GS melden dit actief aan PS en geven aan welke beheersmaatregelen zijn genomen.

Politiek/bestuurlijk

Het commitment van de provincie aan de afspraken met het rijk en andere overheden en partners over diverse beleidsvelden en projecten en de daarbij toegezegde financiële middelen, vormen de basis onder het grondbeleid met betrekking tot de realisatie van die projecten. Indien partijen de afspraken niet nakomen bestaat het risico dat de doelen niet gehaald worden. Daarmee kunnen bijvoorbeeld in het natuurdomein, lopende afspraken met Europa in gevaar komen. Of en in welke mate daarbij financiële risico's worden gelopen is vaak onduidelijk. Wij houden vast aan gemaakte afspreken.

Financieel

Bij aan- en verkoop van gronden vinden schommelingen in de grondprijzen plaats (marktontwikkelingen). Daardoor kunnen verliezen optreden. Verworven gronden worden op de balans opgenomen.

Verliezen en winsten worden ten laste van het desbetreffende projectbudget gebracht.

Wij voeren een terughoudend beleid bij het innemen van grondposities, gaan uit van onafhankelijke taxaties en hanteren markt conforme prijzen.

Proceskosten

De verwerving van gronden kan soms moeizamer verlopen dan gedacht. Dit kan leiden tot vertraging van de realisatie van de provinciale doelen en hogere proceskosten.

Wij zetten in op een goede open communicatie met, en een betrouwbare opstelling richting partners en andere betrokkenen om de aankoopprocessen positief te beïnvloeden.

Inzet van het instrument onteigening bij infrastructuur projecten is standaard en bij natuurprojecten een uiterste optie.

Milieu

Bij grondverwerving en verkoop is het risico op bodemverontreiniging niet ondenkbeeldig.

Wij laten altijd een onderzoek doen naar de mogelijke vervuiling van een terrein bij aankoop van grond.

Planwijzigingen

Plannen kunnen veranderen, bijvoorbeeld als gevolg van juridisch planologische ontwikkelingen waardoor reeds aangekochte gronden niet meer nodig zijn. Bij verkoop bestaat de kans dat er verlies geleden wordt.

Dit vraagt derhalve om een goede regie en een terughoudende opstelling op de aankoop van gronden met name als er mogelijke planologische problemen te verwachten zijn.

Grondprijzen

Als er om welke reden dan ook meerdere partijen zich op de grondmarkt begeven kan dat prijs-opdrijvende gevolgen hebben.

Dat vraagt een zorgvuldig opereren in de gebiedsprocessen met onze gebiedspartners en inschakelen van vakkundige aankopers, onderhandelaars en onafhankelijke taxateurs.

Financieel

Eventuele verliezen op grondverwerving voor een bepaald beleidsdoel als mede de proceskosten wordt gedekt uit het ontwikkelbudget dat vastgesteld is voor dat betreffende beleidsdoel.

5.4 Slot

In de aangekondigde aparte beleidsnota over inzet van grond bij (stedelijke) ruimtelijk-economische ontwikkelingen en versterking recreatieve sector worden de daarbij optredende risico's aan de orde gesteld.

In zijn algemeenheid houden we vast aan de terughoudende opstelling bij het innemen van grondposities (advies van de Noordelijke Rekenkamer, 2012), waardoor risico's goed beheerst worden.

