



Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Beleidskader strategisch grondbeleid provincie Utrecht	TELEFOONNUMMER	+31636233010
DATUM	20-09-2022	E-MAILADRES	jan.dijkstra@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	824FC08E	DOMEIN/OPGAVE	LLO
VAN	Jan Dijkstra	TEAM	GEB
NUMMER PS	PS2022RGW123	PORTEFEUILLEHOUDER	Strijk
BIJLAGEN	1. Beleidskader strategisch grondbeleid Provincie Utrecht 2. Informatieblad bestemmingsreserve strategische grondvoorraad		

#### Gevraagde besluiten:

1. Het beleidskader strategisch grondbeleid vast te stellen, waarin als belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen dat:
  - de grondbank een onderdeel wordt van het grondbeleid van de provincie Utrecht;
  - strategische en anticiperende grondaankopen worden gedaan ten behoeve van de ruimtelijke opgaven;
  - voor deze grondaankopen geldt dat deze op vrijwillige basis zijn;
  - deze grondaankopen plaatsvinden op basis van aankoopcriteria uit het beleidskader strategisch grondbeleid;
  - voor elke strategische aankoop een businesscase en een risicoanalyse wordt gemaakt.
2. Een investeringskrediet, aangeduid als 'Aankoop strategische gronden', van € 20 miljoen beschikbaar te stellen en dit jaarlijks te actualiseren;
3. Een nieuwe bestemmingsreserve 'Strategische grondvoorraad' in te stellen met een initiële storting van € 5 miljoen en dit bedrag te onttrekken aan de Saldireserve. Deze egaliseringsreserve heeft een minimale omvang van € 2 miljoen en een maximale omvang van € 6 miljoen alvorens bij de begroting of jaarrekening wordt voorgesteld te verrekenen met de Saldireserve.
4. De bestemmingsreserve in te zetten ter egalisatie van de jaarlijkse exploitatiesaldi van het strategisch grondbeleid en hierover in de paragraaf grondbeleid in de begroting en jaarrekening verantwoording af te leggen.
5. Het college van gedeputeerde staten te mandateren binnen de bandbreedte van het krediet individuele grondaankopen van maximaal € 20 miljoen per transactie aan te gaan, zolang het risico op waardevermindering kleiner is dan € 1 miljoen en per kalenderjaar cumulatief de € 3 miljoen niet overschrijdt. In tussentijdse P&C documenten kan het college van gedeputeerde staten verantwoording afleggen, waarna opnieuw ruimte kan ontstaan voor het doen van aankopen en aangaan van risico's.
6. De evaluatie van de grondbank onderdeel te laten uitmaken van de periodieke evaluatie van het grondbeleid.

**Inleiding:**

De ontwikkeling van de provinciale opgaven in de afgelopen jaren, zorgt voor een vernieuwde blik op de grondmarkt. De grote provinciale opgaven zoals de energietransitie, de problematiek rondom stikstof, het terugdringen van CO<sub>2</sub>, natuurontwikkeling en het afremmen van de bodemdaling, spelen zich grotendeels af op de grond. Dit is een puzzel. Want hoewel de opgaven wel toenemen, geldt dat niet voor de hoeveelheid beschikbare grond in onze provincie. Een meer actieve houding op de grondmarkt biedt in deze situatie mogelijk kansen om te schuiven met de puzzelstukjes en beweging te krijgen in de provinciale opgaven. In dit beleidskader wordt geschetst wat de mogelijkheden van een grondbank als onderdeel van een meer actief grondbeleid, zouden kunnen zijn.

Wij bieden het 'Beleidskader strategisch grondbeleid' aan ter vaststelling aan uw Staten. Met dit beleidskader vullen wij de nota Grondbeleid 2020 aan met de mogelijkheid om actief strategische gronden te kunnen aankopen. Dit beleidskader maakt dat mogelijk door een provinciale grondbank als grondinstrument in te zetten.

**Grondbank**

De provincie maakt met een grondbank de keuze voor een meer actief grondbeleid. Een grondbank geeft de gelegenheid om anticiperende grondaankopen te kunnen doen ten behoeve van de ruimtelijke thema's van de provincie Utrecht. Met de grondbank vergroot de provincie de uitvoeringskracht door meer strategische en vroegtijdige regie over het grondgebruik. De grondbank vormt een extra instrument ten opzichte van het bestaande provinciale instrumentarium. Er kan daarnaast nog steeds ook passief en via het publiekrechtelijke instrumentarium invloed worden uitgeoefend.

In het beleidskader wordt beschreven waarom thans de keuze voor meer actief strategisch grondbeleid in de vorm van een grondbank wordt gemaakt. Doorslaggevend zijn de opgaven van de provincie Utrecht enerzijds en de beperkte hoeveelheid grond die beschikbaar is om die doelen te realiseren anderzijds. Vanuit dat vertrekpunt wordt geschetst wat de maatschappelijke meerwaarde van een grondbank kan zijn en op welke wijze Gedeputeerde Staten voornemens zijn het actieve instrumentarium van de grondbank in te zetten. De grondbank wordt ingekaderd met een beschrijving van de bestuurlijke inbedding, de financiën en de uitvoeringsaspecten.

Generieke beleidsdoelen zoals het verminderen van de stikstofdepositie, natuurrealisatie of het bouwen van woningen zijn minder goed te vertalen naar grondbeleid dan concrete beleidsdoelen. Dat proces van beleidsdoel naar planontwikkeling moet de komende jaren concreter worden: per programma vindt die verdere planontwikkeling plaats en ook de doorvertaling van de plannen naar geografische gebieden. De plannen worden vervolgens omgezet naar een grondstrategie met een keuze voor het bijpassende grondinstrumentarium. De programma's nemen het voortouw bij de doorontwikkeling naar concrete plannen en een grondstrategie.

**Relatie provinciale en nationale grondbank**

In juli 2021 heeft de Minister van BZK laten weten dat het Rijk de inrichting van een landelijke grondfaciliteit verkent, bijvoorbeeld in de vorm van een nationale grondbank. Een dergelijke faciliteit kan volgens de minister een aanvulling zijn op de bestaande grondinstrumenten, zeker voor de opgaven in het landelijk gebied. Uitgangspunt van het actief grondbeleid van de rijksoverheid is dat dit de verdeling van de verantwoordelijkheden in het ruimtelijke domein tussen de diverse overheden niet wijzigt. Het voortouw voor de feitelijke realisatie van de ruimtelijke opgaven blijft dus bij de gemeenten, regio's en provincies liggen.

De nationale grondbank zorgt voor een bundeling van de grondposities van het Rijk. Vanuit deze nationale grondbank kunnen overheden worden geholpen als andere instrumenten niet (tijdig) tot beschikbaarheid van grond leiden. De nationale grondbank werkt meer indirect dan de provinciale grondbank want deze gaat pas tot aankoop in de provincie over als de betreffende provincie daartoe een aanvraag indient. Daarmee vormt de nationale grondbank geen concurrentie ten opzichte van een provinciale grondbanken en kunnen zij naast elkaar bestaan, ieder vanuit de eigen ruimtelijke opgaven.

**Juridische en andere relevante kaders:**

In de Financiële verordening van de provincie Utrecht (2021) is in artikel 20 'Grondbeleid', lid 3 aangegeven dat een beleidskader strategisch grondbeleid ter vaststelling wordt aangeboden aan Provinciale Staten.

**Argumentatie:**

In artikel 20 van de Financiële verordening draagt uw Staten ons op om bij de keuze voor een actief grondbeleid minimaal eens per vier jaar een beleidskader strategisch grondbeleid ter vaststelling aan te bieden. Dat vormt voor ons het uitgangspunt van het nu voorliggende Statenvoorstel.

De in dit Statenvoorstel opgenomen beslispunten en de daarvoor gehanteerde argumenten zijn als volgt:

**Beslispunt 1**

Het grondbeleid vormt een faciliterend instrument voor de realisatie van andere beleidsdoelen. Het is belangrijk om de benodigde en beschikbare grond op het provinciale grondgebied goed te benutten om de doelen binnen onze opgaven te bereiken. Het betreft opgaven op het vlak van de energietransitie, het Natuurnetwerk Nederland, de bodemdaling, de stikstofproblematiek, een duurzame landbouw met een sterke agrarische structuur, de provinciale wegen en een duurzame mobiliteit, evenals recreatie en landschap e.a.. In de Nota Grondbeleid 2020 en het bijbehorende Uitvoeringskader Grondbeleid 2020 is bepaald dat het grondbeleid ertoe dient om andere beleidsdoelen effectief en efficiënt te realiseren. Dit vertrekpunt in combinatie met de grote opgaven waar de Provincie voor staat en de schaarste van grond, vraagt om een actiever grondbeleid. Uitsluitend faciliterend, passief, grondbeleid past niet bij de wens om de uitvoeringskracht te versterken en meer gericht regie te voeren.

Het strategisch verwerven en in eigendom hebben van gronden kan zorgen voor meer uitvoeringskracht en een sterkere regie. Die gronden worden 'verzameld' in een grondbank. De grondbank is een voorraad grond die in eigendom is van de provincie Utrecht. Dat vormt een goede aanvulling op het bestaande instrumentarium omdat die grond vervolgens breed kan worden ingezet ten behoeve van de beleidsdoelen. Het is een extra instrument dat kan helpen om kansen te benutten.

**Beslispunt 2:**

Ten behoeve van het actieve grondbeleid met de Grondbank wordt een investeringskrediet gevraagd van € 20 miljoen. Dit maakt dat de provincie snel kan handelen als zich een belangrijke aankoopmogelijkheid voordoet. Jaarlijks wordt bij de begroting beoordeeld welk deel van dit krediet in het afgelopen jaar is besteed en voor welk bedrag dit krediet moet worden aangevuld om de strategische aankopen te kunnen blijven realiseren. In de jaarrekening wordt hierover verantwoording afgelegd bij de staat van de kredieten en in de paragraaf grondbeleid. De hoogte van het investeringskrediet van € 20 miljoen is opgebouwd uit de verwachting dat wij jaarlijks 50 - 70 ha grond en 2-3 ruilbedrijven gaan aankopen.

**Beslispunt 3:**

Voorgesteld wordt om ter afdekking van risico's en ter egalisatie van het saldo van de jaarlijkse exploitatie-, verkoop- en waarde mutatie resultaten van deze strategische gronden een bestemmingsreserve Strategische grondvoorraad in te stellen van € 5 miljoen. Deze bestemmingsreserve wordt gevormd door een onttrekking aan de Saldireserve. Deze egalisatiereserve heeft een minimale omvang van € 2 miljoen en een maximale omvang van € 6 miljoen alvorens bij de begroting of jaarrekening wordt voorgesteld te verrekenen met de Saldireserve. Door het instellen van deze bestemmingsreserve en vast te stellen welke mutaties hierop mogen plaatsvinden wordt de begrotingstechnische rechtmatigheid geborgd. Dit is zinvol omdat de voorspelbaarheid en aard van de strategische aankopen moeilijk is en daarmee al snel de kaders van de begroting kunnen worden overschreden. Voorkomen wordt zo dat een begrotingsaanpassing noodzakelijk is, want dat zou betekenen dat de vaak benodigde/noodzakelijke snelheid uit het aankoopproces gaat. Door vast te leggen welke risico's mogen worden beoordeeld door GS en welke door de organisatie en door ook de wijze van verantwoorden hierover af te spreken, kan én voldaan worden aan accuraat handelen én zijn de noodzakelijke kaders eveneens geborgd.

**Beslispunt 4:**

Het resultaat ontstaat door de volgende mutaties (op hoofdlijnen): Qua lasten: rente over de boekwaarde, beheer- en onderhoud, belastingen en heffingen, negatieve waarde mutaties bij verkoop of als gevolg van veranderen van bestemming vóór overdracht aan een programma. Qua baten: huur- en pachttopbrengsten, positieve waarde mutaties bij verkoop.

In principe is de inzet dat de exploitatielasten worden gedekt door de exploitatiebaten. Een eventueel voor- of nadelig exploitatie resultaat wordt per saldo verrekend met de bestemmingsreserve. Ook worden waarde mutaties die optreden bij verkoop (verlies of winst) verrekend met de bestemmingsreserve evenals tussentijdse negatieve

waarde mutaties die ontstaan bij functieverandering in de strategische grondvoorraad. Dit vindt plaats bij o.a. de jaarlijkse waarde beoordeling van 20% van de totale voorraad strategische grond en bij eventuele (externe) functieverandering die leidt tot een lagere waarde van deze voorraad.

NB: negatieve waarde mutaties die optreden bij overdracht van de grond ter realisatie van programmadoelen komen ten laste van het betreffende programma.

#### *Beslispunt 5:*

Bij iedere strategische aankoop vindt een risicoanalyse plaats. Indien deze analyse leidt tot het treffen van een waarde corrigerende voorziening of verwacht (exploitatie) verlies van groter dan € 0,1 miljoen, maar kleiner dan 1 mln. dan wordt de aankoop ter besluitvorming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Voorstel is om GS te machtigen dit nadeel ten laste van de bestemmingsreserve te brengen.

Verder gelden er de volgende randvoorwaarden:

- Indien er een waarde corrigerende voorziening of (exploitatie) verlies is van meer dan € 1 miljoen dan wordt de aankoop ter kennisgeving aangeboden aan Provinciale Staten, waarna met de wensen/bedenkingenprocedure kan worden aangegeven of deze aankoop moet worden geagendeerd ter besluitvorming. Als PS gebruik wil maken van dit recht zal de aankoop uitsluitend plaatsvinden na positieve besluitvorming.
- Aankopen die qua exploitatieverlies en evt. verliesvoorziening kleiner zijn dan € 0,1 miljoen per aankoop zullen door GS gemandateerd worden aan de portefeuillehouder grondzaken.
- Hierbij geldt voor de portefeuillehouder grondzaken een maximum op jaarbasis voor alle strategische aankopen gezamenlijk van € 1 miljoen (hierboven besluitvorming door GS) dan wel voor GS een maximum van € 3 miljoen (hierboven kennisgeving aan PS).  
Ook deze nadelige resultaten worden na besluitvorming ten laste van de bestemmingsreserve gebracht. In jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over het totaal van de mutaties in de bestemmingsreserve.

De randvoorwaarden zijn ook schematisch weergegeven in de bijlage van het document beleidskader strategisch grondbeleid.

#### *Beslispunt 6:*

Het beleidskader strategisch grondbeleid maakt straks deel uit van het grondbeleid van de provincie. Het evalueren van het beleidskader strategisch grondbeleid zal in de evaluatie van het grondbeleid mee worden genomen.

#### **Doelen en brede welvaart indicatoren:**

Het beleidskader strategisch grondbeleid stelt ons in staat om provinciale doelen in het landelijk gebied te realiseren. Het draagt daarmee op indirecte wijze bij aan onderstaande brede welvaart indicatoren zoals die zijn opgenomen in de Paragraaf Brede welvaart indicatoren:

- Stikstofuitscheiding landbouw;
- natuur- en bosgebied

De grondbank faciliteert de provinciale regie op de verdeling van de grondbehoefte van de verschillende beleidsdoelen en maakt de prioritering daarop mogelijk. Dit draagt bij aan de brede welvaart.

*Toelichting:* de grondbank wordt ingesteld omdat deze een (indirecte/ faciliterende) bijdrage kan leveren aan de brede welvaart en de provinciale opgaven rondom natuur(ontwikkeling), de energietransitie, de problematiek rondom stikstof, het terugdringen van CO2 en het afremmen van de bodemdaling. De koppeling tussen het opzetten van een grondbank en de indicatoren uit de begroting is daarmee helder. Er ligt een koppeling met de indicatoren: stikstof uitscheiding landbouw, natuur-en bosgebied. De grondbank kan ook bijdragen aan en faciliteert een goede verbinding tussen de verschillende doelen. De grondbank faciliteert een integrale benadering en een samenhangende aanpak van de verschillende beleidsdossiers mogelijk en kan zo synergetische effecten hebben.

#### **Participatie:**

Het strategisch beleidskader grondbeleid is opgesteld door de provincie Utrecht. We hebben in een eerder stadium advies gehad van de Gebiedscommissie Utrecht-West.

### *Advies Gebiedscommissie Utrecht-West*

In april 2020 heeft de Gebiedscommissie Utrecht-West een advies uitgebracht over de instelling van een Grondbank met een aantal concrete aanbevelingen. Geadviseerd werd om de diverse eigenaren en stakeholders een voldoende grote rol te geven bij de uitgifte van de gronden uit de grondbank, in gesprek te gaan met banken, een omschakelfonds in te stellen en de Gebiedscommissie te laten adviseren bij toedeling van percelen en afwaardering van gronden. De genoemde adviezen hebben betrekking op de uitvoeringsfase van de grondbank. Deze aanvullende adviezen nemen wij in overweging en betrekken dit in de latere fase van gebiedsgericht aankopen. Daarnaast is ook aan de gebiedstafels Stikstof Oost en West en diverse andere partijen gesproken over de opzet van een grondbank.

### *Toekomstige samenwerkingen op het gebied van grondverwerving*

In een vervolgfase zijn samenwerkingsverbanden met externe partijen (zoals bijvoorbeeld waterschappen/ hoogheemraadschappen, gemeenten, terrein behorende organisaties (TBO's)) denkbaar. Daarna is er nog een derde fase mogelijk waarbij samenwerkingen kunnen worden aangegaan met bijvoorbeeld particuliere beleggers die grond inbrengen.

Zoals gezegd, in dit stadium van starten met de grondbank is dit zeker nog niet aan de orde. Belangrijk is om eerst zelf aan de slag te gaan met de inzet van dit nieuwe instrumentarium. Op voorhand staat ook niet vast dat samenwerking op punt van grondaankopen bijdraagt aan de realisatie van de provinciale doelen.

### **Financiële consequenties:**

#### **Algemeen:**

Als de provincie grond aankoopt worden deze als bezitting op de balans verantwoord en belasten ze qua aankoopbedrag niet de programmabegroting. Feitelijk wordt op de balans liquiditeit omgezet in grondeigendom. Wel is er een investeringsbudget nodig in de vorm van een investeringskrediet, waarmee het budgetrecht van de PS wordt geborgd.

Het saldo van de jaarlijkse exploitatielasten en –baten komt wel ten laste van de begroting, waarvoor hierna een dekkingsvoorstel is opgenomen.

Strategisch aangekochte gronden moeten in principe binnen 5 jaar worden ingezet voor programmadoelen en kunnen daarna nog 5 jaar op balans blijven als weer te verkopen gronden. Ook in deze periode kan alsnog worden besloten de gronden in te zetten voor programmadoelen. Hiermee wordt de maximale termijn van 10 jaar voor het in eigendom hebben van strategische gronden, zoals genoemd in de nota grondbeleid, gehandhaafd.

#### **Investeringskrediet**

Ten behoeve van het actieve grondbeleid met de Grondbank wordt een investeringskrediet gevraagd van € 20 miljoen. Dit maakt dat de provincie snel kan handelen als zich een belangrijke aankoopmogelijkheid voordoet. De hoogte van het investeringskrediet € 20 is opgebouwd uit de verwachting dat wij jaarlijks 50-70 ha grond en 2 - 3 ruilbedrijven gaan aankopen. Jaarlijks wordt bij de begroting beoordeeld welk deel van dit krediet in het afgelopen jaar is besteed en voor welk bedrag dit krediet moet worden aangevuld om de strategische aankopen te realiseren. In de jaarrekening wordt hierover verantwoording afgelegd bij de staat van de kredieten en in de paragraaf grondbeleid.

#### **Bestemmingsreserve strategische grondvoorraad**

Voorgesteld wordt om ter afdekking van risico's en ter egalisatie van het saldo van de jaarlijkse exploitatie-, verkoop- en waarde mutatie resultaten van deze strategische gronden een bestemmingsreserve strategische grondvoorraad in te stellen. Deze egalisatiereserve heeft een minimale omvang van € 2 miljoen en een maximale omvang van € 6 miljoen alvorens bij de begroting of jaarrekening wordt voorgesteld te verrekenen met de Saldiereserve. Wij stellen bij de introductie van de grondbank voor een initiële storting te doen in de reserve strategische grondvoorraad van € 5 miljoen. Deze bestemmingsreserve wordt gevormd door een onttrekking aan de Saldiereserve.

Door het instellen van deze bestemmingsreserve en vast te stellen welke mutaties hierop mogen plaatsvinden wordt de begrotingstechnische rechtmatigheid geborgd. Dit omdat de voorspelbaarheid en aard van de strategische aankopen moeilijk is en daarmee al snel de kaders van de begroting kunnen worden overschreden. Dit zou betekenen dat een begrotingsaanpassing noodzakelijk is, waardoor de vaak benodigde/noodzakelijke snelheid uit dit aankoopproces gaat. Door te borgen welke risico's mogen worden beoordeeld door GS en welke door de

organisatie en de wijze van verantwoorden hierover, kan én voldaan worden aan accuraat handelen én zijn de noodzakelijke kaders eveneens geborgd.

De bestemmingsreserve wordt ingezet ter egalisatie van de jaarlijkse exploitatiesaldi van het strategisch grondbeleid en hierover in de paragraaf grondbeleid in begroting en jaarrekening verantwoording afgelegd.

Het resultaat van het jaarlijkse exploitatiesaldi ontstaat door de volgende mutaties (op hoofdlijnen):

Qua lasten: rente over de boekwaarde, beheer- en onderhoud, belastingen en heffingen, negatieve waarde mutaties bij verkoop of als gevolg van veranderen van bestemming vóór overdracht aan een programma.

Qua baten: huur- en pachttopbrengsten, positieve waarde mutaties bij verkoop.

In principe is de inzet dat de exploitatielasten worden gedekt door de exploitatiebaten. Een eventueel voor- of nadelig exploitatie resultaat wordt per saldo verrekend met de bestemmingsreserve. Ook worden waarde mutaties die optreden bij verkoop (verlies of winst) verrekend met de bestemmingsreserve evenals tussentijdse negatieve waarde mutaties die ontstaan bij functieverandering in de strategische grondvoorraad. Dit vindt plaats bij o.a. de jaarlijkse waarde beoordeling van 20% van de totale voorraad strategische grond en bij eventuele (externe) functieverandering die leidt tot een lagere waarde van deze voorraad. NB: negatieve waarde mutaties die optreden bij overdracht van de grond ter realisatie van programmadoelen komen ten laste van het betreffende programma.

In de paragraaf grondbeleid in begroting en jaarrekening en indien nodig bij de andere momenten in de P&C cyclus, zal inhoudelijke verantwoording plaatsvinden over de ontwikkelingen in de bestemmingsreserve strategische grondvoorraad.

Bij iedere strategische aankoop vindt een risicoanalyse plaats. Indien deze analyse leidt tot het treffen van een waarde corrigerende voorziening of verwacht (exploitatie) verlies van groter dan € 0,1 miljoen, maar kleiner dan € 1 miljoen dan wordt de aankoop ter besluitvorming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Voorstel is om GS te machtigen dit nadeel ten laste van de bestemmingsreserve te brengen.

Verder gelden er de volgende randvoorwaarden:

- Indien er een waarde corrigerende voorziening of (exploitatie) verlies is van meer dan € 1 miljoen dan wordt de aankoop ter kennisgeving aangeboden aan Provinciale Staten voor de wensen/bedenkingen procedure of zij deze aankoop wil agenderen ter besluitvorming. Mocht Provinciale Staten de aankoop agenderen, wordt de transactie tot na de besluitvorming opgeschort.
- Aankopen die qua exploitatieverlies en evt. verliesvoorziening kleiner zijn dan € 0,1 miljoen per aankoop zullen door GS gemandateerd worden aan de portefeuillehouder grondzaken.
- Hierbij geldt voor de portefeuillehouder grondzaken een maximum op jaarbasis voor alle strategische aankopen gezamenlijk van € 1 miljoen (hierboven besluitvorming door GS) dan wel voor GS een maximum van € 3 miljoen (hierboven kennisgeving aan PS).
- Ook deze nadelige resultaten worden na besluitvorming ten laste van de bestemmingsreserve gebracht. In jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over het totaal van de mutaties in de bestemmingsreserve.

#### **Risico inschatting:**

Omdat er in principe meestal landbouwgrond wordt aangekocht tegen de dan geldende marktwaarde is er een laag risico op waardedaling. Immers landbouwgrond is een courant goed en is ook historisch gezien waardevast. Bij een laagconjunctuur kan besloten worden eventuele overtollige voorraden langer dan 5 jaar aan te houden tot de conjunctuur is hersteld. De jaarlijkse reguliere exploitatielasten kunnen en moeten worden gedekt uit de verhuur/pacht opbrengsten.

Bij aankoop van gebouwen en opstallen is er een hoger risico en de beheersmaatregelen zijn: naast de vereiste onafhankelijke taxatie ook een goede risicoanalyse bij aankoop, een korte periode van het in eigendom hebben en dus z.s.m. (binnen 2 jaar) overgaan tot verkoop. Deze verkoop zal plaatsvinden binnen de kaders van het grondbeleid 2020 (marktconform, openbaar, transparant en conform gelijkberechtiging).

In de paragraaf grondbeleid in de begroting en jaarrekening en indien nodig bij de andere momenten in de P&C cyclus, zal inhoudelijke verantwoording plaatsvinden over de ontwikkelingen in de strategische grondportefeuille, de inzet van het doorlopende krediet en de mutaties in de bestemmingsreserve strategische grondvoorraad.

**Vervolg:**

- Na besluitvorming over het voorstel in PS wordt over het instellen van de groundbank specifiek met stakeholders gecommuniceerd.
- In de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting en in de jaarstukken wordt jaarlijks op hoofdlijnen ingegaan op de uitvoering van het grondbeleid.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

## **Ontwerp-besluit**

Besluit op 16-11-2022 tot vaststelling van Beleidskader strategisch grondbeleid provincie Utrecht.

Provinciale Staten van Utrecht; In vergadering bijeen op 16-11-2022.

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 20-09-2022  
met nummer ,  
van afdeling LLO, team GEB.

### **Overwegende dat:**

- Het beleidskader een aanvulling is op de nota Grondbeleid 2020 met de mogelijkheid om ook actief strategische gronden aan te kunnen kopen.
- Het beleidskader het mogelijk maakt om een provinciale grondbank als grondinstrument in te zetten

### **Besluiten:**

1. Het beleidskader strategisch grondbeleid vast te stellen, waarin als belangrijkste uitgangspunten zijn opgenomen dat:
  - de grondbank een onderdeel wordt van het grondbeleid van de provincie Utrecht;
  - strategische en anticiperende grondaankopen worden gedaan ten behoeve van de ruimtelijke opgaven;
  - voor deze grondaankopen geldt dat deze op vrijwillige basis zijn;
  - deze grondaankopen plaatsvinden op basis van aankoopcriteria uit het beleidskader strategisch grondbeleid;
  - voor elke strategische aankoop een businesscase en een risicoanalyse wordt gemaakt.
2. Een investeringskrediet, aangeduid als 'Aankoop strategische gronden', van € 20 miljoen beschikbaar te stellen en dit jaarlijks te actualiseren;
3. Een nieuwe bestemmingsreserve 'Strategische grondvoorraad' in te stellen met een initiële storting van € 5 miljoen en dit bedrag te onttrekken aan de Saldireserve. Deze egaliseringsreserve heeft een minimale omvang van € 2 miljoen en een maximale omvang van € 6 miljoen alvorens bij de begroting of jaarrekening wordt voorgesteld te verrekenen met de Saldireserve.
4. De bestemmingsreserve in te zetten ter egalisatie van de jaarlijkse exploitatiesaldi van het strategisch grondbeleid en hierover in de paragraaf grondbeleid in de begroting en jaarrekening verantwoording af te leggen.
5. Het college van gedeputeerde staten te mandateren binnen de bandbreedte van het krediet individuele grondaankopen van maximaal € 20 miljoen per transactie aan te gaan, zolang het risico op waardevermindering kleiner is dan € 1 miljoen en per kalenderjaar cumulatief de € 3 miljoen niet overschrijdt. In tussentijdse P&C documenten kan het college van gedeputeerde staten verantwoording afleggen, waarna opnieuw ruimte kan ontstaan voor het doen van aankopen en aangaan van risico's.
6. De evaluatie van de grondbank onderdeel te laten uitmaken van de periodieke evaluatie van het grondbeleid.

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Griffier,  
mr. C.A. Peters