



PROVINCIE :: UTRECHT

# Uitvoeringskader grondbeleid 2020

Kenmerk: 821053DE

Versie: concept 25-06-2020

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Uitvoering van het grondbeleid.....	4
2.1 Aard van het grondbeleid.....	6
2.2 Handelswijze provincie bij grondtransacties.....	7
2.4 Grondbezit en –beheer.....	13
3. Verantwoording en bestuurlijke informatievoorziening.....	15
4. Borging in de organisatie.....	16
Bijlage 1 - Instrumentarium grondbeleid.....	21
1. Grondverwerving.....	21
2. Uitgifte van grond.....	22
3. Verkoop en overdracht.....	23
4. Tijdelijk beheer.....	23
5. Advisering.....	24
Definities:.....	25

## 1. Inleiding

Dit uitvoeringskader is een praktische uitwerking van het grondbeleid van de provincie Utrecht. Het uitvoeringskader geeft richting aan de uitvoering van de kaders en uitgangspunten die zijn vastgelegd in de nota grondbeleid. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen besluiten wijzigingen door te voeren in het uitvoeringskader. GS hanteert hierbij een informerende rol naar Provinciale Staten (PS).

In dit uitvoeringskader zijn ter bevordering van de zelfstandige leesbaarheid soms delen opgenomen die ook zijn opgenomen in de nota grondbeleid. Deze delen vallen niet onder de wijzigingsbevoegdheid van GS.

Een verdere detaillering van de uitvoering van (risicovolle) processen wordt in afstemming met de controller opgenomen in separate procesbeschrijvingen. Deze vormen gezamenlijk met het grondbeleid en het uitvoeringskader de basis voor de uitvoering van het grondbeleid door de organisatie en de uitvoering van de (verbijzonderde) interne controle op het dagelijkse handelen.

### *Opbouw van het uitvoeringskader*

Hoofdstuk 2 van dit document schetst een praktische uitwerking van de kaders en uitgangspunten van het grondbeleid. Bij verschillende kaders zijn in tekstblokken praktijkvoorbeelden opgenomen. Tot slot gaat hoofdstuk 3 in op de borging van het beleid in de organisatie.

## 2. Uitvoering van het grondbeleid

Het grondbeleid is op dit moment in uitvoering mede ter realisatie van de volgende beleidsdoelen. Vanuit het coalitieakkoord kunnen hier andere beleidsdoelen aan worden toegevoegd en derhalve is het geen limitatieve opsomming.

### *Agenda Vitaal Platteland*

In Agenda Vitaal Platteland (AVP) ligt de focus op de realisatie van het beleid van de provincie Utrecht voor het landelijk gebied. AVP is een investeringsprogramma dat zich richt op de uitvoering van eenmalige fysieke maatregelen in het landelijk gebied en de werkzaamheden die nodig zijn om de uitvoering van deze maatregelen voor te bereiden (onderzoek, ontwerp, bestek etc.) en te begeleiden (communicatie, afstemming, overdracht naar beheer etc.). Bij de uitvoering van AVP wordt nadrukkelijk verbinding gezocht met partners in de aangewezen gebieden.

Onderdeel van de AVP is de realisatie van Natuurnetwerk Nederland (NNN) volgens het Akkoord van Utrecht (2011) en het voldoen aan de Kaderrichtlijn water, PAS- en Natura 2000-doelen. De thema's die worden geadresseerd in de AVP zijn: natuur, water en bodem, bodemdaling, landschap, cultureel erfgoed, landbouw, recreatie, leefbaarheid, vrijkomend agrarisch vastgoed, energie en kleine kernen.

Grond wordt ingezet als middel voor doelrealisatie binnen dit programma. Hierbij worden vooral de instrumenten aankoop, verkoop, ruil en functieverandering van grond ingezet. Ook komt binnen dit programma tijdelijk beheer voor van gronden die in afwachting zijn van de definitieve bestemming of ruil/verkoop. In AVP wordt expliciet voorrang gegeven aan functieverandering en wordt aankoop door belangenpartijen zelf zo veel mogelijk gestimuleerd.

### *Mobiliteitsprogramma provincie Utrecht*

Het mobiliteitsprogramma van de provincie Utrecht richt zich op de provinciale doelen met betrekking tot mobiliteit, zoals de aanleg en het onderhoud van wegen, fietspaden en vaarwegen en het vormgeven van het OV-netwerk. Binnen dit programma ligt de nadruk op taakgebonden grondaankoop voor de aanleg en reconstructie van provinciale (vaar)wegen, met bijkomende werken. Restpercelen worden (mits niet strategisch van aard) verkocht.

### *Programma Hart van de Heuvelrug (HvdH) & Vliegbasis Soesterberg (VBS)*

Het programma HvdH en VBS is een grootschalig gebiedsontwikkelingsprogramma voor het gebied in de driehoek Soest – Zeist – Amersfoort. Het programma heeft ten doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, bijvoorbeeld door het realiseren van ecologische corridors. Daarnaast richt het programma zich op ruimtelijke kwaliteitswinst voor wonen, werken, zorg en recreatie. Een belangrijk uitgangspunt voor de uitvoering van het programma is de financiële en ruimtelijke verevening tussen de rode projecten (ontwikkelen woon- en werklocaties) en groene projecten (ontwikkeling natuur en recreatie).

Instrumenten die worden ingezet zijn koop- en verkoop van grond, grondexploitatie en tijdelijk beheer. Zoals aangegeven in de nota grondbeleid is het niet gebruikelijk dat de

provincie grondexploitaties uitvoert en vindt dit momenteel alleen binnen dit programma plaats.

#### *Overige doelen*

De provincie kan ook gronden verwerven die benodigd zijn voor ander doelen. Hierbij kan gedacht worden aan Klimaat, Energietransitie, Stikstof, Bodemdaling etc. Dit zijn doelen die een forse ruimtelijke impact kunnen opleveren. Tevens zijn hier doelen bij die de provincie uitvoert in samenwerking en afstemming met het Rijk. In sommige situaties zal er ook financiering vanuit het Rijk plaatsvinden. Uitgangspunt bij deze doelen is tijdelijk bezit als ruilgrond. Het tijdelijke bezit biedt mogelijkheden om in gebiedsprocessen de doelen te realiseren en middels inbreng van de ruilgronden andere partijen te compenseren in bedrijfsoppervlakte.

#### *Gronden voor de bedrijfsvoering*

De provincie heeft ook gronden ten behoeve van objecten die dienend zijn aan het primaire proces of de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld: het provinciehuis en de steunpunten). Ook hier vinden grondtransacties plaats en/of is sprake van tijdelijk dan wel permanent beheer.

Het dagelijkse beheer van deze objecten is onderdeel van de bedrijfsvoering van het primaire dan wel het ondersteunende proces. Indien er sprake is van transacties, die grond gerelateerd zijn, dan vallen deze ook onder dit beleidskader.

In het grondbeleid zijn de volgende kaders en uitgangspunten vastgelegd:

#### Aard van het grondbeleid (4.1 grondbeleid)

- A. Grondbeleid is opgavegericht

#### Grondtransacties (4.2 grondbeleid)

- A. De provincie handelt marktconform,
- B. De provincie handelt transparant, openbaar, conform gelijkberechtiging
- C. Anticiperende verwerving is mogelijk
- D. De provincie voert geen grondexploitaties uit, tenzij

#### Grondbezit en –beheer (4.3 grondbeleid)

- A. Grondbezit is tijdelijk, tenzij
- B. Tijdelijk beheer is gericht op de doelstelling van de grond
- C. Tijdelijk beheer past binnen de begrotingskaders
- D. Vastgoed minimaliseren

Hieronder zijn per kader en uitgangspunt de richtlijnen voor de uitvoering beschreven.

## 2.1 Aard van het grondbeleid

Grondbeleid is opgavegericht

### Grondstrategie

De provincie werkt opgavegericht, wat betekent dat zij de maatschappelijke opgaven, waarin de provincie een rol neemt, centraal zet in haar handelen. De inzet van grondinstrumenten is daarmee maatwerk. Om inzichtelijk te maken op welke wijze de provincie het grondinstrumentarium inzet ten behoeve van de opgaven, wordt per project altijd een grondstrategie, als onderdeel van het projectbesluit, opgesteld, op basis waarvan grondinstrumenten worden ingezet.

NB:

1. Indien de inzet van het grondinstrument plaatsvindt i.r.t. AVP dan is het Akkoord van Utrecht te beschouwen als een bovenliggende grondstrategie, voor zover deze niet strijdig is met het vigerende grondbeleid. In elk te nemen projectbesluit wordt desalniettemin de (grond)uitvoeringsstrategie beschreven.
2. Zoveel als mogelijk is de grondstrategie onderdeel van meerjareninvesteringsplannen of –onderhoudsplannen en/of (de daarop gebaseerde) kredietaanvragen. In de uitvoering toetst de organisatie of inhoud wordt gegeven aan de hieronder opgenomen elementen van de grondstrategie.

In een grondstrategie wordt beschreven hoe binnen de kaders van het grondbeleid, overig beleid en wet- en regelgeving de gestelde doelen op welke manier gerealiseerd kunnen worden. Bij het opstellen van een grondstrategie heeft het team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB) een verplichte adviesrol. Indien het advies van GEB niet wordt overgenomen dan wordt dit in de besluitvorming door GS betrokken. Een grondstrategie bevat in ieder geval de volgende elementen:

1. Beschrijving van de opgave(n).
2. Beschrijving van de noodzakelijke rol van de Provincie Utrecht.
3. Toewijzen gemandateerde beleidsmatige portefeuillehouder die verantwoording aflegt aan PS.
4. Inventarisatie van de voornaamste stakeholders.
5. Inventarisatie van huidige en gewenste eigendommen van de provincie in relatie tot de opgaven(n).
6. Inventarisatie van gevoerde strategie bij referentieopgaven (overeenkomstigheden met vergelijkbare opgaven binnen hetzelfde gebied of binnen hetzelfde thema).
7. Selectie van grondinstrumenten (aankoop/verkoop/ruil/beheer) om de opgave(n) effectief en efficiënt te realiseren.
8. Wel/niet inzetten van het instrument van onteigening en zo ja op welk moment.

9. Vaststellen van de financiële kaders en dekkingsbronnen voor de inzet van grondinstrumenten.
10. Uitwerking bijdrage aan duurzame ontwikkeling.
11. Is er sprake van een transformatieproces en valt dit wel/niet onder het voeren van een grondexploitatie?
12. Vaststellen beheerstrategie voor (tijdelijk) beheer van deze gronden, inclusief tijdshorizon, dekking van beheerkosten en organisatorische inpassing.
13. Inventarisatie van risico's die gepaard gaan met een grondactiviteit en/of aanwezig vastgoed. Inclusief risicobeheersing en afspraken over het beheer van de risico's en de gevolgen voor de paragraaf weerstandsvermogen en het risico-management in jaarrekening en begroting.

## 2.2 Handelswijze provincie bij grondtransacties

- A. De provincie handelt marktconform
- B. De provincie handelt transparant, openbaar en conform gelijkberechtiging
- C. Anticiperende verwerving is mogelijk
- D. De provincie voert geen grondexploitaties uit, tenzij

### De provincie handelt marktconform

Een aantal maatregelen worden hiertoe toegepast:

- Waardebepaling van grond waarop de transactie van toepassing is, vindt plaats op basis van<sup>1</sup>:
  - een onafhankelijke en deskundige taxatie; of
  - een standaardprijs; of
  - een referentieprijs op basis van omliggende gronden; of
  - een residuele marktprijsbepaling.

Bij verkoop van gronden kan als alternatief op bovengenoemde waardebeoordeling een openbare inschrijving worden ingesteld waarbij het hoogste bod, eventueel met een aantal aanvullende en binnen beleidskaders vallende voorwaarden<sup>2</sup>, tot gunning kunnen leiden.

- Er wordt in principe uitgegaan van minnelijke verwerving en vrijwilligheid.

<sup>1</sup> Dit is gebaseerd op de staatssteunregels.

<sup>2</sup> Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkoop van natuurgronden, waar de natuurdoelstelling realiseren van essentieel belang is.

- Er wordt alleen verworven op basis van volledige schadeloosstelling conform de Onteigeningswet als er bestuurlijke bereidheid is om over te gaan tot onteigening en de noodzaak daartoe bestaat. Bij deze verwerving conform de Onteigeningswet op basis van volledige schadeloosstelling behoren naast de vermogensschade ook inkomensschade, financieringsschade en bijkomende schade.

De provincie kan middels een GS-besluit gemotiveerd afwijken van de hierboven genoemde waardebeoordeling wanneer zij kwalitatieve voorwaarden wil verzekeren bij transacties en verbintenissen (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en beheer), die ten doel hebben de provinciale doelen te ondersteunen.

GS neemt alleen een besluit als taxaties/waardebepalingen zichtbaar zijn getoetst door een deskundige van het team GEB. Hierbij wordt maximaal gebruik gemaakt van recente referenties van soortgelijke aan- of verkopen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het vierogen-principe.

Ook moet hierin expliciet worden opgenomen of is voldaan aan de regels rond markt en overheid en de Europese regels ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

### **De provincie handelt transparant, openbaar en conform gelijkberechtiging**

Een openbare melding wordt gemaakt over aankoop, verkoop en beheer van grond op de website van de provincie Utrecht. In het belang van een gebieds- en opgavegerichte (strategische) aanpak kan hieraan gemotiveerd een alternatieve invulling worden gegeven. Dit is onderdeel van de grondstrategie. Afwijken van openbare verkoop van grond of afwijken van de vastgelegde grondstrategie kan alleen op basis van een GS-besluit, waarin helder is gemotiveerd (beleidsmatig en juridisch) waarom een afwijking noodzakelijk of wenselijk is. Hierbij is het advies van het team Grondzaken en Bedrijfsvoering onderdeel van deze motivering.

Bovendien wordt een openbaar instrument in principe altijd gehanteerd wanneer:

- de provincie grond verkoopt waarvan de bestemming als schaars wordt aangemerkt;
- de provincie vastgoed verkoopt.

Voorbeelden van openbare verkoopprocedures voor vastgoed zijn verkoop via:

- een makelaar;
- online verkoop;
- openbare inschrijving;
- openbare veiling;
- openbare kavelruil.

In sommige gevallen kan onderhandse verkoop van grond noodzakelijk of wenselijk zijn. De meest voorkomende gevallen zijn:



- Juridische binding met een partij. Dit zijn in het verleden vastgelegde, juridische bindende afspraken die de provincie verplichten gronden aan te bieden of te verkopen aan deze partij.
- Bij een reallocatie procedure waarbij de te verkopen grond, die geen provinciaal doel meer dient, in 1<sup>e</sup> instantie aan andere overheden wordt aangeboden.
- Het eerste recht van koop op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten<sup>3</sup>.
- Belangen van een andere overheid respectievelijk publieke taken.
- Voorkeursrecht van een pachter zoals geregeld in de Pachtregelgeving<sup>4</sup>.
- Ruilen ten behoeve van de realisatie van een provinciaal doel (bijvoorbeeld verkoop of ruil in het kader van de aanleg van infra of NNN). Hierbij moeten aan- en verkoop marktconform worden verrekend.
- Eenvoudige transacties waarbij de kosten van een openbare verkoopprocedure onevenredig hoog zijn. Een voorbeeld zijn kleine percelen (snippergroen) die aansluiten op naastgelegen terrein. Het is wenselijk het perceel eerst aan de aangrenzende eigenaar(aren) aan te bieden. Dit vanwege de kleine omvang van het perceel, waardoor het niet of moeilijk zelfstandig te beheren is. Team Grondzaken en Bedrijfsvoering zal beoordelen of er een onderhandse verkoopprocedure mogelijk is voor het betreffende object.
- Aanleg van openbare nutsvoorzieningen.

#### *Snelheid verkoop*

Marktconformiteit houdt ook in dat de provincie ervoor moet waken dat de grondmarkt niet wordt verstoord door de grond sneller te verkopen dan de markt kan opnemen. Indien de provincie in een bepaald gebied bijvoorbeeld in één keer de totale omvang van wat normaliter in 1 jaar in dat gebied van eigenaar wisselt op de markt brengt, kan dit leiden tot daling van grondprijzen. Het zelfde geldt voor de aankoop van gronden door de provincie. Als de aankoop van gronden door de provincie op enig moment te veel impact heeft op de grondmarkt, zal dit tot stijging kunnen leiden. Het team Grondzaken en Bedrijfsvoering heeft de taak om te bewaken dat deze marktverstoring zo min mogelijk plaatsvindt.

---

<sup>3</sup> Zie grondinstrumentarium in Bijlage 1.

<sup>4</sup> Een uitzondering hierop is de verkoop aan een andere "veilige verpachter" die verklaart het verpachte niet op te eisen voor eigen gebruik.

### *Risicoanalyse*

Bij grondtransacties wordt intern standaard een risicoanalyse opgesteld, waarbij aandacht is voor financiële en juridische risico's alsook bodemverontreiniging, andere milieuaspecten en beleidsmatige risico's. De risicoanalyse kan invloed hebben op de waardebeoordeling. GEB stelt hiertoe een checklist op, die onderdeel is van het aan-/verkoopdossier.

### *Integriteit*

Het gelijkberechtigingsprincipe doet niet af aan het belang van de betrouwbaarheid van partijen waarmee de overheid handelt. In het kader van integriteit kan de provincie daarom voorafgaand aan een transactie een onderzoek uitvoeren in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

### *Onteigening*

De provincie gaat als eerste altijd uit van minnelijke (vrijwillige) verwerving van grond. Een uitzondering hierop in de vorm van onteigening (niet-vrijwillige verwerving) kan alleen gemaakt worden op basis van de vereisten conform de Onteigeningswet:

- serieuze minnelijke onderhandelingen moeten zijn gevoerd;
- noodzaak en urgentie moeten worden aangetoond;
- alleen op basis van een bestemmings- of inpassingsplan en een Koninklijk besluit kan worden overgegaan tot onteigening<sup>5</sup>;
- volledige schadeloosstelling wordt gehanteerd.

In de grondstrategie wordt aangegeven hoe op een efficiënte en effectieve wijze de verwerving kan plaatsvinden om te komen tot tijdige beleidsrealisatie. Hierin wordt ook expliciet opgenomen op welk moment in het proces tot onteigening kan of moet worden overgegaan.

Bij aankopen i.r.t. AVP:

In het Akkoord van Utrecht is vastgelegd:

*“ Besloten is in de prioritaire gebieden de mogelijkheid te hebben om gronden te verwerven op basis van volledige schadeloosstelling en zo nodig het onteigeningsinstrument in te zetten, als minnelijke verwerving niet haalbaar is gebleken.*

### **Anticiperende verwerving**

Bij anticiperende (strategische) verwerving worden gronden verworven nog voordat er vastgestelde plannen zijn voor deze grond. Hier wordt ingespeeld op een ontwikkeling, gekoppeld aan een provinciaal beleidsdoel. In de praktijk wordt anticiperende verwerving met name ingezet met het oog op ruilprocessen bij de integrale gebiedsopgaven. De richtlijnen voor anticiperende verwerving zijn:

---

<sup>5</sup> Wanneer de Aanvullingswet grondeigendom wordt ingevoerd mogen de Provinciale Staten onteigeningsbesluiten nemen. Het inpassingsplan wordt vervangen door een projectbesluit.

- Elke strategische grondaankoop, tenzij opgenomen in een separaat door GS vast te stellen projectplan, vereist een afzonderlijk besluit van Gedeputeerde Staten. Hierbij worden de kaders van de financiële verordening gerespecteerd<sup>6</sup>.
- In het (GS) besluit is gemotiveerd welk provinciaal beleidsdoel de grond ten goede komt en waarom wordt ingeschat dat de verwachte ontwikkeling plaats gaat vinden binnen 10 jaar.
- Wanneer strategische verwerving wordt ingezet voor een thema of programma, anders dan ruilprocessen bij de integrale gebiedsopgaven, dient deze inzet te worden gemotiveerd in het (GS) besluit en aangetoond dat dit een unieke situatie is.
- Tijdelijk beheer van de grond moet worden ingericht conform de richtlijnen voor tijdelijk beheer.
- Er dient begrotingsruimte te zijn binnen het programma of de kerntaak voor de aankoop en het tijdelijk beheer. Indien er geen of onvoldoende middelen beschikbaar zijn binnen de vigerende begroting, wordt het voorstel voor aankoop ter goedkeuring voorgelegd aan PS met een voorstel voor wijziging van de begroting.
- Conform de voorschriften van het BBV<sup>7</sup> worden de gronden gewaardeerd tegen maximaal de waarde bij aankoop (=historische verwervingsprijs of lagere marktwaarde). Deze waarde wordt vastgesteld op basis van onafhankelijke taxatie. Indien de aankoopwaarde groter is dan de taxatiewaarde bij aankoop wordt er voor het verschil tussen deze waarden een voorziening getroffen. NB: hierbij moet tevens worden beoordeeld of er geen sprake is van ongeoor-

---

<sup>6</sup> Artikel 8 Informatieplicht

Het College van Gedeputeerde Staten besluit niet over:

- a. af te sluiten privaatrechtelijke contracten met meerjarige verplichtingen waarvan de jaarlijkse lasten en / of baten groter zijn dan € 1.000.000 en die zaken betreffen buiten de sfeer van de bedrijfsvoering;
- b. het verstrekken van garanties of borgstellingen boven een maximum, zoals vastgelegd in het 'Garantiebeleid provincie Utrecht';
- c. de aan- en verkoop van werken, diensten en goederen indien deze niet passen binnen het bestaande beleid en de daarbij behorende financiële kaders; dan nadat Provinciale Staten is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het College van Gedeputeerde Staten te brengen.

<sup>7</sup> Momenteel is er een voorziening Dekking Financiële Risico's Grondbedrijf aanwezig, dat is gevormd voor afdekking van de risico's i.r.t. de strategisch aangekochte gronden binnen het Revolventend Fonds, een instrument om natuurdoelen te realiseren. Dit fonds wordt uiterlijk in 2027 tot € 0,- afgebouwd.

loofde staatssteun.

- Jaarlijks (uiterlijk bij de jaarrekening) wordt van 20% van de portefeuille strategische gronden een nieuwe waarde beoordeling gemaakt. Op grond hiervan wordt beoordeeld of de voorziening waarde correctie moet worden herzien. Hierdoor vindt er over een periode van 5 jaar een totale herbeoordeling van de portefeuille strategische aankopen plaats. Deze beoordeling wordt ook gemaakt ten aanzien van het revolverend fonds voor ruilgronden. Op basis van de analyse wordt de voorziening dekking financiële risico's grondbedrijf aangepast.

### Grondexploitaties

Uitgangspunt is dat er geen risicodragende investeringen worden gedaan in grondexploitaties. De provincie wijkt alleen af van dit uitgangspunt wanneer de opgave dit vereist. Deze noodzaak dient naar voren te komen in de grond-/realisatiestrategie. Hierbij dient ook inzichtelijk te worden gemaakt wat de gevolgen hiervan zijn in financiële- en organisatorische zin en op welke wijze het geheel van 'checks en balances' wordt vormgegeven. Risicodragende investeringen in grondexploitaties worden alleen uitgevoerd op basis van een besluit van de Provinciale Staten. In het voorstel dienen de adviezen van team Grondzaken en Bedrijfsvoering en de concerncontroller te zijn opgenomen.

Indien de provincie aangekochte grond/vastgoed in eigen beheer wil transformeren, waarbij sprake is van bouw- en woonrijpmaken, wordt hiervoor een exploitatieplan (=grondexploitatie) opgesteld. Dit plan vereist de goedkeuring van PS. Uitgaande van de uitgangspunten in deze nota dat het uitgangspunt is "facilitair grondbeleid, tenzij", wordt in het voorstel aangegeven waarom in de gegeven situatie toch wordt voorgesteld uit te gaan van actief grondbeleid. Ook wordt ingegaan op de organisatorische inpassing van actief grondbeleid.

In de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (d.d. juli 2019) van de commissie BBV wordt het volgende gesteld in paragraaf 4.5 (Grondbanken met transformatie, bestemd voor derden):

*"Het komt ook voor dat gemeenten gronden aankopen en na enige transformatie (bijvoorbeeld sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijp maken) de grond vervolgens verkopen. Een ontwikkelaar voert vervolgens de resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken om uiteindelijk de bouwka- vels op de markt te zetten. Hoewel niet volledig wordt voldaan aan de definitie van bouwgronden in exploitatie (BIE) (het is niet de gemeente maar een derde die de grond op de markt als bouwgrond gaat verkopen), wordt in een dergelijk geval de gemeentelijke groundbankactiviteit wel als BIE aangemerkt en ook als zodanig ver- antwoord en gewaardeerd."*

Hoewel deze gronden vanuit de commissie BBV verantwoordings technisch gezien wor- den als grondexploitaties vallen deze niet onder het begrip grondexploitaties zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid, waarbij de provincie voor eigen rekening en risico een gebied bouw- en woonrijp maakt en overgaat tot verkoop van percelen bouwgrond. Wel moet in de grondstrategie voor aankoop van grond incl. opstellen zijn opgenomen op welke wijze omgegaan wordt met het vastgoed en welke transformatie de provincie

zelf doet en welke zij overlaat aan de markt. Het team GEB bewaakt of er wel/geen sprake is van een grondexploitatie in de zin van de nota Grondbeleid en daarmee ook in de zin van de Wro.

## 2.4 Grondbezit en –beheer

- A. Grondbezit is in beginsel tijdelijk, tenzij
- B. (Tijdelijk) beheer is gericht op de doelstelling van de grond
- C. (Tijdelijk) beheer past binnen de begrotingskaders
- D. Vastgoed minimaliseren

### Overzicht van grondbezit

Zoals aangegeven in het grondbeleid (H4.3) is het grondbezit van de provincie op een aantal uitzonderingen na tijdelijk. Door het team Grondzaken en Bedrijfsvoering wordt een administratie gevoerd van al het grondbezit van de provincie inclusief bestemming. Jaarlijks wordt op initiatief van het team Grondzaken en Bedrijfsvoering met de betrokken programma's en teams geëvalueerd of gronden van dit overzicht verkocht dienen te worden in het kader van het uitgangspunt van tijdelijk bezit.

De administratie van het grondbezit zoals gevoerd door team GEB sluit permanent aan op de financiële administratie van de provincie conform de richtlijnen vanuit het BBV en is eveneens in de basisregistraties van de provincie geborgd.

### Tijdelijk beheer

De provincie heeft gronden tijdelijk in beheer die (al dan niet anticiperend) zijn aangekocht en in afwachting zijn van de definitieve bestemming of verkoop. Voor deze gronden wordt een beheerstrategie opgesteld die onderdeel uitmaakt van de grondstrategie. Hierin is in ieder geval opgenomen:

- of het tijdelijk beheer wordt uitgevoerd door de provincie zelf of door derden. Wanneer tijdelijk beheer wordt uitgevoerd door derden kan dit bijvoorbeeld via verhuur en tijdelijke pacht,<sup>8</sup>
- wanneer tijdelijk beheer door derden wordt uitgevoerd is opbrengstmaximalisatie niet het uitgangspunt. De provincie hanteert marktconforme voorwaarden;

---

<sup>8</sup> Zie grondinstrumentarium in Bijlage 1 van het Grondbeleid.

- welke tijdshorizon hieraan is verbonden;
- op welke wijze kosten worden gedekt. Kosten en opbrengsten van tijdelijk beheer komen ten laste resp. ten gunste van het uitvoeringsbudget van team Grondzaken en Bedrijfsvoering
- op welke wijze wordt geborgd dat tijdelijk beheer is gericht op de toekomstige functie en tijdelijk gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het tot uitvoering brengen van het doel / programma waarvoor de grond is aangekocht.

De beheerstrategie wordt door het team Grondzaken en Bedrijfsvoering opgesteld en maakt onderdeel uit van de grondstrategie.

### **Vastgoed minimaliseren**

Vastgoed is in de regel geen instrument ter realisatie van provinciale doelstellingen. De meest voorkomende uitzonderingen hierop zijn de aankoop van grond incl. vastgoed ter realisatie van NNN of vanwege aanleg of aanpassing van een weg, maar ook hier moet dit worden afgewogen in de grondstrategie per project en moet er financiële dekking voor de aankoop van het vastgoed zijn. Bij grondexploitatie hiervoor is al e.e.a. opgenomen over het wel dan niet transformeren van vastgoed.

### 3. Verantwoording en bestuurlijke informatievoorziening

Zoals in de nota grondbeleid is opgenomen wordt begroting, verantwoording en informatievoorziening zoveel als mogelijk opgenomen in de reguliere planning- en control-cyclus waarop het BBV en de provinciale kaders (m.n. financiële verordening) van toepassing is. Belangrijk onderdeel van de begroting en jaarstukken is de paragraaf Grondbeleid en de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing. Het team GEB is het coördinerende team bij het opstellen van de paragraaf Grondbeleid en eveneens coördinerend waar het gaat om de risico's die in relatie staan tot het totaal van het grondbeleid en worden opgenomen in risico's conform de systematiek van de provincie Utrecht.

#### Planning en control cyclus

In de paragraaf Grondbeleid wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en beheer en in de begroting worden de geplande activiteiten voor het komende jaar benoemd. Zoals opgenomen in artikel 16 van het BBV wordt in deze paragraaf in ieder geval aandacht besteed aan:

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

Eventuele wijzigingen in het gevoerd beleid worden gemeld in de voor- en najaarsrapportage.

#### *Additionele voorschriften bij actief grondbeleid*

In de financiële verordening van de provincie (artikel 20 lid 3, 4, 5) is verder vastgelegd dat Gedeputeerde Staten bij de keuze voor een actief grondbeleid minimaal eens per vier jaar een beleidskader strategisch grondbeleid aan Provinciale Staten ter vaststelling voorleggen. Dit kader bevat tenminste:

- a. het strategisch verwervingsbeleid;
- b. het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium;
- c. de wijze waarop Gedeputeerde Staten voornemens zijn dit instrumentarium in te zetten;
- d. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
- e. het verloop van de grondvoorraad.

#### *Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)*

Tevens bieden Gedeputeerde Staten jaarlijks aan PS, voorafgaand aan de vaststelling van de jaarstukken, een geactualiseerd Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

(MPG)<sup>9</sup> ter vaststelling aan. In dit MPG is minimaal aandacht voor:

- a. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen exploitaties;
- b. risico's die samenhangen met de grondontwikkeling;
- c. planning en financiële uitkomsten, mede in relatie tot de voorgaande rapportage;
- d. afwijkingen ten opzichte van de begroting (inclusief begrotingswijzigingen);
- e. financiële prognoses<sup>10</sup>;
- f. te hanteren grondprijzen.

Omdat de provincie nu nog twee grondexploitaties voert zal de paragraaf grondbeleid naast rapportage over deze twee exploitaties vooral gericht zijn op de werking van het grondbeleid zoals vastgelegd in de nota grondbeleid en in dit uitvoeringskader. Deze paragraaf zou een samenvattend totaalbeeld moeten geven van de grondportefeuille van de provincie.

Het College van Gedeputeerde Staten zal bovenstaande zaken samenbrengen in een jaarlijkse rapportage "Meerjaren Investeringsprogramma Grond".

## 4. Borging in de organisatie

In het geheel van (de uitvoering van) het grondbeleid zijn op diverse plaatsen aspecten opgenomen die mede vormgeven aan de borging hiervan in de organisatie. In dit hoofdstuk wordt nog ingegaan op een paar nog niet genoemde aspecten.

### *Team Grondzaken en Bedrijfsvoering*

Het team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB) is bij de provincie verantwoordelijk voor verwerving (incl. evt. schadeloosstelling), vervreemding en tijdelijk beheer van grond om de provinciale doelen te realiseren en provincietaken uit te voeren. Het team heeft een verplichte adviesrol in het opstellen van de grondstrategie van elk project. Na vaststelling van het projectbesluit en de daarbij behorende grondstrategie levert het team de expertise en capaciteit voor de toepassing van de gekozen grondinstrumenten. Ook voert het team risicomanagement uit voor bezittingen van de provincie Utrecht, op verplichtingen die grond gerelateerd worden aangegaan en actualiseert tijdig de bijbehorende kaders en onderliggende processen. Hiermee functioneert het

---

<sup>9</sup> Dit meerjarenperspectief is voorgeschreven in art. 16 van het BBV en kan worden opgenomen in de paragraaf grondbeleid of wordt, indien onderdelen vallen onder de geheimhouding bijvoorbeeld vanwege het economische belang van de provincie, separaat geaandeerd voorafgaande aan de vaststelling van de jaarstukken. Dit is vastgelegd door de commissie BBV in een stellige uitspraak in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van juli 2019, en wel als volgt:

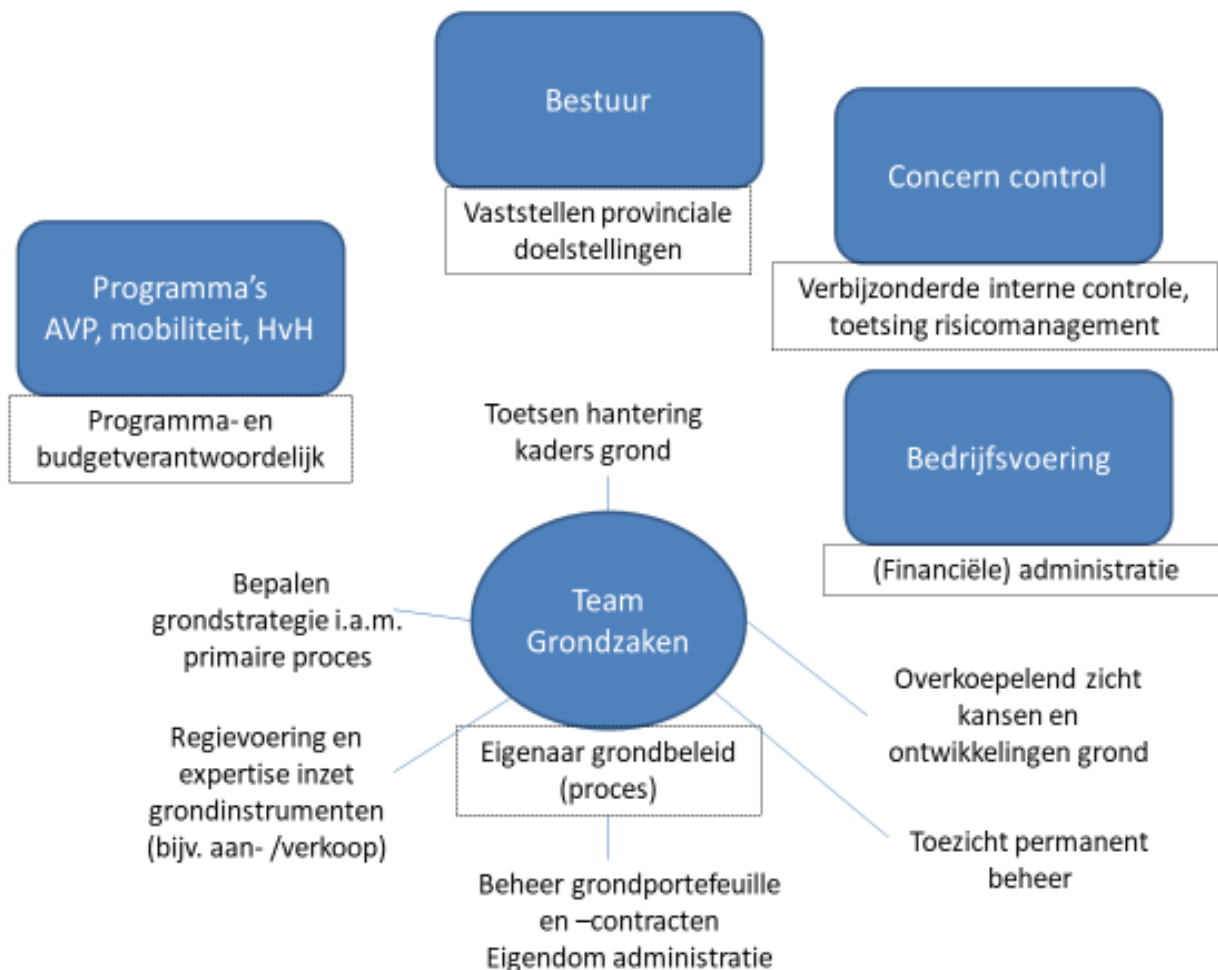
*"Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.."* NB: voor raad moet hier worden gelezen "Provinciale Staten".

<sup>10</sup> Financiële verordening artikel 20, lid 6.



team GEB als ware zij eigenaar van de gronden en opstallen in eigendom van de provincie.

In onderstaande figuur is aangegeven waar het team GEB staat in de organisatie:



Het team vervult de expertrol ten aanzien van grond in de organisatie. Het houdt zich niet a priori bezig met de realisatie van de inhoudelijke provinciale doelstellingen. Dit ligt bij de teams per inhoudelijk werkveld.

Team GEB houdt zich naast het grondbeleid bezig met *de wijze waarop de grondstrategie wordt ontwikkeld en het grondinstrumentarium wordt ingezet*.

Concreet betekent dit dat het team de volgende taken heeft:

- Inhoudelijk adviseren over en eigenaar zijn van het grondbeleid en het uitvoeringskader grondbeleid.

- Toetsen of de wet- en regelgeving en de binnen de provincie aanwezige (beleids)kaders in relatie tot grond en grondtransacties op de juiste wijze worden gehanteerd.
- Adviseert (verplicht) over de in te zetten grondstrategie.
- Regievoerende partij wanneer project-/programmateams willen overgaan tot verwerving, vervreemding, schadeloosstelling en tijdelijk beheer van grond ter realisatie van hun doelen. Het kan dan bijvoorbeeld voorkomen worden dat door verschillende partijen binnen de provincie wordt opgeboden voor dezelfde grond. Let op, team Grondzaken en Bedrijfsvoering voert de regie, maar is niet budgetverantwoordelijk. Financiële dekking van grondtransactie vindt plaats vanuit het betreffende programma of kerntaak.
- Heeft de expertfuncties of huurt die in, die noodzakelijk zijn voor alle taken die voortvloeien uit de inzet van het instrument grond ter realisatie van beleidsdoelstellingen.
- Uitvoerder/beheerder van de grondportefeuille van de provincie (= voeren van eigenaarschap namens de provincie). Grondzaken en Bedrijfsvoering weet van alle gronden van de provincie wat daarvan de tijdelijke of permanente functie is en beheert de contracten voor het (tijdelijk) beheer van gronden.
- Houdt toezicht op het permanent beheer van grond ten behoeve van de bedrijfsvoering en beleidsrealisatie van de provincie.
- Bij een actief grondbeleid conform de Wgr<sup>11</sup> is ze eindverantwoordelijk voor het opstellen van het exploitatieplan, het doen uitvoeren van dit plan, de jaarlijkse bijstelling en verantwoording via het MPG. Deze regierol wordt uitgevoerd in samenwerking met de teams of programma's waar de grondexploitatie moet leiden tot doelrealisatie.
- Bij een facilitair grondbeleid toetst zij of dit plaatsvindt binnen vigerende wet- en (provinciale) regelgeving. Hierbij toetst ze de overeenkomsten die hiervoor nodig zijn.
- Voert het risicomangement uit voor bezittingen van de provincie Utrecht en op verplichtingen die vastgoed gerelateerd worden aangegaan door de provincie.
- Alert zijn op kansen en ontwikkelingen met betrekking tot grond. Bijvoorbeeld bij de herziening van bestemmingsplannen door gemeenten en dit in samenwerking met het team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling of (algemene) ontwikkelingen van de vastgoedmarkt en/of ontwikkelingen i.r.t. wet- en regelgeving.

Alle transacties die in relatie tot grond voor een programma worden uitgevoerd, vereisen zowel de goedkeuring van teamleider GEB als die van de gemandateerde van de programmaverantwoordelijke eenheid. Indien grond geen functie meer heeft voor het realiseren van het primaire proces en is overgeboekt naar de voorraad verkoopbare grond, dan vervult GEB de rol van de beleidsverantwoordelijke eenheid.

In alle werkprocessen ten aanzien van grondtransacties moet zijn verankerd dat er altijd meerdere personen (conform het vier-ogenprincipe) een grondtransactie beoordelen voordat deze door of namens GS wordt aangegaan. Hiermee wordt eveneens invulling gegeven aan het mandaatbesluit van de provincie, waarin het vierogen principe eveneens is verankerd.

---

<sup>11</sup> Wet Gemeenschappelijke Regelingen

Team Grondzaken en Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor alle processen omtrent grondzaken. Mocht dit team en de medewerkers van een werkveld/programma het niet eens kunnen worden over de werkwijze of gegeven adviezen dan wordt opgeschaald conform de hiërarchie van de organisatie (teamleider, concernmanager, etc.). Bij iedere opschaling zijn de argumenten van beide partijen expliciet onderdeel van de besluitvorming. Indien verschillen niet binnen de mandaten van de organisatie kunnen worden opgelost dan wordt e.e.a. ter besluitvorming voorgelegd aan GS.

### **Interne controle**

Een verdere borging van grondbeleid en het uitvoeringskader vindt plaats via de interne controle. Artikel 22 van de financiële verordening van de provincie Utrecht schrijft voor dat *“Gedeputeerde Staten zorgen ten behoeve van het getrouwe beeld van het Jaarverslag en de rechtmatigheid van de baten en lasten en de balansmutaties voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking, en de rechtmatigheid van de beheershandelingen.”*

Het grondinstrumentarium is een vast onderdeel van het interne controleplan van het team GEB. Hierbij worden onder andere de volgende zaken specifiek getoetst:

- Naleving van het grondbeleid;
- grondtransacties;
- grondbeheer.

Om de interne controle te faciliteren wordt de uitvoering van risicovolle processen verder gedetailleerd in separate procesbeschrijvingen. Samen met het grondbeleid en het uitvoeringskader vormen deze de basis voor de uitvoering van de interne controle door het team GEB, maar ook voor de verbijzonderde interne controles.

Vanuit de organisatie worden de volgende grondgebonden processen als risicovol/belangrijk aangeduid:

- grondverwerving;
- grondverkoop<sup>12</sup>;
- verhuur, verpachting en erfpacht;
- contracten i.r.t. facilitair grondbeleid;
- (indien van toepassing) grondexploitatie;
- beheer van het grondmanagementsysteem.

---

<sup>12</sup> Ruilen van grond is een aankoop en een verkoop van grond. In dit kader kan het ruilproces separaat worden vastgelegd, maar kan ook onderdeel zijn van de processen grondverwerving resp. -verkoop.

Ieder proces wordt toebedeeld aan een medewerker van grondzaken die namens de teamleider GEB zorgdraagt voor de periodieke actualisering van de processen. Processen worden bij opstellen of wijziging, na beoordeling door de teamleider GEB en de businesscontroller, vastgesteld door het CMT en ter informatie aangeboden aan GS.

In 2020 wordt er een interne controleplan door het team GEB opgesteld. Vanaf het boekjaar 2021 zal invulling worden gegeven aan de verbijzonderde interne controle op dit gebied.

CONCEPT

## Bijlage 1 - Instrumentarium grondbeleid

Het grondinstrumentarium is in deze bijlage onderverdeeld in:

1. Grondverwerving
2. Uitgifte van grond
3. Verkoop en overdracht
4. Tijdelijk beheer
5. Advisering

Per onderdeel worden één of meerdere instrumenten uitgelicht.

### 1. Grondverwerving

Onder verwerving valt het instrumentarium waarmee gronden, of gebruik daarvan verkregen kunnen worden:

- koop en zakelijk recht
- strategische verwerving
- kavelruil
- onteigening
- gedoogplicht
- huur
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Wanneer de gronden door de provincie zelf worden verworven, is dit onderdeel van het grondbeleid.

#### *Koop en zakelijk recht*

Bij koop ofwel minnelijke verwerving krijgt de provincie gronden of onroerende zaken in eigendom. Dit instrument wordt vaak ingezet voor de realisatie van infrastructuur en ook wel ten behoeve van natuurdoelen.

Bij zakelijk recht wordt het recht gekocht om eigendom te belasten met een beperking, zoals het recht van opstal of erfpacht. De keuze voor een zakelijk recht (in plaats van aankoop) heeft vaak te maken met risicomangement, kosten, of de wens van de eigenaar om op termijn weer volledig over een zaak te kunnen beschikken.

#### *Strategische verwerving*

Strategische ofwel anticiperende verwerving houdt in dat grond wordt verworven nog voordat er concrete plannen zijn voor de betreffende grond. Het doel van de verwerving is om te kunnen inspelen op ontwikkelingen en bijbehorende provinciale doelen in de toekomst sneller te kunnen realiseren. Strategisch verworven gronden worden vaak ingezet ten behoeve van vrijwillige kavelruilen (zie hieronder). Anticiperende grondverwerving kan meer risico's in zich hebben dan taakgebonden verwerving.

#### *Kavelruil*

Dit instrument is een combinatie van aan- en verkoop binnen één transactie met één of meerdere betrokken partijen. Dit instrument wordt vaak ingezet wanneer een wederpartij meer behoefte heeft aan grond dan aan geld. Vaak heeft het de vorm van een

integraal gebiedsproces waarin met alle eigenaren in een gebied wordt gekeken hoe doelen op een integrale manier gerealiseerd kunnen worden.

Er is sprake van kavelruil indien tenminste twee partijen in een afgebakend gebied grond ontvangen en ten minste drie partijen grond inbrengen. Dit kan op basis van een overeenkomst of via kavelruil geregeld in de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg), hier wordt kavelruil beschreven als 'ruilverkaveling bij overeenkomst' of 'wettelijke herverkaveling'.

Een voordeel van kavelruil is dat meerdere belangen aan elkaar gekoppeld kunnen worden en het vaak leidt tot meer draagvlak. Daarentegen is het door de directe betrokkenheid van meerdere partijen doorgaans een intensief en langdurig proces.

#### *Onteigening*

Onteigening is niet-vrijwillige verwerving van gronden. Naast de voorwaarden in het beleidskader gelden voor onteigening strenge eisen op basis van de wet:

- serieuze minnelijke onderhandelingen moeten zijn gevoerd;
- noodzaak en urgentie moeten worden aangetoond;
- alleen op basis van een bestemmings- of inpassingsplan en een Koninklijk besluit kan worden overgegaan tot onteigening. Wanneer de Aanvullingswet grondeigendom op basis van de Omgevingswet wordt ingevoerd mogen de Provinciale Staten onteigeningsbesluiten nemen. Het inpassingsplan wordt vervangen door een projectbesluit;
- volledige schadeloosstelling wordt gehanteerd.

#### *Gedoogplicht*

Ook dit is een niet-vrijwillig instrument, dat alleen wordt ingezet wanneer via de minnelijke weg geen overeenkomst mogelijk is. Bij een gedoogplicht moet de eigenaar van een grond toestaan dat op, in of boven zijn grond werkzaamheden worden verricht en/of zaken worden aangebracht of onderhouden in het algemeen belang. Ook hier geldt een vergoeding op basis van nadeelcompensatie of in sommige situaties een vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling als vergoeding voor de eigenaar.

#### *Huur*

Dit is een middel voor de provincie om beschikking te krijgen over een onroerende zaak. Vaak wordt hiervoor gekozen bij uitvoer van projecten en bij tijdelijke behoefte aan kantoorruimte.

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)*

Als de provincie in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht vestigt moet de grondeigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn grond eerst aanbieden aan de provincie. Een voorkeursrecht kan door de provincie alleen worden ingezet voor een provinciaal belang. Dit is een passief instrument aangezien het initiatief om te verkopen bij de grondeigenaar blijft. Vaak wordt dit instrument gecombineerd met de voorbereiding op een onteigeningsbesluit

## **2. Uitgifte van grond**

*In gebruik geven van grond / gebouwen*

De provincie kan grond of gebouwen in gebruik geven, met de bedoeling dit na verloop van tijd terug te krijgen. Hierbij wordt geen tegenprestatie verlangd. Dit instrument vormt een kostenbesparing op het beheer van gebouwen en gronden. Door gebruik vast te leggen wordt een eventuele verjaring gestuit en een wederrechtelijke inbreukname van panden (kraak) kan worden voorkomen.

#### *Verhuur*<sup>13</sup>

Het instrument verhuur wordt tijdelijk ingezet bij grond of gebouwen die in de toekomst voor een opgave gebruikt zullen worden. In verband met de regels omtrent staatssteun dient de provincie een marktconforme huurprijs in rekening te brengen. Verhuur van onbebouwde grond leidt niet tot huurbescherming.

#### *Verpachting*

Pacht is een vorm van (tijdelijk) beheer en wordt vooral ingezet voor het beheer van de nog niet ingerichte provinciale gronden binnen het NNN. Huidige werkwijze is dat gronden worden uitgegeven met beperkingen gericht op de bevordering van natuurwaarden (zoals niet bemesten en uitgestelde maaidatum). Dit in afwachting van de start van de uitvoering van de natuurinrichting op deze gronden. Ook gronden buiten het NNN worden uitgegeven aan agrariërs via pachtovereenkomsten. Daar waar wenselijk worden ook hier beperkingen ten behoeve van natuurdoelen opgelegd (bijv. weidevogel- of randenbeheer, restricties op gebied van bemesting en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen).

### **3. Verkoop en overdracht**

#### *Volledig eigendom*

De provincie wil niet meer vastgoed in eigendom hebben, dan nodig is voor de realisatie van provinciale taken en doelstellingen. Dit houdt in dat de provincie overtollig eigendom actief af stoot (zie ook de nota grondbeleid H4.4). Bij verkoop zijn de kaders zoals vastgelegd in de nota grondbeleid van toepassing.

#### *(Beperkt) zakelijk recht*

In incidentele gevallen heeft de provincie zakelijk rechten die verkocht kunnen worden. Voorbeeld daarvan kan zijn een opstalrecht op een fietspad, dat veelal aan gemeenten wordt overgedragen.

### **4. Tijdelijk beheer**

Bij tijdelijk beheer gaat het om gronden of opstallen die in afwachting zijn van de definitieve bestemming of verkoop. Dit beheer wordt uitgevoerd door de provincie zelf of door derden. Wanneer tijdelijk beheer wordt uitgevoerd door derden kan dit bijvoorbeeld via verhuur of pacht.

---

<sup>13</sup> Bijzondere vormen van verhuur door de provincie zijn verhuur van Jachtrecht en Visrecht op basis van de geldende wetgeving (Wet Natuurbescherming en Visserijwet). Dit valt niet onder dit grondbeleid.

Tijdelijk beheer is erop gericht de gronden en opstallen tijdig en volledig over te dragen aan programma, project of eindgebruiker. Onderdeel van tijdelijk beheer is daarom ook het onderhoud van gronden en opstallen, gericht op de toekomstige functie.

## 5. Advisering

Advisering wordt als instrument ingezet door de provincie bij onderzoek naar de haalbaarheid van projecten, de bijdrage van projecten aan provinciale doelen en risicomanagement. Het kan ook worden ingezet bij projecten waar de provincie niet zelf investeert, maar wel in onderhandeling is met andere partijen over de realisatie van provinciale doelen.

De provincie kan bijvoorbeeld adviseren over kostenramingen, risicomanagement, de wijze waarop taxaties worden uitgevoerd, monitoring en rapportage bij grondverwerving en contractering bij samenwerking. Daarnaast kan de provincie adviseren over eventuele vermogensschade die kan ontstaan na wijziging van planologie (planschade) of over nadeelcompensatie voor schade als gevolg van rechtmatig overheidshandelen. Tot slot adviseert de provincie over uitvoerings- (/realisatie)strategieën en gebiedsprocessen.



## Definities:

Eigenaar(srol)	De provincie is als rechtspersoon eigenaar van grond en het daarop aanwezig vastgoed zoals dit vastligt in de kadastrale registratie. Alle handelingen die nodig zijn om het eigendom van grond (incl. opstallen) te verkrijgen of te vervreemden of het eigendom te exploiteren of alle andere privaatrechtelijke handelingen worden namens de provincie uitgevoerd door het team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB), voorzover zij daartoe het mandaat heeft. Daar waar GEB geen mandaat heeft ten aanzien van privaatrechtelijke handelingen heeft zij een dwingende adviesrol, waarvan alleen door het CMT (binnen haar mandaat) of GS kan worden afgeweken.
Grondbank	Voorraad grond die de provincie heeft aangekocht voor of specifieke doelrealisatie of in het kader van strategische aankopen voor doelrealisatie op termijn. Administratief wordt de grondbank onderscheiden conform de voorschriften van het BBV. Dit betekent dat minimaal vastligt voor welk taakveld/programma de grond is aangekocht.
Grondstrategie	Een onderbouwing hoe binnen de kaders van het grondbeleid, overig beleid en wet- en regelgeving de gestelde beleidsdoelen gerealiseerd kunnen worden door de inzet van het instrument grond.
Meerjareninvesteringsplannen of – onderhoudsplannen	Deze plannen zijn gedefinieerd in de Nota investeren, waarderen en exploiteren zoals vastgesteld door PS d.d. 6-11-2017
Realisatiestrategie	Een plan waarin wordt geconcretiseerd op welke wijze de provinciale organisatie of derden uitvoering geven aan het door GS of PS vastgestelde beleid of projectplan. Dit onder aangeven welke randvoorwaarden hierbij gelden en welke middelen hiervoor beschikbaar en/of noodzakelijk zijn. Eveneens wordt ingegaan op de risico's en de risicobeheersing.
Vastgoed	Onroerend goed dat aanwezig is op de grond zoals woningen, bedrijfsgebouwen.
Verbijzonderde interne controle (conform notitie commissie BADO dd 14-2-2019) <a href="https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rappor">https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rappor</a>	De verbijzonderde interne controle van een decentrale overheid is gericht op het verkrijgen van inzicht vanuit de eigen organisatie in tenminste de getrouwe en rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties, zoals deze in de jaarrekening tot uitdrukking komen. Hierbij wordt onder meer aandacht geschonken aan de opzet, het bestaan en de werking van relevante beheersmaatregelen.



ten/2019/02/14/de-  
verbijzonderde-interne-  
controle-bij-decentrale-  
overheden

len, alsmede de risico's die aanwezig zijn voor wat betreft de eerdergenoemde genoemde aspecten van getrouwheid en rechtmatigheid. De verbijzonderde interne controle is een aanvulling op de reguliere interne controle, in die zin dat:

- een objectief oordeel gegeven wordt over de opzet, het bestaan en de werking van de interne controles en beheersmaatregelen, die in de lijn uitgevoerd worden;
- de focus ligt op de processen met de grootste (financiële en maatschappelijke) risico's.

CONCEPT