

Provinciale Staten van Noord-Holland

Voordracht 34

Haarlem, 11 april 2006

Onderwerp: **Gegronde Ontwikkeling. Naar een actief en versterkt grondbeleid bij de provincie Noord-Holland**

Bijlagen: - **Ontwerpbesluit**
 - **Nota "Gegronde Ontwikkeling"**

1. **Inleiding**

De kaders van het door de provincie Noord-Holland tot nu toe gevoerde grondbeleid liggen vast in een aantal besluiten. Op 20 november 2001 is de Tweede Nota Grondbeleid ('Met beide benen op de grond') door uw Staten vastgesteld, als opvolger van de Eerste Nota Grondbeleid uit 1994.

In het college programma 2003-2007 hebben wij besloten het provinciale grondbeleid uit te breiden met anticiperend grondbeleid en andere instrumenten, vooral om meer betrokken te raken bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken. Tevens hebben wij toen besloten een onderzoek te starten naar de vraag of een regionale ontwikkelingsmaatschappij en een provinciaal grondbedrijf, met regionale fondsen en vereveningsmechanismen een rol kan vervullen bij de verdere versterking van het provinciale grondbeleid.

Als eerste aanzet tot versterking van het grondbeleid hebben wij op 13 juli 2004 de nota 'Naar een versterkt provinciaal grondbeleid, van wens naar werkelijkheid' vastgesteld. Daarbij hebben wij ons vooral gebaseerd op de brainstormbijeenkomst van uw Staten op 2 maart 2004. Het resultaat van deze brainstormbijeenkomst was dat de provincie nog actiever aan de slag wil gaan met het grondbeleid. Het feit dat een toenemende provinciale betrokkenheid bij de daadwerkelijke realisatie kan leiden tot een verhoging van de zeggenschap (regie) maar ook tot een toename van de uitvoeringsrisico's, werd daarbij geaccepteerd. Uw Staten hebben daarna nog diverse malen gediscussieerd over de grondbeleid: 6 juni 2005, 12 september 2005 en 17 oktober 2005.

Belangrijk is verder te constateren dat de provincie in de praktijk al enige tijd uitvoering heeft gegeven aan de doelstelling uit beide nota's om een actieve en participerende rol pelen. Daarbij worden ad hoc besluiten genomen over de toepassing van het grondbeleid. Zo heeft er besluitvorming op ad hoc basis plaatsgevonden over de Bloemendalerpolder, het Wieringerrandmeer, de Grondbank Laag Holland en het Rottepolderpark.

In september en oktober 2005 werd door de commissie ELE nog eens bevestigd dat het noodzakelijk is een kader op te stellen voor de invulling van de gewenste nieuwe rol van de provincie in concrete gevallen.

In deze voordracht en in de nota "Gegronde ontwikkeling" ontwikkelen wij een kader voor een actief en versterkt grondbeleid voor de provincie Noord-Holland. Wij presenteren een samenhangende koers van het Grondbeleid. Daaraan kunnen in het vervolg concrete

besluiten over concrete nieuwe gevallen worden getoetst. Wij doen dit in de vorm van een nieuwe nota " Gegronde Ontwikkeling" .

2. Context

De wens tot versterking van het provinciale grondbeleid moet allereerst worden geplaatst tegen de achtergrond van het Collegeprogramma 2003 – 2007, waarin werd gevraagd om nader onderzoek naar de mogelijkheden van een actiever grondbeleid als een belangrijk middel tot uitvoering van het ruimtelijke beleid.

Een tweede reden is de relatie die er bestaat tussen grondbeleid en het toepassen van ontwikkelingsplanologie als nieuwe aanpak naast de toelatingsplanologie. Tevens brak eind jaren negentig – onder invloed van talloze publicaties – het besef door dat – om tot daadwerkelijke uitvoering van beleid te komen - samenwerking met gemeenten en marktpartijen een veel belangrijker rol diende te spelen.

Nu – anno 2006 – hebben wij in Noord- Holland inmiddels belangrijke ervaringen opgedaan in een aantal aansprekende projecten zoals het Wieringerrandmeer en de Bloemendalerpolder – projecten waarin naast groene en blauwe doelstellingen, rode functies een belangrijke rol als kostendrager spelen. Bij voortduring blijkt in dit soort projecten dat de factor grond een essentiële rol speelt om tot realisering van het ruimtelijke beleid te komen, respectievelijk de provincie in staat te stellen de regierol te spelen die zij ambieert, specifiek in de gevallen dat sprake is van belangrijke private ontwikkelende partijen.

Tenslotte moet de versterking van het actieve grondbeleid ook worden gezien tegen de achtergrond van het nieuwe ruimtelijke beleid , zoals dat nu vastligt in de Nota Ruimte en daarmee samenhangende nieuwe regelgeving in het grondbeleid.

Onder de huidige wetgeving is de provincie bij de toepassing van grondbeleidsinstrumenten in belangrijke mate gebonden aan de medewerking van gemeenten.

In de Nota Ruimte is daarentegen niet alleen sprake van nieuw nationaal ruimtelijk beleid, maar ook van een nieuwe sturingsfilosofie waarin Rijk, provincies en gemeenten zelfstandig uit te voeren taken krijgen met de daarbij behorende verantwoordelijkheden en ook nieuwe instrumenten – zowel ruimtelijk als voor grondbeleid – om deze verantwoordelijkheden waar te maken. Zo is de Grondexploitatiewet – die de provincies instrumenten verschaft voor kostenverhaal en verevening - ingediend bij de Tweede Kamer en zal te zijner tijd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden opgenomen.

Effect van de Nota Ruimte en deze nieuwe regelgeving is ongetwijfeld dat de maatschappelijke omgeving van de provincie (burgers, maatschappelijke organisaties en private marktpartijen) de druk op de provincie zal opvoeren om die verantwoordelijkheid op te pakken en daadwerkelijk van het haar geboden instrumentarium gebruik te maken. Ook dit gegeven is reden om tot een meer pro- actieve en meer strategische inzet van het grondbeleid te besluiten.

3. Huidig beleid

Eerste en Tweede Nota Grondbeleid

Het huidige grondbeleid is verwoord in de Eerste Nota Grondbeleid (1994) en de nota " Met beide benen op de grond", de Tweede Nota Grondbeleid (2001). In onze Tweede Nota waren de hoofdlijnen:

- Wij willen naar een geleidelijke versterking van het grondbeleid
- Het accent zal liggen bij de ruimtelijke prioritaire projecten van de provincie
- Voor de uitvoering van de provinciale doelstelling is het van belang dat de daarvoor benodigde structuur (onder meer de organisatorische- en financiële structuur) goed geregeld is.

Op basis van onze nota's zijn de volgende instrumenten voorhanden:

- *Taakgebonden aankopen*: Dit betreft aankopen die rechtstreeks zijn verbonden aan een te realiseren sectoraal doel, zoals de aanleg van een provinciale weg of afrondingsaankopen van bestaande natuurgebieden, en die zijn gekoppeld aan een concreet plan. In 10 jaar is in dit kader voor ruim € 40 mln. aangekocht;
- *Anticiperend aankopen*: Kenmerk hiervan is dat aankopen worden gedaan met het oog op het waarmaken van doelen die wel bekend zijn, maar nog niet exact zijn omschreven en waarbij het ook nog niet geheel duidelijk is welke omvang die zullen hebben en wanneer die exact worden gerealiseerd. De looptijd is gesteld op maximaal 5 jaar. Dit houdt in dat binnen deze termijn de gronden hun beoogde bestemming moeten hebben gekregen. In 1994 was voor anticiperend aankopen een krediet beschikbaar van € 3,63. Met de Tweede Nota Grondbeleid is dit verhoogd tot € 27,2 mln. Dit krediet functioneert als revolving fund, waarbij uitgaven op termijn weer terugkomen en opnieuw gebruikt kunnen worden voor nieuwe aankopen;
- *Risicobuffer*: Met anticiperende aankopen neemt de provincie al een zeker risico. Het risico is echter veelal goed te overzien, maar wordt wel groter naarmate het doel verder weg ligt in de tijd en het onduidelijker is welke partijen zich garant stellen voor de realisering. Daarom is binnen het krediet voor anticiperend aankopen € 2,72 mln geormerkt als risicoreserve ten behoeve van het opvangen van eventuele tegenvallers. Dit bedrag is begin 2006 opgehoogd naar € 7,2 mln. De risicobuffer wordt jaarlijks beoordeeld in relatie tot de marktwaarde van het bezit en zonodig verhoogd. Jaarlijks vindt rapportage plaats aan uw Staten;
- *Grondprijisbeleid*: aankopen vinden plaats op vrijwillige basis en zoveel mogelijk tegen actuele verkeerswaarde. Aanvullende stimuleringsmaatregelen (financiële toeslagen op grond van de Rijksregeling Bedrijfsverplaatsings- en Bedrijfsbeëindiging) kunnen worden genomen. Wettelijke onteigening is een uiterst middel en wordt slechts toegepast bij taakgebonden aankopen (en dus niet bij anticiperend, strategisch en exploiterend aankopen, zie paragraaf 4) en wel onder de voorwaarden dat het project zich in de overgangsfase van planvorming naar realisatie bevindt en Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met de inzet van onteigening.

Grondbank

Besloten is tot de instelling van een Grondbank Laag Holland. Deze heeft een belangrijke rol gespeeld bij de versterking van het provinciaal grondbeleid. Op 22 februari 2005 hebben wij, gehoord de commissie ELE, besloten tot een uitwerking van de Grondbank voor Laag Holland. De stand van zaken is dat voor de ruilgrondbank (via de prestatieovereenkomst afspraken worden gemaakt met DLG. Er is ruimte om maximaal 50 ha ruilgrond in Laag Holland aan te kopen voor ILG doelen. Hierbij is het de bedoeling om het ruilproces van

gronden te vergemakkelijken. De grond die in bezit is bij de overheid fungeert dan als smeermiddel om de gronden op de juiste plaats te krijgen. Voor de beheergrondbank is in mei ondertekening voorzien van de bestuursovereenkomst tussen het ministerie van LNV en de provincie Noord-Holland. Deze grondbank is bedoeld om bestaande landschappelijke, recreatieve, cultuurhistorische of natuurwaarden te behouden. Vergroting van agrarische bedrijven is een ondersteunend middel voor die doelstellingen.

Provinciaal grondbedrijf

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

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

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

Dragen GS op:

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

4. Naar een actief en versterkt provinciaal grondbeleid

4.1. Doelstelling

Grondbeleid staat ten dienste van het realiseren van provinciale doelstellingen. Dat zijn in de meeste gevallen ruimtelijke doelstellingen maar het kunnen ook andere doelstellingen zijn. Meestal betreft het tegenwoordig een veelvoud van doelen die met elkaar samenhangen, zoals woningbouw, groene dooradering, waterberging en wegverbreding. In veel gevallen is grond nodig om door middel van functiewijziging doelen te realiseren. Daarnaast ondersteunt grondverwerving de provincie in haar rol.

Beslispunt 1

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

Aankoop van gronden is nodig omdat:

- 1 Enerzijds tijdig voldoende gronden beschikbaar moeten zijn voor de functieveranderingen die beoogd zijn,

2 Anderzijds regie kan worden gevoerd waarbij het grondbezit ondersteunend is voor de regierol

4.2. *Structuurvisie, Ontwikkelingsstrategie en Meerjarenprogramma*

De provincie is onder de nieuwe wetgeving – naar verwachting vanaf 2007 - verplicht om een structuurvisie op te stellen. Dit is een strategisch document over de ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied, dat in de plaats komt van het streekplan. In de structuurvisie maakt de provincie duidelijk welke de strategische prioriteiten zijn, waar die liggen en hoe de provincie die wil realiseren.

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

Op grond van een te formuleren *ontwikkelingsstrategie* kiest de provincie voor of het overlaten van de uitwerking en uitvoering aan andere partijen (faciliterend grondbeleid) of het zelf regie voeren en het aansturen van de uitvoering van beleid (actief grondbeleid) en daarmee de inzet van instrumenten om beleidsdoelen te halen.

Voor het operationeel maken van de ontwikkelingsstrategie en het bieden van scherpte daarin hanteert de provincie binnenkort het instrument van het *Meerjarenprogramma*. Dit programma geeft een gedetailleerd inzicht in de wijze waarop en de volgorde waarin de provincie de prioritaire projecten tot uitvoering brengt en ook welke rol zij in relatie tot andere partijen speelt.

De trits Structuurvisie, Ontwikkelingsstrategie en Meerjarenprogramma biedt tevens handvatten voor collegeonderhandelingen en prioriteitsstellingen per bestuursperiode.

Beslispunt 2

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

4.3. *Actief grondbeleid*

Gezien de opgaven waar de provincie voor staat, de rol die haar is toegedicht, onder meer in de Nota Ruimte maar ook met het Investeringsbudget Landelijk Gebied en vooral gelet op de provinciale ambities, is het meestal niet voldoende om een passief grondbeleid te voeren. De provincie is genoodzaakt een actieve rol te spelen in het grondbeleid om de doelen die zij zich heeft gesteld tijdig te realiseren. Actief grondbeleid betekent niet dat de provincie alles zelf doet: bij voorkeur werkt de provincie samen met andere partijen.

Die actieve rol past prima bij ontwikkelingsgericht werken en het soms ook risicodragend werken. Dit betreft de “groene” opgave maar in toenemende mate ook de “rode” opgave. Daarbij komt dat groene en rode opgaven veel vaker met elkaar samenhangen in één project of gebied en het zaak is de doelen die zijn gesteld op een evenwichtige wijze te realiseren

Beslispunt 3

De provincie zal in veel gevallen en actieve rol spelen met behulp van grondbeleid

4.4. Criteria

Indien is gebleken dat faciliterend grondbeleid geen of onvoldoende resultaat zal opleveren kan het pad van het actieve grondbeleid worden bewandeld. Daartoe worden de projecten getoetst aan onderstaande criteria:

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

Beslispunt 4

De provincie besluit bovenstaande kaders te hanteren bij actief grondbeleid

N.B. : De criteria zijn niet in alle situaties allemaal van toepassing. De criteria 7,8,9 en 10 gelden in projecten waar dat van toepassing is. Bij de 3,4, en 5 is sprake van óf het ene óf het andere criterium. De nummers 1,2 en 6 zijn altijd aan de orde.

4.5. Taakgebonden aankopen

Het taakgebonden aankopen zoals dat al sinds jaar en dag door de provincie wordt toegepast loopt prima. Er is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in deze categorie

Beslispunt 5

Geen wijzigingen aanbrengen in het taakgebonden aankopen

4.6. *Anticiperend aankopen*

Kenmerk van anticiperende aankopen is dat aankopen worden gedaan met het oog op het waarmaken van doelen die wel bekend zijn maar nog niet exact zijn omschreven en waarbij ook nog niet duidelijk is welke omvang die zullen hebben en wanneer die exact zullen worden gerealiseerd. De looptijd is op grond van huidig beleid maximaal 5 jaar.

De provincie gaat niet actief de markt op maar reageert op aanbiedingen uit de markt. In deze fase wordt de (agrarische) verkeerswaarde betaald. Deze is gebaseerd op de huidige bestemming van de gronden en komt tot stand door vraag en aanbod op de grondmarkt. Na verloop van tijd worden de plannen steeds concreter. Zodra de provincie een besluit heeft genomen over de planvorming wordt het lastig om nog op basis van huidige verkeerswaarde aan te kopen. Daarom kan het in de loop van het proces nodig zijn om uiteindelijk op basis van onteigening te kopen. De vigerende nota grondbeleid voorziet hier niet in (zie paragraaf 3).

Het besluit om te verwerven op basis van onteigening kan worden gedaan op basis van de volgende criteria:

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

Voorbeelden van deze strategie zijn: Wieringerrandmeer en de Rijksbufferzones.

Beslispunt 6

Anticiperend aankopen de tijdhorizon oprekken naar 5 tot 10 jaar

Risico wordt afgedekt met een financiële buffer

In het begin aankopen op basis van huidige (agrarische) verkeerswaarde

In een latere fase mede op basis van verwachtingswaarde m.b.v. van stimulerende regelingen en uiteindelijk op basis van onteigening; hieraan ligt altijd een GS besluit ten grondslag

Verhoging van het budget koppelen aan toekomstig Meerjarenprogramma

4.7. *Strategisch aankopen*

Voorgesteld wordt om **Strategische grondaankopen** te kunnen doen indien het voor de hand ligt dat in een bepaald gebied zich op enig moment ontwikkelingen zullen voordoen waarvoor grondbezit erg belangrijk is. Er moet dan wel sprake zijn van algemeen geformuleerde doelen of beleidskaders. De aan te kopen gronden kunnen ook voor ruiling worden ingezet. Ruiling is een hulpmiddel voor het effectief alloceren van gronden op de juiste plek.

De provincie zal niet aankopen zonder onderliggend doel.

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

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

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

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

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

Het voorstel is om te kiezen voor de mogelijkheid om strategische aankopen te kunnen doen. Het provinciaal bestuur besluit per gebied afzonderlijk om over te gaan tot strategisch aankopen. Hiervoor wordt per gebied een budget beschikbaar gesteld, dit in aanvulling op het voor anticiperend aankopen beschikbare budget.

Beslispunt 7

Strategisch aankopen is in een aantal gevallen gewenst
Keuze van de projecten op basis van de wenselijkheid strategische posities in te nemen
De planhorizon kan meer dan 10 jaar (inclusief uitvoering) zijn
Prijs bepaling op basis van huidige verkeerswaarde en bestemming
Risico beperkt

4.8. *Exploiterend grondbeleid*

De provincie kan ook gronden die zijn aangekocht (mede) exploiteren (bouwrijp maken en uitgeven). De provincie is dan (mede) risicodragend in het exploiteren van de aangekochte gronden. Hierbij wordt veelal samengewerkt tussen partijen.

Het mede risico nemen in de exploitatie is aan de orde indien er stedelijke onderdelen in het plan zitten zoals de ontwikkeling van woningbouw en/of bedrijventerrein. Bij grondaankopen in een dergelijk geval is een ruwe bouwgrondprijs van toepassing die de economische waarde bij de oude bestemming en gebruik meestal te boven gaat; er is dan immers sprake van een verwachtingswaarde omdat het (ontwerp) bestemmingsplan stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Daarmee zijn de risico's bij dergelijke aankopen en bij de exploitatie van gronden groter dan bij anticiperende aankopen. Deze risico's moeten van tevoren op basis van beoordeling van de grondexploitatie worden bepaald.

Voor het exploiterend optreden en aankopen in dit kader is nog geen beleid vastgesteld en is geen budget voor handen. Beslissingen worden per individueel geval door de Staten genomen.

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

Een verdergaande variant is dat de provincie risicodragend deelneemt in een bepaalde verhouding met de andere partijen. Er moet dan sprake zijn van een bovengemeentelijk belang.

In het uiterste geval ontwikkelt de provincie volledig zelf. Dat laatste doet zich alleen voor indien de provincie een zeer groot belang hecht aan de ontwikkeling van een bepaalde functie onder bepaalde voorwaarden en waarvoor in eerste instantie geen partners te vinden zijn.

In alle gevallen vindt van tevoren een zorgvuldige risicobeoordeling plaats. De gevonden risico's worden afgedekt. Hiervoor moet budget beschikbaar zijn.

Beslispunt 8

Mede exploiteren alleen indien er sprake is van een bovengemeentelijk belang, waarbij gemeenten en private partners niet voornemens zijn om de exploitatie op zich te nemen, de provincie groot belang hecht aan realisering op basis van haar voorwaarden en waarbij formele regelgeving (passief grondbeleid) niet adequaat is.

Zorgvuldige risicoanalyse en –afdekking op basis van een businesscase is nodig

Alle kosten die de provincie maakt drukken uiteindelijk op de exploitatie van het plan
De budgetten voor aankopen voor dit doel zijn opgenomen in het revolving fund van het
anticiperend aankopen

4.9. *Grondbedrijf*

U heeft diverse malen gedebatteerd over de wenselijkheid van het inrichten van een Grondbedrijf voor de provincie. U heeft daarover een motie aangenomen (zie paragraaf 3). Wij hebben geworsteld met de vraag of wij aan uw Staten een voorstel voor de oprichting van een grondbedrijf zouden voorleggen. Daarbij spelen de volgende overwegingen:

- De omvang van de activiteiten op het gebied van grondbeleid is de laatste jaren aanzienlijk toegenomen en zal nog meer toenemen.
- Ook op het gebied van risicodragend participeren in ontwikkelingsprojecten is een groei te zien.
- Tevens zal de provincie deelnemen in het mede exploiteren van gronden die later worden uitgegeven aan bedrijven dan wel voor woningbouw. De provincie doet dat niet in eigen huis maar besteedt de uitvoerende werkzaamheden uit aan BV's of NV's. Daarvoor zou niet persé een grondbedrijf als organisatorische eenheid behoeven te worden ingericht.
- Het maken van winst is geen doel op zichzelf; het gaat om het realiseren van beleidsdoelen.
- Daarnaast zullen de projecten waar de provincie in deelneemt veelal per saldo verliesgevend zijn. Financiële verevening tussen projecten is dan niet aan de orde.
- Het is buitengewoon belangrijk dat de provincie zelf de noodzakelijke expertise in huis heeft om verantwoordelijkheid te kunnen blijven nemen om de lopende en voorgenomen activiteiten te kunnen beheersen. Daartoe is aanvullende expertise nodig op het terrein van planeconomie, financiële inrichting van de administratie en juridische kennis van het aangaan van samenwerkingsverbanden. Daarnaast is kennis nodig van het onderkennen en beheersen van risico's.

Alles overziende is een eventuele oprichting van een grondbedrijf op dit moment niet opportuun. In eerste instantie is aanvullende expertise nodig voor het effectief kunnen verrichten van de taken op het gebied van grondbeleid. Dit staat het oprichten van een grondbedrijf in een later stadium niet in de weg.

Beslispunt 9

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

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig het bijgaand ontwerpbesluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

C. Mooij, voorzitter

H.W.M. Oppenhuis de Jong, provinciesecretaris

Ontwerpbesluit

Nr. 34

Provinciale Staten van Noord-Holland;

gelezen de voordracht van Gedeputeerde Staten over de Nota Gegronde Ontwikkeling;

besluiten:

akkoord te gaan met de inhoud van de Nota "Gegronde Ontwikkeling", zijnde de Derde Nota Grondbeleid. Daarmee wordt het nieuwe kader voor een actief en versterkt provinciaal grondbeleid vastgelegd.

Haarlem,

Provinciale Staten voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Titel: Vd 34: Nota Grondbeleid versie 02062006
Datum: 11-04-2006
Nummer: 34