Grondbeleid

NOTA 2016



Provincie Zeeland

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

Inleiding: waarom een nota grondbeleid 7
- Aanleiding en reikwijdte 7
- Waar doen we het voor 7
- Leeswijzer 9
- Evaluatie 9

DEEL 1
Hoofdlijnen van het provinciaal grondbeleid 11

Doelen van het provinciaal grondbeleid 14
- Realiseren van de opgaves door vrijwillige grondverwerving 14
- Hoe groot moet een grondvoorraad voor vrijwillige doelrealisatie zijn? 14
- Werken per gebied 16

Vrijwilligheid: de grondbank en het kavelruilbureau 19
- Grondbank 19
- Het kavelruilbureau 20
- Versterken van de samenwerking 21

Omvang grondbank voor de periode 2016-2020 25

DEEL 2
Toelichting op de kaders van grondbeleid 27

- Verwerving van grond 27
- Beheer van provinciale gronden 29
- Verkoop van provinciaal eigendom 31
- Ontwikkelen van provinciaal eigendom 33

Instrumenten voor actief en passief grondbeleid 37

DEEL 3
Financiering, risicobeheersing en organisatie 41

- Financiering van de grondbank en het kavelruilbureau 41
- Financiering en waardering van grond 43
- Risico's 43
- Over de organisatie 45

BIJLAGEN BIJ DE NOTA GRONDBELEID 47
Bijlage 1: Rapport verkavelingsanalyse Zeeland, gebieden in hun kracht (2016, Kadaster/LEI) 47
Bijlage 2: overzicht gebouwen en opstallen provincie Zeeland (peildatum 2016-06) 48



Samenvatting

Waarom een beleidsnota voor grond
De provincie Zeeland wil in de komende jaren samen met anderen invulling geven aan de opgaven voor Zeeland. Met de voorjaarsnota 2016 zijn de contouren geschetst voor de opgaven en de investeringsagenda waaraan in de komende jaren wordt gewerkt.
De Zeeuwse opgaven voor de komende jaren zijn:

- Aantrekkelijk Zeeland
- Zichtbaar Zeeland
- Leefbaarheid en Stad
- Circulaire economie en energie

Voor realisatie van de Zeeuwse opgaven is grond op de juiste plek nodig. Met het kavelruilbureau van de provincie Zeeland en agrarische ruilgrond wil de provincie deze ontwikkelingen in alle gebieden actief faciliteren. Het op gang brengen van vrijwillige grondruil in gebieden waar de landbouwkundige structuur verbetering vraagt geeft tevens mogelijkheden om grond voor projecten vrijwillig beschikbaar te krijgen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de grondmobiliteit die in elk gebied aanwezig is. Met het kavelruilbureau Zeeland en een 'eigen' hoeveelheid ruilgrond kan die grondmobiliteit benut worden om gewenste opgaven in Zeeland te realiseren.

Bij het vaststellen van de kaders voor het grondbeleid is door Provinciale Staten gevraagd om inzichtelijk te maken hoe groot de beschikbare hoeveelheid ruilgrond in de komende jaren moet zijn. De hoeveelheid die nodig is om via het kavelruilbureau de gronden voor projecten op vrijwillige basis te kunnen verwerven. Projecten waarvoor de provincie Zeeland veelal zelf of via mede overheden aan de lat staat. Projecten die in dialoog met diverse andere partijen gerealiseerd worden. Projecten die meerwaarde opleveren voor een heel gebied.

Bij het bepalen van de omvang van de grondbank Zeeland zijn de provinciale doelen leidend. Als de uitvoeringsprogramma's voor Kaderrichtlijn Water (KRW), natuur en infrastructuur op een rij worden gezet is duidelijk dat in Zeeland in de komende 10 jaar ca 1.275 hectare aan agrarische grond gekocht moet worden. Het ene jaar zal het minder zijn het andere jaar weer meer, gemiddeld moet er jaarlijks 125 hectare op de juiste plek beschikbaar komen.

Onderzoek, uitgevoerd door het kadaster/LEI, laat zien dat de landbouwkundige structuur in de komende jaren continue aandacht vraagt. De analyse laat zien dat het stimuleren van vrijwillige ruilprocessen tussen grondeigenaren nodig is en blijft. Via vrijwillige kavelruil wordt impuls gegeven aan nieuwe ontwikkelingen, wordt de innovatie gestimuleerd en komt de verbinding tussen landbouw, recreatie en publieke doelen in het landelijk gebied tot stand. De werkwijze van het kavelruilbureau Zeeland is effectief en de kosten zijn in vergelijking met andere kavelruilmethodes laag.

De economische baten door versterking van de agrarische structuur zijn aanzienlijk. Een

voorzichtige schatting door het Kadaster laat zien dat er door continue aandacht te geven aan de verkavelingsstructuur, er voor de agrarische sector zelf een besparing in de bewerkingskosten van €12 miljoen per jaar wordt gerealiseerd. Ook maatschappelijk levert de structuurverbetering in de landbouw op. Zo is er een positief effect voor de verkeersveiligheid, zijn toekomstige onderhoudskosten aan wegen lager en wordt de CO2 uitstoot beperkt. Net als in de afgelopen periode is er voor de periode tot 2020 via POP-3 (plattelandsontwikkelingsprogramma) financiering beschikbaar uit Europa.

Om in gebieden vrijwillige kavelruilen te stimuleren is ruilgrond nodig. De hoeveelheid ruilgrond die nodig is hangt samen met de opgaven in het gebied en de gewenste snelheid waarmee de benodigde gronden hiervoor via ruilen vrijwillig tot stand gebracht kan worden. Hoe meer grond, hoe makkelijker een ruilproces. Door het Kadaster/LEI wordt 2% beschikbare ruilgrond aanbevolen voor gebieden met als publiek doel alleen landbouwstructuurverbetering en tenminste 3% voor gebieden waarin ook de doelen voor natuurnetwerk, KRW en infra-projecten gefaciliteerd moeten worden.

Omvang van de grondbank Zeeland

Met 1.200 ha aan ruilgrond kan de provincie Zeeland ongeveer in 1/3de deel van het landelijk gebied (40.000 ha) doelen verbinden en op vrijwillige basis agrarische gronden verwerven. In gebieden waar grond nodig is wordt de grondvoorraad opgebouwd, worden doelen gerealiseerd dan wordt de grondvoorraad na realisatie weer afgebouwd. Hiervoor is tijd nodig. Door in 4-7 jaar in elk gebied actief te zijn kan met 1.200 ha ruilgrond in een tijdbestek van 12-21 jaar heel Zeeland worden bediend. Met de huidige omvang van de grondbank (777 ha) kan het kavelruilbureau Zeeland in maximaal 1/4de deel (26.500 ha) effectief zijn en duurt het realiseren van alle provinciale doelen 16-28 jaar. Het tempo waarin de provincie haar doelen uit wil voeren bepaalt mede de benodigde omvang van de grondbank. Door stijging van de agrarische grondprijzen in het afgelopen decennium is de marktwaarde van de grondportefeuille op dit moment 30-40% hoger dan de huidige boekwaarde. Door actief te ruilen, te vervreemden en te kopen, zal in de komende 4 jaar 75-100% van de ruilgrond van eigenaar wisselen. Hierdoor wordt de marktwaarde nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van de grondvoorraad. Bij gelijkblijvende omvang van de grondbank (nu 777 ha) zal de boekwaarde in de komende 4 jaar met €21,4 miljoen stijgen. Hiervoor vraagt GS aan PS een verruiming van het krediet van de grondbank. Het in evenwicht brengen van de omvang van de grondbank met de provinciale doelen en tempo vraagt om ca 400 ha extra ruilgrond.

Om in de periode tot 2027 via vrijwilligheid (tenzij) invulling te geven aan de provinciale doelen is de komende jaren een grondbank nodig van 1.200 hectare.

De financiële kaders worden via deze kadernota vastgesteld door Provinciale Staten. In de paragraaf grondbeleid in de begroting wordt ingegaan op de planning van de uitvoering voor dat begrotingsjaar. Verantwoording van de uitvoering door Gedeputeerde Staten vindt jaarlijks plaats via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening. Naast een jaarlijkse verantwoording via de jaarrekening wordt er aan

het eind van de POP-3 periode (2020) een evaluatie uitgevoerd op de financiële administratie van het Kavelruilbureau en de bereikte resultaten.

Samenwerking en organisatie

Vrijwilligheid bij grondverwerving is het uitgangspunt voor het provinciaal grondbeleid. Het wettelijk instrumentarium wordt ingezet om vrijwilligheid te ondersteunen. Vrijwilligheid lukt alleen als er wordt samengewerkt tussen overheden en met grondeigenaren en beheerorganisaties.
Als 'de overheid' met meerdere gezichten meerder keren achtereen bij een grondeigenaar langskomt om eigendom te verwerven gaan de hakken in het zand. In Zeeland is in 2012 door de provincie het kavelruilbureau Zeeland opgericht om de samenwerking in gebieden maximaal te faciliteren. Het kavelruilbureau Zeeland heeft een kavelruilcommissie met onafhankelijke leden en een voorzitter. De kavelruilcommissie is een adviescommissie ingesteld door GS en geeft gevraagd en ongevraagd advies over alle vrijwillige kavelruilen tussen 3 of meer deelnemers.
In het kavelruilbureau wordt de samenwerking tussen de Zeeuwse overheden voor realisatie van projecten concreet gemaakt. Iedere deelnemer aan de vrijwillige kavelruilen brengt grond in en krijgt daar weer grond (of geld) voor terug. De inbreng van agrarische ruilgronden door het waterschap en de gemeenten dragen uiteraard bij aan de realisatie van hun 'eigen' doelen maar versterken ook de andere doelen in het gebied.
De provinciale kosten voor het kavelruilbureau bestaan uit de kosten voor proces, inhuur kavelruil coördinatoren, de adviescommissie, kosten van notaris en kadaster.

Leeswijzer

In deel 1 van de beleidsnota worden de kaders van het provinciaal grondbeleid in algemene zin, aankoop, beheer, verkoop en ontwikkelen aangegeven. Deel 1 wordt vastgesteld door PS.
Deel 2 en deel 3 geven inzicht HOE het provinciaal grondbeleid wordt uitgevoerd. Vaststelling van uitvoeringsregels is de bevoegdheid van GS.





Inleiding: waarom een nota grondbeleid

Voor u ligt de provinciale nota grondbeleid. De kaders voor deze nota zijn op 5 februari 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. Belangrijkste uitgangspunt is het gebruik van het wettelijk grondinstrumentarium in combinatie met ruilgrond en een kavelruilbureau. Provinciale Staten hebben bevestigd dat vrijwilligheid bij grondverwerving het uitgangspunt is.

In deze nota wordt uitleg gegeven over de benodigde omvang van de grondbank die de komende jaren in Zeeland nodig is om alle publieke opgaven te kunnen realiseren. Ook worden de belangrijkste spelregels toegelicht die horen bij het aan-, verkopen en beheren van grond en gebouwen. Het werken met een publieke grondvoorraad van voldoende omvang en de samenwerking in de provincie via een Kavelruilbureau zijn succes bepalende factoren om via vrijwilligheid publieke doelen te realiseren. Randvoorwaarden zijn de wettelijke kaders en de beleidsregels die daarbij horen. Met vaststelling van deze beleidsnota komt de bestaande nota Grondbeleid uit 2009 te vervallen.

AANLEIDING EN REIKWIJDTE

De volgende redenen vormen de aanleiding een nieuwe nota grondbeleid en vastgoed vast te stellen.

- Met de decentralisatie van het rijks natuurbeleid naar de provincies heeft Zeeland een eigen verantwoordelijkheid voor het natuurbeleid en de inrichting van het landelijk gebied.
- Na de opheffing van Dienst Landelijk Gebied (DLG) per 1 maart 2015 heeft de provincie een belangrijke nieuwe taak: zelfrealisatie, verwerving en vervreemding van gronden (binnen en buiten het robuust natuurnetwerk) en het tijdelijk beheer van gronden. Door de juridische overdracht van gronden van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) naar de provincie is de provincie een speler geworden op de Zeeuwse grondmarkt. Om uitvoering te geven aan de decentralisatie afspraken zijn oud-medewerkers van DLG bij de provincie in dienst genomen.
- Wijziging in wet en regelgeving. Zo is er een nieuw Europees kader voor landbouw en plattelandsbeleid (gemeenschappelijk Landbouw beleid 2014-2020), zijn er aangescherpte regels gekomen rond aanbestedingen, is het wetvoorstel voor de Omgevingswet ingediend bij de Tweede Kamer en hebben de decentrale overheden de aanvullingswet grondeigendom ontvangen van de minister van Infrastructuur en Milieu.

WAAR DOEN WE HET VOOR

Er zijn in de komende jaren nog veel opgaven die in de provincie Zeeland gerealiseerd moeten worden. Een omvangrijke is die voor natuur. Via vrijwillige

verwerving is er in de afgelopen jaren al 5.713 ha gerealiseerd. In de periode tot 2027 moet daar nog ongeveer 1.000 ha aan worden toegevoegd. De tweede opgave is de uitvoering van de Kader Richtlijn Water. Door het waterschap wordt daarvoor in de komende 10 jaar nog ca 150 kilometer aan natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Daarmee wordt het regionale watersysteem in Zeeland kwalitatief en kwantitatief op orde gebracht. Een derde opgave is gekoppeld aan het verbetering van de infrastructuur. Aanpassingen van bestaande infrastructuur om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in Zeeland te vergroten zal niet zonder de verwerving van gronden gerealiseerd kunnen worden. Via vrijwillige kavelruil komen er mogelijkheden om de grond voor alle genoemde opgaven op vrijwillige basis beschikbaar te krijgen. Het faciliteren van vrijwillige kavelruil met een publieke 'grondpot' biedt dan wel kansen aan alle deelnemende partijen.

We doen het ook voor de landbouw in Zeeland. Door versnippering van ligging en relatief grote afstanden van veldkavels tot huiskavel en een beperkte omvang van de huiskavel wordt de landbouwkundige structuur in Zeeland door Kadaster/LEI [1] als 'matig' gekwalificeerd. Door het faciliteren van vrijwillige kavelruil krijgen individuele agrarische ondernemers de mogelijkheid om te verbeteren. Het dichter bij huis krijgen van losse veldkavels en het vergroten van het huiskavel levert besparingen op in de bewerkingskosten. De economische baten voor de akkerbouw voor een 1 klasse betere verkaveling (bv. van matig naar redelijk of van redelijk naar goed) zijn berekend op €50-€200 per bedrijfshectare per jaar. Voor de veehouderij ligt de besparing hoger en wordt geschat op €100-€600. Als het kavelruilbureau Zeeland via vrijwillige kavelruil de publieke doelen kan realiseren en de landbouwkundige structuur met 1 klasse kan verbeteren is er een jaarlijkse besparing voor de agrarische sector van 12 miljoen mogelijk. Naast besparingen voor de landbouw zelf levert kavelruil door beperking van landbouwverkeer een bijdrage aan de verkeersveiligheid, lagere onderhoudskosten aan wegen en minder CO2 uitstoot.

De landbouw is in grote delen van Zeeland nog altijd de belangrijkste drager voor het landelijk gebied. Het landelijk gebied levert voedsel, rust, ruimte en energie. Tevens ontwikkelt het landelijk gebied zich nog steeds in multifunctionaliteit met meer functies en spelers en met meer belangen en opgaven. Voor de provincie ligt er een uitdaging om ruimtelijke richting aan te geven en keuzes te maken. Dit vergt dat tot op lokaal niveau een dialoog wordt aangegaan, dat gezocht wordt naar wederzijds voordeel, naar flexibiliteit en maatwerk op lokaal niveau. Ook in Zeeland speelt in de landbouw de afweging tussen schaalvergroting en kleinschaligheid en is er de verbinding met de toeristische sector. Zeeland biedt als grote akkerbouwprovincie uitgelezen toepassingsmogelijkheden voor technologische, economische en sociale innovaties. In deze ontwikkelingen speelt grondmobiliteit een belangrijke rol.

Het aanhouden van een grondvoorraad door de overheid is nooit een doel op zich maar slechts een middel. Met het opheffen van DLG ligt de regietaak in het landelijk gebied bij de provincie. De middelen om deze taak uit te voeren (personeel en een grondvoorraad) zijn bij de overdracht in 2015 meegekomen. Daarmee is echter de uitvoering van de taak nog niet verankerd.

[1] IN OPDRACHT VAN DE PROVINCIE ZEELAND IS ER DOOR HET KADASTER/LEI ONDERZOEK GEDAAN NAAR DE LANDBOUWKUNDIGE STRUCTUUR IN ZEELAND. HET RAPPORT 'GEBIEDEN IN HUN KRACHT ZETTEN, VERKAVELINGSANALYSE PROVINCIE ZEELAND' IS EEN BIJLAGE BIJ DEZE NOTA



De provincie Zeeland geeft duurzaam invulling aan haar (nieuwe) verantwoordelijkheid en taak door:

- de benodigde omvang van de provinciale grondbank en bijbehorend krediet in evenwicht te brengen met de provinciale opgaven;
- de rol en positie van het instrument Kavelruilbureau Zeeland te (her) bevestigen;
- periodiek (1x per 4 jaar) de resultaten te evalueren en indien noodzakelijk tussentijdse bijstelling van het instrumentarium.

LEESWIJZER

De nota grondbeleid bestaat uit 3 delen.
In **deel 1** van de beleidsnota worden de kaders van het provinciaal grondbeleid in algemene zin, aankoop, beheer, verkoop en ontwikkelen aangegeven. Er wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot de omvang van de grondbank Zeeland moet zijn om via het kavelruilbureau invulling te kunnen geven aan 'vrijwilligheid, tenzij' bij de verwerving van gronden voor de provinciale doelen. Tevens wordt aangegeven wat de financiële kaders zijn waarbinnen door GS de komende jaren gewerkt moet worden. Deel 1 wordt vastgesteld door PS.
Deel 2 en **deel 3** geven inzicht HOE het provinciaal grondbeleid wordt uitgevoerd. Het geeft een toelichting op de kaders die zijn bepaald in deel 1 en gaat in op de uitvoeringsregels die de bevoegdheid zijn van GS.
Deel 3 geeft nadere uitleg op de financiering, de risico's die bij de uitvoering aan de orde zijn en de organisatie.

EVALUATIE

Het grondbeleid en de uitvoering daarvan wordt na 4 jaar geëvalueerd. Het hoofddoel van het grondbeleid is het effectief en efficiënt realiseren van de provinciale beleidsdoelen/opgaven. Ook de beleidsdoelen/opgaven worden periodiek bijgesteld en kunnen invloed hebben op de werking en omvang van het grondinstrumentarium. In de begroting en jaarrekening wordt er via de paragraaf grondbeleid jaarlijks vooruit- (begroting) en terug (jaarrekening) gekeken.



Hoofdlijnen van het provinciaal grondbeleid

Algemeen

- Het inzetten van grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om provinciale doelen te realiseren. Onroerend goed dat niet (meer) bijdraagt aan het realiseren van provinciale doelstellingen wordt afgestoten (en niet aangekocht).
- Uitgangspunt bij alle grondtransacties is vrijwilligheid, marktconformiteit, rechtmatigheid en transparantie. Integriteit wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau geborgd in procedures en handelen.
- Het grondbeleid en de (nog te stellen) uitvoeringsregels geven richtlijnen voor het handelen van de provincie.
- Onderdelen van het grondbeleid worden in uitvoeringsregels vastgeleg, binnen de door PS gestelde kaders en binnen wet- en regelgeving en de financiële kaders.

Aankoop

- Aankoop dienen huidige en toekomstige doelen. De provincie is in alle gevallen vrij om wel of niet over te gaan tot aankoop, verkoop en ruilen.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen taakgebonden (doelen waarover besluitvorming heeft plaats- gevonden) en strategische (ten behoeve van eventuele toekomstige ontwikkelingen) aankopen.
- PS stellen een krediet voor de grondbank Zeeland vast en in sommige gevallen worden projectbudgetten beschikbaar gesteld voor specifieke aankopen.

Beheer

- Gronden en overtollig gestelde gebouwen worden (tijdelijk) beheerd in afwachting van hun definitieve bestemming of verkoop.
- Bij het (tijdelijk) beheer van provinciale gronden is het uitgangspunt zakelijkheid, marktconformiteit en het optimaliseren van beheer. Dit betekent dat deze gericht is op een balans tussen maximalisatie van tijdelijke opbrengst en duurzaam waarde behoud van de grond en gebouwen. GS kunnen ten behoeve van de realisatie van provinciale doelen (natuur, biodiversiteit, duurzame landbouw) extra voorwaarden stellen bij het verpachten van agrarische gronden, binnen de randvoorwaarden van de pachtwet.

Verkoop

- Bij verkoop van overtollige gronden is het uitgangspunt zakelijkheid (verkoop gericht op opbrengstmaximalisatie) met oog voor doelen van andere overheden of maatschappelijke belangen.
- Alle gronden die niet meer nodig zijn voor de realisatie van provinciale doelen worden verkocht,

met uitzondering van gronden die taakgebonden of strategisch zijn aangekocht in afwachting van toekomstige ontwikkelingen.
- GS hebben de bevoegdheid om (overtollig) gronden, die niet langer nodig zijn voor de realisatie van provinciale doelen te verkopen.

Ontwikkelen

- De provincie is terughoudend met het ontwikkelen van gronden op basis van grondexploitaties, maar het grondbeleid sluit dit niet uit wanneer dit in het kader van ruimtelijke ontwikkeling gewenst is.
- Het openen van een grondexploitatie wordt expliciet ter besluitvorming aan PS voorgelegd.

Financieel kader

- Er is eind 2014 door Provinciale Staten een maximaal krediet van 38,6 miljoen euro voor de grondbank vastgesteld. Met stijgende grondprijzen wordt er bij verkoop 'winst' gemaakt op de grondbank. Dat komt omdat de huidige marktwaarde gemiddeld hoger ligt dan de waarde waarvoor de gronden zijn verkregen (de boekwaarde). Doordat de waarde van de grondvoorraad bij vaststellen van het krediet gelijk was aan het maximale krediet is in de afgelopen periode het aantal hectares ruilgrond in grondbank Zeeland kleiner geworden. Er moet nu ieder jaar meer verkocht worden dan er kan worden aangekocht. Doordat de provincie geen nieuwe grondpositie in gebieden op kan bouwen staat de effectiviteit van het kavelruilbureau onder druk.
- Ten behoeve van een optimale werkwijze van een grondbank (hectares) wordt de huidige kredietruimte verhoogt met € 27,4 mln. Hiermee komt het totale kredietruimte op max. € 66 mln. Er is een buffer inbegrepen van 10% (€ 6 mln) Indien het opgenomen krediet boven de € 60 mln komt, wordt PS daarover geïnformeerd..

Rapportage

- In de begroting en jaarrekening wordt er via de paragraaf grondbeleid jaarlijks vooruit- (begroting) en terug (jaarrekening) gekeken op de doelstellingen, uitvoering en behaalde resultaten van het grondbeleid.
- Over de omvang van de in provinciaal bezit zijnde hectares en opstallen van de grondbank Zeeland en overige grondposities, de aanwending van het krediet grondbank Zeeland en de gerealiseerde financiële resultaten worden Provinciale Staten via de voor- en najaarsnota en de jaarrekening geïnformeerd.



Doelen van het provinciaal grondbeleid

Dit hoofdstuk geeft overzicht op de doelen die met de uitvoering van het grondbeleid bereikt (kunnen) worden. Vrijwilligheid bij grondverwerving is het uitgangspunt. De omvang van de grondbank bepaald de slagkracht van het kavelruilbureau en daarmee het tempo waarmee de opgaven in Zeeland via vrijwillige grondverwerving gerealiseerd kunnen worden.

REALISEREN VAN DE OPGAVES DOOR VRIJWILLIGE GRONDVERWERVING

De provincie Zeeland wil in de komende jaren samen met anderen invulling geven aan de opgaven voor Zeeland. Met de voorjaarsnota 2016 zijn de contouren geschetst voor de opgaven en de investeringsagenda waaraan in de komende jaren wordt gewerkt. De Zeeuwse opgaven voor de komende jaren zijn:

- Aantrekkelijk Zeeland
- Zichtbaar Zeeland
- Leefbaarheid en Stad
- Circulaire economie en energie

Als de uitvoeringsprogramma's voor KRW, natuur en infrastructuur op een rij wordt gezet is duidelijk dat in Zeeland in de komende 10 jaar ca 1.275 hectare aan agrarische grond gekocht moet worden. Het ene jaar zal het minder zijn het andere jaar weer meer, gemiddeld moet er jaarlijks 125 hectare op de definitieve plek aangekocht worden.

Het gebruik van het grondinstrumentarium zorgt er voor dat de benodigde gronden tijdig beschikbaar zijn om fysiek invulling te kunnen geven aan die opgaven. Dit doet de provincie via het spoor van vrijwilligheid waarbij het wettelijk instrumentarium (Onteigeningswet) alleen wordt ingezet als 'stok achter de deur' indien medewerking via minnelijke verwerving of minnelijke kavelruil niet mogelijk blijkt. De provincie spant zich maximaal in om onteigening te voorkomen.

Voor elke opgave met een grondvraag wordt een verwervingsplan opgesteld. In dit verwervingsplan wordt aangegeven binnen welke tijdpad gronden beschikbaar zijn en wordt een schatting gegeven van de kosten voor de verwerving van de benodigde grond. Door in agrarische gebieden met inbreng van publiek ruilgrond de samenwerking en verplaatsingsmogelijkheden te stimuleren ontstaan er kansen en wordt vrijwilligheid leidend.

HOE GROOT MOET EEN GRONDVOORRAAD VOOR VRIJWILLIGE DOELREALISATIE ZIJN?

Het totale agrarisch gebied in Zeeland heeft een omvang van ca. 119.000 ha. Als de overheid via vrijwilligheid publieke doelen wil realiseren kan dat door gebruik te maken van de aanwezige grondmobiliteit. In elk gebied komen gronden beschikbaar door o.a. bedrijfsbeëindigingen en zijn er ondernemingen die

willen uitbreiden en verbeteren. Slim inspelen op de aanwezige processen in een gebied maakt vrijwillige verwerving voor o.a. natuur, infrastructuur of KRW mogelijk. Door de inbreng van ruilgronden in gebieden met publieke doelen heeft de provincie een positie waarmee de grondmobiliteit actief gestuurd kan worden richting de locaties waar overheden gronden willen verwerven.

De basis voor vrijwillige grondverwerving is de beschikbaarheid van ruilgrond. In onderstaand kader wordt het principe van een vrijwillige kavelruil toegelicht (bron: 'gebieden in hun kracht zetten!', verkavelingsanalyse Provincie Zeeland, Kadaster/LEI 2016)

Het ruilproces waarin ruilgronden nodig zijn lijkt op een schuifspelletje waarin je met één vakje kunt schuiven om uiteindelijk een gezicht of een voorwerp te maken. Als er 2 vrije vakjes zouden zijn geweest of zelfs 3 of 4 dan was het schuiven veel makkelijker geweest. De vraag is dan ook hoeveel ruilgrond er bij aanvang van een project nodig is. Expliciet geldt dat als er geen vrije grond is om mee te schuiven er geen ruilproces mogelijk is. Dit betekent dat voor vrijwillige verwerving en ruiling van gronden er een grondpot per gebied nodig is, al dan niet als onderdeel van een grondbank op provinciaal niveau. Door het Kadaster/LEI wordt onderscheid gemaakt in 2 soorten ruilgrond:
1. Ruilgrond ter voorkomen van aanpassing van topografische grenzen
2. Ruilgrond ter realisering van publieke doelen.

Voor een gebied met overwegend een landbouwfunctie en zonder specifiek publieke doelen is voor het op gang brengen van een vrijwillig ruilingsproces ongeveer 2% ruilgrond nodig (20 ha in een gebied van 1000 ha). In gebieden met een meervoudige opgave geldt 3% ruilgrond als minimale norm.

In gebieden zonder gerichte opgave volstaat een grondbank van 2%. Met inzet van een publieke grondbank van 2.380 ha (2% x 119.000 ha) verdeeld over Zeeland kan in heel Zeeland invulling worden gegeven aan een continue proces van vrijwillige kavelruil. Structuurversterking voor de landbouw (grotere huiskavel, clustering van veldkavels, verkorten van afstanden) is dan het belangrijkste doel. Onderzoek door het Kadaster/LEI laat zien dat de verkavelingsstructuur in alle deelgebieden van de provincie Zeeland matig/slecht is en om verbetering vraagt.

In gebieden waar publieke doelen gerealiseerd worden is voor vrijwillige grondverwerving een grondbank van minimaal 3% nodig. Om voor alle projecten overal grond te kunnen ruilen zou de grondbank 3.570 ha (3% x 119.000 ha) groot moeten zijn.

De provincie Zeeland beschikt over een grondbank van 777 ha (2016-01).

Om alle provinciale doelen uit de verschillende beleidsnota's te kunnen realiseren moet er in de komende 10 jaar ca 1275 ha [2] (agrarische) grond op locatie verworven worden. Gemiddeld 125 ha per jaar.

[2] 1000 HA NATUUR, 150 HA KRW EN 125 HA INFRASTRUCTUUR. VOOR AANLEG KRW EN INFRA WORDEN VEEL EIGENDOMMEN DOORSNEDEN.

Naast de provinciale ruilgrond en de ruilgrond die door mede overheden kan worden ingebracht, heeft het kavelruilbureau Zeeland de beschikking over 545 ha die voor het Rijk zijn aangekocht voor het Natuur Pakket Westerschelde (NPW).

Ook is het van belang te onderkennen dat er door bedrijfsbeëindiging in de komende 10 jaar, zo is berekend door het Kadaster, ongeveer 4.100 ha aan agrarische grond op de markt gaat komen.

WERKEN PER GEBIED

Op basis van het overzicht van de doelen wordt er per gebied een gewenste omvang van de grondbank bepaald. In de gebieden met publieke doelen is er een grondvoorraad van 3% nodig, in gebieden waar 'alleen' structuurverbetering via vrijwillige kavelruilen op gang plaatsvindt volstaat een publieke grondvoorraad van 2%. Prioriteit wordt gegeven aan de gebieden waarin nog de meeste doelen gerealiseerd moeten worden.

Met de beschikbare publieke ruilgronden (777 ha) kan het kavelruilbureau Zeeland via vrijwillige kavelruil op basis van de 2% norm maximaal 33% van de provincie bedienen. Door de focus te leggen op de gebieden waar projecten gerealiseerd moeten worden (3% norm), wordt een effectieve inzet van het kavelruilbureau beperkt tot ongeveer 22%. In de huidige situatie liggen de ruilgronden van de provincieverspreid over heel Zeeland. In het overzicht op pagina 17 wordt per deelgebied in hectares aangegeven hoeveel ruilgrond de provincie in eigendom heeft.

Alleen op Schouwen is er voldoende publieke ruilgrond voorhanden voor een actieve aanpak van het kavelruilbureau. En alleen met de aanwezigheid van de beschikbare ruilgronden voor NPW is het op dit moment nog mogelijk om via vrijwillige kavelruilen projectgrond te verwerven in de gebieden Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Beveland.

Om in gebieden de grondvoorraad in evenwicht te brengen met de benodigde 2-3% zijn keuzes noodzakelijk. Waar bouwen we af, waar bouwen we op? Overal een beetje is niet effectief.

Het afbouwen van een grondpositie in een 'oud' gebied kost tijd. De opbouw van een grondvoorraad in een nieuw gebied kost ook tijd. Om een grondpositie op te kunnen bouwen is financiering nodig. Een goed voorbeeld is het project NPW. Met geld van het Rijk is er in de afgelopen 10 jaar in een ruim zoekgebied een grondvoorraad van 545 ha opgebouwd. De realisatie van het project is in voorbereiding. De aangekochte ruilgrond wordt via vrijwillige kavelruil op bestemming gebracht en nadat het project gerealiseerd is wordt 'overtollige' ruilgrond weer terug geruild om de agrarische structuur in Oost Zeeuws-Vlaanderen te versterken. Als het gebied 'klaar is', kan de overheid haar grondpositie verder afbouwen.

	oppervlakte in hectare	provinciale ruilgrond in hectare	NPW ruilgrond in hectare	% ruilgrond totaal in hectare	provinciale doelen in hectare	NPW doelen in hectare	% doelen totaal in hectare
Schouwen	5.374	154		2,9	104		1,9
Duiveland	8.475	0		0,0	78		0,9
St. Philipsland	1.793	0		0,0	10		0,5
Tholen	8.627	4		0,0	16		0,2
Walcheren	8.753	22		0,2	140		1,6
Noord-Beveland	6.074	18		0,3	46		0,7
West Zuid-Beveland	7.939	21		0,3	33		0,4
Zak van Zuid-Beveland	8.965	26		0,3	66		0,7
Midden Zuid-Beveland	4.753	0		0,0	91		1,9
Oost Zuid-Beveland	5.401	15	167	3,4	135		2,5
West Zeeuws-Vlaanderen	27.886	332	123	1,6	347		1,2
Oost Zeeuws-Vlaanderen	24.767	185	255	1,8	210	300	2,1
Zeeland	**118.807**	**777**	**545**	**1,1**	**1.275**	**300**	**1,3**

Tabel1: provinciale ruilgrond en doelen (inclusief NPW) per 1-1-2016

Toelichting: De provinciale doelen betreffen de aanleg van het robuust Natuurnetwerk waarvoor tot 2027 ca 1000 ha nodig is, realisatie van de KaderRichtlijn Water waarvoor ca 150 ha nodig is en de verbetering van infrastuctuur waarvoor ca 125 ha moet worden aangekocht.
De ruilgronden liggen, net als de nog aan te kopen gronden, verspreid over de hele provincie. Met ruilgrond worden via het kavelruilbureau vrijwillige kavelruilen opgestart waarmee de landbouwkundige structuur verbeterd en projectgronden op locatie aangekocht kunnen worden.


N°269

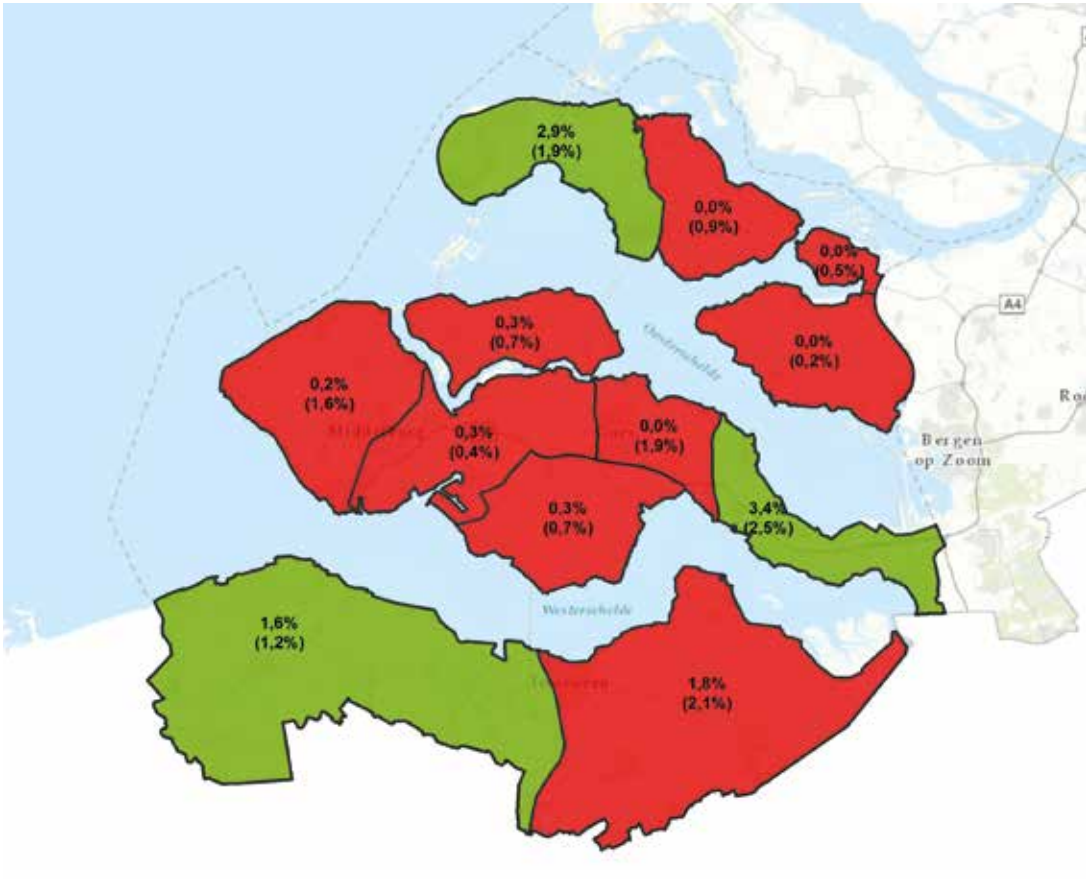
Vrijwilligheid: de grondbank en het kavelruilbureau

GRONDBANK

Voor het realiseren van publieke doelen op basis van vrijwillige grondverwerving is een minimale grondhoeveelheid noodzakelijk. De gewenste omvang verschilt per gebied en wordt mede bepaald door de snelheid die gewenst is om benodigde grond voor een project (vrijwillig) te kunnen verwerven.

In tabel 1 op pagina 17 is de hoeveelheid ruilgrond aangegeven die in elk gebied beschikbaar is. Dat varieert van 0 ha op St. Philipsland tot 455 ha in West Zeeuws-Vlaanderen. De kaart op pagina 20 laat zien in welke gebieden het nodig is in de komende jaren gronden te verwerven (rood) en in welke gebieden er meer ruilgrond beschikbaar is dan de doelen die in dat gebied nog gerealiseerd moeten worden (groen). Pas vanaf 3% aan ruilgrond wordt het in een gebied mogelijk om via vrijwillige kavelruil de grond voor het betreffende project daadwerkelijk op de juiste locatie te verwerven. Alleen in Schouwen en Oost Zuid-Beveland zijn er (incl. NPW) voldoende ruilgronden om dat met een vrijwillige kavelruil voor elkaar te krijgen. In alle overige gebieden is er naast de projectgrond die aangekocht moet worden aanvullende ruilgrond nodig om vrijwillig de grondverwerving via kavelruil te laten slagen.
Een alternatief is het opzetten van vrijwillige kavelruilen in kleinere zoekgebied rondom de projectlocaties. De effectiviteit van het instrument kavelruil en daarmee de snelheid waarmee gronden verworven kunnen worden neemt dan wel af.
Uit de overzichten komt naar voren dat de huidige grondvoorraad onvoldoende omvang heeft om heel Zeeland te bedienen op basis van de 3% norm. Ook in het gebied met de grootste opgave met grond (Oost Zeeuws-Vlaanderen) is de grondvoorraad op dit moment te klein om snelheid in het ruilproces te houden en alle doelen in het gebied voldoende te bedienen.

De flexibiliteit van de grondbank wordt ook bepaald door het financiële kader. Er is eind 2014 door Provinciale Staten een maximaal krediet van 38,6 miljoen euro voor de grondbank vastgesteld. Met stijgende grondprijzen wordt er bij verkoop 'winst' gemaakt op de grondbank. Dat komt omdat de huidige marktwaarde gemiddeld hoger ligt dan de waarde waarvoor de gronden zijn verkregen (de boekwaarde). Doordat de waarde van de grondvoorraad bij vaststellen van het krediet gelijk was aan het maximale krediet is in de afgelopen periode het aantal hectares ruilgrond in grondbank Zeeland kleiner geworden. Er moet nu ieder jaar meer verkocht worden dan er kan worden aangekocht. Doordat de provincie geen nieuwe grondpositie in gebieden op kan bouwen staat de effectiviteit van het kavelruilbureau onder druk.



HET KAVELRUILBUREAU

Om vrijwillige verkavelingsprocessen te bevorderen heeft de provincie het Kavelruilbureau Zeeland ingesteld. De werkwijze van het kavelruilbureau is erop gericht voor alle partijen op brede wijze integrale (maatschappelijke) doelen te realiseren. In Zeeland wordt er sinds 2012 gewerkt met het Kavelruilbureau. In het kavelruilbureau komen de publieke opgaven in beeld, vindt er afstemming tussen overheden plaats en worden concrete kavelruilen in geheel Zeeland gecoördineerd. De kerngedachten achter de werkwijze van het Kavelruilbureau Zeeland zijn: vrijwilligheid en samenwerking.

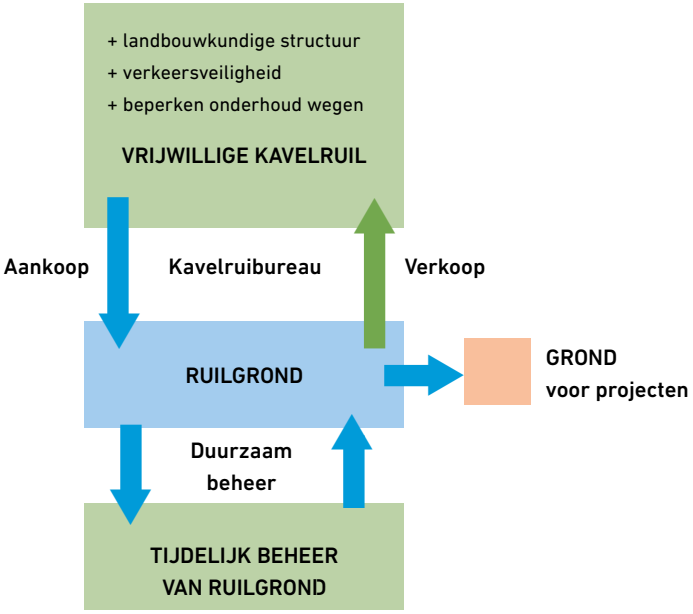
Elk gebied heeft een kavelruilcoördinator. De kavelruilcoördinatoren kennen het gebied, gaan 'aan de keukentafel' in gesprek en weten waar grond nodig is voor bijvoorbeeld het verbreden van de weg, aanleg van nieuwe natuur en/of het verbreden van een watergang. Om het ruilproces met grond op gang te brengen is schuifruimte nodig; de grondbank.

In de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) is opgenomen dat Gedeputeerde Staten besluiten tot toepassing van landinrichting en zijn belast met de uitvoering ervan. Ten behoeve van de uitvoering van haar taken, stelt Gedeputeerde Staten, door middel van opdrachtverlening, een adviescommissie 'kavelruilbureau Zeeland' in krachtens artikel 82 Provinciewet. Hierbij is geen sprake van overdracht van publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Deze commissie adviseert Gedeputeerde staten. Gedeputeerde Staten stellen regels voor deze commissie waarin taken, samenstelling, zittingsperiode, besluitvorming, werkwijzen, vergoedingen e.d. zijn vastgelegd. Deze regels worden gepubliceerd in de vorm van een regelement.

Door het instellen van een artikel 82 – commissie door GS geeft de provincie Zeeland actief invulling aan haar bevoegdheid en is in lijn met de verwachting van de partijen die actief zijn in het landelijk gebied van Zeeland.

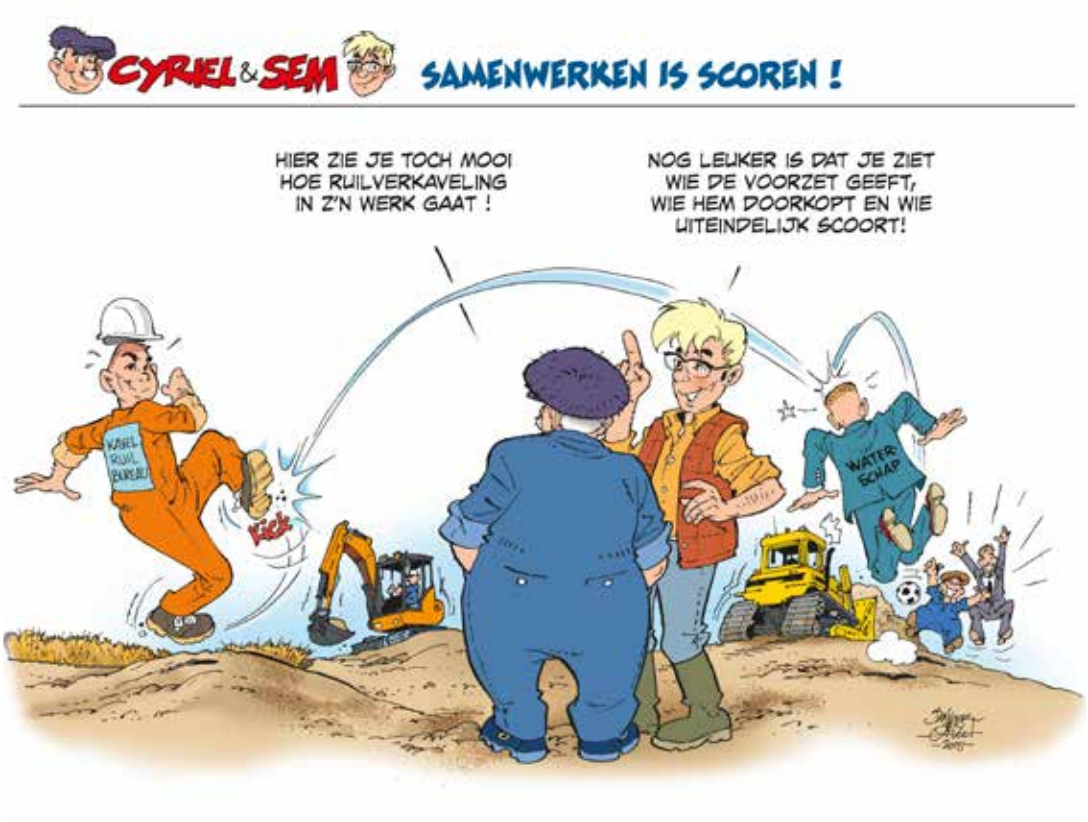
Onderstaand schema laat in grote lijnen zien hoe werkproces van het kavelruilbureau een bijdrage levert aan het realiseren van de provinciale doelen :

Door in gebieden tijdig een grondportefeuille met aantrekkelijke ruilgrond op te bouwen kunnen vrijwillige ruilprocessen gericht op de realisatie van de provinciale doelen worden opgestart. Op het moment dat de grond op de juiste locatie is geruild wordt de ruilgrond 'projectgrond' en aan het betreffende project geleverd ('afgerekend'). De ruilgrond die niet op de juiste locatie ligt wordt uitgegeven in tijdelijk beheer waarbij gestuurd kan worden op provinciale doelen. op het gebied van economie, duurzaamheid, natuur etc.



VERSTERKEN VAN DE SAMENWERKING

Doordat alle overheden in Zeeland gebruik (kunnen) maken van het kavelruilbureau wordt de onderlinge samenwerking in het ruimtelijk domein versterkt en worden projecten zonder ingewikkelde procedures door de grond met elkaar verbonden. In de afgelopen



jaren zijn hier verschillende mooie voorbeelden van te noemen met als recent succes de vrijwillige verwerving van de gronden voor de nieuwe aansluiting op de A58 bij Goes. De provincie wil met het kavelruilbureau de ingeslagen weg van samenwerken bestendigen. De Provincie, Rijkswaterstaat (RWS)-Zeeland, RijksVastgoedBedrijf (RVB), de gemeenten en het waterschap kunnen zich via het kavelruilbureau verbinden met de grondeigenaren in het gebied. Via het kavelruilbureau wordt er samengewerkt aan de realisatie van Zeeuwse opgaven. Voor iedereen zijn voordelen te halen. De jaarlijkse kosten zijn beperkt en worden met alle partijen die voordeel hebben gedeeld.

Zeeuws Platform: kennis delen en ontwikkelen

Uit de geschiedenis blijkt dat Zeeland een voorname rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van ruilverkaveling en kavelruilen. Ten behoeve van het naoorlogse

herstel van Walcheren kwam in 1947 de Herverkavelingswet Walcheren tot stand. Hierbij werd een aantal nieuwe elementen in de cultuurtechniek geïntroduceerd. Deze verkaveling diende als proef voor latere ruilverkavelingen in heel het land en werd na de ramp van '53 van toepassing verklaard op de gebieden Schouwen-Duiveland, Tholen, de Zak van Zuid-Beveland en Waarde onder de naam Herverkavelingswet Noodgebieden. In 1954 kwam de derde ruilverkavelingswet tot stand. Vele ervaringsjaren later wordt er in Zeeland op grond van de WILG gewerkt met een kavelruilbureau Zeeland. De resultaten die door het kavelruil in de afgelopen jaren gerealiseerd zijn worden door de partners waarmee binnen Zeeland wordt samengewerkt gezien en gewaardeerd. En ook buiten Zeeland wordt de werkwijze met belangstelling gevolgd.

Door de decentralisatie van rijkstaken is het nu aan de provincies om het instrumentarium door te zetten en te ontwikkelen. Voor de provincie Zeeland ligt hier, met de historie als bijzonder basis, een kans om de specifieke expertise te ontwikkelen en te delen met medeoverheden, maatschappelijke organisaties, Kadaster en onderwijs-en kennisinstellingen

Stedelijk gebied

De gemeente is verantwoordelijk voor het stedelijk gebied. Het instrument stedelijk verkavelen kan een bijdrage leveren aan de doelen die de provincie heeft ten aanzien van het bebouwd gebied zoals aangegeven in het Omgevingsplan. De reikwijdte van het instrument kan vergroot worden door goede borging in beleid en zo mogelijk door combinatie met andere instrumenten. In tegenstelling tot de actieve coördinatie met het kavelruilbureau in het landelijk gebied, heeft de provincie geen actieve rol in het stedelijk gebied. Alleen gevraagd zal de provincie bij stedelijke herverkaveling kennis, kunde en coördinatie aanbieden.

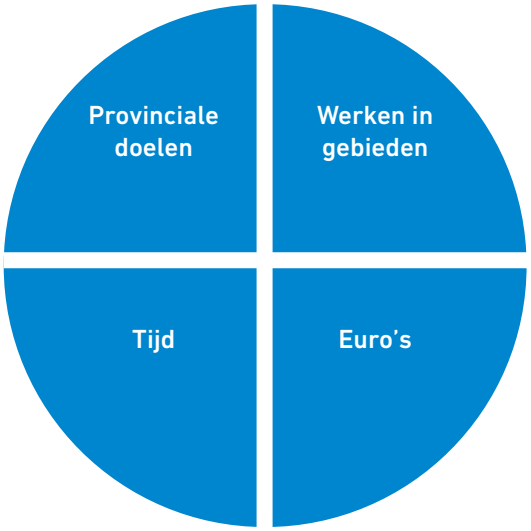


Omvang grondbank voor de periode 2017-2027

In hoofdstuk 3 en 4 is toegelicht op welke wijze de benodigde omvang is voor een goed functioneren van het kavelruilbureau Zeeland bepaald kan worden. Met de huidige hoeveelheid aan ruilgrond kan het kavelruilbureau in maximaal 22% van het landelijk gebied effectief zijn. Door gebiedsgericht te werken kan de provincie ongeveer 50-70 hectare via vrijwillige aankoop en ruilen verwerven.

Voor realisatie van alle voorgenomen provinciale doelen in de komende 10 jaar is verwerving van gemiddeld 125 ha per jaar nodig. Als vrijwilligheid het leidende principe is (vrijwilligheid, tenzij) is een grotere omvang van de grondbank met een meer gebiedsgerichte aanpak nodig.

Om doelen op tijd en zonder 'onnodige' onteigening gronden te kunnen verwerven moeten de ruilgronden van de provincie in de komende jaren gebiedsgericht worden ingezet en is een omvang van tenminste 1.200 ha nodig. Met inzet van 1.200 ha ruilgrond kan de provincie Zeeland met het kavelruilbureau in 1/3de deel van Zeeland actief haar doelen realiseren. Door het bieden van een goed alternatief met ruilgrond worden onteigeningskosten in de komende jaren tot een minimum beperkt. Er wordt door gelijktijdige landbouwkundige structuurversterking gewerkt aan maatschappelijk draagvlak voor de realisatie van o.a. natuur, waterdoelen en infrastructuur. En met de beschikbare ruilgrond kan direct of indirect een bijdrage geleverd worden aan de Zeeuwse opgaven. Met 1.200 ha aan ruilgrond kan voldoende tempo gehouden om de provinciale doelen in de komende 10 jaar te realiseren.
Periodiek wordt er per gebied beoordeeld of de omvang aan ruilgrond voldoende is, waar er moet worden opgebouwd en waar, na realisatie of ontbreken van doelen kan worden afgebouwd.





Toelichting op de kaders van grondbeleid

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de hoofdlijnen van het provinciaal grondbeleid zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van deze nota.

VERWERVING VAN GROND

Doelen waarvoor grondverwerving plaatsvindt
Grondverwerving kan worden ingezet ten behoeve van alle provinciale doelen en belangen. Deze zijn vastgesteld in diverse beleids- en kadernota's. Voorwaarde is wel dat PS een krediet of begrotingsbudget beschikbaar hebben gesteld voor verwerving.

Uitgangspunten bij verwerving

De provincie verwerft tegen marktconforme voorwaarden. Dat wil zeggen dat de waarde van een object wordt bepaald aan de hand van een taxatie opgesteld door een onafhankelijke en deskundige taxateur. De taxatie betreft de marktwaarde [3], eventueel aangevuld met schadeloosstelling in geval van onteigening. In dat laatste geval wordt verworven op basis van de bestuurlijke bereidheid om over te gaan tot onteigening, en wordt naast de vrije waarde de volledige vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade vergoed.

Taakgebonden en strategische grondverwerving

De provincie onderscheidt twee verschillende vormen van grondverwerving, met elk een eigen doelstelling en met een aparte rol voor PS.

A. Taakgebonden grondverwerving
De meest voorkomende vorm van verwerving is de zogenaamde 'taakgebonden verwerving'. Dit betreft verwerving voor bijvoorbeeld de aanleg van infrastructuur, waarbij precies bekend is welke gronden of gebouwen verworven moeten worden om het provinciale doel te realiseren. Kredieten en budgetten voor taakgebonden verwerving worden door PS beschikbaar gesteld.

Voor infrastructuur geldt dat verwerving voortkomt uit het MIZ, bij natuur is dat het daarvoor door PS beschikbaar gestelde budget. Taakgebonden verwerving voor andere doelen vindt plaats na besluitvorming in PS via (een wijziging op) de begroting of via een aparte voordracht (waarbij ook een krediet of budget beschikbaar wordt gesteld). Op die wijze is het budgetrecht van PS en de sturing van PS op taakgebonden grondverwerving gewaarborgd. Taakgebonden verwerving kan zowel op basis van vrijwillige verwerving als op basis van onteigening/volledige schadeloosstelling plaatsvinden.

B. Strategische grondverwerving
In sommige gevallen is het zinvol om al over te gaan tot verwerven voordat geconcretiseerd is welke

[3] HET GESCHATTE BEDRAG WAARVOOR EEN OBJECT OP DE TAXATIEDATUM ZOU WORDEN OVERGEDRAGEN DOOR EEN BEREIDWILLIGE VERKOPER AAN EEN BEREIDWILLIGE KOPER IN EEN MARKTCONFORME TRANSACTIE, NA BEHOORLIJKE MARKETING, WAARBIJ DE PARTIJEN GEÏNFORMEERD, ZORGVULDIG EN ZONDER DWANG HEBBEN GEHANDELD.

gronden precies nodig zijn om een bepaalde doelstelling te realiseren. Voor strategische verwerving en het aanhouden van de voorraad ruilgrond samen hebben PS een apart krediet beschikbaar gesteld (Grondbank Zeeland). Het gaat om ontwikkelingen die op een termijn van één tot tien jaar gerealiseerd gaan worden. Strategische verwerving vindt altijd op basis van vrijwilligheid plaats. Het is wenselijk dat GS vooruitlopend op concrete plannen of besluitvorming vastgoed kunnen verwerven. Enkele voorbeelden:

Voorbeeld 1
Er komt een boerderij te koop buiten de begrenzing van het NatuurNetwerkZeeland (NNZ) die prima kan dienen als ruilobject voor een bedrijf dat binnen het NNZ ligt en niet zelf wil omvormen naar natuur. Strikt genomen past verwerving niet in het grondbeleid: het is een locatie buiten NNZ en er is nog geen zekerheid dat de ruil doorgaat. Snelle actie is noodzakelijk en een openbaar besluitvormingsproces schaadt de privacy van de betrokkenen en de positie van de provincie.

Voorbeeld 2
Er komt grond te koop op of in de nabijheid van een locatie waar zeer waarschijnlijk binnen afzienbare tijd een wegtracé zal worden geprojecteerd. Er heeft over dit infra-project nog geen besluitvorming plaatsgevonden, maar de kans doet zich voor om met weinig risico (grondwaarde is stabiel) een latere onteigening te voorkomen.

De provincie kent een (maximaal) krediet voor strategische grondverwerving en de voorraad ruilgronden samen. Binnen de vrije ruimte in dit krediet zijn GS bevoegd om een besluit te nemen over aankopen. Over de omvang van de provinciaal bezit zijnde hectares en opstallen van de grondbank Zeeland en overige grondposities, de aanwending van het krediet grondbank Zeeland en de gerealiseerde financiële resultaten worden Provinciale Staten via de voor- en najaarsnota en de jaarrekening geïnformeerd.

Onteigening

Daar waar noodzakelijk voor het realiseren van provinciale doelen kan de provincie overgaan tot het inzetten van het onteigeningsinstrumentarium. Voor infrastructuur ('lijnverwerving') ligt dat meer voor de hand dan voor andere doelen ('vlakverwerving'), omdat het bij wegenbouw doorgaans gaat om kleinere oppervlaktes en omdat de provincie zelf eigenaar en beheerder blijft na realisatie. Onteigening ten behoeve van wegaanleg- en reconstructie wordt van oudsher toegepast. Minder gebruikelijk is onteigening ten behoeve van natuur. Desondanks kan onteigening nadrukkelijk ook voor dat doel worden toegepast.

Bij onteigening wordt verworven op basis van "volledige schadeloosstelling": daarbij wordt niet alleen de waarde van het gekochte vergoed, maar ook alle bijkomende schades, zoals inkomensschade. De aankoopsom ligt daardoor hoger dan bij verwerving op vrijwillige basis. Verwerving op basis van volledige schadeloosstelling kan alleen in die gevallen waarin de provincie daadwerkelijk bereid is te onteigenen.

In het geval van infrastructuur wordt onteigend op basis van 'titel IIa' uit de Onteigeningswet, in uitzonderings- gevallen kan er gebruik worden gemaakt van 'titel IV' (ten behoeve van ruimtelijke inrichting) van de Onteigeningswet. GS zijn op grond van de Onteigeningswet bevoegd om een titel IIa-onteigening aan te vragen bij de Kroon. Voorafgaand aan het GS-besluit dienen belanghebbenden in de gelegenheid te zijn

geweest hun zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan of –inpassingsplan te hebben uitgebracht.

In het geval van andere doelen, zoals groen, gaat onteigening altijd op basis van 'titel IV': onteigening ter realisatie van een bestemmingsplan. In dat geval zijn PS op grond van de Onteigeningswet bevoegd om het besluit te nemen. Bij een titel-IV onteigening is een voorwaarde dat het bestemmingsplan wordt aangepast teneinde de nieuw te realiseren bestemming te borgen. Ten behoeve van die nieuwe bestemming wordt dan de onteigening ingezet. Daarbij kan een eigenaar zich onder bepaalde voorwaarden beroepen op zijn zelfrealisatierecht. Het ziet er vooralsnog naar uit dat in de nieuwe Omgevingswet onteigening op een aantal onderdelen vereenvoudigd zal worden.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) beoogt de gemeenten/provincies een middel in handen te geven om te voorkomen dat er door grondeigenaren en projectontwikkelaars wordt gespeculeerd in de aanloop naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het wijzigen van de grondbestemming van bijvoorbeeld agrarisch naar woningbouw stijgt de waarde van de grond aanzienlijk voordat daadwerkelijk tot ontwikkeling van de nieuwe bestemming wordt overgegaan. De WVG verplicht een verkopende partij om de gronden eerst aan de gemeente (of: de provincie) aan te bieden en voorkomt snelle prijsstijgingen door verkopen aan ontwikkelaars (waardoor de realisatie van het plan voor de overheid duurder wordt).

BEHEER VAN PROVINCIALE GRONDEN

Doelen van beheer

De provincie heeft gronden en gebouwen in eigendom. Een deel daarvan betreft het permanente beheerareaal van de provincie (wegen en vaarwegen) een ander deel betreft de gebouwen die worden gebruikt voor huisvesting van het provinciale apparaat. Deze nota grondbeleid heeft betrekking op het beheer van het overige vastgoed dat tijdelijk in beheer is.

Uitgangspunten van provinciaal beheerbeleid

Bij het beheer van provinciale gronden is het uitgangspunt zakelijkheid: het beheer is gericht op een optimale balans tussen waardebehoud van de grond en gebouwen en opbrengstmaximalisatie. Uitgifte van gronden en gebouwen in beheer gebeurt marktconform, rechtmatig en transparant. Voor specifieke gebieden of categorieën grond geldt dat zakelijk beheer ondergeschikt is aan de realisatie van provinciale doelen (natuur, biodiversiteit, duurzame landbouw). Ter uitvoering van het provinciaal beheerbeleid stelt GS uitvoeringsregels op. Deze uitvoeringsregels blijven gelden totdat deze worden ingetrokken of vervangen. Jaarlijks stellen GS daarnaast de uitgangspunten voor de verpachting voor het komende jaar en de te hanteren prijzen voor het komende jaar vast.

Beheer van agrarische gronden

Agrarische gronden worden door de provincie conform de pachtwet verpacht aan agrarische bedrijven. Het burgerlijk wetboek geeft aan in boek 7, titel 5: 'Pacht' aan welke voorwaarden verpachtingen moeten voldoen. Te denken valt aan het soort pacht, namelijk liberale pacht of wettelijke pacht, de duur van de pacht (kortlopend tot levenslang) en de pachtprijs. Bij

wettelijke pacht is de pachtprijs gemaximeerd op de regionorm, bij liberale pacht is de prijs vrij overeen te komen. Daarnaast staat er ook in de wet welke beperkende pachtvoorwaarden mogen worden opgenomen in een pachtcontract.

Desondanks kan de provincie bij verpachting ook sturen op provinciale doelen. In dat geval worden bepaalde vormen van gebruik uitgesloten of juist gevraagd, vaak in ruil voor een lagere pachtprijs. Te denken valt aan doelstellingen op het gebied van:

- Het bevorderen van duurzame landbouw.
- Het natuurvriendelijk beheer van agrarische grond vooruitlopend op de realisatie van natuur.
- Het bevorderen van biodiversiteit buiten de NNZ.
- Akkervogelbeheer.
- Waterkwaliteit.

Naast beperkende voorwaarden voor het gebruik van de provinciale percelen kan het ook gaan om eisen aan de bedrijfsvoering van pachters. Te denken valt aan het gebruik van bepaalde apparatuur, gebruik van een bepaald type stal of bezit van bepaalde certificering. Deze beperkingen dienen wel te vallen binnen de kaders die het Burgerlijk Wetboek (de voormalige pachtwet) stelt.

Indien beperkende voorwaarden worden gesteld bij de verpachting dan daalt daardoor in veel gevallen de pacht- opbrengst [4]. Uitzondering hierop is het opleggen van pachtvoorwaarden bij de verpachting van de gronden gelegen binnen het NNZ, vooruitlopend op de aankomende omzetting naar natuur.

Naast het stellen van voorwaarden aan gebruik of aan de pachter is het ook mogelijk om pachters die aan bepaalde criteria voldoen voorrang te geven bij verpachtingen. Zij krijgen dan geen gunstiger pachtvoorwaarden, maar wel eerste keus bij het aanbieden van de gronden.

GS stellen jaarlijks de uitgangspunten bij de verpachting van het komende jaar op.

Kabels en leidingen

Het komt regelmatig voor dat nutsbedrijven kabels of leidingen willen (of moeten) aanleggen. Zij kunnen daarvoor een gedoogplicht opleggen via de Belemmeringenwet Privaatrecht. In die procedure heeft de Provincie een wettelijke taak om de partijen te horen en de Minister te adviseren over het al dan niet opleggen van de gedoogplicht. Met de komst van de nieuwe Omgevingswet gaan de procedure rond de gedoogplicht en de provinciale rol daarin mogelijk veranderen.

Soms wil of moet een nutsbedrijf een kabel of leiding aanleggen in provinciale gronden. Dit kan op verschillende manieren juridisch verankerd worden. Uitgangspunt is dat:

- Buiten de beheergrenzen van de provinciale (vaar) weg wordt een zakelijk recht gevestigd (een recht van opstal) voor de kabel/leiding. Dit recht wordt vastgelegd in het Kadaster en blijft ook na verkoop van de grond gelden voor volgende eigenaren. Voor het zakelijke recht wordt een éénmalige of jaarlijkse vergoeding in rekening gebracht bij de begunstigde (het nutsbedrijf). Indien de leiding in de toekomst verplaatst moet worden dan komen de kosten voor rekening van degene die wil verplaatsen. De door de provincie te ontvangen vergoeding is marktconform [5] en sluit doorgaans aan bij landelijke standaarden.
- Binnen de beheergrenzen van de provinciale (vaar) wegen een vergunning wordt afgegeven en

[4] BIJVOORBEELD: INDIEN 6 METER NATUURVRIENDELIJKE AKKERRAND WORDT AANGELEGD DAN DAALT HET BETEELBARE OPPERVLAK EN STIJGEN DE KOSTEN VAN HET BEHEER.

[5] OP HET MOMENT VAN VASTSTELLEN VAN DEZE NOTA ZIJN DAT DE ZOGENAAMDE GASUNIE-NORMEN.

dat géén financiële vergoeding wordt gevraagd. Daartegen- over staat dat als de kabel/leiding vanwege werkzaamheden aan de weg verlegd moet worden, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen en niet voor rekening van de provincie. Kort samengevat: "Liggen om niet, verleggen om niet". Waar noodzakelijk kunnen aanvullende wensen/eisen privaatrechtelijk worden vastgelegd in een beheerovereenkomst, welke aan de vergunning wordt gekoppeld. Denk hierbij aan afspraken over onderhoud en het informeren van partijen onderling over bijzondere omstandigheden. In de praktijk blijkt "liggen om niet, verleggen om niet" niet overal wenselijk of mogelijk.

GS legt met uitvoeringsregels vast hoe de provincie met kabels en leidingen binnen het provinciale (vaar) wegenareaal om wil gaan.

Tankstations

Ook binnen het beheerareaal verhuurt de provincie locaties ten behoeve van tankstations langs de provinciale weg. Er wordt een marktconforme prijs in rekening gebracht.

Jacht- en visrechten

Een voor de provincie nog te noemen uitgifte(vorm) is de uitgifte van jacht- en visrechten. Deze rechten komen toe aan de eigenaar of meest zakelijk gerechtigde. Deze kan de jachtrechten en/of visrechten verhuren aan anderen. Daarnaast is er een publiekrechtelijk kader 'of' en 'op welke basis' jacht en/of bevissing is of kan worden toegestaan. Dit publiekrechtelijk kader [6] is leidend.
Het hebben van een grondvoorraad vraagt om (tijdelijk) beheer en de hieraan verbonden rechten zoals jacht.

De provincie geeft in principe aan de Wildbeheerseenheden (WBE's) de jachtcontracten uit. Hiermee wordt veilig gesteld dat lokale jagers de jacht krijgen. De jachtcontracten worden tegen marktconforme prijzen uitgegeven voor een periode van 6 jaar.

Indien provinciale gronden op eindlocatie liggen, die enkel nog op doorlevering wachten, wordt een ander beleid gevoerd. Vanwege de op korte termijn wijzigende functie van de gronden zal hier geen langdurige verplichting meer worden aangegaan. In de wet is immers bepaald dat jachtverhuur voor minimaal 6 jaar wordt afgesloten. Bij wijziging van de functie naar bijvoorbeeld natuur, recreatie of infrastructuur kan dan nog jaren sprake zijn van een detonerende activiteit. Wanneer zich op deze gronden problemen voordoen met wildschade zal gekozen worden voor een kortdurende (< 1 jaar) toestemming om schade te bestrijden.

VERKOOP VAN PROVINCIAAL EIGENDOM

Doelen en uitgangspunten van provinciale verkoopbeleid

Alle gronden en gebouwen die niet noodzakelijk zijn voor het realiseren van provinciale doelen worden verkocht. Dit geldt ook voor natuurgronden. De provincie zorgt bij verkoop dat de markt niet wordt verstoord: gronden en gebouwen worden geleidelijk op de markt gebracht om geen overaanbod te creëren en verkoopprijzen zijn marktconform.

Planmatige verkoop

De provincie heeft ook een financiële doelstelling met de verkoop van gronden. Dat geldt in het bijzonder voor de voormalige BBL-gronden: de huidige marktwaarde van deze gronden is hoger dan de huidige boekwaar-

[6] DE PROVINCIALE NOTA FAUNABELEID.

de. Bij verkoop leveren deze gronden dan extra geld, winst, op. Voor deze winst is het noodzakelijk volgens afspraak met het Rijk deze te reserveren voor het realiseren van de doelen in de nog door PS vast te stellen Natuurvisie, met name de verwerving en inrichting van het NNZ.
Tot slot blijft regelmatig overtollig vastgoed over na afronding van een project (zoals de aanleg van infrastructuur). Ook dat overtollige vastgoed wordt verkocht, waarbij de meeropbrengsten terugvloeien naar de algemene middelen van de provincie.

Het verkopen van gronden en gebouwen is daarmee een zelfstandige opgave binnen het grondbeleid. Indien hiertoe aanleiding is, zal GS een verkoopplanning vaststellen.

Indien er een verzoek komt om dit eigendom te kunnen kopen wordt per geval beoordeeld of het provinciale belang zich hiertegen verzet. Zo niet, dan gebeurt verkoop in principe openbaar en niet onderhands aan de verzoeker.

Openbaar, tenzij...

De provincie is niet verplicht om grondeigendommen te verkopen en kan in principe met iedere wederpartij zaken doen. Op grondverkoop zijn de aanbestedingsregels niet van toepassing. Vanuit het oogpunt van transparantie en gelijkheid is het uitgangspunt echter altijd een openbare verkoopprocedure waarbij een ieder in aanmerking komt om te kopen. Toch kunnen er redenen zijn om hiervan af te zien. Hierop zijn uitgezonderd die gronden waarvan het duidelijk is dat er maar sléchts 1 potentiele koper geschikt is. Dit betreft bijvoorbeeld 'lijnelementen' of kleine (ingesloten) percelen.

Voordat gronden en gebouwen openbaar verkocht worden, zullen deze eerst aangeboden worden aan medeoverheden; via de Re-allocatieprocedure.

Opbrengstmaximalisatie

Een ander uitgangspunt is het streven naar een maximale verkoopopbrengst. In principe geldt dat ook daar waar de provincie de verkoop van gronden inzet voor provinciale doelen: over het algemeen moeten deze gronden bij verkoop een marktconforme waarde opbrengen. Dit is ook nodig omdat de gronden een boekwaarde hebben (afwaardering is noodzakelijk bij verkoop of een structureel lagere marktwaarde dan de boekwaarde) of omdat de verkoopopbrengsten ten gunste komen van een specifiek project of van de bestemmingsreserve Natuur (in het geval van voormalige BBL-gronden).

Voordat gronden worden verkocht wordt eerst onderzocht of deze niet kunnen worden ingezet ten behoeve van de realisatie van provinciaal beleid, bijvoorbeeld door ze te ruilen.

Waar dat nodig is voor de bescherming van provinciale belangen of de realisatie van provinciale doelen kunnen beperkingen worden opgelegd aan de kopende partij of ten aanzien van het gebruik van de verkochte gronden. Een voorbeeld daarvan is de verkoop van natuurgronden: bij de verkoop wordt vastgelegd dat deze gronden door de koper en opvolgende eigenaren zullen worden bestemd, ingericht en beheerd als natuur.

Het opleggen van beperkingen betekent in een aantal gevallen dat de verkoopopbrengst van de grond daalt.. Een uitzondering zijn verkopen van de gronden gelegen binnen de begrenzing van het NNZ: de opbrengst van

deze gronden is sowieso bestemd voor de realisatie van natuur.

Verkoop ten behoeve van natuur

Bij de verkoop van natuurgronden geldt dat de koper niet alleen de grond kan kopen, maar dat hij daarnaast ook een beroep kan doen op subsidie voor afwaardering, inrichting en beheer. Voor groene gronden geldt daarom nog meer dan voor andere gronden dat de provincie alle partijen gelijk moet behandelen: een ieder moet immers gelijke aanspraak maken op deze subsidies. Dit uitgangspunt staat inmiddels bekend onder de term "gelijke berechtiging".
GS zullen via uitvoeringsregels nadere invulling geven aan de verkoop van natuurgronden. Invulling hiervan zal mede afhankelijk zijn van de keuze die PS nog gaat maken bij het vaststellen van de Natuurvisie.

ONTWIKKELEN VAN PROVINCIAAL EIGENDOM

Uitgangspunten voor ontwikkeling

De provincie is terughoudend in het opstarten van (gebieds)ontwikkeling op eigen gronden. Indien het nodig is om bij een ontwikkeling kostenverhaal voor openbare en bovenplanse voorzieningen te verzekeren dan gaat de voorkeur uit naar de weg van het kostenverhaal via een anterieure of posterieure overeenkomst of exploitatieplan behorend bij het bestemmingsplan/ inrichtingsplan. Plannen worden gemaakt op basis van goede ruimtelijk ordening en niet beïnvloed door grondposities (geen 'eigendomsplanologie'). Hierbij ontstaat namelijk het risico dat de provincie een dubbele pet op heeft: het private belang, namelijk opbrengstmaximalisatie, staat soms op gespannen voet met inhoudelijke beleidsdoelen. Desondanks kan het toch gebeuren dat de provincie het voortouw neemt om eigen gronden te ontwikkelen. Daarover gaat deze paragraaf.

In het verleden voor ontwikkeling aangekochte gronden

De provincie heeft in het verleden gronden verworven ten behoeve van een door derden commercieel te ontwikkelen gebied. De provincie heeft in deze gevallen het initiatief tot actieve grondpolitiek genomen, juist met het doel om richting te kunnen geven aan de gewenste ontwikkeling [7]. Streven bij die gronden is om ze te verkopen vóórdat de daadwerkelijke ontwikkeling start: de koper zal dan de daadwerkelijke ontwikkeling ter hand nemen. In veel gevallen is een voorwaarde voor een geslaagde verkoop wel dat de planologische bestemming van de grond wijzigt in de (vanuit publieke belangen) gewenste bestemming. De provincie behartigt in die gevallen zowel het ruimtelijke belang als het belang van grondeigenaar. Majeure besluiten over deze projecten worden genomen in GS.

Het openen van een grondexploitatie

Indien de provincie (bouw)grond tot ontwikkeling wil brengen dan mag de provincie – conform het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) – daartoe een grondexploitatie opstellen. De bevoegdheid om daartoe te besluiten ligt bij PS.

In exploitatie genomen gronden zijn volgens het BBV "Gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd".
In een grondexploitatie wordt het ruimtelijke plan financieel vertaald en zijn alle (toekomstige) kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Gemaakte en

[7] WATERDUNEN EN PERKPOLDER

toekomstige kosten die gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein (waaronder ook de rentelasten) komen dan niet langer ten laste van een begrotingsbudget, maar worden apart geactiveerd op de balans. Die grondexploitatie moet een positieve netto contante waarde [8] hebben, een eventueel verwacht verlies dient uiterlijk bij de jaarrekening, van het jaar dat het verlies verwacht / geconstateerd wordt, genomen te worden.

Het openen van een grondexploitatie kan inhouden dat de overheid zelf de volledige ontwikkeling van de gronden op zich neemt (bouw- en woonrijp maken), maar ook dat slechts beperkt voorbereidende handelingen worden verricht vooruitlopend op verkoop van gronden aan een ontwikkelende partij.

Op het moment van vaststellen van deze beleidsnota heeft de provincie Zeeland alleen voor het project Waterdunen een grondexploitatie. De provincie is zeer terughoudend in het openen van nieuwe grondexploitaties.

Deelname in een ontwikkelbedrijf

De provincie kan deelnemen in een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (een GEM) of een andere organisatie gericht op het risicodragend ontwikkelen van grond. Besluitvorming hierover vindt plaats in PS. Op het moment van vaststellen van deze beleidsnota participeert de provincie Zeeland nog in één ontwikkelbedrijf: Perkpolder beheer BV.

Optimaliseren verkoopopbrengst

De provincie heeft een verkoopdoelstelling voor het deel van het bezit dat geen bijdrage levert aan de provinciale doelstellingen. Bij een deel van die verkopen zal de koper wellicht het gekochte willen (her)ontwikkelen. De koper wil dan in sommige gevallen zekerheid vooraf of de door hem gewenste ontwikkeling mogelijk is. Indien deze ontwikkeling niet past binnen provinciaal beleid wordt die zekerheid niet gegeven. Indien de gewenste ontwikkeling wel of grotendeels past in provinciaal beleid kan het interessant zijn om met de koper mee te denken op welke wijze de ontwikkeling passend gemaakt kan worden. Voor de provincie is het voordeel dat het te verkopen vastgoed in waarde stijgt naarmate er minder ontwikkelrisico is voor de koper: de verkoopopbrengst stijgt. Voor de koper is het voordeel dat hij meer zekerheid krijgt vóór hij tot aankoop overgaat. Keerzijde hiervan is dat het 'meedenken' en beslag legt op provinciale middelen (ambtelijke capaciteit) en dat de publieke en private belangen van de provincie meer door elkaar lopen. Een afweging over het wel of niet mee- denken met de koper is daarom altijd maatwerk. Vanwege het mogelijk door elkaar lopen van publieke en private belangen geldt het zelfde als voor ontwikkeling van in het verleden aangekochte gronden: besluiten hierover worden genomen in GS om een zorgvuldige en integere afweging van belangen te waarborgen.

Ruimte voor ruimte

Een bijzondere categorie binnen "ontwikkelen" is de toepassing van 'Ruimte voor Ruimte'. De Ruimte voor Ruimte-regeling houdt in dat een eigenaar van landschappelijk storende bebouwing met een agrarische bestemming deze gebouwen kan slopen, en dan een bouwrecht krijgt voor één of enkele woningen om de sloop- en afwaardering van de gebouwen te bekostigen. Voorwaarde is dat de nieuwbouw kwaliteit toevoegt aan de locatie (landschappelijk ingepast en met veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit). De regeling

[8] DE WAARDE VAN DE GROND TERUGGEREKEND NAAR HET HEDEN WAARBIJ ALLE REEDS GEMAAKTE EN TOEKOMSTIGE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VERREKEND WORDEN, REKENING HOUDEN MET INFLATIE EN RENTETOEREKENING.

is daarmee instrument om de ruimtelijke kwaliteit van het land- schap te verbeteren, zonder dat dit de provincie of gemeente geld kost.

Er zijn situaties denkbaar waarin de provincie het beleidsmatig wenselijk zou vinden als de Ruimte voor Ruimte- regeling wordt toegepast. Bijvoorbeeld: de provincie wil gronden van een agrarisch bedrijf binnen de grenzen van het aangewezen NNZ kopen. De agrariër wil wel verkopen, maar dan wel het gehele bedrijf. De bedrijfsgebouwen zijn zonder naastgelegen gronden onbruikbaar en landschappelijk storend. De agrariër wil zelf geen aanvraag voor Ruimte voor Ruimte doen in verband met de hoeveelheid werk en de ontwikkelrisico's van de aan- vraag. De Ruimte voor Ruimte-regeling sluit niet uit dat de provincie in dat geval de gebouwen koopt en zélf een aanvraag doet bij de desbetreffende gemeente. Daarmee vervult de provincie wel erg de rol van "ontwikkelaar".

Zoals in de inleiding is opgenomen is de provincie terughoudend bij het zelf ontwikkelen van locaties. Desondanks kunnen GS bij wijze van 'maatwerk' besluiten om zelf de Ruimte voor Ruimte-regeling toe te passen. Ook hier geldt: besluiten hierover worden genomen in GS om een zorgvuldige en integere afweging van belangen te waarborgen. Indien het toepassen van Ruimte voor Ruimte het noodzakelijk maakt een grondexploitatie te openen, dan besluiten PS daarover. Indien noodzakelijk kan besluitvorming plaatsvinden in een besloten vergadering.

Inrichten natuurgronden

Ook het inrichten van natuurgronden is feitelijk gezien het ontwikkelen van grond, maar niet in de zin/definitie van een grondexploitatie. In principe verkoopt de provincie natuurgrond aan de eindbeheerder vóór inrichting. Gedachte hierachter is dat de uiteindelijke beheerder als beste in staat is om bij de inrichting alvast rekening te houden met het gewenste beheer en de kosten daarvan. Tevens kan de toekomstige beheerder dan invloed uitoefenen op de inrichting en een eventuele wijziging van het natuurdoeltype voorstellen. Desondanks zijn er situaties waarin het wenselijk is als de provincie zelf de gronden inricht. Die afweging wordt gemaakt door het college van GS. De kosten hiervoor worden dan mogelijk gedekt uit het resterende saldo van de bestemmingsreserve Natuur.



Instrumenten voor actief en passief grondbeleid

Instrumenten actief grondbeleid

Wanneer besloten is dat grond in eigendom moet zijn om een provinciaal project of plan te kunnen realiseren, wordt een verwervingsstrategie opgesteld. De in te zetten instrumenten hangen af van het moment waarop de grond nodig is voor doelrealisatie en daarmee het tempo waarmee de grond in eigendom moet komen én het tempo waarmee de grond eventueel weer wordt vervreemd.

Passieve verwerving

De provincie kan passieve verwerving toepassen bij zowel strategische aankopen als voor een provinciaal programma, project of deelneming. Bij passieve verwerving (niet te verwarren met passief grondbeleid) neemt de provincie geen initiatief om te verwerven. De provincie gaat alleen over tot verwerving als een eigenaar zijn grond te koop aanbiedt en de aankoop past binnen een verwervingsopgave. Verwerving gebeurt tegen de marktwaarde.

Vestiging voorkeursrecht

Door vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren die hun bezittingen willen verkopen verplicht om deze eerst aan de betreffende overheid aan te bieden. Hierdoor wordt de provincie in staat gesteld met voorrang gronden en opstallen in eigendom te verwerven. De provincie is niet verplicht tot aankoop over te gaan. Uitgangspunt is dat de provincie een voorkeursrecht vestigt wanneer provinciale belangen dit noodzakelijk maken en wanneer de provincie het voornemen heeft om zelf een inpassingsplan vast te stellen voor de desbetreffende ontwikkeling.

Actieve verwerving

De provincie verwerft actief als met passieve verwerving en een eventueel gevestigd voorkeursrecht niet alle benodigde grond op tijd in eigendom is te krijgen. Bij actieve verwerving benadert de provincie grondeigenaren met het verzoek (een deel van) hun grond te mogen kopen. Verwerving gebeurt tegen de marktwaarde. Eventueel kan de provincie een afspraak maken met de grondeigenaar over volledige schadeloosstelling, maar deze wordt past betaald als de nieuwe functie planologisch is vastgelegd.

Onteigening

Als provincie en grondeigenaren niet op minnelijke wijze tot overeenstemming komen over overdracht van gronden, kan de onteigeningsprocedure worden ingezet. Daarmee kan voorkomen worden dat de realisatie van projecten in gevaar komt. Onteigening kan alleen plaatsvinden wanneer voldaan wordt aan de eisen van noodzaak, urgentie, en publiek belang. Vanuit de diverse onteigeningsgrondslagen kunnen nog nadere eisen gelden, zoals het dienen van het

ruimtelijk ontwikkelings- of volkshuisvestingbelang. De partij die wordt onteigend dient volgens de wet volledig schadeloos te worden gesteld.

De totale doorlooptijd van een onteigeningsprocedure is ruim twee jaar. Voorwaarde voor de start van de onteigeningsprocedure is dat exact duidelijk is welke grondoppervlakte nodig is van de eigenaar. Parallel aan deze procedure blijft de provincie met de eigenaar onderhandelen om te trachten de grond langs minnelijke wijze te verwerven, eventueel via kavelruil. Op het moment dat de grond in eigendom is verworven stopt de onteigeningsprocedure tussentijds. Het voorhanden hebben van een grondbank kan een rol spelen bij de inzet van onteigening. Om te mogen onteigenen zal de overheid in de voorfase van de procedure moeten aantonen dat ze gezocht heeft naar vervangende grond. Een grondbank vergroot de mogelijkheid om compensatiegrond aan te bieden en te voldoen aan in de jurisprudentie gestelde eisen ten aanzien van onteigening.

Grondexploitatie
Een grondexploitatie (soms afgekort tot grex) is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grond-opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen. Gezien het feit dat het realiseren van projecten vaak meerdere jaren duurt worden de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd. Omdat bijvoorbeeld de kosten van de aanleg van een weg vandaag en over 10 jaar niet aan elkaar gelijk zijn wordt er rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. Met een grondexploitatie wordt de haalbaarheid van een ruimtelijk project beoordeeld. Tijdens de looptijd van het project is de grondexploitatie een middel om uitgaven, inkomsten en risico's te bewaken. Dit instrument heeft alleen meerwaarde als de provincie ook verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken en de uitgifte. Grondexploitaties worden over het algemeen door een andere partij gevoerd, bijvoorbeeld een NV of BV waarin de provincie participeert.

Verkavelen op minnelijke wijze
Het komt regelmatig voor dat een eigenaar wel bereid is om gronden te verkopen, maar hieraan de voorwaarde koppelt dat de provincie vervangende grond ter beschikking stelt. Om hieraan tegemoet te komen kan de provincie een ruiling overeenkomen met deze eigenaar of een minnelijke kavelruil opstellen op grond van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg). De Wilg bevat instrumentarium voor herinrichting van het landelijk gebied. Het voordeel van een kavelruil op grond van de wet is dat een gedeelte van de kosten en eventuele aanpassingsmaatregelen subsidiabel is.

Vaak houdt een kavelruil in dat de provincie een grondeigenaar gedeeltelijk of volledig uitruilt waardoor deze verplaatst wordt naar een ander gebied. Hierdoor kan dikwijls gelijktijdig de landbouwstructuur verbeterd worden. Eventuele extra verkregen grond door de provincie kan worden ingezet als ruilgrond.

Het instrument verkavelen is multifunctioneel. Aan de ene kant voor het op peil houden en stimuleren van het economisch perspectief voor met name de agrarische sector én aan de andere kant voor het realiseren van andere maatschappelijke opgaven in het landelijk gebied. Ter bevordering van dit proces heeft de provincie Zeeland het Kavelruilbureau Zeeland in 2012 ingesteld. Voor een goed begrip: het Kavelruilbureau van de provincie is géén aparte juridische

entiteit, maar een vorm van samenwerking in Zeeland waarmee kansen op het integraal behalen van maatschappelijke doelstellingen op minnelijke wijze voor alle partijen vergroot worden (zowel overheden, particulieren als maatschappelijke organisaties). De kerngedachten achter de werkwijze van het Kavelruilbureau zijn: vrijwilligheid en samenwerking.

Om de diverse belangen van zowel overheden als private partijen goed te kunnen afwegen en een transparante werkwijze te waarborgen, vindt het overleg plaats onder onafhankelijk voorzitterschap. Daarnaast werken diverse onafhankelijke gebiedsdeskundigen mee. Zij kennen hun streek. Door deze bottom-up-werkwijze kan direct ingespeeld worden op signalen, wensen en initiatieven uit de streek. Zij bewaken mede dat belangenverstrengeling en bevoorrechting wordt voorkomen. Naast de provincie maken ook alle Zeeuwse gemeenten, het Waterschap Scheldestromen, het Kadaster en de Rijksdiensten (RWS, RVB) deel uit van het Kavelruilbureau. Gezamenlijk worden op structurele basis de huidige en toekomstige plannen, grondvoorraden en planningen in Zeeland met en op elkaar afgestemd.

Vervreemding
Het voorhanden hebben van eigendom is geen doel op zich. Dit betekent dat alle percelen die geen provinciaal doel (meer) hebben worden vervreemd. De regelgeving van de Europese Commissie gericht op het voorkómen van ongeoorloofde staatssteun is een aandachtspunt bij vervreemding. In paragraaf 6.3 wordt een nadere uitleg gegeven op het instrument vervreemding en de verschillende categorieën grond die daarbij onderscheiden worden.

Zakelijke rechten
Het is niet altijd nodig om grond in eigendom te hebben om toch een provinciaal doel te kunnen realiseren. Omgekeerd kunnen anderen gebruik maken van grond die in eigendom van de provincie is. Om dit mogelijk te maken wordt een zakelijk recht gevestigd. Voorbeelden daarvan zijn (erf)pacht en recht van opstal. De grondslag voor deze zakelijke rechten ligt in het Burgerlijk Wetboek.

Instrumenten voor passief grondbeleid

Bij passief grondbeleid is de provincie uitsluitend publiekrechtelijk, als bevoegd gezag, betrokken bij plan-/projectwikkeling. In dit geval gaat de provincie niet actief over tot het verwerven van gronden en het beschikbaar stellen van kennis en deskundigheid, maar wacht zij op initiatief van andere partijen. De provincie loopt geen risico.

Hoewel de provincie bij passief grondbeleid geen gronden verwerft voor doelrealisatie, kan zij wel via een planologisch spoor bij dit proces worden betrokken. Dit gebeurt onder andere via het opstellen van een inpassingsplan. Onderstaande instrumenten zijn nodig en ter beschikking van de provincie om een inpassingsplan te maken.

Exploitatieplan
Wanneer de provincie een inpassingsplan vaststelt waarbinnen bouwmogelijkheden bestaan, is zij op grond van de Wro verplicht gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen waardoor provinciale kosten kunnen worden verhaald. Deze verplichting vervalt als aan drie voorwaarden wordt voldaan:

- Het kostenverhaal is anderszins verzekerd op basis van een anterieure overeenkomst;

- Tijdvak en fasering van de werkzaamheden zijn geregeld;
- De locatie-eisen zijn geregeld.

Bij het verhalen van kosten gelden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Met name de laatste twee criteria hebben een beperkende werking voor het kostenverhaal. Er mogen bovendien niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn. Dat betekent dat de provincie mogelijk niet alle kosten kan verhalen en de investeringen zelf moet dekken. Voor het provinciaal grondbeleid zullen de mogelijkheden voor kostenverhaal op grond van de Wro dan ook beperkt zijn.

Anterieure overeenkomst
De provincie kan voor de vaststelling van een inpassingsplan een overeenkomst sluiten met een partij die profijt heeft van investeringen door de provincie. Dit heet een anterieure overeenkomst. Als met alle partijen een anterieure overeenkomst is gesloten, is kostenverhaal verzekerd en is het niet nodig om een inpassingsplan te maken.

Posterieure overeenkomst
Nadat een exploitatieplan is vastgesteld kan de provincie alsnog een overeenkomst sluiten met een partij die profijt heeft van investeringen door de provincie. Deze posterieure overeenkomst bevat in ieder geval dezelfde eisen als het exploitatieplan en bevat daarnaast aanvullende afspraken.

Verhaal van provinciale kosten door de gemeente
Het kan zijn dat de provincie kosten maakt voor een project (bijvoorbeeld voor infrastructuur of groen) en de gemeente het exploitatieplan maakt, omdat de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan zit. Gemeenten kunnen de door de provincie gemaakte kosten in rekening brengen bij de marktpartijen die het gebied ontwikkelen, voor zover voldaan wordt aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Verevening
Verevening is het inzetten van de opbrengst van een ontwikkeling voor de financiering van een andere ontwikkeling. In de meeste gevallen wordt een bijdrage gevraagd voor het versterken van de omgevingskwaliteit, al dan niet in de nabije omgeving van het gewenste plangebied.

Financiering, risico-beheersing en organisatie

In de voorgaande hoofdstukken zijn de contouren geschetst waarbinnen het kavelruilbureau Zeeland in staat is om vrijwillige kavelruilen tot stand te brengen. Doel van die kavelruilen is in de komende 10 jaar ca 1.275 ha grond (1.575 ha incl. NPW), nodig voor de diverse publieke doelen, zonder onteigening te verkrijgen. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de financiering, dekking en organisatie van de grondbank en het kavelruilbureau in de komende jaren is ingericht, worden de risico's verkend en worden de beheermaatregelen benoemd.

FINANCIERING VAN DE GRONDBANK EN HET KAVELRUILBUREAU

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden gronden die liggen binnen een projectgebied niet geactiveerd, maar direct ten laste van de exploitatie genomen. Dat houdt tevens in dat alleen gronden op vastgestelde projectlocaties uit dat budget betaald worden. Zolang een projectgebied niet door GS is vastgesteld, zijn de gronden ruilgronden en staan ze op de balans. De te lopen risico's van een structurele waardevermindering komen ten laste van de algemene reserve.

Om doelstellingen in het landelijk gebied op een vrijwillige wijze te realiseren én betekenis te geven aan de regisseursrol van de provincie, is het aanhouden van een grondbank een essentieel instrument. In hoofdstuk 3-5 is onderbouwd dat de huidige omvang onvoldoende is om alle opgaven tijdig te kunnen bedienen. Om de benodigde hoeveelheid ruilgrond in evenwicht te brengen met de doelen is een grondbank met 1.200 ha ruilgrond nodig. Dat is een toename van de huidige omvang met ruim 400 hectare [9].

Om de omvang van de grondbank op 8oo ha te houden is een kredietplafond gewenst van € 66 miljoen (incl. buffer). Dit krediet zal pas na een periode van enkele jaren bereikt worden. Het huidige krediet voor de grondbank Zeeland is €38,6 miljoen.

Ruilgronden die een eindbestemming hebben bereikt (de projectlocatie) worden tegen de boekwaarde geleverd aan het project. De kosten (rentekosten en personeelskosten) om tot de eindbestemming te komen worden niet doorberekend aan het project. Wel wordt er bij levering via de vrijwillige kavelruilen aan derden de (getaxeerde) marktwaarde plus een bijdrage in rekening gebracht. Het huidige tarief van €125,- per ha wordt in 2017 verhoogd.

Voor het kavelruilbureau Zeeland is in de provinciale begroting een bedrag van €300.000,- per jaar opgenomen voor materiële kosten in verband met

[9] IN OVERLEG MET HET MINISTERIE VAN EZ WORDT ONDERZOCHT OF HET (BINNEN DE DOELSTELLING VAN DE OPGAVE NPW) MOGELIJK IS OM DE HOEVEELHEID RUILGROND TE VERGROTEN. DAARMEE IS EFFECTIEF 1.200 HA RUILGROND BESCHIKBAAR


100 EURO
200 EURO

notaris-, kadasterkosten en de inzet van kavelruil coördinatoren. Dit naast de inzet van onze provinciale medewerkers.

FINANCIERING EN WAARDERING VAN GROND

De financiële consequenties van het grondbeleid zijn onderdeel van de begroting en de jaarrekening. Het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) en geven voorschriften voor de waardering van gronden, de rente-toerekening en de verplichte paragraaf grondbeleid. Deze paragraaf van het grondbeleid is daarom deels beschrijvend. Deels bevat het ook keuzes die gemaakt zijn binnen de kaders die het BBV stelt. Het BBV is per 1 januari 2016 herzien, ook op het onderdeel grond(exploitaties). De beschreven situatie sluit aan bij het aangepaste BBV.

Waardering gronden op de balans

Het BBV schrijft voor dat gronden op de balans worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingswaarde [10]. Iedere twee jaar vindt een marktwaardetaxatie (of actualisatie daarvan) plaats waarbij een onafhankelijke taxateur de marktwaarde van de gronden taxeert. Indien die marktwaarde structureel lager ligt dan de boekwaarde zal (uiterlijk) bij de jaarrekening een afwaardering plaatsvinden ten laste van de algemene middelen.

RISICO'S

Bij de uitvoering van het grondbeleid worden risico's gelopen. Er worden maatregelen genomen om risico's te beperken en beheersbaar te maken. Onderscheiden worden de financiële risico's en de integriteitsrisico's waarbij de wet Bibob aparte vermelding verdiend.

Door het formuleren van beleid kunnen risico's in de uitvoering beperkt worden.
Het risico wordt in algemene zin gedefinieerd als kans x gevolg. Als het te voorziene (negatieve) gevolg van de uitvoering van beleid zeer groot moet door te nemen maatregelen de kans op voorkomen zeer klein gemaakt worden. Als er weinig invloed kan worden uitgeoefend op de gebeurtenis zelf (bijvoorbeeld: de agrarische grondmarkt stort in) is het van belang om de kans van optreden zo goed mogelijk te voorspellen. Maar als het gevolg van de gebeurtenis klein is (als we tegen een lagere prijs verkopen, kunnen we ook weer tegen een lagere prijs kopen) is het vooral een financieringsrisico.
Op dit moment is het risico op de grondportefeuille zeer klein omdat er nog een fors verschil zit tussen de waardering van de grond op basis van de historische aankoopwaarde en de huidige marktwaarde. In de komende jaren zal door aan- en verkoop van de huidige grondvoorraad de marktwaarde en het krediet meer met elkaar in evenwicht komen. Het risico op een (verplichte) afwaardering van de grondbank bij dalende grondprijzen wordt dan groter. Door de kans op daling van de grondprijs in te schatten en in de begroting bij de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing aandacht te geven wordt dit risico's voldoende beheerst en kunnen er tijdig maatregelen worden genomen

Financiële risico's

Het uitvoeren van het grondbeleid brengt een aantal financiële risico's met zich mee:

- De waarde van de grond daalt na verwerving, waardoor de provincie gronden met verlies moet verkopen. Voor landbouwgronden geldt dat prijzen historisch gezien redelijk stabiel zijn.

[10] DIT BETREFT DE VERWERVINGSWAARDE EN DE BIJKOMENDE KOSTEN; DIT KAN EEN LAAG BEDRAG ZIJN, ZOALS BIJ DE VERKRIJGING VAN DE BBL-GRONDEN.

- Stijgende grondprijzen waardoor de realisatie van het doel waarvoor wordt aangekocht meer kost dan vooraf verwacht. Het betreft hier een projectrisico dat kan worden beheerst door het aanhouden van ruilgrond.
- Voor het aanhouden van een grondbank met tijdelijke ruilgrond zijn stijgende en dalende grondprijzen een beperkt risico zolang de gemiddelde marktconforme waarde van de grondportefeuille hoger blijft dan de historische aankoopwaarde.
- Bodemverontreiniging: in dit geval is de provincie als eigenaar gehouden de desbetreffende gronden te saneren. Dit risico wordt beperkt door bij aankoop van 'verdachte' percelen een verkennend bodemonderzoek te doen.
- Faillissement of in gebreke blijven van een wederpartij: dit kan bijvoorbeeld gaan om een pachter of huurder die niet betaalt. Dit wordt voorkomen door de eis van betaling bij verkoop van gronden bij juridische levering. In uitzonderlijke gevallen kunnen GS hiervan afwijken en wordt het risico bewust genomen. Doorgaans wordt dan een hypotheekrecht gevestigd om het financiële risico voor de provincie te beperken.
- Indien een onteigeningsprocedure vertraging oploopt kan dat betekenen dat de grond niet tijdig beschikbaar is en dat een project vertraging oploopt. Dit risico wordt beperkt door het voeren van goed vooroverleg met de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat, die het onteigeningsbesluit door de Kroon voorbereidt of alsnog middels minnelijke verwerving. Deze procedure gaat naar verwachting wijzigingen bij herziening van de Onteigeningswet. Het betreft hier een projectrisico waarmee in de planning van een project rekening mee moet worden gehouden.

Integriteitsrisico's

Het is belangrijk dat de organisatie integer handelt. Dit houdt in dat ambtenaren en bestuurders niet in strijd handelen met de kernwaarden van de provinciale organisatie. De kernwaarden die de provincie hanteert, zijn:
(1) verantwoordelijkheid, (2) rechtvaardigheid, (3) autonomie, (4) professionaliteit, (5) transparantie, (6) betrouwbaarheid en (7) eerlijkheid.

Bij aan- en verkoop van grond gaat veel geld om, dus heeft integriteit veel aandacht. Integriteit wordt op verschillende manieren bewaakt en gewaarborgd:
Op ambtelijk niveau worden strikte werkprocedures gehanteerd die inhouden dat er altijd meerdere personen naar een overeenkomst kijken en deze beoordelen voordat deze wordt aangegaan ('4 ogen principe'). Bij aan- en verkopen wordt daarnaast besloten op basis van een onafhankelijke marktwaardetaxatie.
Op bestuurlijk niveau worden grondzakendossiers waarbij er spanning is tussen de publieke en de private rol van de provincie voorgelegd aan Gedeputeerde Staten ter besluitvorming, om te waarborgen dat er een integrale afweging plaatsvindt.
Besluiten worden genomen conform de mandaten zoals vastgelegd in de (onder)mandaatregeling.
Indien daartoe aanleiding is wordt voorafgaand aan een transactie een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet Bibob.

Wet Bibob

De Wet Bibob is ingesteld om te voorkomen dat overheidsorganen (ongewild) criminele activiteiten faciliteren door vergunningen en subsidies te verstrekken, dan wel aanbestedingen te gunnen of vastgoed-

transacties te doen. In geval feiten of omstandigheden er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat betrokkene(n) in relatie staat tot strafbare feiten, kan de provincie besluiten af te zien van de betreffende transactie.
Wet Bibob is voor de provincie met name relevant bij het aangaan van verkooptransacties en het sluiten van (ver)huurcontracten. Bij verwerving heeft de provincie doorgaans niet te kiezen van welke eigenaar onroerende zaken benodigd zijn, zeker niet in geval van onteigening. Bij verkoop en het aangaan van huurcontracten heeft de provincie meer vrijheid bij het selecteren van de wederpartij.

In eerste instantie kan een onderzoek verricht worden in openbare bronnen. Indien uit dat onderzoek blijkt dat nader onderzoek nodig is dan wel er een andere indicatie is die noopt tot nader onderzoek (bijvoorbeeld als gevolg van mededelingen van de officier van justitie) kan advies worden gevraagd aan het Landelijke Bureau Bibob. Het Landelijke Bureau Bibob is een wettelijk orgaan dat onderzoek doet en advies geeft.
Het onderzoek van het Landelijk Bureau Bibob is een diepgaand onderzoek uit naar de integriteit van de betrokkene en van diens zakelijke relaties. Hiertoe raadpleegt het Bureau een breed scala van open en gesloten bronnen. De gevonden feiten en omstandigheden leiden tot een Bibob-advies. De conclusie kan luiden: geen gevaar, enige mate van gevaar of ernstige mate van gevaar. Dit advies is niet bindend. Een bestuursorgaan heeft de vrijheid om een Bibobadvies al dan niet over te nemen in zijn besluit.
Het gebruik van de mogelijkheden die de Wet Bibob biedt, wordt nader uitgewerkt in een separate nota Bibob, inclusief een aanpassing en herijking van het Bibobbeleid.

OVER DE ORGANISATIE

In de voorgaande hoofdstukken is aandacht gegeven aan het kavelruilbureau als uitvoeringsbureau voor de vrijwillige kavelruilen in de provincie. Om gronden voor projecten te kunnen verwerven, het tijdelijk beheer te organiseren, taxaties uit te laten voeren en het administratieve proces rond aan- en verkopen en beheer goed te laten verlopen heeft de provincie een team grondzaken en vastgoed. Dit team is onderdeel van de afdeling Planvorming en Realisatie. Alle taken die in deze nota aan de orde komen worden door dit team uitgevoerd. Het team *(2016: 16 medewerkers, 13,6 fte)* bestaat uit een vaste formatie plus de flexibele schil die ingehuurd wordt voor de uitvoering van tijdelijk beheer en het kavelruilbureau *(2016: 7 medewerkers, omvang 3 fte)*. Daarnaast zijn voor de uitvoering van taxaties en alle notariële werkzaamheden raamcontracten afgesloten. Alle contracten worden jaarlijks geëvalueerd.

Met de komst van DLG naar de provincie zijn bijna alle werkprocessen opnieuw beschreven en ingeregeld. Voor de beheersing van het administratieve proces was een nieuw beheersysteem noodzakelijk. In 2015 is gekozen voor P-8 dat in april 2016 in productie is genomen.

Het team vastgoed levert een bijdrage aan de granddossiers binnen de provincie Zeeland en coördineert de werkzaamheden van het kavelruilbureau Zeeland. De mogelijkheden om de ureninzet van medewerkers declarabel te maken (zoals bijdrage aan NPW, POP-3) worden maximaal benut. Indien (specifieke) expertise vanuit het team aan de projecten niet geleverd kan worden, wordt dit met opdrachtgever en projectleider besproken.

Het kavelruilbureau Zeeland wil een voorbeeld zijn voor 'anders samenwerken' in Zeeland. Het kavelruilbureau is het gezicht van de provincie Zeeland, voert gesprekken aan de keukentafel en staat "met beide benen in de klei". Door de beschikbaarheid van een courante grondpositie met ruilgrond is de provincie Zeeland in staat om beleid om te zetten in zichtbaar resultaat. Bij de doorontwikkeling van de provinciale organisatie zal worden onderzocht op welke wijze het team grondzaken en vastgoed samen met het kavelruilbureau haar positie als uitvoerende dienst kan versterken. Grond is en blijft altijd een middel. Het doel is om samen met anderen buiten mooie dingen voor Zeeland te realiseren. Zowel zichtbaar als onzichtbaar.



BIJLAGE 1: Rapport verkavelingsanalyse Zeeland, gebieden in hun kracht (2016, Kadaster/LEI)
Zie bijlage

BIJLAGE 2: overzicht gebouwen en opstallen provincie Zeeland (peildatum 2016-06)

	Benaming	Straat	Nr.	Postcode	Plaats
	SCHOUWEN + THOLEN + SINT PHILIPSLAND				
1	Wegensteunpunt	Spuiwekken	7	4318 AP	BROUWERSHAVEN
2	Wegensteunpunt	Industrieweg	6	4675 RA	SINT PHILIPSLAND
	NOORD + ZUID BEVELAND				
3		Oude Rijksweg	81		S-H.ARENDSKERKE
4	Wegensteunpunt	Stelledijk	2	4458 RB	S-H.ARENDSKERKE
5	woning	Stelledijk	42	4458 RE	S-H.ARENDSKERKE
6	woning	Stelledijk	40	4458 RE	S-H.ARENDSKERKE
7	woning	Stelleweg	6	4458 RG	HEINKENSZAND
8	woning	Vleugelhofweg	1	4453 VD	S-HEERENHOEK
9	Wegensteunpunt	1e deltaweg	15	4486 PA	COLIJNSPLAAT
10	tankstations links en rechts	1e deltaweg			KATS
11	Wegensteunpunt	Albert Plesmanweg	7	4462 GC	GOES
12	Wegensteunpunt	Oude Rijksweg	65	4411 NK	RILLAND
13	woning	Emanuelpolder	2	4414 RV	WAARDE
		Emanuelpolder	2	4414 RV	WAARDE
14	Sluisje	sHeerHendrikskinderendijk			GOES
	WEST ZEEUWS VLAANDEREN				
15	Wegensteunpunt	Draaibrug	46	4527 PD	AARDENBURG
16	Landbouwschuur	Gerard de Moorsweg	1a	4503 PD	GROEDE
17	Wegensteunpunt	Nieuweweg	3	4503 GL	GROEDE
		Veerhaven	5	4511 RA	BRESKENS
18	Controlegebouw Veerdienst	Veerhaven	3	4511 RA	BRESKENS
19	Terminalgebouw Veerdienst	Veerhaven	2	4511 RA	BRESKENS
20	Wegensteunpunt	Mauritsfort	1	4542 LA	HOEK
21	Woning	Zevenaardijk	4	4542 RN	HOEK
22	Woning	Bonteweg	7	4541 PD	SLUISKIL
23	Woning	Bonteweg	6	4541 PD	SLUISKIL
24	Woning	Bonteweg	5	4541 PD	SLUISKIL
25	Tankstation	Westkade	12	4551 BV	SAS VAN GENT
26	Bedieningsgeb. tunnel Sluiskil	Putweg	1	4541 PK	SLUISKIL
	OOST ZEEUWS VLAANDEREN				
27	opslag	Vaartwijk		4571 SV	AXEL
28	woningen	Axelsestraat	95-97		TERNEUZEN
			93-99		
29	Bedieningsgebouw	Lange Blikstraat	1	4541 HX	SLUISKIL
30	boerderij	Lange Blikstraat	2	4541 HX	SLUISKIL
31	boerderij	Sasweg	20	4541 HP	SLUISKIL
32	hokje	Industrieweg zuid	15	4554 LL	WESTDORPE
33	woning	Sasweg	1	4571 SC	AXEL
34	Wegensteunpunt	Drieschouwen zuid	36	4571 RW	ZUIDDORPE
35	Wegensteunpunt	Woestijnestraat	1b	4567 PG	CLINGE
36	boerderij	Dwarsstraat	2	4569 PB	GRAAUW
37	Wegensteunpunt	Hulsterweg 75A	75b	4331 BK	KLOOSTERZANDE
38	boerderij	Eendragtweg	20	4543 PL	ZAAMSLAG
	loods	Eendragtweg	20 aa	4543 PL	ZAAMSLAG
39	boerderij	Veerstraat	28	4543 NM	ZAAMSLAG
	WALCHEREN				
40	Wegensteunpunt	Gapingseweg	2b	4553 JA	SEROOSKERKE
41	Fietsenstalling	Bermweg		4388	OOST SOUBURG

BIJLAGE 2 (vervolg): overzicht gebouwen en opstallen provincie Zeeland (peildatum 2016-06)

	Benaming	Straat	Nr.	Postcode	Plaats
	WALCHEREN (vervolg)				
42	Bedieningsgebouw	Draaibrugpad	1	4388 BV	OOST SOUBURG
43	Bedieningsgebouw	Sloeweg	5b		VLISSINGEN
44	Tegenover gelegen pontons	Nieuwe Vlissingseweg	10		VLISSINGEN
	Tegenover gelegen pontons	Nieuwe Vlissingseweg	10		VLISSINGEN
	Tegenovergelegen kade	Nieuwe Vlissingseweg	10		VLISSINGEN
45	Bedieningsgebouw	Prins Hendrikweg	2b		VLISSINGEN
46	gebouwtje	Prins Hendrikweg	2g		VLISSINGEN
47	Bedieningsgebouw	Stationsplein	19	4382 NN	VLISSINGEN
48	kantoor	Stationsplein	11	4382 NN	VLISSINGEN
49	Opslag	Stationsplein		4382 NN	VLISSINGEN
		Westerhavenweg	2		VLISSINGEN
		Westerhavenweg	2a		VLISSINGEN
50	Kantoor Fast Ferry	Westerhavenweg	2b	4382 NM	VLISSINGEN
		Piet Heinkade	0		VLISSINGEN
51	woning	Havenweg	3	4389 TC	RITTHEM
	tankstation	Veerseweg	83a		VEERE
52	Opslag Sluisdeuren	Kanaalweg Oostzijde		4351 RG	VEERE
53	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde		4351 RE	VEERE
54	gebouwtje	Kanaalweg Oostzijde		4351 RG	VEERE
55	gebouwtje	Kanaalweg Oostzijde	3	4351 RG	VEERE
56	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde		4351 RE	VEERE
57	gebouwtje	Kanaalweg Westzijde	7	4351 RE	VEERE
58	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde	1	4351 RE	VEERE
59	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde	11	4351 RE	VEERE
60	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde	13	4351 RE	VEERE
61	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde	16	4351 RE	VEERE
62	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde	20	4351 RE	VEERE
63	Bedieningsgebouw sluizen	Kanaalweg Westzijde	22	4351 RE	VEERE
64	Steunpunt vaarwegen	Ritthemsestraat	135	4389 TE	RITTHEM
65	Bedieningsgebouw	Schroebrug			MIDDELBURG
66	Bedieningsgebouw	Draaibrug			MIDDELBURG
67	Mechanische sluis	Nwe Vliss.weg afsl. Stromenweg			MIDDELBURG
68	Abdijgebouwen	Abdij	5		MIDDELBURG
69		Abdij	6		MIDDELBURG
70		Abdij	4		MIDDELBURG
71		Koorkerkhof	18		MIDDELBURG
72		Damplein	1b		MIDDELBURG
73		Sint Pieterstraat	45		MIDDELBURG
74		Sint Pieterstraat	47		MIDDELBURG
75	Sint Jorisdoelen	Balans	25		MIDDELBURG
76	Voormalig Scoop gebouw	Achter de Houttuinen	8		MIDDELBURG
77	kantoor	Looierssingel	2	kelder	MIDDELBURG
78		Looierssingel	2	overig	MIDDELBURG
79					
80	Transformatorhuisje	Postweg	1		LEWEDORP
81	Transformatorhuisje	Draaibrugseweg	10		AARDENBURG
82	Transformatorhuisje	Nieuwe Rijksweg	21A		S-H.H.KINDEREN
83	Transformatorhuisje	Veerseweg	2	4332 BG	MIDDELBURG
84		Graaf Jansdijk	3	4541 HR	SLUISKIL
85		Graaf Jansdijk	1	4541 HR	SLUISKIL
86		Korte Giststraat	1	4331 BC	MIDDELBURG

COLOFON

Uitgave
Provincie Zeeland

Fotografie
Beeldenbank laatzeelandzien.nl

Juli 2016