

Inventarisatie vastgoed en gronden Provincie Zeeland

M. Blommaert
A. van Galen
M.P. Tillema (Kadaster)
E. Venema (Kadaster)

Juni 2014

Inhoud

Inleiding en opzet Inventarisatie vastgoed en gronden.....	3
Inleiding	3
Bereik onderzoek.....	3
Werkwijze	3
1. Vastgoedeigendommen provincie Zeeland	4
1.1 Gebruiksfunctie	5
1.2 Vloeroppervlakte	6
1.3 Pandstatus	6
1.4 Bouwjaar	8
2. Onbebouwde percelen provincie Zeeland	9
2.1 Grondbeleid en -beheer.....	9
2.2 Aantal onbebouwde percelen en totale oppervlakte	11
2.3 Gebruiksfuncties	13
2.4 Toelichting opmerkelijke gebruiksfuncties	14
3. Conclusies en Aanbevelingen.....	16
Conclusies.....	16
Aanbevelingen	16
Vervolgonderzoek.....	17
4. Bestuurlijke reactie	18
Bijlage 1.....	19

Inleiding en opzet Inventarisatie vastgoed en gronden

Inleiding

Het onderzoeksplan 2014 van de Rekenkamer Zeeland bevatte onder meer het voornemen om een inventarisatie uit te voeren naar maatschappelijk vastgoed (exclusief kunstwerken en wegen) in eigendom van de Provincie Zeeland en de wijze waarop dit wordt beheerd. Op basis van de uitkomsten van deze inventarisatie zou dan al dan niet voor vervolgonderzoek gekozen kunnen worden.

Bereik onderzoek

Al direct bij de start bleek dat het op eenvoudige (en goedkope) wijze mogelijk was om de scope van het onderzoek uit te breiden naar gronden voor zover in beheer van de Provincie en aan de Provincie verbonden organisaties. Dit is dan ook gebeurd.

Ook de rechtspersonen NV Zeeland Seaports, NV Westerscheldetunnel en Bureau beheer Landbouwgronden (BBL)¹ zijn meegenomen in de inventarisatie. De reden hiervoor is dat de Provincie een belang van 50% in Zeeland Seaports heeft en 100% in de NV Westerscheldetunnel. De BBL-gronden zullen in het kader van afspraken tussen Rijk en provincies per 1 januari 2015 worden overgedragen aan de provincie en zijn vanuit die achtergrond ook meegenomen.

Werkwijze

Om een toets op de volledigheid van de provinciale administratie uit te kunnen voeren is allereerst aan het Kadaster opdracht gegeven alle vastgoedeigendommen (exclusief kunstwerken en wegen) en alle gronden van de Provincie, NV Zeeland Seaports, NV Westerscheldetunnel en BBL te inventariseren².

Het vastgoed is geïnventariseerd aan de hand van de volgende criteria: gebruiksfunctie, vloeroppervlakte, pandstatus en bouwjaar.

De gronden zijn naar gebruiksfunctie en oppervlakte uitgesplitst.

In dit rapport zijn naast de tabellen, de gegevens ook in kaarten per "eiland" gepresenteerd. Nadat deze inventarisatie gereed was zijn gesprekken gevoerd met medewerkers van de Provincie Zeeland waarbij de inventarisatie is vergeleken met de administratie en verduidelijking is gegeven over een aantal op het eerste oog opvallende zaken zoals die uit tabellen en kaarten blijken. Daarbij is tevens ingegaan op het beheer van vastgoed en gronden.

Het resultaat is het voorliggende rapport.

¹ Voor zover het gaat om gronden op het grondgebied van de Provincie Zeeland.

² De eigendommen zijn bepaald op basis van de kadastrale registratie in combinatie met de Basisadministratie Adressen en Gebouwen.

1. Vastgoedeigendommen provincie Zeeland

In dit hoofdstuk wordt het vastgoed van de provincie Zeeland en gelieerde partijen uiteengezet. De vastgoedeigendommen zijn tevens opgenomen in de kaarten waarop de vastgoedobjecten zijn weergegeven. De volgende kaartbladen zijn als pdf meegeleverd:

- Kaartblad 1: Schouwen – Duiveland
- Kaartblad 2: Tholen
- Kaartblad 3: Noord Beveland
- Kaartblad 4: Walcheren
- Kaartblad 5: Omgeving Goes
- Kaartblad 6: Omgeving Terneuzen
- Kaartblad 7: Gemeente Sluis

In de vastgoedinventarisatie zijn de eigendommen van de volgende (geassocieerde) partijen geanalyseerd:

- Provincie Zeeland
- Bureau Beheer Landbouwgronden
- N.V. Zeeland Seaports

De provincie Zeeland heeft 123 vastgoedobjecten in eigendom. Hiervan heeft zij bij 12 objecten het recht van opstal en bij de overige 111 objecten is zij volledig eigenaar. Bureau Beheer Landbouwgronden heeft 16 objecten volledig in eigendom en de N. V. Zeeland Seaports heeft 96 objecten in volledig eigendom. Een vastgoedobject komt voort uit de BAG(Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Hierin wordt per adres het vastgoedobject opgenomen, maar tevens onderscheidt gemaakt in het gebruiksdoel. Indien er op één adres meerdere gebruiksdoelen geregistreerd zijn, dan komt het vastgoedobject ook meerdere keren voor.

In de volgende paragrafen wordt met behulp van kengetallen over het vastgoed een overzicht geschetst in termen van gebruiksdoelen, vloeroppervlakte, pandstatus en bouwjaar. Voor de individuele kenmerken van het vastgoed verwijzen wij u naar de meegeleverde excel-tabel.

1.1 Gebruiksfunctie

De vastgoedobjecten in de provincie Zeeland hebben verschillende gebruiksfuncties. In de onderstaande tabel is uiteengezet welke gebruiksdoelen de vastgoedobjecten hebben.

Gebruiksdoel	Provincie Zeeland	Bureau Beheer Landbouwgronden	N.V. Zeeland Seaports
Bijeenkomstfunctie	6	1	4
Gezondheidszorgfunctie			3
Industriefunctie	34	3	42
Kantoorfunctie	20	1	26
Logiesfunctie	2	1	
Onderwijsfunctie			6
Overige gebruiksfunctie	29		9
Sportfunctie		1	
Winkelfunctie	6		
Woonfunctie	26	9	6
Totaal	123	16	96

Tabel 1 Gebruiksfuncties

De provincie Zeeland heeft vastgoed met verschillende functies in eigendom. In verhouding heeft zij relatief veel vastgoed met een woonfunctie. De N. V. Zeeland Seaports heeft met name Industrie- en kantoorfunctie. Ook heeft N. V. Zeeland Seaports als enige vastgoed met een onderwijsfunctie.

Een verklaring voor het relatief hoge aantal vastgoedobjecten met een woonfunctie is dat woningen en bijbehorende gronden worden aangekocht ten behoeve van de aanleg van een weg. Soms is hiertoe het perceel in zijn geheel nodig en soms slechts ten dele. Wanneer een deel van de grond om het woonhuis wordt gekocht voor de aanleg van deze weg blijft de aanvankelijke functie in de registratie echter gehandhaafd in de administratie. Worden woonhuis en gronden in zijn geheel gekocht terwijl slechts een deel van het perceel feitelijk nodig is, dan kan het woonhuis gedurende en/of na de aanleg van de desbetreffende weg in gebruik gegeven worden (bijvoorbeeld als 'kantoor' voor de aannemer of als zgn. 'anti-kraakwoning'). Het woonhuis en de resterende grond worden na afloop van het project veelal weer te koop aangeboden. Indien dat het geval is wordt de verkoopprijs bepaald aan de hand van een taxateur en bij interesse van meerdere partijen vindt verkoop via openbare inschrijving plaats via een makelaar. In het algemeen loopt de verkoop van vastgoedeigendommen soepel en vlot. Er zijn ca. 10 objecten die moeilijker verkoopbaar zijn via de makelaar. Er begint echter nu ook interesse te ontstaan voor slooppanden omdat deze panden na sloop immers de mogelijkheid bieden voor nieuwbouw. In sommige delen van Zeeland is de mogelijkheid tot nieuwbouw beperkt en biedt de aankoop van een slooppand daarmee een kans.

De opgave van het Kadaster is vergeleken met de administratie van de provincie en daaruit bleken geen verschillen. De opmerkelijke functies zoals winkelfunctie hadden te maken met de eerder genoemde administratieve kwestie dat de hoofdfunctie van een deel van een

perceel wordt weergegeven. Zo kan bij de aanleg van een rotonde een deel van de grond van een tuincentrum worden gekocht, waardoor het stukje grond het label "winkelfunctie" krijgt. Alle vastgoedobjecten zijn doorgenomen met een vertegenwoordiger van de ambtelijke organisatie en uit dit gesprek zijn geen opmerkelijke of onverklaarde zaken gebleken.

1.2 Vloeroppervlakte

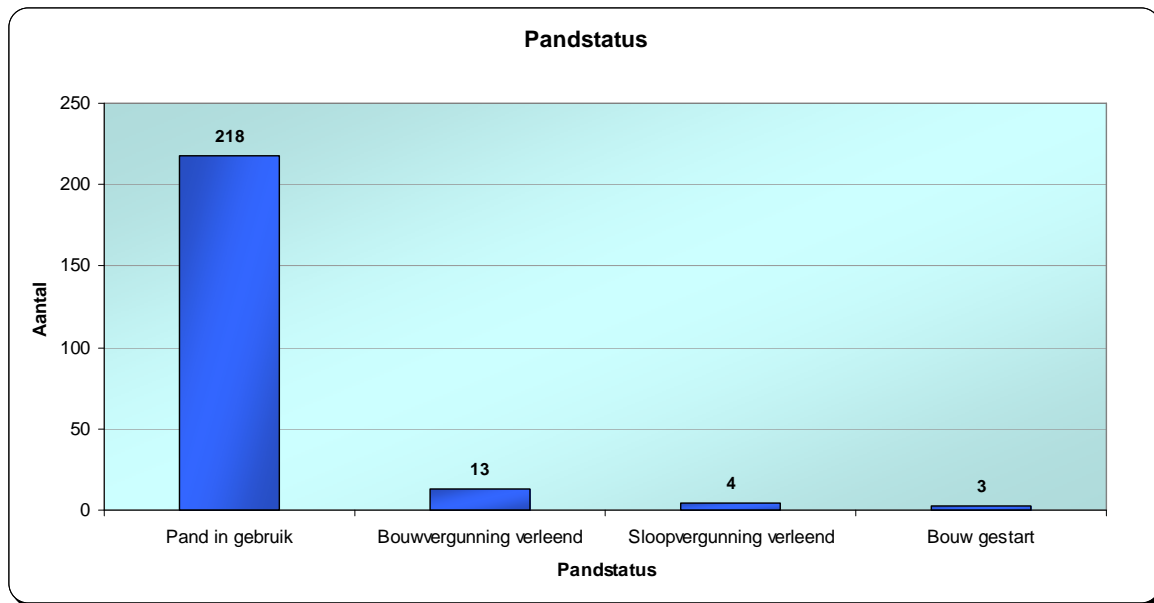
Daar waar de provincie Zeeland, qua aantal, het meeste vastgoed in eigendom heeft, heeft de N.V. Zeeland Seaports verreweg de meeste oppervlakte in eigendom. Met name vastgoed met een industriefunctie heeft veel vloeroppervlakte. De panden aan de Frankrijkweg in Rithem en de panden aan de Smitsschorreweg in Westdorpe hebben het grootste vloeroppervlak. In het onderstaande schema is voor de drie partijen de totale vloeroppervlakte voor het vastgoed opgenomen.

Partij	Oppervlakte in m2
BUREAU BEHEER LANDBOUWGRONDEN	2.696 m2
N.V. ZEELAND SEAPORTS	624.821 m2
PROVINCIE ZEELAND	58.123 m2

Tabel 2 Vloeroppervlakte

1.3 Pandstatus

Nagenoeg alle panden zijn ofwel in gebruik, of de bouw is gestart of de bouwvergunning is verleend. In de twee voorgaande paragrafen is steeds gerapporteerd over vastgoed met deze pandstatus. Het kan ook voorkomen dat er inmiddels een sloopvergunning is verleend. Deze panden zijn niet meegenomen in de totalen in de voorgaande paragrafen. In de onderstaande grafiek is aangegeven hoeveel vastgoed er in gebruik is, dan wel waar de bouwvergunning voor verleend is, dan wel de bouw gestart is of de sloopvergunning is verleend.

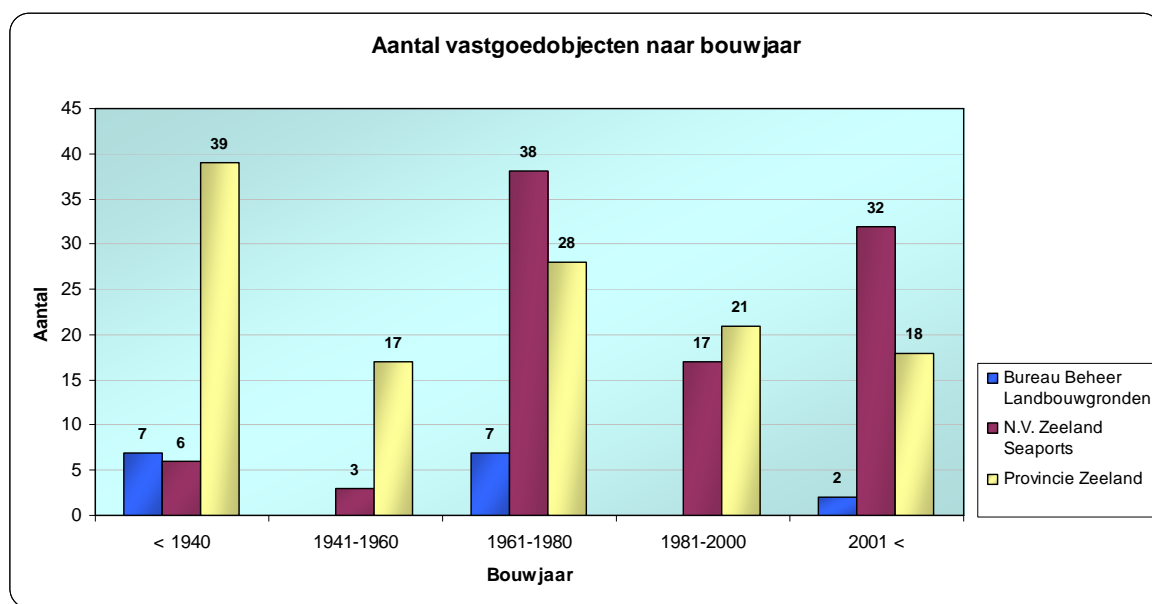


Grafiek 3 Pandstatus

Van de 235 panden die in eigendom zijn bij de provincie, N.V. Zeeland Seaports en Bureau Beheer Landbouwgronden is er bij 4 panden een sloopvergunning verleend. Het betreft de panden aan de Binnendijk 22 in Hoek. Deze zijn in eigendom van de N.V. Zeeland Seaports. Daarnaast is een sloopvergunning verleend voor Perkstraat 1 en 3 in Walsoorden. Dit betreft eigendom van de provincie Zeeland.

1.4 Bouwjaar

De provincie Zeeland heeft vastgoedobjecten in eigendom uit verschillende bouwjaren. Met name panden gebouwd vóór 1940 zijn in eigendom bij de provincie. De N.V. Zeeland Seaports heeft vooral panden in bezit die na 1960 zijn gebouwd. In de onderstaande tabel is voor de drie partijen aangegeven hoeveel vastgoedobjecten zij in eigendom hebben per bouwjaarklasse.



Grafiek 4 Aantal vastgoedobjecten naar bouwjaar

2. Onbebouwde percelen provincie Zeeland

Naast het provinciale vastgoed (zijnde gebouwen) wordt in dit hoofdstuk specifiek gekeken naar de onbebouwde percelen in eigendom van de provincie. Onbebouwde percelen zijn als volgt gedefinieerd:

- Er is geen bebouwing (pand of verblijfsobject uit de BAG) op het perceel gevestigd.
- Onbebouwde percelen zijn geen wegen of waterlopen.

De ligging en omvang van de onbebouwde percelen wordt tevens op 7 deelkaarten weergegeven. Daarnaast wordt in de komende paragrafen ingegaan op de aantallen percelen, oppervlakte en gebruiksfuncties. De volgende kaarten zijn vervaardigd:

- Kaartblad 1: Schouwen – Duiveland
- Kaartblad 2: Tholen
- Kaartblad 3: Noord Beveland
- Kaartblad 4: Walcheren
- Kaartblad 5: Omgeving Goes
- Kaartblad 6: Omgeving Terneuzen
- Kaartblad 7: Gemeente Sluis

In de inventarisatie van onbebouwde percelen zijn de volgende partijen meegenomen:

- Provincie Zeeland
- Bureau Beheer Landbouwgronden
- N.V. Zeeland Seaports
- N.V. Westerscheldetunnel

2.1 Grondbeleid en –beheer

Het beleid van de Provincie ten aanzien van de verwerving van gronden is gebaseerd op de nota Grondbeleid uit 2009. In deze nota wordt uiteengezet dat per project waarbij grondverwerving aan de orde is bezien wordt of gekozen wordt voor actieve óf faciliterende grondpolitiek. Kort gezegd loopt de overheid bij een actieve grondpolitiek als actieve partij meestal financieel risico en is dit bij faciliterende grondpolitiek nauwelijks het geval.

Als de Provincie een actieve grondpolitiek voert moet het project aan de volgende criteria voldoen:

- Doelstellingen in een gebied moeten een hoge prioriteit hebben (projectenlijst, programma fysieke leefomgeving, meerjaren infrastructuur),
- Er spelen bovenlokale en/of regionale belangen in het gebied,
- De regievoering van de provincie is noodzakelijk om de doelstellingen te bereiken,
- De regievoering van de provincie is vereist om (al dan niet risicodragend) samenwerking te krijgen van andere (semi) publieke partijen,

- De regievoering van de provincie is noodzakelijk om maatschappelijk relevante maar commercieel niet aantrekkelijke doelen veilig te stellen,
- Het perspectief op haalbaarheid van de diverse doelstellingen in het gebied is aanwezig,
- Er is geen sprake van concurrentievervalsing en ongeoorloofde staatssteun,
- Er is sprake van een realistische, sluitende begroting en er is afdekking van financiële risico's in het geval dat de provincie risicodragend participeert.

Provinciale aankopen van grond hebben voornamelijk twee doelen. Projectontwikkeling (bijvoorbeeld Waterdunen, Perkpolder) of infrastructurele werken zoals aanleg wegen, fietspaden, rotondes, etc.)

Het Bureau Beheer Landbouwgronden verwerft gronden om de ruilverkaveling op gang te brengen. Dit is ook de reden dat het beeld per "eiland" nogal kan verschillen.

Grondbank Zeeland

Per 1 januari 2010 is de Grondbank Zeeland ingesteld als instrument om de provinciale beleidsdoelen op minnelijke wijze te realiseren. De Grondbank Zeeland bevat de voorraad van de algemeen inzetbare ruilgronden. Uit de jaarrekening 2013 blijkt dat het hier om 312 hectare³ gaat.

Grond die binnen een projectlocatie ligt, wordt vanuit het project aangekocht en als een uitgave/kostenpost in exploitatie geboekt. Deze grond komt ten laste van het desbetreffende project. Grond die niet op projectlocatie ligt, is ruilgrond en komt ten laste van het budget 'Grondbank Zeeland'. Indien de projectlocatie exact vastgesteld is, wordt de aankoop direct opgesplitst tussen het project in exploitatie en de (ruil)grondbank Zeeland op de balans. Indien de projectlocatie nog niet bekend is wordt naar beste inzicht van dat moment de transactie verwerkt op één plaats.

Toelichting op de kaarten.

- **Kaartblad 1: Schouwen – Duiveland**
Schouwen-Duiveland bevindt zich in de laatste fase van ruilverkaveling volgens de oude Landinrichtingswet⁴. De gele gebieden vormen de restanten van de ruilgronden. Zodra de verkaveling is afgerond worden de resterende gronden op de markt gebracht.
- **Kaartblad 2: Tholen**
Tholen had reeds in de negentiger jaren te maken met ruilverkaveling en dit proces is inmiddels afgerond, hetgeen ook te zien is op het kaartblad, waar geen BBL-gronden meer aanwezig zijn.
- **Kaartblad 3: Noord Beveland**
De ruilverkaveling bevindt zich hier in de afrondende fase. De gele gebieden vormen de restanten van de ruilgronden. Zodra de verkaveling is afgerond worden de resterende gronden op de markt gebracht.
- **Kaartblad 4: Walcheren**

³ Per ultimo 2013 is deze op de balans gewaardeerd onder voorraden ad € 23 miljoen.

⁴ Vanaf 1 januari 2007 geldt de Wet Inrichting Landelijk Gebied en is de Landinrichtingswet vervallen.

De percelen op de kaart van Walcheren die grenzen aan de Sloeweg zijn nog niet ingemeten. De percelen staan in hun geheel in blauw aangegeven terwijl het slechts gaat om delen ten behoeve van de wegverdubbeling.

- **Kaartblad 5: Omgeving Goes**

De ruilverkaveling bevindt zich hier in de afrondende fase. De gele gebieden vormen de restanten van de ruilgronden. Zodra de verkaveling is afgerond worden de resterende gronden op de markt gebracht.

- **Kaartblad 6: Omgeving Terneuzen**

De gronden in Midden- en Oost Zeeuws Vlaanderen hebben betrekking op de Kanaalkruising Sluiskil, Traktaatweg, project Perkpolder en compensatie- en/of ruilgronden ten behoeve van bijvoorbeeld de Hedwigepolder.

- **Kaartblad 7: Gemeente Sluis**

De belangrijkste ontwikkeling betreft hier het project Waterdunen en ruil- en compensatiegronden tbv dit project.

Afhankelijk van de snelheid van besluitvorming rond projecten worden de in beheer zijnde gronden voor een gegeven periode marktconform verpacht totdat de ruil en/of het project is afgerond. De resterende gronden worden vervolgens op de markt gebracht.

2.2 Aantal onbebouwde percelen en totale oppervlakte

De provincie heeft op 1 januari 2014 448 gehele percelen en 114 deelpercelen in eigendom. Een deelperceel is een gedeelte van een kadastraal perceel dat gesplitst is maar waarvan de exacte grenzen nog niet zijn gemeten. Daardoor kan er over deelpercelen geen oppervlakte informatie gegeven worden. De oppervlakte in de laatste kolom betreft dan ook de totale oppervlakte van alle gehele percelen.

Met name Bureau Beheer Landbouwgronden hebben veel percelen in eigendom. De 628 percelen zijn gezamenlijk ruim 2000 Ha groot. Deze gronden komen per 1-1-2015 zowel juridisch als administratief onder beheer van de Provincie. Na Bureau Beheer Landbouwgronden heeft de N.V. Zeeland Seaports met 910 Ha de meeste onbebouwde grond in eigendom. In tabel 5 is voor de verschillende grondeigenaren weergegeven hoeveel gehele percelen, hoeveel deelpercelen en hoeveel oppervlakte zij in eigendom hebben.

Eigenaar	Gehele percelen met oppervlakte	Deelpercelen met onbekende oppervlakte	Oppervlakte gehele percelen
Provincie Zeeland	448	114	310.51.86 Ha
Bureau Beheer Landbouwgronden	628	20	2070.20.73 Ha
N.V. Zeeland Seaports	240	28	910.19.52 Ha
NV Westerscheldetunnel	8	-	1.10.28 Ha

Tabel 5 Aantallen onbebouwde percelen en oppervlakte

Het totale bezit van de provincie aan gronden is groter zoals ook blijkt uit de jaarrekening 2013. De gronden ten behoeve van de Ecologische Hoofdstructuur en het Natuurpakket Westerschelde zijn echter niet meegenomen omdat deze met rijksmiddelen zijn gefinancierd en juridisch thans nog onder BBL vallen.

2.3 Gebruiksfuncties

In de onderstaande tabel zijn voor de onbebouwde percelen de gebruiksfuncties opgenomen:

Gebruiksfunctie	Provincie Zeeland	Bureau Beheer Landbouwgronden	N.V. Zeeland Seaports	NV Westerscheldetunnel
Onbekend	29	5	6	
Bedrijvigheid Industrie	1		1	
Terrein Industrie	1		49	
Bedrijvigheid Agrarisch			3	
Parkeren	1		1	
Openbaar Vervoer			4	
Leidingen - Buizen	1			
Parken - Plantsoenen	4	1		
Erf - Tuin	38	8	17	
Terrein Natuur	17	16	6	
Terrein Akkerbouw	346	520	113	7
Terrein Grasland	46	47	22	
Terrein Teelt - Kweek	4	7	1	1
Haven			3	
Bouwwerken - Waterwerken	41	31	4	
Terrein Nieuwbouw- Bedrijvigheid		2	11	
Terrein Nieuwbouw- Wonen	1			
Bijzondere Objecten			3	

Tabel 6 Gebruiksfunctie onbebouwde percelen

De gebruiksfuncties van deze percelen zijn gebaseerd op de in de kadastrale registratie opgenomen cultuurcode. Hierin wordt de gebruiksbestemming van het perceel opgenomen. In enkele gevallen kan het voorkomen dat deze gebruiksfunctie wijzigt nadat de gebruiksfunctie bij het Kadaster is geregistreerd. In deze situaties kan het huidige gebruik afwijken van de geregistreerde cultuurcode.

De meeste percelen hebben als functie akkerbouw of grasland. De N.V. Zeeland Seaports heeft naast akkerbouw ook een aanzienlijk aandeel in industrie en nieuwbouw industrie. Deze zijn met name gesitueerd rondom het havengebied.

2.4 Toelichting opmerkelijke gebruiksfuncties

Naast veel voorkomende gebruiksfuncties zoals terrein – akkerbouw en terrein – grasland komen er ook een aantal gebruiksfuncties voor die minder voor de hand liggen. In deze paragraaf worden deze gebruiksfuncties nader toegelicht.

Onbekend

Zoals reeds eerder aangegeven is de gebruiksfunctie van deze percelen gebaseerd op de in de kadastrale registratie opgenomen cultuurcode. Deze wordt bepaald op het moment van de transactie van de grond. Indien dan nog geen definitieve gebruiksfunctie is voorzien, wordt de gebruiksfunctie "onbekend" toegekend.

Parkeren

Er zijn twee percelen met een gebruiksfunctie 'parkeren'. De provincie heeft perceel Krabbendijke C 4605 in eigendom. Dit perceel is gelegen langs de rijksweg N289 nabij Krabbendijke. Het perceel bestaat momenteel uit grasland.

Uit overleg met de organisatie bleek dat de functie een groenstrook betreft.

Het perceel in eigendom bij de N.V. Zeeland Seaports betreft Sas van Gent M 672. Dit perceel is gelegen op de scheepswerf bij Sluiskil. Controle op basis van de luchtfoto toont aan dat de huidige gebruiksfunctie 'industrie' is.

Openbaar vervoer

De vier percelen met de gebruiksfunctie openbaar vervoer zijn allemaal in eigendom van de N.V. Zeeland Seaports. Het perceel Axel R 216 is een deel van de spoorwegverbinding. Perceelnummer Borsselse A 1370 is ten westen van 's Heerenhoek gelegen en betreft een gedeelte van de Borsselsedijk. Perceelnummer Terneuzen F 1339 is gelegen aan de zuidkant van Terneuzen op de Zuiderkanaalhaven. Op dit perceelgedeelte heeft in het verleden een spoorweg gelegen. Later is deze spoorweg verlegd naar de noordkant van de loods. Perceelnummer Terneuzen F 1931 is eveneens een gedeelte van een spoorwegverbinding. Dit perceel is gelegen aan de Zevenaarhaven.

Leidingen – Buizen

De provincie Zeeland heeft één perceel in eigendom met de gebruiksfunctie 'Leidingen – Buizen'. Het gaat om een gedeelte van het perceel Axel N 1456. Van dit perceel is ongeveer 25 m² verkocht aan de provincie. Omdat het perceel nog niet is ingemeten kan de locatie ook niet exact bepaald worden. Het oorspronkelijke perceel is gelegen ten zuiden van Axel bij de rotonde aan de Langeweg.

Parkeren – Plantsoenen

Er zijn 4 percelen in eigendom bij de provincie Zeeland. Perceel Middelburg O 862 is een groenstrook tussen de spoorweg en het Kanaal door Walcheren. Middelburg S 2082 is eveneens een groenstrook maar dan tussen de Nieuwe Vlissingseweg en het Kanaal door Walcheren. Middelburg S 3150 is een smal perceel met grasland ten noorden van de Koudekerkseweg nabij het landgoed Ter Hoog. Perceel Oostburg L 2036 is een weggedeelte van de N675(Sterreboschweg). Daarnaast heeft ook Bureau Beheer Landbouwgronden één perceel in eigendom met een gebruiksfunctie 'Parkeren – Plantsoenen'. Het gaat om perceel Veere N 1862, een smalle strook ten noorden van de bebouwing van Buiten de Veste bij camping Huijbregtse.

Uit overleg met de organisatie bleek dat het hier om groenstroken gaat en niet om parkeren.

Terrein – Nieuwbouw wonen

De provincie Zeeland heeft een perceel in eigendom met de gebruiksfunctie nieuwbouw - wonen. Het betreft perceel Aardenburg S 1003. Het perceel is een smalle strook grond, waarop de parallelweg van de Oostburgseweg loopt. Dit perceel is afgesplitst. Op het overige deel van dit perceel is een relatief nieuwe woning gelegen.

Bijzondere objecten

De N.V. Zeeland Seaports heeft 3 percelen in eigendom met de gebruiksfunctie 'Bijzondere objecten'. Dit zijn Borssele A 835, Borssele A 950 en Terneuzen F1491. Het zijn alle drie waterpercelen: in Borssele gaat het om een deel van de Cittershaven, de Bijleveldhaven en in Terneuzen de Zevenaarhaven.

3. Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

Uit een vergelijkende analyse van de gegevens van het Kadaster en de Provincie komt naar voren dat er geen vastgoed of gronden zijn die bij één van beide partijen niet geregistreerd staan. Dat betekent dat de Provincie in de basis haar administratie voor wat betreft vastgoed en gronden (excl. kunstwerken en wegen) op orde heeft.

In de praktijk bleek het overigens lastig om beide registraties op eenvoudige wijze met elkaar te vergelijken, doordat verschillende coderingen worden gehanteerd.

Gegeven het karakter van het grond- en vastgoedbeleid, te weten in het overgrote deel van de gevallen faciliterend en in uitzonderlijke gevallen actief, zijn de financiële risico's beperkt. Andere provincies voeren veelal een actiever grond- en vastgoedbeleid. Zo speelt de provincie Noord Brabant bijvoorbeeld een actieve rol in de verwerving en ontwikkeling van grote erfgoedcomplexen, zoals het klooster Mariadal in Roosendaal. Ook is de provincie Zuid-Holland actief bijvoorbeeld als partner in de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Een dergelijk actief grond- en vastgoedbeleid brengt grotere risico's met zich mee dan een meer faciliterend grond- en vastgoedbeleid.

De afdeling Beheer en Onderhoud heeft duidelijk in beeld welke objecten de Provincie in eigendom heeft en waartoe deze in bezit zijn c.q. zijn aangekocht.

Deze kennis is voornamelijk belegd in administraties maar de achtergrondkennis en gedetailleerde informatie zit momenteel vooral bij één medewerker. Deze medewerker beschikt over "het verhaal achter de cijfers" en is goed op de hoogte van alle achtergronden bij provinciale eigendommen. De overdracht van deze kennis aan derden is een aandachtspunt vanuit het oogpunt van continuïteit.

Aanbevelingen

Hoewel een actieve of een faciliterende grondpolitiek ook een politieke keuze is, kan gesteld worden dat in de huidige economische situatie een faciliterend beleid meer voor de hand ligt omdat het financiële risico's voor de Provincie beperkt.

De overdracht van de BBL-gronden naar de Provincie per 1 januari 2015 leidt tot een administratieve opgave. Dit moment kan benut worden om de kennisorganisatie en –overdracht op ambtelijk niveau zodanig vorm te geven dat deze minder kwetsbaar wordt. Tevens kan worden bezien of het mogelijk is de registratienummers van gemeenten (bag_id) en het Kadaster (AdminPerceel) in de provinciale registraties op te nemen, om op eenvoudige en snelle wijze incidenteel de eigen registraties te kunnen vergelijken met de registraties bij Kadaster en gemeenten.

Vervolgonderzoek

De voorliggende inventarisatie geeft niet direct aanleiding tot uitvoerig vervolgonderzoek. Een kort praktisch vervolgonderzoek zou zich kunnen richten op het ineenvlechten van de Provinciale administratie en de BBL-administratie per 1 januari 2015. Vragen die in een vervolgonderzoek gesteld kunnen worden zijn bijvoorbeeld: hoe is de administratie en het beheer van vastgoed en gronden ingericht; waar moeten registraties minimaal aan voldoen en welke mogelijkheden tot verbetering zijn daarin mogelijk.

4. Bestuurlijke reactie

Het college van Gedeputeerde Staten heeft met instemming kennis genomen van de conclusie van de Rekenkamer dat de provincie haar administratie voor wat betreft vastgoed inclusief gronden op orde heeft en dat een vervolgonderzoek door de Rekenkamer niet nodig wordt geacht. De verdere conclusies uit dit rapport delen wij ook, evenals de gedane aanbevelingen. Voor wat betreft de aanbevelingen willen wij nog opmerken dat wij deze zullen betrekken bij de implementatie van de taken en de overname van personeel van de Dienst Landelijk Gebied per 1 januari 2015.

Verder willen wij u meedelen dat wij in de concept programmabegroting 2015 melding zullen maken dat wij het voornemen hebben om de door Provinciale Staten op 18 december 2009 vastgestelde Nota Grondbeleid te actualiseren en te verbreden naar een provinciale nota (maatschappelijk) vastgoedbeleid. Een projectplan inclusief bestuurlijke beslismomenten is hiervoor in de maak.

Bijlage 1

Onderzoeksmethodiek Kadaster

In deze bijlage wordt beschreven op welke wijze de vastgoedselectie tot stand is gekomen en worden de gehanteerde begrippen toegelicht. In de eerste paragraaf worden de gevolgde stappen van de vastgoedselectie beschreven en in de tweede paragraaf worden de gebruikte begrippen in de rapportage en tabellen uiteengezet.

Vastgoed- en grondselectie provincie Zeeland

De selectie van het provinciale vastgoed is in een aantal stappen tot stand gekomen. De volgende stappen zijn uitgevoerd:

- Selectie rechtspersonen
- Selectie bebouwde en onbebouwde percelen (2 aparte selecties)
- Selectie verblijfsobjecten uit de BAG
- Controle op selectie

Selectie rechtspersonen

In overleg met de rekenkamer Zeeland is bepaald welke rechtspersonen meegenomen moeten worden in de inventarisatie.

Selectie bebouwde en onbebouwde percelen

Vervolgens zijn van de geselecteerde rechtspersonen alle kadastrale percelen met en zonder bebouwing geselecteerd binnen de provincie Zeeland. De selectie onbebouwde percelen wordt afzonderlijk in hoofdstuk 2 behandeld.

Selectie verblijfsobjecten uit de BAG(inclusief panden)

Voor de vastgoedselectie zijn percelen ruimtelijk geconfronteerd met de geometrie uit de BAG. Dat houdt in dat de verblijfsobjecten, zoals deze opgenomen zijn in de BAG, die gelegen zijn binnen een kadastraal perceel zijn geselecteerd. Tevens is het BAG pand waarin het verblijfsobject valt, geselecteerd.

Controle op de vastgoedselectie

In een aantal gevallen is het pand waarbinnen het verblijfsobject valt niet volledig gelegen op een kadastraal perceel van de provincie. Deze gevallen zijn overlegd en nader onderzocht. Bij 19 gevallen was er sprake van een overlap van het BAG pand en het kadastrale perceel. In alle gevallen is de conclusie getrokken dat het object terecht tot de selectie behoort.

Toelichting begrippen

In de vastgoedinventarisatie worden verschillende begrippen gebruikt. Om deze te duiden zijn in het onderstaande overzicht de gebruikte begrippen opgenomen en toegelicht.

Volgnummer

Deze aanduiding is aangebracht om de vertaling naar de kaarten te kunnen maken. Het volgnummer uit de tabel komt overeen met de labels in de kaart. De volgorde waarop het volgnummer is gebaseerd is in eerste instantie gedaan op basis van de gerechtigde en vervolgens op adres. In de kaart kan daardoor uiteenlopende nummering voorkomen.

Bag_id

Het Bag_id is een unieke waarde die aangemaakt wordt in de BAG. Ieder vastgoedobject heeft een uniek Bag_id.

AdminPerceel

De AdminPerceel betreft het unieke kadastrale perceelnummer waarop het vastgoed is gelegen.

Bouwjaar

In het bouwjaar is het jaartal opgenomen waarom het vastgoedobject is ontstaan.

Gebruiksdoel

In de BAG worden 10 verschillende gebruiksdoelen onderscheiden. Deze zijn opgenomen in deze kolom.

Gerechtigde

Onder de gerechtigde wordt de eigenaar van het vastgoed verstaan. Er is voor de term gerechtigde gekozen, omdat er twee verschillende soorten eigendomsrechten meegenomen zijn in de inventarisatie: het volledige eigendom en het recht van opstal.

Adresgegevens

Na de gerechtigde zijn achtereenvolgens de straatnaam, huisnummer, huisnummertoevoeging, postcode en woonplaats waarin het vastgoed gelegen is opgenomen.

Koopjaar

Indien bekend, is voor het betreffende vastgoedobject aangegeven wanneer deze voor het laatst verkocht is.

Oppervlakte

Dit betreft het bruto vloeroppervlak van het vastgoedobject.

Pandstatus

De pandstatus geeft aan welke status de vastgoedobjecten hebben. Er is onderscheid gemaakt tussen panden in gebruik, panden waarvan de sloopvergunning verleend is, panden waarvan de bouwvergunning verleend is en panden waarvan de bouw gestart is.

Rechtcode

De rechtcode geeft aan welk soort eigendomsrecht de betreffende persoon of instantie heeft op het vastgoed. In het kader van deze inventarisatie is het volledig eigendom en het recht van opstal geselecteerd.