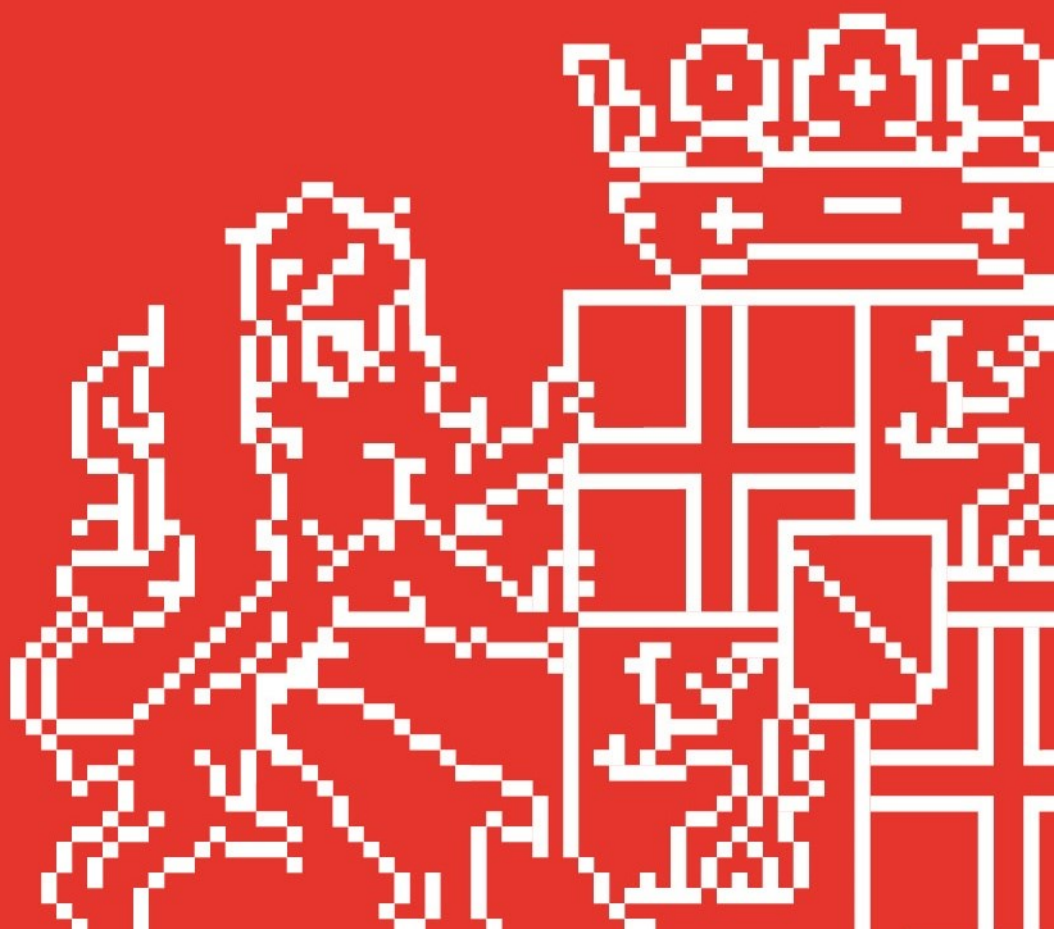




BELEIDSKADER STRATEGISCH GRONDBELEID PROVINCIE UTRECHT

Publicatiedatum 16 november 2022
Status Concept behandeling PS
Referentienummer



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Probleemschets en oplossingsrichting	3
3.	Een grondbank als onderdeel van het grondbeleid.....	4
4.	Strategisch verwervingsbeleid en aankoopcriteria	5
5.	Financiën	6
6.	Bestuurlijke inbedding van de grondbank en de relatie met het grondbeleid	9
7.	Uitvoering	9

Bijlage:

- I. Beslisboom aankopen strategische grond
- II. Beslisboom financieel-administratieve verwerking balans effecten van aankopen strategische grond
- III. Beslisboom financieel-administratieve verwerking exploitatie effecten van aankopen strategische grond

1. Inleiding

De ontwikkeling van de provinciale opgaven in de afgelopen jaren, zorgt voor een vernieuwde blik op de grondmarkt. Ook het beleidskader vanuit het Nationaal Programma Landelijk Gebied geeft hier richting aan. De grote provinciale opgaven zoals de energietransitie, de problematiek rondom stikstof, het terugdringen van CO₂, natuurontwikkeling en het afremmen van de bodemdaling, spelen zich grotendeels af op de grond. Dit is een puzzel. Want hoewel de opgaven wel toenemen, neemt de totale hoeveelheid beschikbare grond in onze provincie natuurlijk niet toe. Een meer actieve houding op de grondmarkt biedt in deze situatie 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 groundbank met een meer actief grondbeleid, zouden kunnen zijn.

Provinciale Staten is ingevolge artikel 20, derde lid, van de Financiële verordening provincie Utrecht bevoegd tot de vaststelling van het beleidskader voor actief strategisch grondbeleid. Met dit beleidskader strategisch grondbeleid is een aanvullende keuze gemaakt voor actief grondbeleid door de opbouw van een groundbank. Het beleidskader strategisch grondbeleid hoort bij de Nota (faciliterend) grondbeleid 2020. Beide documenten vormen samen het grondbeleid van de Provincie Utrecht.

De provincie maakt met een groundbank de keuze voor een meer actief grondbeleid. Met een groundbank bestaat de gelegenheid om anticiperende grondaankopen te kunnen doen ten behoeve van de ruimtelijke thema's van de provincie Utrecht. Met de groundbank vergroot de provincie de uitvoeringskracht door meer strategische en vroegtijdige regie over het grondgebruik. De groundbank 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 deze nota wordt beschreven waarom de keuze voor meer actief strategisch grondbeleid in de vorm van het instrument groundbank wordt gemaakt. Ingegaan wordt daarbij op de opgaven van de provincie Utrecht enerzijds en op de beperkte hoeveelheid grond die beschikbaar is om die doelen te realiseren anderzijds. Vanuit dat vertrekpunt wordt geschetst wat de maatschappelijke meerwaarde van een groundbank kan zijn en op welke wijze Gedeputeerde Staten voornemens zijn het actieve instrumentarium van de groundbank in te zetten. De groundbank wordt ingekaderd met een beschrijving van de bestuurlijke inbedding, de financiën en de uitvoeringsaspecten.

Passief/faciliterend grondbeleid houdt in dat de provincie meer volgend is en de initiatieven van derden faciliteert vanuit de wettelijke bevoegdheden. Derden zijn bijvoorbeeld marktpartijen of gemeenten. In een passief grondbeleid verwerft de provincie niet actief grond maar wordt de ruimte gelaten voor ondernemerschap.

Actief grondbeleid houdt in dat de Provincie zelf initiatief en regie neemt en daarom vaak zelf de grond in eigendom heeft of aankoopt. Bijvoorbeeld het (taakgebonden) aankopen van grond om een weg of natuur te realiseren of het (strategisch) aankopen van grond met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Actief grondbeleid in de vorm van het actief aankopen van gronden, brengt marktrisico's met zich mee.

2. Probleemschets en oplossingsrichting

In de Nota grondbeleid 2020 is bepaald dat de provincie opgavegericht werkt. Dit betekent dat het grondbeleid een faciliterend instrument is voor de realisatie van andere beleidsdoelen.

Urgente opgaven die zich afspelen op het provinciale grondgebied liggen onder meer 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. Hieruit blijkt dat het goed benutten van benodigde en beschikbare grond belangrijk is om de doelen binnen onze opgaven te bereiken.

De provincie heeft daarbij diverse grondinstrumenten tot haar beschikking, zoals:

- (ruil)verkaveling;
- aankoop en ruiling voor functiewijziging;
- subsidies voor functiewijziging (afwaardering gronden naar natuur);
- aankoop voor stikstofreductie;
- bedrijfsverplaatsingen;
- inzetten van ruilgronden/ruilbedrijven;
- wettelijke voorrang bij aankoop op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Wet inrichting Landelijk Gebied en onteigening.

In de Nota Grondbeleid 2020 en het bijbehorende Uitvoeringskader Grondbeleid 2020 is bepaald dat het grondbeleid een middel is 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 zorgt 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. De provincie werkt al met een 'grondbank-light', voor natuurcompensatie waarmee door de provincie aangekochte gronden kunnen worden toegevoegd aan het natuurareaal. Een initiatiefnemer van een ruimtelijk project kan daarmee voldoen aan een natuurcompensatieplicht (zie par. 4.2. Nota grondbeleid). De gronden in de grondbank-light maken straks onderdeel uit van de nieuwe grondbank. Een grondbank geeft een extra instrument dat kan helpen om kansen te benutten.

3. Een grondbank als onderdeel van het grondbeleid

De provinciale doelstellingen spelen zich grotendeels af op de grond.

De context en de situatie bepalen steeds welke vorm van grondbeleid binnen een programma of project passend is. Het accent lag de afgelopen jaren op het voeren van een passief grondbeleid. Dat past bij het grondbeleid dat zegt dat actieve grondverwerving en actief grondbeleid uitsluitend en gericht worden ingezet indien dit volgt uit afspraken (bijv. de afspraken voor het realiseren van nieuwe natuur in het Akkoord van Utrecht) of indien anders provinciale doelen niet worden gerealiseerd.

In de nota Grondbeleid 2020 is de verwachting uitgesproken dat, als gevolg van de energietransitie, de problematiek rondom stikstof en het terugdringen van de CO₂ en het afremmen van de bodemdaling, meer inzet van het actieve grondinstrumentarium nodig zou gaan zijn. Die verwachting blijkt gerechtvaardigd. Een meer actieve houding van de provincie op de grondmarkt biedt kansen om beweging te krijgen in de provinciale opgaven. De grondbank is een stap in deze ontwikkeling.

Grond in de grondbank kan onderdeel zijn van actief grondbeleid. De (actief) verworven grond wordt bijvoorbeeld weer verkocht nadat de gewenste functieverandering is verzekerd. Dit geeft uitvoeringskracht aan de grote veranderopgaven in het landelijk gebied. Grond kan helpen om bedrijven te verplaatsen en kavels te ruilen.

De Grondbank is in dit beleidskader een instrument om actief grondbeleid vorm te geven en strategisch/anticiperend gronden aan te kopen met het oog op beleidsdoelen. De grondbank is ook een financieringsbron waarmee aankopen in onroerende zaken worden gefinancierd. De beschikbare financiering zorgt voor slagkracht op de grondmarkt.

De gronden in de grondbank kunnen helpen om samen de grondpuzzel in een gebied te leggen.

Overheidsbetrokkenheid bij het aankopen van grond is verdedigbaar omdat de opgaven zodanig zijn dat de markt deze niet alleen kan en zal oplossen.

Uitvoering

De provincie werkt opgavegericht: het grondbeleid en het daarbij behorende aankoopbeleid, dienen de realisatie van de maatschappelijke provinciale opgaven en beleidsdoelen. De inzet van grondinstrumenten wordt situationeel en gefaseerd gekozen.

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 een 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 van de plannen naar een grondstrategie. Team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB) wordt hier conform uitvoeringskader grondbeleid altijd bij betrokken.

De per programma gerichte aanpak wordt gaandeweg door-ontwikkeld naar een integrale gebiedsgerichte aanpak met een integraal afwegingskader van meerdere programma's. Als we daar eenmaal zijn, heeft de provincie één gebiedsaanpak die door alle programma's gedragen wordt.

In afwachting van afgeronde planvorming met bijbehorende grondstrategie en gebiedsaanpak, is een afwachtend grondbeleid niet verstandig.

Ook vooruitlopend daarop is het mogelijk om strategische aankopen te doen en te anticiperen op basis van visies of globale plannen. Strategische aankopen zijn erop gericht om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen of om kansen te borgen. Anticiperende aankopen zijn aankopen op basis van een visie of een globaal plan. Team GEB zal het voortouw nemen met anticiperende en strategische aankopen. Dat past bij de bestaande rol van team GEB. Hierna worden de uitgangspunten beschreven.

4. Strategisch verwervingsbeleid en aankoopcriteria

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- I. Gronden en opstallen worden toegevoegd aan de provinciale grondbank ten behoeve van de provinciale opgaven. Dit leidt tot het opbouwen van een grondportefeuille.
- II. Aankoop vindt plaats uit strategische overwegingen (om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen of om kansen mogelijk te maken voor huidige en toekomstige provinciale opgaven) of om te anticiperen op provinciale visies of plannen.
- III. Voor de strategische en anticiperende grondaankopen geldt dat deze altijd op vrijwillige basis zijn.
- IV. Strategische en anticiperende grondaankopen vinden plaats tegen marktwaarde, uitgaande van de bestemming bij aankoop.
- V. Aankoop van grond voor de grondbank vindt plaats vanuit het beschikbaar gestelde krediet dat jaarlijks wordt geactualiseerd. De dekking van het jaarlijkse saldo van baten (tijdelijk verhuur/pacht) en lasten (beheerkosten en vaste lasten) van gronden zijn onderdeel zijn van het aankoopvoorstel en vinden in principe plaats vanuit de in te stellen bestemmingsreserve strategische grondvoorraad.
[Toelichting: omdat de aankopen worden geactiveerd op de balans, belasten de aankopen niet de begroting. Alleen de exploitatie van baten en lasten van de grond komen ten laste van de begroting. Hiervoor wordt een voorstel gedaan dit jaarlijks te egaliseren via een bestemmingsreserve]

- VI. Nadat de plannen op programma-niveau zijn ontwikkeld en zijn doorvertaald in een (geografische) gebiedsaanpak, wordt het door het programma omgezet naar een grondstrategie ten behoeve van de realisatie van de gestelde doelen. Team GEB adviseert bij de grondstrategie.
- VII. Gedeputeerde Staten hecht bij de route van de grondstrategie ook aan gemotiveerd maatwerk en aan flexibiliteit in de uitvoeringspraktijk. De beslissingsbevoegdheden (mandatering) worden te zijner tijd voorgelegd aan GS en maken daarmee onderdeel uit van de aanpak.
- VIII. Op middellangere termijn wordt de programmatische aanpak uitgebouwd naar een gebiedsgerichte aanpak. Deze bevat een bundeling van alle programma-doelen vertaald naar een gebied en biedt daarmee een strategisch programma overstijgend plan om het gebied te benaderen. Zo draagt de grondbank bij aan een programma- en gebieds-overstijgende aanpak.

5. Financiën

Ten behoeve van het actieve grondbeleid met de Grondbank wordt een investeringskrediet beschikbaar gesteld. Dit maakt dat de organisatie snel kan handelen als zich een strategische aankoopmogelijkheid voordoet.

Businesscase

Voor elke strategische aankoop wordt een businesscase gemaakt en deze beschrijft minimaal:

- Het onderwerp van de aankoop (beschrijving, kaartje, kadastrale info, etc.).
- De inzetbaarheid van deze grond binnen de provinciale programma's.
- Wat zijn de (negatieve) gevolgen als de aankoop nu niet gedaan wordt?
- Bedrag van de aankoop (taxatie (schatting), koopsom, etc.).
- Uitvoeringskosten (taxatie, bodemonderzoeken, notaris, etc.). De kosten van ambtelijke inzet worden niet meegerekend.
- Kosten en opbrengsten beheer (welke en hoelang, waarbij de berekening plaatsvindt over een gemiddelde van 5 jaar).
- Risico's, kansen, SWOT analyse.
- Wijze van berekenen businesscase:
 - Doorrekening vindt nominaal plaats.
 - De looptijd van een strategische aankoop is 10 jaar.
 - Bepaalde kosten en opbrengsten (taxatie, notaris, beheer) worden tegen vaste bedragen doorgerekend.

Grote aankopen

Alle strategische aankopen groter dan € 20 miljoen worden voorgelegd aan Provinciale Staten, die met de wensen/bedenkingen procedure kunnen aangeven of zij deze aankoop wil agenderen ter besluitvorming of om hen in de gelegenheid te stellen eventuele wensen en bedenkingen ter kennis van het College van Gedeputeerde Staten te brengen.

Alle strategische aankopen groter dan € 10 miljoen worden ter besluitvorming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten

Geen grote aankopen

Bij iedere strategische aankoop (ook bij de grote aankopen) 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 gedurende de gemiddelde exploitatieperiode van 5 jaar, dan wordt de aankoop ter besluitvorming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. 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 onder toepassing van de wensen en bedenkingen procedure.

Aankopen die qua exploitatieverlies en evt. verliesvoorziening kleiner zijn dan € 0,1 miljoen per aankoop zullen door GS gemandateerd aan de portefeuillehouder grondzaken.

Hierbij geldt 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).

Ten behoeve van het actieve grondbeleid met de Grondbank wordt jaarlijks het beschikbaar gestelde investeringskrediet geactualiseerd. Dit maakt dat de organisatie snel kan handelen als zich een interessante aankoopmogelijkheid voordoet.

Ter afdekking van (exploitatie) verliezen waaronder ook het treffen van een waarde corrigerende voorziening, is er een bestemmingsreserve “strategische grondvoorraad” die dient ter afdekking van mogelijke verliezen Eventuele voordelige exploitatie- en verkoopresultaten zullen worden toegevoegd aan deze bestemmingsreserve.

Deze mutaties ten laste respectievelijk ten gunste van deze bestemmingsreserve vinden plaats gedurende de gehele periode dat deze grond als strategische voorraad of als te verkopen voorraad op de balans staat. Dit is totaal maximaal 10 jaar.

In de begroting en jaarrekening wordt in de paragraaf grondbeleid verslag gedaan van de strategische grondvoorraad de mutaties daarin, de stand van de risico-inschattingen van de voorraad en de ontwikkelingen in de bestemmingsreserve strategische grondvoorraad. Indien nodig kan ook in andere producten van de P&C cyclus worden ingegaan op de ontwikkelingen in de strategische grondvoorraad.

Financiële uitgangspunten zijn:

Onderstaande uitgangspunten zijn mede gebaseerd op het Uitvoeringskader grondbeleid zoals dat in 2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld met name ten aanzien van het onderdeel “anticiperende of strategische aankopen”. Ook is hierbij de Financiële Verordening (PS2020FAC09) in acht genomen¹. Hierdoor is er geen strijdigheid tussen deze kaders.

- I. De grondbank start met een investeringskrediet van € 20 miljoen: De gronden worden aangekocht uit het beschikbare krediet en jaarlijks wordt bij begroting een voorstel gedaan voor bijstelling van het krediet.

¹ Financiële verordening, Artikel 8 Informatieplicht:

Provinciale Staten moeten vooraf door Gedeputeerde Staten in kennis worden gesteld bij:

- a. Het afsluiten van privaatrechtelijke contracten met meerjarige verplichtingen waarvan de **jaarlijkse** lasten 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 niet vallend onder het ‘Financieringsbeleid 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;
- d. lid a tot c geldt niet indien uitgaven vooraf zijn geaccordeerd in de begroting of zijn goedgekeurd middels een akkoord op het Meerjareninvesteringsplan of het Meerjarenonderhoudsplan.

- II. Gronden staan na aankoop in de grondbank op de balans onder de post materiele vaste activa (MVA) tegen de marktwaarde (=verkoopsprijs) uitgaande van de bestemming bij aankoop. Hierop zijn de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing².
- III. Jaarlijks (uiterlijk bij de jaarrekening) wordt van 20% van de portefeuille strategische gronden een nieuwe waarde beoordeling gemaakt. Op grond hiervan wordt beoordeeld of er een voorziening waarde correctie moet worden getroffen of herzien. Hierdoor vindt er over een periode van 5 jaar een totale herbeoordeling van de portefeuille strategische aankopen plaats. Indien bij deze periodieke evaluatie blijkt dat de marktwaarde van de grond op het evaluatie moment lager is dan de boekwaarde, vindt conform BBV afwaardering plaats naar de lagere marktwaarde door het treffen van een waarde corrigerende voorziening. Het treffen van deze waarde corrigerende voorziening komt ten laste van de bestemmingsreserve strategische grondvoorraad.
- IV. Bij aankoop wordt naast de risicoanalyse op de aankoopwaarde een raming gemaakt van de verwachte exploitatiesaldi voor de periode van 5 jaar, zijnde de gemiddelde strategische beheerperiode. Dit is mede onderdeel van de besluitvorming voor aankoop.
- V. Tijdelijk beheer van de grond moet worden ingericht conform de richtlijnen voor tijdelijk beheer.
- VI. Bij de overdracht van grond aan een specifieke opgave wordt conform BBV de boekwaarde aan die opgave doorberekend. Als de toekomstige functie leidt tot een noodzaak van afwaardering, komen die kosten voor rekening van het programma/de opgave.
[Toelichting: indien er een verliesvoorziening is getroffen dan valt deze op dit moment vrij t.g.v. de bestemmingsreserve strategische grondvoorraad. In het programma kan hierdoor opnieuw een afboeking moeten plaatsvinden naar een lagere marktwaarde. Immers als direct vanuit het programma was aangekocht zou de afwaardering ook daar hebben plaatsgevonden. De strategische aankoop is slechts een tussenstap en geen dekking voor programmatische aankopen]
- VII. Strategische grondeigendom is tijdelijk. Als de aankoop niet binnen uiterlijk 5 jaar ten behoeve van een specifieke opgave wordt ingezet, moet deze weer worden verkocht. Dit betekent dat uiterlijk 5 jaar na aankoop de grond wordt overgeboekt naar "voorraad grond" tegen de boekwaarde of de dan geldende lagere marktwaarde bij verkoop. Indien na 10 jaar de betreffende grond nog niet is verkocht resp. overgedragen aan een programma, dan wordt deze overgeboekt tegen de boekwaarde of lagere marktwaarde naar de permanente grondvoorraad van de provincie en worden baten en lasten structureel opgenomen in de begroting.

2

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld, dat deze grond een vaste bestemming heeft, en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij geen sprake is van gebiedsontwikkeling. Bij grond als materiële vaste activa gaat het veelal om ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden.

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV)..(uit NOTITIE Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van commissie BBV)

- VIII. Voor vastgoed (woningen met erf, bedrijfsgebouwen, boerderijen, bijgebouwen etc.) is het uitgangspunt dat dit binnen twee jaar weer wordt verkocht. Vanuit BBV gezien vallen deze gronden onder de balanspost “onderhanden werk”³
[*Toelichting: hiermee wordt het risico op de vastgoedportefeuille zo klein mogelijk gehouden en ook worden de beheerlasten beperkt. Bij verkoop zal wel worden nagegaan of op dat moment de verkoopkansen optimaal zijn. Deze beoordeling is onderdeel van het dossier*]
- IX. De gedane strategische aan- en verkopen als ook de ontwikkelingen in de balansposities van zowel materiële vaste activa als voorraad (vlottende activa) worden, naast de toelichting op de balans van de jaarrekening, jaarlijks verantwoord in de paragraaf grondbeleid en opgenomen in de Meerjaren Investeringsagenda Grond (MIG) als bijlage bij de begroting. Ook vindt in de paragraaf grondbeleid van de begroting een prognose plaats van de ontwikkeling van de strategische grondvoorraad en te verkopen voorraad grond.
- X. Bij de vierjaarlijkse vaststelling van het grondbeleid in 2024 (artikel 20, eerste lid, Financiële verordening) wordt het strategisch verwervingsbeleid en het instrumentarium aangevuld met de inzichten uit de evaluatie over het strategisch grondbeleid en ter vaststelling voorgelegd aan Provinciale Staten. Daarna is het onderdeel van de periodieke herziening zoals die in het grondbeleid wordt vastgelegd.

6. Bestuurlijke inbedding van de grondbank en de relatie met het grondbeleid

Dit beleidskader actief strategisch grondbeleid is gestoeld op de structuur van artikel 20, derde lid, van de Financiële verordening van de provincie Utrecht.

Na vaststelling hoort het Beleidskader grondbank bij de Nota (faciliterend) grondbeleid (2020). Beide documenten samen vormen het grondbeleid van de Provincie Utrecht. Door de toevoeging aan bestaand grondbeleid zijn de bevoegdheden geregeld. Aan te kopen gronden kunnen direct worden opgenomen in de Grondbank. Voor de rol van de gedeputeerde en de rol van Gedeputeerde Staten wordt hierbij verwezen naar paragraaf 6 van de Nota grondbeleid.

7. Uitvoering

Een aanleiding voor aankoop van grond voor de provinciale grondbank kan vanuit het veld of vanuit de verschillende programma's tot het team GEB komen. De vraag over aankoopwaardigheid van de gronden moet in eerst instantie worden beantwoord door de senior grondadviseurs uit het team GEB op basis van kennis en ervaring. Samen met de opgestelde businesscase zal het voorstel worden besproken met de overige senioren uit het team GEB. Hierbij zullen de aankoop- en financiële kaders van de grondbank en het grondbeleid worden gebruikt.

Bij verwerving van grond voor de provinciale grondbank kan concurrentie optreden met de verwerving van (ruil)grond voor een programma of project. Bij uitgifte van de gronden uit de provinciale grondbank kan eveneens concurrentie optreden tussen programma's en/of projecten onderling ontstaan. In eerste instantie is het de taak van de betrokken programmamanagers om in deze situatie tot besluiten te komen, die worden voorgelegd aan de verantwoordelijke concernmanager voor het landelijk gebied.

³ Gemeenten (lees hier provincie) kopen en verkopen ook gronden zonder noemenswaardige transformatie. Deze gronden vallen onder het onderhanden werk (artikel 38 onderdeel b BBV), maar zijn géén bouwgrond in exploitatie. (uit NOTITIE Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van commissie BBV)

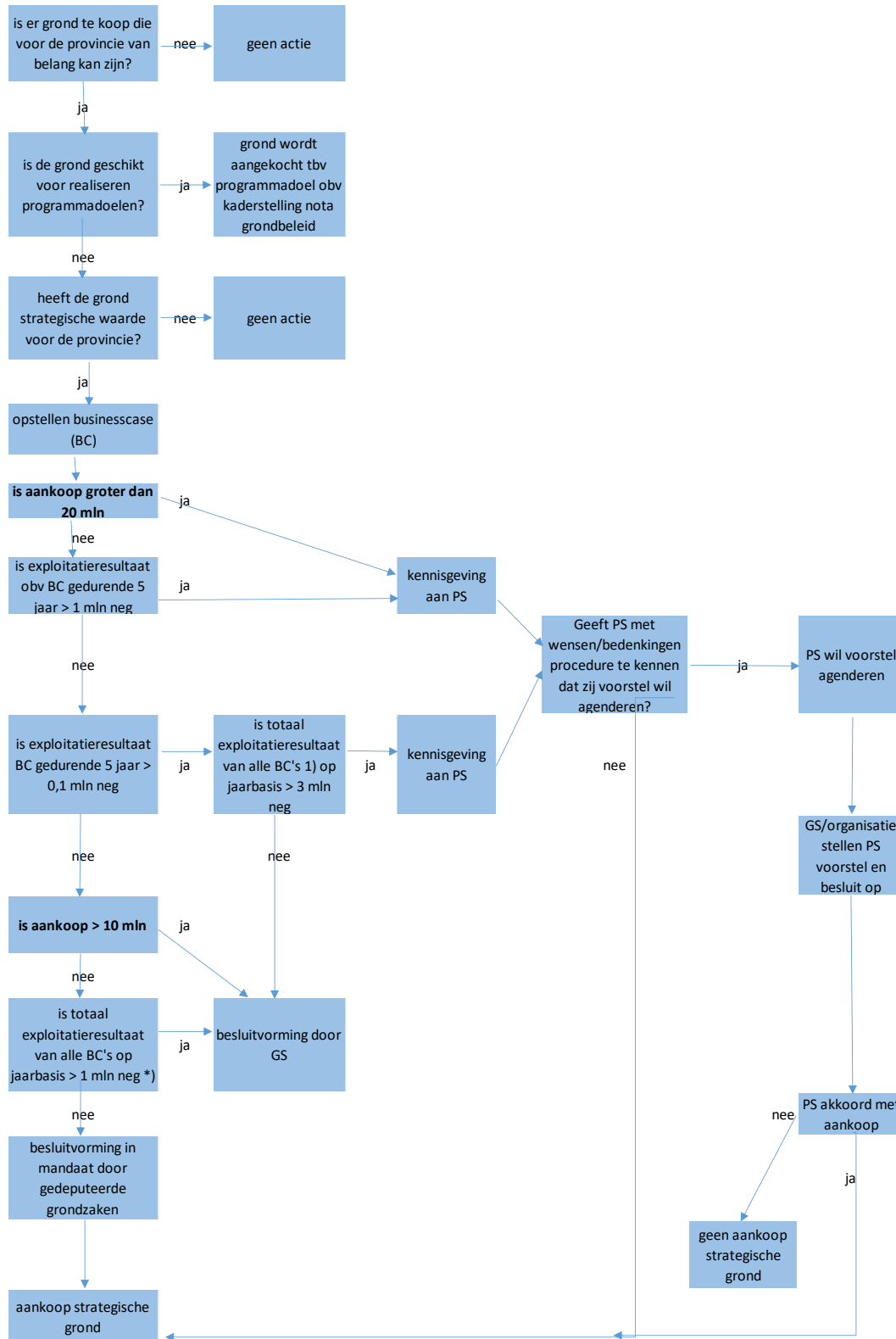
Als hier geen besluitvorming uit naar voren kan komen zal er een voorstel voor besluitvorming gaan via het Concern Management Team naar de algemeen directeur.

Bijlage

In de bijlagen is op een schematische wijze (via beslisbomen) weergegeven hoe te handelen bij een voorgestelde aankoop van strategische grond. Ook geven de beslisbomen weer op welke wijze een strategische aankoop verwerkt dient te worden in de administratie en de wijze waarop hierover verantwoording wordt afgelegd via de reguliere planning- en controlcyclus. De beslisbomen fungeren daarmee als een praktische handreiking voor de ambtelijke organisatie om dit beleidskader strategisch grondbeleid op de juiste wijze toe te passen.

- I. Beslisboom aankopen strategische grond
- II. Beslisboom financieel-administratieve verwerking balans effecten
- III. Beslisboom financieel-administratieve verwerking exploitatie effecten

Bijlage I. Beslisboom aankopen strategische grond



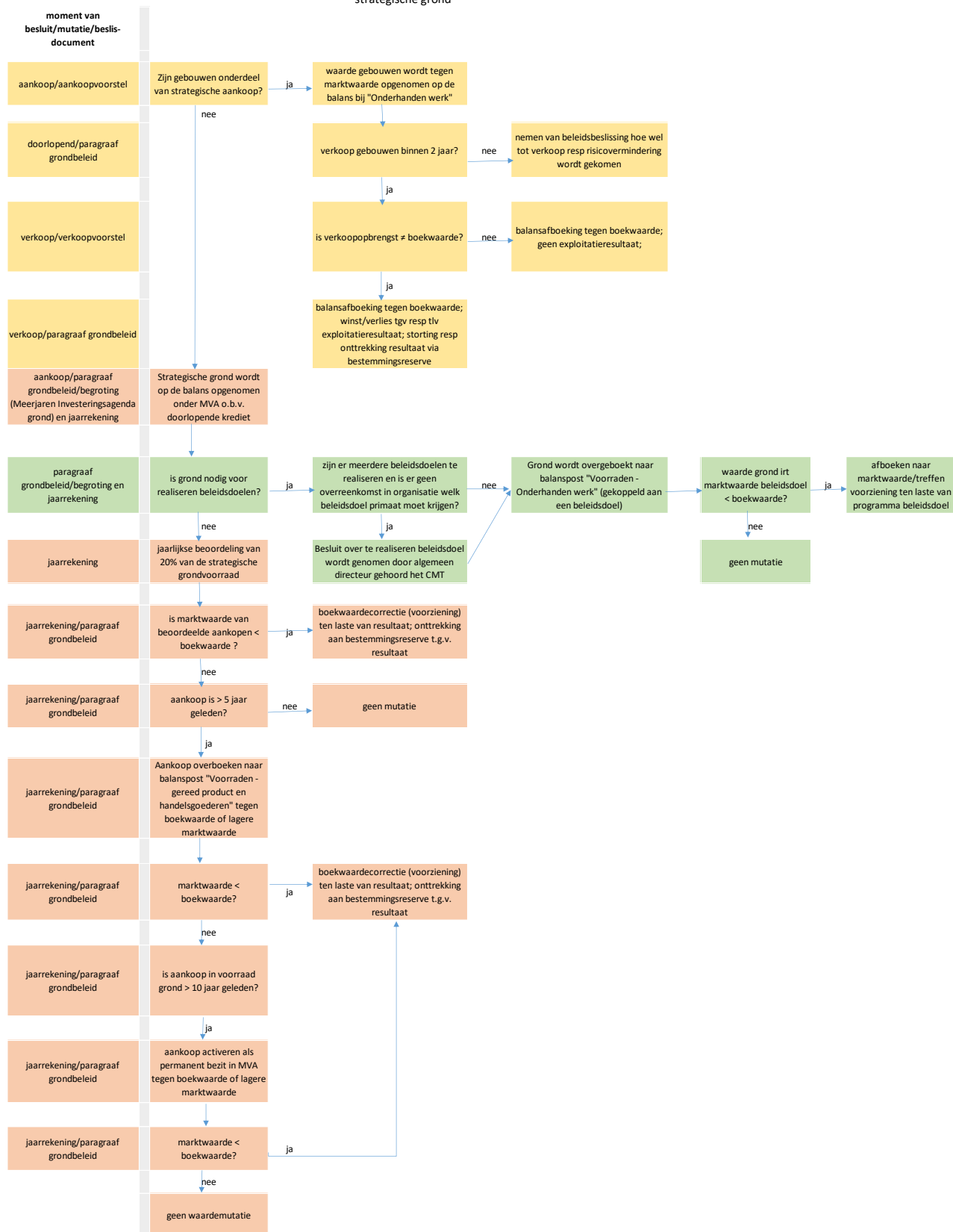
*) met alle BC's (Business Case) wordt bedoeld alle BC's die in het jaar, maar ook in voorafgaande jaren zijn gerealiseerd; indien in een jaar afboekingen plaatsvinden vanwege lagere marktwaarde van strategische gronden of een nadelig exploitatieresultaat van gronden die al in bezit zijn, tellen deze mee in het resultaat van alle BC's; hiermee wordt niet alleen de voorliggende aankoop in de beoordeling betrokken, maar ook het totaal van de strategische grondportefeuille.

Bijlage I: Beslisboom aankoop strategische grond

Tekstalternatief beslisboom

1. Is er grond te koop die voor de provincie van belang kan zijn?
Ja: Ga door naar vraag 2
Nee: Geen actie
2. Is de grond geschikt voor realiseren programmadoelen
Ja: Grond wordt aangekocht ten bate van programmadoel op basis van kaderstelling nota grondbeleid
Nee: Ga door naar vraag 3
3. Heeft de grond strategische waarde voor de provincie?
Ja: Opstellen Business Case en ga door naar vraag 5
Nee: geen actie
5. Is de aankoop groter dan 20 miljoen euro
Ja: Stuur kennisgeving aan Provinciale Staten en ga door naar vraag 7
Nee: Ga door naar vraag 6
6. Is exploitatieresultaat op basis van business case gedurende 5 jaar groter dan 1 miljoen euro negatief?
Ja: Stuur kennisgeving aan Provinciale Staten en ga door naar vraag 7
Nee: Ga door naar vraag 9
7. Geeft Provinciale Staten met wensen/bedenkingen procedure te kennen dat zij voorstel wil agenderen?
Ja: Ga door naar vraag 8
Nee: Aankoop strategische grond
8. Provinciale Staten wil voorstel agenderen, gedeputeerde staten stellen voorstel en besluit op. Is PS akkoord met de aankoop?
Ja: Aankoop strategische grond
Nee: Geen aankoop strategische grond
9. Is exploitatieresultaat business case gedurende 5 jaar groter dan 0,1 miljoen euro
Ja: Ga door naar vraag 10
Nee: Ga door naar vraag 11
10. Is het totaalexplaatieresultaat van alle business cases op jaarbasis groter dan 3 miljoen euro
Ja: Stuur kennisgeving aan provinciale staten en ga door naar vraag 7
Nee: Besluitvorming door Gedeputeerde Staten
11. Is de aankoop groter dan 10 miljoen euro?
Ja: Besluitvorming door GS
Nee: Ga door naar vraag 12
12. Is het totaal exploitatieresultaat van alle Business cases op jaarbasis 1 miljoen negatief?
Ja: Besluitvorming door Gedeputeerde Staten
Nee: Besluitvorming onder mandaat gedeputeerde grondzaken

Bijlage II. Beslisboom financieel-administratieve verwerking balans-effecten van aankopen strategische grond



Bijlage II: Beslisboom financieel-administratieve verwerking balans-effecten van aankopen strategische grond

Tekstalternatief beslisboom

1. Zijn gebouwen onderdeel van de strategische aankoop?
Ja: Waarde gebouwen wordt tegen marktwaarde opgenomen op de balans bij 'Onderhanden werken' ga door naar vraag 2
Nee: Strategische grond wordt op de balans opgenomen onder MVA o.b.v. doorlopende krediet ga door naar vraag 4
2. Verkoop gebouwen binnen 2 jaar?
Ja: ga door naar vraag 3
Nee: Nemen van beleidsbeslissing hoe wat tot verkoop resp. risicovermindering wordt gekomen.
3. Is verkoopopbrengst niet gelijk aan de boekwaarde?
Ja: Balansafboeking tegen boekwaarde; winst/verlies ten gunste van resp. ten laste van exploitatieresultaat; storting resp. onttrekking resultaat via bestemmingsreserve.
Nee: Balansafboeking tegen boekwaarde; geen exploitatieresultaat.
4. Is grond nodig voor realiseren beleidsdoelen?
Ja: ga door naar vraag 5
Nee: Jaarlijkse beoordeling van 20% van de strategische grondwaarde ga door naar vraag 7
5. Zijn er meerdere beleidsdoelen te realiseren en is er geen overeenkomst in organisatie welk beleidsdoel primaat moet krijgen?
Ja: Besluit over te realiseren beleidsdoel wordt genomen door algemeen directeur gehoord het CMT. Grond wordt overgeboekt naar balanspost 'Vorraden Onderhanden Werk' (gekoppeld aan het beleidsdoel). Ga door naar vraag 6.
Nee: Grond wordt overgeboekt naar balanspost 'Vorraden Onderhanden Werk' (gekoppeld aan het beleidsdoel). Ga door naar vraag 6.
6. Waarde grond in relatie tot marktwaarde beleidsdoel kleiner als boekwaarde?
Ja: Afboeken naar marktwaarde / treffen voorziening ten laste van programma beleidsdoel
Nee: Geen mutatie
7. Is de marktwaarde van de beoordeelde aankopen kleiner dan de boekwaarde?
Ja: Boekwaardecorrectie (voorziening) ten laste van resultaat; onttrekking aan bestemmingsreserve ten goede van resultaat.
Nee: Ga door naar vraag 8
8. Aankoop van de grond meer dan 5 jaar geleden?
Ja: Aankoop overboeken naar balanspost 'Vorraden gereed product en handelsgoederen' tegen boekwaarde of lagere marktwaarde ga verder naar vraag 9
Nee: Geen mutatie
9. Is de marktwaarde kleiner boekwaarde?
Ja: Boekwaardecorrectie (voorziening) ten laste van resultaat; onttrekking aan bestemmingsreserve ten gunste van resultaat.
Nee: Ga door naar vraag 10.

10. Is aankoop in voorraad grond meer 10 jaar geleden?

Ja: aankoop activeren als permanent bezit in MVA tegen boekwaarde of lagere marktwaarde ga door naar vraag 11

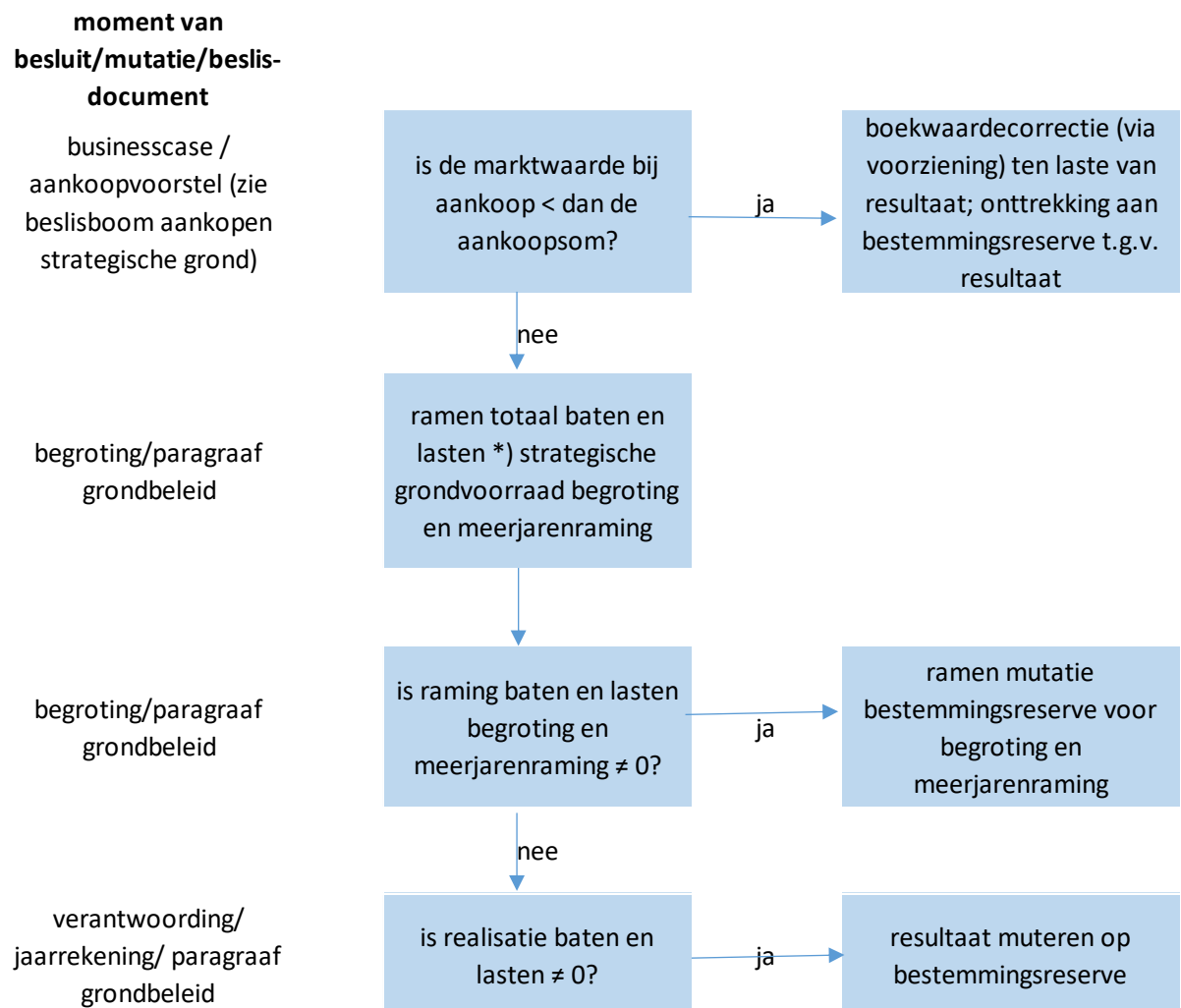
Nee: geen actie

11. Is de marktwaarde kleiner boekwaarde?

Ja: Boekwaardecorrectie (voorziening) ten laste van resultaat; onttrekking aan bestemmingsreserve ten gunste van resultaat.

Nee: geen waarde mutatie

Bijlage III. Beslisboom financieel-administratieve verwerking exploitatie-effecten van aankopen strategische grond



*) baten zijn de verhuur/pachtopbrengsten en positieve verkoopresultaten; lasten zijn de beheer- en onderhoudslasten, belastingen/heffingen, maar ook de mutaties die worden veroorzaakt door: waardemutaties strategische grondvoorraad (zie schema balansmutaties) en nadelige verkoopresultaten

Bijlage III: Beslisboom financieel-administratieve verwerking exploitatie-effecten van aankopen strategische grond

Tekstalternatief beslisboom

1. Is de marktwaarde bij aankoop kleiner dan de aankoop som?
Ja: Boekwaardecorrectie (via voorziening) ten laste van resultaat; onttrekking aan bestemmingsreserve ten gunste van resultaat.
Nee: Ramen totaal baten en lasten strategische grondvoorraad begroting en meerjarenraming en ga door naar vraag 2

2. Is raming baten en lasten begroting en meerjarenraming niet gelijk aan 0
Ja: Ramen mutatie bestemmingsreserve voor begroting en meerjarenraming
Nee: Ga door naar vraag 3

3. Is realisatie baten en lasten niet gelijk aan 0?
Ja: Resultaat muteren op bestemmingsreserve
Nee: Geen mutatie