

# **Handelingskader provinciaal strategisch grondbezit en strategische grondaankopen**

*(Versie d.d. 20-11-2018)*

# Inhoudsopgave

## Aanleiding

### Hoofdstuk 1 Realiseren Provinciale beleidsdoelen

- 1.1 Hoever kan de provincie actief de grondmarkt betreden om aan te kopen ten behoeven van de realisering van (ruimtelijke) beleidsdoelen?
- 1.2 Opgavegericht grondbeleid en strategische grondposities
- 1.3 Provinciaal strategisch grondbezit
- 1.4 Provinciaal strategische aankopen

### Hoofdstuk 2 Strategisch grondbezit

- 2.1 Wat is strategisch grondbezit
- 2.2 Randvoorwaarden strategisch grondbezit
- 2.3 Doorlichting provinciaal grondbezit
- 2.4 Doorlooptijd Strategisch grondbezit

### Hoofdstuk 3 Strategische grondaankopen

- 3.1 Wat is een strategische grondaankoop
- 3.2 Randvoorwaarden strategische grondaankopen

### Hoofdstuk 4 Organisatie, Financiële afwikkeling, besluitvorming en risico's

- 4.1 Organisatie
- 4.2 Besluitvorming
- 4.3 Financiële verrekening tussen projecten en strategisch grondbezit
- 4.4 Administratieve vastlegging
- 4.5 Risico's

**Aanleiding:**

In januari 2018 hebben Provinciale Staten de Nota “Een opgavegericht Grondbeleid 2018 - 2021” vastgesteld. Besloten hierbij is dat om slagvaardiger grond strategisch te kunnen aankopen, Gedeputeerde Staten (i.p.v. Provinciale Staten), binnen het door Provinciale Staten vastgestelde budget van € 15 mln, het besluit kunnen nemen om tot een strategische grondaankoop over te gaan. Om goed aan te sluiten bij het opgave gerichte grondbeleid zoals beschreven in deze nota, worden in dit voorstel de regels voor strategisch grondbezit én strategische grondaankopen nog eens kritisch tegen het licht gehouden.

Om tot een afgewogen geheel van strategisch provinciaal grondbezit te komen, zullen eerst randvoorwaarden geformuleerd moeten worden. Dit geldt voor zowel het huidige provinciale grondbezit als het nog aan te kopen strategische bezit.

De opgave is om door middel van een professionaliseringsslag het strategisch grondbezit van de provincie adequaat te beheren en zorg te dragen dat die strategische gronden ook daadwerkelijk ingezet gaan worden voor de provinciale beleidsopgaven. Provinciaal eigendom dat niet als strategisch bezit wordt aangemerkt zal worden verkocht.

Hoofdstuk 1 gaat in op de vraag hoever de provincie zich op de grondmarkt moet begeven teneinde haar beleidsopgaven te verwezenlijken. Hoofdstuk 2 gaat in op het huidige provinciale eigendom en in hoeverre dit kan bijdragen aan de realisatie van de provinciale doelen waarmee het dus een strategisch karakter krijgt. Tevens zijn de randvoorwaarden voor het omzetten naar strategisch bezit uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt beschreven wanneer een aankoop, benodigd voor de beleidsopgaven van de provincie, van strategische aard is. Ook zijn de randvoorwaarden hiervoor beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de organisatie, financiële verrekening, de risico's, besluitvorming en administratieve inrichting. Duidelijk is wel dat er altijd sprake is van maatwerk. Ieder geval is een geval op zichzelf, daardoor zal het besluit tot aankoop altijd gemotiveerd aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.

Dit handelingskader is op 20 november 2018 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In een later stadium wordt een lijst met percelen van het huidig provinciaal bezit die als strategisch worden aangemerkt, aan Gedeputeerde Staten ter besluitvorming aangeboden.

## Hoofdstuk 1 Realiseren Provinciale beleidsdoelen

### 1.1 Hoever kan de provincie actief de grondmarkt betreden om aan te kopen ten behoeve van de realisering van (ruimtelijke) beleidsdoelen?

In het coalitieakkoord zijn de provinciale doelen geformuleerd voor de maatschappelijke opgave waarvoor dit provinciebestuur zich zal gaan inzetten. Maatschappelijke initiatieven die aansluiten bij provinciale doelen, maar ook eigen initiatieven, moeten tot uitvoering worden gebracht. De provincie Zuid-Holland ontwikkelt veel beleid om haar gewenste ruimtelijke, maatschappelijke en economische ambities uit haar college programma uit te kunnen voeren. Vaak is dit beleid middels het opstellen van provinciale regels en verordeningen te borgen. Plannen van de lagere overheden worden hieraan getoetst.

Naast deze toetsende of controlerende rol, kan de provincie haar beleid ook zelf realiseren middels te formuleren realisatiestrategieën. Deze nieuwe Nota Grondbeleid 2018 – 2021 biedt de mogelijkheid om opgavegericht of gebiedsgericht grondbeleid te formuleren ter ondersteuning van deze realisatiestrategieën. De rol die de provincie vervult bij de realisering van een doel, is bepalend voor het type instrumentarium uit het grondbeleid dat wordt ingezet (zie Nota Grondbeleid 2018 – 2021 “Het Kwadrantenmodel”). Zo zal de aanleg van een nieuwe provinciale weg bijdragen aan het provinciale doel van een betere bereikbaarheid en leidt de aankoop van bijvoorbeeld landbouwgrond tot een bijdrage aan de natuurontwikkeling (presterende overheid). In beide gevallen zal de provincie actief de grondmarkt betreden om de beleidsopgave te realiseren.

### 1.2 Opgave gericht grondbeleid en strategische grondposities

Om uitvoering te geven aan de verschillende provinciale doelen met dito uitvoeringsstrategieën kan het voor de provincie van belang zijn over een strategische grondvoorraad te beschikken teneinde haar ambities op het gebied van de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, economie, natuur en milieu en duurzaamheid waar te kunnen maken. Immers bij een bepaalde omvang van bezit is het makkelijker door middel van bijvoorbeeld ruiling over de benodigde gronden te beschikken.

Naast het aankopen van strategisch gelegen gronden beschikt de provincie momenteel ook over een grote (ca.4.840 ha<sup>1</sup>) voorraad grond in eigendom. Binnen deze laatste categorie moet bepaald worden welke gronden van strategische aard zijn en dus kunnen worden ingezet voor de realisatie van de provinciale doelen. Dit kan alleen onder de vooraf vastgestelde randvoorwaarden.

Hier gaat deze nota verder op in:

- Condities (randvoorwaarden) benoemen waaronder gronden aangemerkt mogen worden als strategisch grondbezit;
- Bepalen wat binnen het huidige provinciaal eigendom strategisch grondbezit is;
- Bepalen wanneer een grondaankoop een strategische grondaankoop is.

Opgemerkt wordt dat grondbezit nooit een doel op zichzelf is maar slechts ten dienste staat van de realisering van het provinciale beleid.

### 1.3 Provinciaal strategisch grondbezit

De provincie beschikt over veel eigendom. Te denken valt aan de gronden onder het provinciale wegennet, gronden die zijn aangekocht voor de uitvoering van nieuw aan te leggen infrastructuur zoals Moordrechtboog en Rijnlandroute (inclusief de zogenaamde overhoeken), de gronden die in 2014 zijn overgekomen van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) of het overige verspreide bezit.

Over het algemeen moeten deze (overtollige) gronden worden verkocht. De opbrengst van de verkoop komt ten goede aan het beleidsdoel of de algemene middelen van de provincie. Maar ook hier geldt dat deze gronden ook andere provinciale doelen zouden kunnen versterken of dienen. Zo heeft bijvoorbeeld de

---

<sup>1</sup> Uit: Nota Grondbeleid Provincie Zuid-Holland 2018 – 2021, bijlage C

provincie samen met partners aan de verkoop van grond op Goeree Overflakkee ook andere doelen kunnen koppelen, zoals windenergie en agrarische structuurversterking.

Ook kan het verstandig zijn gronden, die in bijvoorbeeld het verkoopprogramma GrondvoorGrond zitten, nog even vast te houden en niet op korte termijn te verkopen. De ligging is zo strategisch dat enkele percelen nog wel eens interessant kunnen zijn voor toekomstige ontwikkelingen of realisering van provinciale doelen. Ook zou herontwikkeling van die grond kunnen leiden tot een hoger rendement bij verkoop.

Met andere woorden, er is een deel van het provinciale bezit dat niet direct verkocht hoeft te worden maar voorlopig nog in eigendom van de provincie kan blijven.

Samengevat:

De provincie is eigenaar van gronden die:

- Overtollig zijn en verkocht kunnen worden;
- Overtollig zijn maar ingezet kunnen worden ten behoeve van de realisatie van andere beleidsdoelen;
- Overtollig zijn maar van strategische aard zijn en daarom worden vastgehouden.

#### **1.4 Provinciale strategische aankopen**

Het is duidelijk dat de provincie, afhankelijk van de rol die zij neemt om haar doelen te verwezenlijken, zich op de grondmarkt zal begeven om de benodigde gronden voor de realisatie van de beleidsdoelen in eigendom te verkrijgen.

Als de provincie beoogd eindbeheerder is van te realiseren beleid (infra bijvoorbeeld) is het eigendom (verkrijgen) van de ondergrond het te verkiezen instrument. De overheid beschikt overigens over meer instrumenten om grond in eigendom te verkrijgen dan marktpartijen (denk bijvoorbeeld aan het onteigeningsinstrument).

Is de provincie opdrachtgever voor de realisatie van nieuwe natuur binnen de beleidsopgave van de NNN (NatuurNetwerk Nederland) maar draagt zij na oplevering van het natuurgebied de gronden over aan een beherende partij, dan zal aankoop ook het geëigende instrument zijn.

Over het algemeen zullen, na de vaststelling van een realisatiestrategie, de grondaankopen door de provincie van start gaan. Als een uitvoeringsstrategie nog niet is vastgesteld en er dus ook nog geen aankoopbudget is afgegeven dan zal de provincie nog niet actief overgaan tot aankoop van gronden. Alleen indien zich er gelegenheidsaankopen voordoen die passen binnen de voorgenomen beleidsrealisatie kan overgegaan worden tot een strategische grondaankoop. Maar het blijft maatwerk dat per geval bekeken zal worden.

Samengevat:

De provincie zal strategisch aankopen:

- Indien de gronden vallen binnen de (ruimtelijke) beleidsopgaven en er hiervoor realisatiestrategieën zijn vastgesteld;
- En er nog geen aankoopbudgetten zijn vastgesteld.

## Hoofdstuk 2 Strategische grondbezit

### 2.1 Wat is strategisch grondbezit

Strategisch grondbezit is provinciaal grondbezit dat op de korte en/of middellange termijn (< 5 jaar), in het kader van de uitvoering van verschillende realisatiestrategieën, ingezet zal worden voor de realisering van provinciale doelen.

Daarnaast kan ook provinciaal grondbezit als strategisch worden aangemerkt wanneer er nog geen realisatiestrategieën zijn vastgesteld maar de verwachting is dat dit wel op korte of middellange termijn zal gaan gebeuren.

De provincie beschikt, zoals gezegd, over heel veel gronden. Deze gronden zijn/waren benodigd voor de realisatie van de verschillende beleidsopgaven van de provincie, op het gebied van groen, energie, economie, ruimtelijke ordening, infrastructuur en leefomgeving en milieu.

Over het algemeen is de voor de realisatie van de beleidsopgaven aangekochte grond ook daadwerkelijk ingezet voor deze realisering. Echter het komt ook voor dat meer grond is aangekocht dan strikt voor dat doel noodzakelijk is. Oorzaak is onder andere dat eigenaren alleen alles willen verkopen of na aankoop de scope van projecten wijzigt. Daardoor heeft de provincie in de loop der jaren veel eigendom verkregen dat vervolgens weer, na realisering van het project, op de markt verkocht moet worden. Indien het project in administratieve zin nog niet is afgesloten komen de opbrengsten weer ten gunste van dit project. Toch is in de loop der tijd veel grondeigendom bij de provincie gebleven zonder dat er voldoende gestuurd werd op verkoop ervan (het zogenaamde verspreid bezit).

Ook is de provincie recent eigenaar geworden van veel landbouwgrond als onderdeel van de realisatie van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Een groot deel van deze voormalige DLG/BBL gronden, de zogenaamde GrondvoorGrond gronden (GvG) moeten voor 2027 worden verkocht ter financiering van de realisatie van de nieuwe natuur.

In principe is de afdeling Ontwikkeling en Grondzaken verantwoordelijk voor de verkoop van al deze stukken grond. Zij is hiervoor opdrachtnemer van een beleidsafdeling of afdeling P&P en DBI. Daarnaast is Ontwikkeling en Grondzaken de provinciale verantwoordelijke voor het professioneel beheren van al het provinciale bezit, zowel tijdens de realisering van een projecten dan wel na realisering ervan.

Binnen de verkoopprogramma's kunnen nog gronden zitten die ruimtelijke potentie hebben dan wel benodigd kunnen zijn voor mogelijke toekomstige provinciale doelen (bijvoorbeeld energieopgave, infra, groen of (ruil)grond) ten behoeve van de verstedelijkingsopgave, etc.). Als de beleidsafdelingen hiervoor realisatiestrategieën hebben laten vaststellen dan wordt de betreffende grond als strategische aangemerkt. Vaak is er dan nog geen budget vastgesteld voor de uitvoering (waaronder ook budget voor aankopen). Het kan ook voorkomen dat het beleid nog niet geformuleerd is. Er kan dan een afweging plaatsvinden (door OGZ iom met de opgavemanager al dan niet na overleg met de portefeuillehouder) om de grond als strategisch te bestempelen

### 2.2 Randvoorwaarden strategisch grondbezit

Kijkend naar deze zeer uiteenlopende grondportefeuille blijkt dat er nog interessante stukken grond tussen zitten. Het lijkt dus verstandig om niet alle gronden snel te verkopen maar een deel (voorlopig) in provinciaal eigendom, als strategisch bezit, te behouden. Om in aanmerking te komen voor de kwalificatie strategisch grondbezit moeten de gronden voldoen aan onderstaande criteria:

- Het bezit is voldoende groot in omvang voor de provinciale beleidsopgave;
- Het bezit maakt onderdeel uit van een provinciaal programma of beleidsopgave waarbij de provincie de uitvoering van het beleidsdoel zelf ter hand neemt;
- Het bezit maakt geen onderdeel uit van een provinciaal programma of beleidsopgave maar:

- Is interessant om in te zetten als ruilgrond ten behoeve van in de omgeving te realiseren provinciale doelen;
- Kan na bestemmingsplanherziening een ruimtelijk kwalitatieve en/of financiële meerwaarde opleveren;

*Het bezit is voldoende groot in omvang voor de provinciale beleidsopgave*

In principe moet het om relatief grote (> 1 ha) en aaneengesloten percelen gaan.

*Het bezit maakt onderdeel uit van een provinciaal programma of beleidsopgave*

Beleid is in ontwikkeling. Zo worden bijvoorbeeld door de afdeling M&M doorlopend plannen gemaakt ter verbeteringen en optimalisering van het provinciale wegennet, passend binnen het provinciale programma voor betere bereikbaarheid. Deze plannen kunnen leiden tot extra ruimtebeslag en dus (grond)aankopen. Het zijn plannen waarover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld vaststelling van een tracé) met bijbehorend budget. De gronden in eigendom bij de provincie onder deze mogelijk toekomstige tracés zullen als strategisch bezit worden vastgehouden totdat definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.

*Voorbeeld:*

1. De provincie probeert op verschillende manieren het opwekken van alternatieve energie middels zonnepanelen of windturbines vorm te geven. Het zou best zo kunnen zijn dat binnen het provinciale bezit gronden zitten die hiervoor erg geschikt zijn. Verkoop ligt dan dus niet voor de hand.
2. De provincie bezit gronden ten oosten van de A20 nabij Gouda in een bodemdalingsgebied. Deze gronden zijn van slechte kwaliteit en de verwachting is dat uiteindelijk dit gebied onder water komt te staan. Om een mogelijk toekomstig provinciaal doel te dienen, namelijk maatregelen tegen bodemdaling, zouden deze gronden aangemerkt kunnen worden als strategisch bezit. Er is echter nog geen projectbudget waardoor de gronden ook niet door het project in financiële zin kunnen worden overgenomen. Het valt te overwegen om deze gronden strategisch vast te houden voor maximaal 5 jaren totdat er definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden over het project en de financiering.

*Het bezit maakt geen onderdeel uit van een provinciaal programma of beleidsopgave maar:*

- *Is interessant om in te zetten als ruilgrond ten behoeve van in de omgeving te realiseren provinciale doelen*

Het komt voor dat provinciaal bezit gelegen is buiten een provinciaal programma of beleidsopgave maar wel zeer strategisch gelegen is. Denk hierbij aan de ligging nabij ontwikkelingsgebieden, zoals bedrijventerreinen, natuur- of woningbouwgebieden. Hoewel deze gronden nog niet vallen binnen specifieke beleidsopgaven, zoals woningbouw, economie of natuur, kan het toch zo zijn dat het een kwestie van tijd zal zijn voordat deze gronden alsnog worden aangemerkt voor de realisatie van de provinciale doelen.

*Voorbeeld*

1. Er ligt provinciaal bezit nabij de gebiedsontwikkeling Zuidplas maar ook nabij het logistieke bedrijventerrein Distripark A12 te Waddinxveen. Deze gronden zijn, als onderdeel van een aankooptransactie ten behoeve van de realisatie van de Moordrechtboog, als "bijvangst" in eigendom van de provincie gekomen. Het is een kwestie van tijd dat er een tekort zal gaan ontstaan voor logistieke bedrijven in de A12 corridor. Uitbreiding van het Distripark zou een mogelijkheid kunnen zijn. Ook kan het zo zijn dat voor de ontwikkeling van Zuidplas ruilgronden noodzakelijk zijn. Het provinciale bezit ligt daarom zeer strategisch en zou in eigendom van de provincie kunnen blijven.

2. Zo ook nabij het Bentwoud in de gemeente Waddinxveen. Hier liggen GvG percelen aansluitend en in de directe invloedssfeer van de aan te leggen "Verlengde Bentwoudlaan". Na realisatie van de infrastructuur zouden deze percelen heel strategisch gelegen kunnen zijn voor nog te formuleren provinciale doelen.

- *Kan na bestemmingsplanherziening een financiële meerwaarde creëren*

Er is provinciaal bezit (dat verkocht zal worden c.q. deel uitmaakt van een verkoopprogramma) dat in z'n huidige staat bij verkoop niet veel zal opbrengen. Pas nadat handelingen aan het vastgoed hebben plaatsgevonden en/of het bestemmingsplan is aangepast en afspraken met de gemeente zijn gemaakt, is het mogelijk om in financiële zin een meerwaarde te creëren. Dit provinciale bezit zal de kwalificatie krijgen van strategisch bezit en dus uit het betreffende verkoopprogramma gehaald worden.

*Voorbeeld:*

1. De provincie beschikt over een aantal agrarische vastgoed objecten, zoals o.a. De Meije in Bodegraven en Nieuwkoop, Middelblok 37/39 te Gouderak, Noordeinde 74, 122a en 136 te Waddinxveen en Bekadeweg te Sommeldijk. Verkoop op de markt levert, gezien de staat van het onroerend goed en de gebruiksmogelijkheid, weinig op waarbij de vraag is of verkoop sowieso wel gaat lukken. (Gedeeltelijke) sloop en wijziging van het bestemmingsplan kan leiden tot ruimtelijke kwaliteitswinst en financiële optimalisatie. In dit geval houdt de provincie deze vastgoedobjecten nog aan totdat de randvoorden gewijzigd zijn.
2. Aangekocht vastgoed dat gehandhaafd wordt en na afronding van een project weer verkocht kan worden, bijvoorbeeld Rhijnhofweg 36 voor de Rijnlandroute. Ook hier geldt dat de opbrengsten binnen de vastgoedraming van het project zijn meegenomen (incl. eventuele beheerkosten). Het project zal deze objecten moeten verkopen. Toch kan het zijn dat na bijv. bestemmingsplanherziening of investeringen voordat het op de markt gezet wordt, er een meerwaarde ontstaat. Vraag is of dit binnen de looptijd van het project kan worden gerealiseerd en of er voldoende tijd en aandacht is om een ontwikkeling te initiëren. In dat laatste geval kan het object worden overgeboekt naar het provinciale strategisch bezit en tegen de vigerende waarde met het infraproject worden afgerekend.

Al deze gronden zouden eigenlijk verkocht worden. Gezien de strategische ligging valt het te overwegen deze gronden vast te houden totdat er meer duidelijkheid is over de ontwikkeling van het omringende gebied.

Als provinciaal eigendom als strategisch wordt aangemerkt, dan worden deze gronden administratief overgedragen en afgerekend met het project of de opgaven en naar een nieuwe categorie "voorraad grond, strategisch bezit". Over de wijze hoe dat gaat wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

### **2.3 Doorlichting provinciaal grondbezit**

Het totale provinciale grondbezit wordt doorgelicht om na te gaan of er gronden zijn die aan bovenstaande criteria voldoen en dus aangemerkt kunnen worden als strategisch bezit. Er worden gesprekken gevoerd met de interne stakeholders. Dit betreft de afdelingen Water en Groen, Mobiliteit en Milieu, RWB/SAMEC en APP en DBI en het Energieteam. Uit deze gesprekken wordt een lijst met strategisch eigendom samengesteld.

Gedeputeerde Staten worden bij de behandeling van deze lijst gevraagd deze percelen aan te merken als strategisch bezit en als zodanig binnen het provinciale financiële systeem te administreren.

### **2.4 Doorlooptijd strategisch grondbezit**

Het voornemen is om het strategische bezit niet langer vast te houden dan 3 tot 5 jaren ten behoeve van een beleidsopgave of realisatiestrategie. Na deze periode wordt het bezit alsnog verkocht tenzij de



stakeholder waarvoor de grond strategisch wordt vastgehouden opnieuw verzoekt om het bezit langer te behouden.

## Hoofdstuk 3 Strategische grondaankopen

### 3.1 Wat is een strategische grondaankoop

Strategische grondaankopen vinden plaats in het kader van het opgavegerichte werken. Er is sprake van een strategische aankoop indien zich kansen tot aankoop voordoen voordat er sprake is van een (concreet en vastgesteld) project en er in de regel ook geen aankoopbudget beschikbaar is. Pas nadat projectfinanciering is geregeld, zal het project de strategische aankoop binnen 6 maanden overnemen. Een strategische aankoop is een gelegenheidsaankoop waarbij de provincie in een vroegtijdig stadium zich een grondpositie verwerft. Dit geldt niet voor aankopen van mogelijke ruilgronden. Deze aankopen komen ten laste van een project en vinden daarom ook pas plaats nadat projectfinanciering geregeld is. Een strategische aankoop kan alleen als er sprake is van een minnelijke, markt conforme aanbieding. De provincie is nog niet actief in de markt om percelen voor een bepaald project te verwerven. Aankopen tegen volledige schadeloosstelling vinden pas plaats nadat de ruimtelijke plannen (bestemmings- of inpassingsplannen) bestuurlijk vastgesteld zijn. Hierna zullen eigenaren actief door de provincie benaderd worden. Dit in tegenstelling tot strategische aankopen waarvoor eigenaren niet actief door de provincie benaderd worden.

### 3.2 Randvoorwaarden strategische grondaankopen

Van strategische grondaankopen kan alleen sprake zijn indien:

- De grond bijdraagt aan de realisatie van een provinciaal doel c.q. er een realisatiestrategie is vastgesteld;
- De grond als “bijvangst” mee aangekocht moet worden maar potentie heeft voor de realisatie van een ander provinciaal doel c.q. herontwikkeld kan worden;
- De gronden/vastgoed interessant (meerwaarde) zijn c.q. strategisch gelegen zijn i.r.t. tot (ontwikkeling van) ander provinciaal bezit;
- Er een aankoopbudget nodig is om de beleidsrealisatie waarvoor de grond wordt aangekocht mogelijk te maken maar dat aankoopbudget nog niet vastgesteld is.

*De grond bijdraagt aan de realisatie van een provinciaal doel c.q. er een realisatiestrategie is vastgesteld*

Een strategische grondaankoop maakt, in het kader van het opgave gerichte werken, de realisatie van (toekomstige) provinciale beleidsdoelen mogelijk. De doelen zijn meestal zo concreet dat daarvoor een programma of project is gestart. Toch heeft nog geen definitieve besluitvorming en dus budgetafgifte via een uitvoeringsbesluit voor grondaankopen plaatsgevonden. Nadat er een uitvoeringsbesluit is zal het project de strategische aankoop binnen 1 jaar overnemen.

Strategisch bezit is geen “stallingsfunctie”. Alle gronden die hier, in administratieve zin, ondergebracht worden moeten binnen maximaal 3 tot 5 jaar hun definitieve bestemming gekregen hebben. Zo niet dan worden de gronden gewoon weer op de markt verkocht (zie onder 2.4).

Door vroegtijdig een grondpositie te verwerven kan de provincie invloed uitoefenen op de toekomstige ontwikkelingen waardoor deze sneller de gewenste richting uitgaan en/of in financiële zin een positieve bijdrage zal leveren (minnelijke aankoop versus aankoop met volledige schadeloosstelling).

*Voorbeeld:*

1. Provinciale Staten hebben recent besloten over de voorkeursvariant van de Duinpolderweg. Indien de komende tijd percelen grond of vastgoed te koop wordt aangeboden op de voorkeursvariant dan kan de provincie besluiten die aan te kopen. Het project Duinpolderweg beschikt nog niet over een uitvoeringsbudget waardoor de aankoop ten laste zal worden gebracht van het strategische bezit.

2. In het kader van door de provincie ingezette beleidsopgave voor klimaatadaptatie kan het voorkomen dat er gronden te koop worden aangeboden die de realisatie hiervan vergemakkelijken c.q. ondersteunen.

*De grond als "bijvangst" mee aangekocht moet worden maar potentie heeft voor de realisatie van een ander provinciaal doel c.q. herontwikkeld kan worden*

Met name binnen de realisatie van het NNN komt het, als onderdeel van het onderhandelingsresultaat, voor dat het totale eigendom aangekocht moet worden in plaats van alleen het gedeelte dat strikt noodzakelijk is voor de natuurontwikkeling. In principe komt deze totaal aankoop ten laste van het project. Toch kan het interessant zijn de niet benodigde gronden onder te brengen onder het strategische bezit omdat herontwikkeling tot ruimtelijke en financiële meerwaarde kan leiden. Deze herontwikkeling valt niet onder de opdracht van het betreffende project, evenals de hiermee samenhangende risico's.

*Voorbeeld:*

1. In de Krimpenerwaard worden complete agrarische bedrijven aangekocht t.b.v. de realisering van de beleidsopgave waarvan de zgn. "koppen" buiten de beleidsopgave vallen. Op deze "koppen" bevinden zich vaak de agrarische bedrijfswoningen. In de businesscase van Krimpenerwaard is met de totaal aankoop dan ook geen rekening gehouden. Eigenaren geven tijdens de aankooponderhandeling vaak aan alleen het gehele eigendom te willen verkopen, dus inclusief de "koppen". In principe komt de totale aankoop ten laste van het project waarbij de restverkoop als opbrengst kan worden ingeboekt.  
Te overwegen valt om de aankoop van een "kop" ten laste te brengen van het strategische bezit. Bij het project Krimpenerwaard is dit al binnen de Stuurgroep besloten en wordt hierdoor het project (in financiële zin) niet belast. Binnen het programma strategische bezit kan deze "kop" geoptimaliseerd worden (RvR, omzetting van agrarisch bouwblok naar woning) en vervolgens op de markt worden verkocht. De opbrengsten (incl. eventuele meerwaarde en risico) komen aldan ten gunste van het strategische bezit.

*De gronden/vastgoed interessant (meerwaarde) zijn c.q. strategisch gelegen zijn i.r.t. tot (ontwikkeling van) ander provinciaal bezit;*

Het kan voorkomen dat vastgoed in de directe omgeving van te verkopen provinciaal bezit op de markt te koop wordt aangeboden. Door middel van deze aankoop kan het provinciale bezit in ruimtelijk/kwalitatieve zin maar ook in financiële zin worden geoptimaliseerd.

*Voorbeeld:*

1. Het pand De Meije 129 te Bodegraven staat te koop. Het ligt ingeklemd tussen eigendom van PZH, dat in het kader van GvG verkocht zal worden. Aankoop van De Meije 129 vergroot de ruimtelijke kwaliteit en verruimt het verkoop-/ontwikkelpotentieel van de te verkopen GvG gronden (bij bestemmingsplanwijziging).  
GvG is niet gebaat bij de aankoop, herontwikkeling en bijkomend risico van dit object. Indien De Meije 129 wordt aangekocht kunnen de GvG percelen aan deze "strategische" aankoop worden toegevoegd. Een totaal ontwikkeling draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit en genereert een meerwaarde.
2. Door aankoop van een tussenliggend perceel ontstaat er een aaneengesloten blok met mogelijk een betere ontsluiting wat een meerwaarde zal opleveren.

*Er een aankoopbudget nodig is om de beleidsrealisatie waarvoor de grond wordt aangekocht mogelijk te maken maar dat aankoopbudget nog niet vastgesteld is*

Over het algemeen worden strategische aankopen gedaan om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen zullen een andere bestemming hebben dan over het algemeen de vigerende bestemming. Er worden realisatie- of uitvoeringsstrategieën vastgesteld met bijbehorend (aankoop)budget.

Dus strategische aankopen betreffen alleen aankopen waarvoor anders t.z.t. een aankoopbudget zou moeten worden vastgesteld.

*Voorbeeld:*

1. Grond of een woning wordt aangekocht voor een toekomstige provinciale weg (bijv. Duinpolderweg). De bestemming van de aan te kopen grond zal wijzigen van woon- of agrarische bestemming naar een bestemming met verkeersdoeleinden o.i.d..

## **Hoofdstuk 4 Organisatie, Financiële afwikkeling, besluitvorming en risico's**

### **4.1 Organisatie:**

De organisatie voor het programma strategisch grondbezit ziet er als volgt uit.

De bestuurlijk opdrachtgever is de portefeuillehouder Grond, de ambtelijk opdrachtgever is het bureauhoofd OGZ. Deze wijst de projectleider aan die verantwoordelijk is voor:

- Het bepalen van het strategisch eigendom (als onderdeel van het provinciale grondbezit) en het voorbereiden van de besluitvorming door GS;
- het tijdelijke beheer van de strategische gronden;
- bewaken dat strategische gronden ook daadwerkelijk door beleidsafdelingen/projectleiders worden overgenomen;
- het op de markt brengen van de strategische gronden, middels bestemmingsplan wijziging, RvR, investeringen, etc.

Hij is aanspreekbaar op het behalen van de resultaten en zal zorgdragen dat de strategische gronden ook daadwerkelijk ingezet worden voor de beoogde beleidsrealisaties. Lukt dit niet binnen de afgesproken termijn dan zal hij de gronden weer op de markt verkopen.

### **4.2 Besluitvorming:**

Ieder voorstel tot "strategische" aankoop gaat vergezeld met een onderbouwing ten gevolge van welke provinciale beleidsrealisatie het aangekocht dient te worden inclusief een financiële inclusief risico inschatting en wordt voorgelegd aan de portefeuillehouder. De aankoop gaat voor besluitvorming naar Gedeputeerde Staten (geen mandaatbesluit). Ieder besluit is voorzien van een risico inventarisatie.

De besluitvorming over de lijst van het huidig provinciaal grondbezit dat als strategisch wordt aangemerkt, wordt separaat voorbereid en in het voorjaar van 2019 aan GS voorgelegd.

In de loop van 2020 zal dit handelingskader worden geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

### **4.3 Financiële verrekening tussen projecten en strategisch bezit**

Provinciaal bezit dat als strategisch is aangemerkt wordt binnen de financiële administratie overgeboekt vanuit een project naar de "voorraad grond, strategisch bezit". Deze overboeking geschiedt op basis van de huidige marktwaarde van die grond. Het project heeft immers met deze verkoopopbrengst rekening gehouden. Hierdoor loopt het project geen financieel risico, sterker nog het is sneller van zijn overtollige grond af zonder daar extra inspanningen tegenover te zetten.

Zonodig kan een opdracht tot taxatie gegeven worden om de marktwaarde te bepalen. De kosten hiervan komen ten laste van het strategische bezit.

Verkoop van het strategische bezit gaat ook tegen marktwaarde. Echter, omdat aan de gronden een bewerking heeft plaatsgevonden in de zin van bijvoorbeeld een bestemmingsplan herzieningen, (partiële) sloop, of andere ontwikkelingen, zullen de opbrengsten hoger zijn dan waarvoor ze zijn ingebracht. Deze zogenaamde meerwaarde komt ten gunste van het strategisch bezit en daarmee ten gunste van de provincie. Met deze meerwaarde zullen wel alle samenhangende kosten worden verrekend, zoals de kosten van het tijdelijke beheer, sloopkosten, eventuele investeringskosten en proceskosten. Financiële risico's komen ten laste van het strategische bezit.

### **4.4 Administratieve vastlegging**

Naast vasthouden en aankopen is de wijze van administreren en beheren van de gronden van belang.

Voor strategische aankopen is in de begroting jaarlijks een bedrag van maximaal € 15 mln opgenomen.

Deze post is bedoeld als voorfinanciering van de aanschafwaarde van een aankoop en direct daarbij behorende kosten zoals notariskosten (op te nemen op de balans) en dekking van financiële risico's, zoals waardeverlies, rente, zakelijke lasten en beheer- en onderhoud.

Op dit moment zijn er nog geen strategische aankopen gedaan. Er zal een nieuwe categorie met als werktitel "voorraad grond, strategisch bezit" binnen de begrotingssystematiek worden gevormd en worden toegelicht in de paragraaf grondbeleid van de begroting.

Met FJZ hebben de gesprekken plaatsgevonden over de administratieve spelregels. De werkwijze is/wordt voorgelegd aan IC/accountant.

#### **4.5 Risico's**

De inschatting is dat mogelijke risico's van de strategische grondaankopen gering van omvang zullen zijn. De provincie opereert voor de realisatiestrategie van haar beleidsdoelen met name in het landelijke gebied. Aankopen hebben daarom veelal betrekking op agrarische grond met een enkele uitschieter naar een woning of bedrijf. De kans dat besloten wordt tot strategische aankoop van kapitaalkrachtige ondernemingen wordt als zeer klein ingeschat. Strategische aankopen gaan om relatief kleine bedragen en courant te verhandelen bezit. Strategische bezit dat uiteindelijk niet benodigd is voor de beleidsrealisatie zal weer op de markt verkocht worden. Het risico is voornamelijk een marktrisico (schommelingen marktprijzen).