



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster GVG
Ons kenmerk DOC-00224788
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 1

Behandeld E. Okkema
Telefoon +31 6 25 77 95 25
Maastricht 2 maart 2022
Verzonden 2 maart 2022

Onderwerp

Mededeling portefeuillehouder Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022

Geachte Staten,

Op 13 november 2020 is in de vergadering van uw Staten gesproken over de voorgenomen verkoop van de provinciale gronden aan de gemeente Bergen ten behoeve van het Energielandschap Wells Meer. De toenmalige portefeuillehouder heeft u toen toegezegd om te komen tot een verbetering van het beheer van provinciaal vastgoed en het organiseren van afbakening van verantwoordelijkheden (toezegging 8839). Daartoe is onder andere de Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022 opgesteld. Op 15 februari 2022 heeft het College deze nota vastgesteld. Deze nota wordt bijgaand ter informatie meegezonden.

De kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2022-2025. Inmiddels is de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2022-2025 ter besluitvorming aan uw Staten aangeboden. Het kaderstellende karakter van deze nota vraagt op onderdelen om verdieping. Daarom wordt gewerkt met enkele uitvoeringsnota's die in samenhang worden opgesteld en uitgevoerd. De Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022 beschrijft op welke wijze de Provincie Limburg omgaat met haar grond- en vastgoedportefeuille en is een nadere uitwerking van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2022-2025.

In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2022-2025 is opgenomen dat de Provincie met betrekking tot het beheeraspect van eigendom van vastgoed zal gaan werken met strategisch portfoliomanagement. Doel is om te komen tot een gezonde grond- en vastgoedportefeuille die bijdraagt aan het behalen van de provinciale doelstellingen. De basis voor het voeren van strategisch portfoliomanagement is het centraal, transparant en eenduidig ontsluiten van alle informatie aangaande grond- en vastgoedobjecten. Aan de hand van deze informatie kan het vastgoed worden beheerd met afwegingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau.



Het strategisch portfoliomanagement wordt in de uitvoeringsnota verder verdiept. Onderdeel van de uitvoeringsnota is verder de zogenaamde Grondprijzenbrief. Met deze brief worden normbedragen voor de verkoop van snippergroen en de tarieven voor gebruiksrechten van grond en opstallen vastgelegd.

Op 10 december 2021 is voor uw Staten een informerende sessie gehouden over grond- en vastgoedbeleid. In deze sessie is ook aan de orde gekomen welke producten in relatie tot grond- en vastgoed de komende tijd ter besluitvorming worden voorgelegd alsmede de afbakening omtrent rollen en verantwoordelijkheden. De door de aanwezige Statenleden benoemde aandachtspunten zijn verwerkt in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2022-2025 en de Uitvoeringsnota Beheer Grond en Vastgoed 2022.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen toezegging 8839 met dit schrijven als afgedaan.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

S.H.M. Satijn



Uitvoeringsnota Beheer grond & vastgoed 2022

Cluster grond en vastgoed

www.limburg.nl

provincie limburg



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel nota	5
1.2	Positionering Uitvoeringsnota beheer Grond & Vastgoed	6
2	Grondbezit	8
2.1	Huidige grond- en vastgoedbezit	8
2.2	Permanent en tijdelijk bezit	9
2.3	Waarde van het grond- en vastgoedbezit	9
2.3.1	Financieel rendement van het grond- en vastgoedbezit	10
2.3.2	Maatschappelijk nut van het grond- en vastgoedbezit	10
3	Strategisch portfoliomanagement	11
3.1	Doel en ambitie	11
3.2	Strategisch portfoliomanagement	11
3.3	Tactisch management op objectniveau	12
3.4	Dagelijks beheer en onderhoud vastgoed	14
3.4.1	Dagelijks beheer vastgoed	14
3.4.2	Onderhoud vastgoed	15
3.5	Verkoop	15
3.6	Informatiemanagement	16
4	Grondprijzenbrief	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel nota

Voor u ligt de Uitvoeringsnota beheer Grond & Vastgoed van de provincie Limburg. Deze geeft aan hoe de Provincie Limburg omgaat met haar grond- en vastgoedportefeuille. Deze uitvoeringsnota is een nadere concretisering voortvloeiend uit de nota Grond- en Vastgoedbeleid inzake de beheersaspecten.

De nota Grond- en Vastgoedbeleid beschrijft op strategisch en tactisch niveau het beleid van de provincie. In deze nota staat in relatie tot het beheer opgenomen dat strategisch portfoliomanagement wordt gevoerd. Voorliggende uitvoeringsnota is gericht op de operationele elementen waarmee Gedeputeerde Staten invulling geven aan het Strategisch portfoliomanagement.

Per 1 september 2020 is in organisatorische zin "Grond en Vastgoed" een zelfstandig cluster binnen de ambtelijke organisatie. Dit met als doel om processen rondom grond- en vastgoed én ambtelijke adviezen aan bestuur te professionaliseren. Dit onder andere door het transparanter en effectiever maken van de processen rondom grond- en vastgoed.

Het proces tot de verkoop van provinciale gronden aangaande Energielandschap Wellsmeer is de aanleiding geweest om te komen tot een verbetering van het beheer van provinciale vastgoed en het organiseren van afbakening van verantwoordelijkheden (toezegging 8839).

Ook in het rapport over Marsna Paper van de Zuidelijke Rekenkamer van 3 maart 2020 is aandacht voor het "grond- en vastgoedbeleid". Aan Gedeputeerde Staten wordt in het rekenkameronderzoek de aanbeveling gegeven: *"Actualiseer het beleidskader en de uitvoering van het grondbedrijf binnen provincie, in overeenstemming met de bredere investeringsprincipes die al gelden voor de provincie en zorg voor consistente naleving van het geactualiseerde beleidskader, met name ook bij bijzondere casussen"*.

In de aanloop naar de verdere professionalisering van grond en vastgoed binnen de provinciale organisatie is gestart met de uitvoeringsnota "Zo Werken wij" (actualisatie onder handen) en door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De voorliggende nota is gelijktijdig opgesteld met de beleidsnota Grond- en Vastgoedbeleid. De Uitvoeringsnota beheer Grond & Vastgoed betreft voor het onderdeel beheer een eerste professionaliseringsslag en beoogt inzicht in en het hebben van een courante grond- en vastgoedportefeuille. Een grond- en vastgoedportefeuille die de afgelopen jaren, onder meer door een aantal ontwikkelingen en majeure opgaven, in omvang is toegenomen.

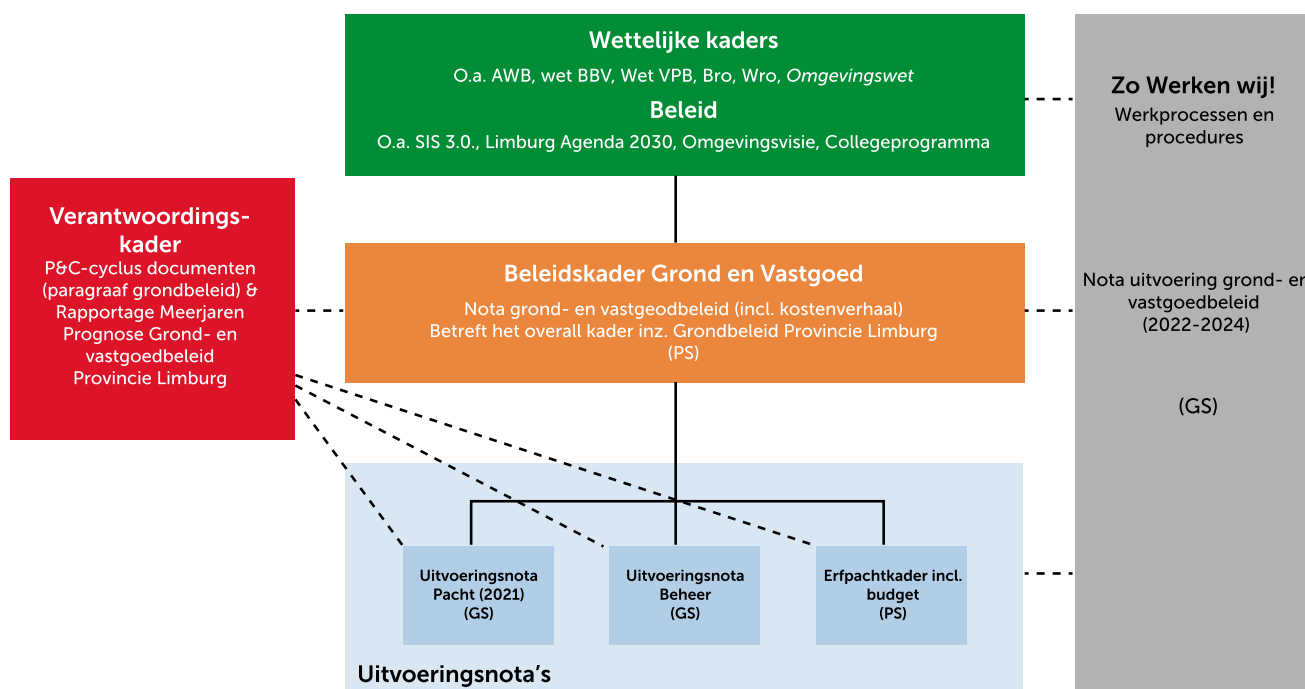
Het hebben en houden van vastgoed is overigens geen doel op zich, maar een middel bij het verwezenlijken van provinciale beleidsdoelstellingen en het realiseren van maatschappelijk nut. Naast het bedrijfsmatige beheer van het Provinciaal bezit, is het de opgave om de grond- en vastgoedportefeuille in maatschappelijke zin optimaal te laten renderen.

De Uitvoeringsnota beheer Grond & Vastgoed is van toepassing en afgebakend voor wat betreft het rechtstreeks en volledig bij de provincie in bezit zijnde vastgoed. Deze nota is dus niet van toepassing op deelnemingen, verbonden partijen of andere zelfstandige entiteiten (met vastgoed) waarin de provincie Limburg deelneemt, investeert ofwel aandeelhouder is. Deze nota kan in voorkomende gevallen wel van toepassing worden verklaard, het betreft daarbij een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten.

De Uitvoeringsnota beheer Grond & Vastgoed wordt tweejaarlijks geëvalueerd met de portefeuillehouder Grondbedrijf en indien noodzakelijk door het college van Gedeputeerde Staten herzien.

1.2 Positionering Uitvoeringsnota beheer Grond & Vastgoed

Figuur 1: Positionering nota's cluster grond en vastgoed:



De Uitvoeringsnota Beheer Grond & Vastgoed staat niet op zichzelf. In bovenstaande afbeelding is de positionering van de nota (binnen de provinciale organisatie i.r.t. grond en vastgoed) schematisch weergegeven:

- De nota Grond- en vastgoedbeleid (**oranje blok**) vormt de basis op strategisch en tactisch niveau voor de drie uitvoeringsnota's op operationeel niveau. Tweejaarlijks wordt de nota geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd. Iedere vier jaar vindt een herziening plaats;
- De nota Grond- en vastgoedbeleid is gebaseerd op diverse (wettelijke) kaders en uitgangspunten (**groene blok**). Dit betreft onder andere de grondexploitatiewet, maar ook voor het grond- en vastgoedbeleid relevante provinciale beleidskaders (zie ook bijlage 1).
- De "Uitvoeringsnota pacht 2022" vastgesteld door GS op 14 december 2021 beschrijft de wijze waarop wordt omgegaan met de uitgifte van de in bezit zijnde (landbouw)gronden. De nota wordt gewijzigd bij herziening van de PS beleidskaders en de daaraan gekoppelde maatschappelijke thema's en doelen.
- Het "Erfpachtkader" is een instrument dat de Provincie Limburg heeft ontwikkeld ten behoeve van het aantrekken van bedrijvigheid en het aanjagen en faciliteren van de Limburgse economie. Dit kader is in 2017 in de vergaderingen van 14 en 15 december door Provinciale Staten (G-17-046) vastgesteld. Eind 2022 zal het kader beleidsmatig worden getoetst of het nog aansluit bij de praktijk.

- In de nota "Zo werken wij!" (**grijze blok**, ook bekend als Nota uitvoering grond- en vastgoedbeleid, vastgesteld door GS op 19 mei 2020) is de werkwijze beschreven van alle werkzaamheden en werkprocessen gerelateerd aan grond- en vastgoed, zoals bijvoorbeeld de wijze waarop transacties met gronden en vastgoed plaatsvinden. Deze uitvoeringsregels borgen een uniforme handelswijze en beheersing van risico's in de uitvoering. Het geeft aan hoe moet worden gehandeld bij transacties met onroerend goed. Aan de hand van bovenstaande genoemde kaders faciliteert, ontwikkelt mede en ondersteunt het cluster Grond en Vastgoed gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de Provincie Limburg. De nota "Zo werken wij" wordt jaarlijks geëvalueerd en indien noodzakelijk, herzien.
- In het verantwoordingskader (**rode blok**) is onder andere vastgelegd op welke wijze Provinciale Staten hun controlerende en kaderstellende rol kunnen uitvoeren. Dit middels het opstellen van duidelijke en transparante P&C cyclus documenten en een rapportage Meerjaren Prognose Grond- en vastgoedbeleid. Zo wordt in dit verantwoordingskader geregeld dat zowel het financieel resultaat als provinciale doelstellingen die worden bereikt, kunnen worden gemonitord en verantwoord.

2 Grondbezit

2.1 Huidige grond- en vastgoedbezit

Provincie Limburg heeft een omvangrijke grond- en vastgoedportefeuille van afgerond 3.500 ha. daarbij inbegrepen 33 gebouwen (peildatum 1-1-2022).

Tot 2007 was de provincie Limburg hoofdzakelijk eigenaar van gronden met een openbare (provinciale wegen) of publieke functie (huisvestingdoeleinden, musea etc.). Sedert 2007 is met de nota Grondbeleid ingezet op een meer actief grondbeleid en is er met het innemen van (strategische) grondposities, de anticiperende aankopen getracht om de maatschappelijk beoogde ontwikkelingen te faciliteren en is er in andersoortig vastgoed geïnvesteerd, hoofdzakelijk met een agrarische bestemming. Met de financiële / kredietcrisis is er geen uitvoering meer gegeven aan het “actieve grondbeleid”. Dit is mede de aanleiding geweest om het grond- en vastgoedbeleid te actualiseren.

Daarnaast is er in het afgelopen decennium een aantal grootschalige ontwikkelingen te duiden, die van grote invloed zijn geweest op de omvang van de vastgoedportefeuille.

Decentralisatie Dienst Landelijk Gebied

Met de decentralisatie van de uitvoerende Dienst Landelijk Gebied groeide de provinciale grondportefeuille per 1 januari 2015 met 2.500 ha. en verdubbelde daarmee in omvang. Het bezit wordt onder meer ingezet om de Ontwikkelopgave Natuur te realiseren. Het bezit betreft hoofdzakelijk landbouw-, natuurgronden en enkele agrarische bedrijfslocaties. De gronden worden in gebruik gegeven conform werkwijze zoals beschreven in de Uitvoeringsnota Pacht. Per 1 januari 2022 resteren er afgerond 750 ha.

Buitenring Parkstad Limburg

De nieuwe provinciale weg Buitenring Parkstad Limburg (N300) verbetert de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid en leidt tot kansen voor economische en toeristische ontwikkelingen in de Parkstad gemeenten. Voor de aanleg van deze weg zijn er om en nabij de 350 ha. verworven. Er resteren ca. 120 ha. aan restgronden en hebben hoofdzakelijk functie als natuurcompensatie, landbouwgronden en bedrijventerrein (Oostflank Brunssum).

Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum

Twee grote overstromingen van de Maas begin jaren negentig zijn de aanleiding voor een integraal beschermingsprogramma in het gebied tussen Ooijen en Wanssum.

Door de integrale aanpak is in de gebiedsontwikkeling Ooijen – Wanssum middels de aanleg van natuur en aanpassing van het landschap een waterstanddaling in de Maas gerealiseerd en ontstaat er in het gebied ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en is de leefbaarheid van de kern Wanssum vergroot. In dit kader heeft de provincie Limburg afgerond 470 ha. aan benodigde gronden verworven.

Er resteren ca. 400 ha. aan restgronden met hoofdzakelijk bestemmingen als natuur, landbouwgronden en gronden met een openbare functie zoals dijken en fietspaden.

Met name vanuit de ontwikkeling van deze projecten en ontwikkelingen resteert er bezit (restgronden) waarbij er een integrale afweging dient plaats te vinden over de doelmatigheid van het bezit als ook over de beoogde inzet. Aangezien het momenteel ontbreekt aan een totaalbeeld wordt strategisch portfoliomanagement geïntroduceerd (zie hoofdstuk 3).

2.2 Permanent en tijdelijk bezit

Het bezit is op te delen in permanent bezit (hoofdzakelijk bestaande uit de provinciale wegen en provinciale huisvestingsdoeleinden) van economisch nut en anderzijds het tijdelijke bezit.

Verwerving van het tijdelijke bezit is doorgaans een resultante van een (voorgenomen) planologische functiewijziging (sloop) ofwel om deze wijziging te faciliteren (ruilobject). In voorkomende gevallen kan onder meer vanwege gewijzigde planvorming / ofwel het beëindigen van een project of programma de doelmatigheid (geen maatschappelijk nut) van het bezit ontbreken. Verkoop kan dan aan de orde zijn.

Voor wat betreft het beheer van het tijdelijke bezit ligt er een regisserende rol bij het cluster Grond en Vastgoed.

De verantwoordelijkheid van het beheer van permanente gronden en gebouwen is binnen de provinciale organisatie bij andere clusters belegd. Het beheer en onderhoud van de infrastructuur (N-wegen alsmede de ZLSM) valt onder de verantwoordelijkheid van het cluster Wegbeheer en gebeurt op basis van het beleidskader infrastructuurele kapitaalgoederen provincie Limburg (G-19-055).

De permanente gebouwen worden beheerd door het cluster Facilitaire Dienstverlening. Dit bezit heeft veelal een openbare functie (musea, stationsgebouw) of is bestemd voor huisvestingdoeleinden (Gouvernement, steunpunten Wegbeheer). Uitgangspunt van de exploitatie van het permanente bezit is het waarborgen van het vastgestelde onderhoudsniveau (representativiteit en functionaliteit) van de gebouwen. De wijze van onderhoud geschiedt op basis van het beleidskader G-19-031.

2.3 Waarde van het grond- en vastgoedbezit

De waarde van de grond- en vastgoedportefeuille (met name de restgronden) is op dit moment niet eenduidig geadministreerd en inzichtelijk te maken. De grondexploitaties worden conform de spelregels van de BBV verantwoord in de P&C cyclus (paragraaf grondbeleid). Het Gouvernement en andere provinciale gebouwen met een openbare functie, zoals de ZLSM en de provinciale wegen worden onder de materiele vaste activa verantwoord. In het nog op te stellen verantwoordingskader "Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedbeleid" is de inzet om een eenduidig en transparant P&C cyclus document te ontwikkelen voor wat betreft de verantwoording aangaande de vastgoedportefeuille.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de verschillende waarderingsgrondslagen voor grond- en vastgoed, conform de spelregels van het BBV.

Met de introductie van portfoliomanagement (hoofdstuk 3) ontstaat er inzicht in de waarde van de totale grond- en vastgoedportefeuille. Aan- en verkooptransacties geschieden tegen marktconforme tarieven. Indien er door transformatie een waardevermindering, of waardevermeerdering ontstaat dan komt dit ten laste of ten gunste van het betreffende project. Tekorten op een project dienen daarbij aan de voorkant gedekt te worden (met beleidsmiddelen) zo ook bij waardevermindering van het eigendom.

De bijbehorende financiële spelregels zullen nader worden uitgewerkt in de uitvoeringsnota grond- en vastgoedbeleid (Zo Werken Wij!).

2.3.1 Financieel rendement van het grond- en vastgoedbezit

Het financieel rendement aangaande het beheer van het grond en vastgoedbezit vormt onderdeel van de begroting (onderdeel grondverwerving) van een project en/of een gebiedsontwikkeling. In het verleden is hier bij sommige projecten / gebiedsontwikkelingen in de initiatieffase onvoldoende aandacht aan besteedt en zijn er onvoldoende middelen beschikbaar om het beheer adequaat uit te voeren.

Inzet is om het cluster Grond en Vastgoed in de toekomst regie te laten nemen om de beheerkosten te becijferen / te begroten. In de herziening van de Nota Uitvoering Grond- en Vastgoedbeleid wordt dit principe nader uitgewerkt.

2.3.2 Maatschappelijk nut van het grond- en vastgoedbezit

Bij het beheer van het grond en vastgoedbezit wordt ingezet op het maximaleren van het maatschappelijk nut. Dit door bij de inzet van vastgoed, in de contractvorming en opdrachtersfeer de verbinding te zoeken en invulling te geven aan de inhoud van de provinciale kaders en beleidsdoelen.

De Uitvoeringsnota Pacht is een concreet voorbeeld van de beschreven benadering. Deze werkwijze vereist inzicht en sensitiviteit in de politiek – bestuurlijke vraagstukken om deze vervolgens te verbinden, te koppelen en concreet de relatie te leggen naar grond- en vastgoed vraagstukken en het in hoofdstuk 3 beschreven strategisch portfoliomanagement.

3 Strategisch portfoliomanagement

3.1 Doel en ambitie

De provincie Limburg streeft naar een inzichtelijke, beheersbare, doelmatige en courante grond- en vastgoedportefeuille. Vastgoed wordt aangekocht op basis van minnelijke verwerving ofwel op onteigeningsbasis (incidenteel). Daarnaast is er ander instrumentarium, onder meer de anticiperende aankopen waarmee de provincie Limburg zich op de vastgoedmarkt kan positioneren (zie bijlage 3). Het proces van aankoop (verwerving en onteigening) is beschreven in de uitvoeringsnota grond- en vastgoedbeleid (Zo Werken Wij!).

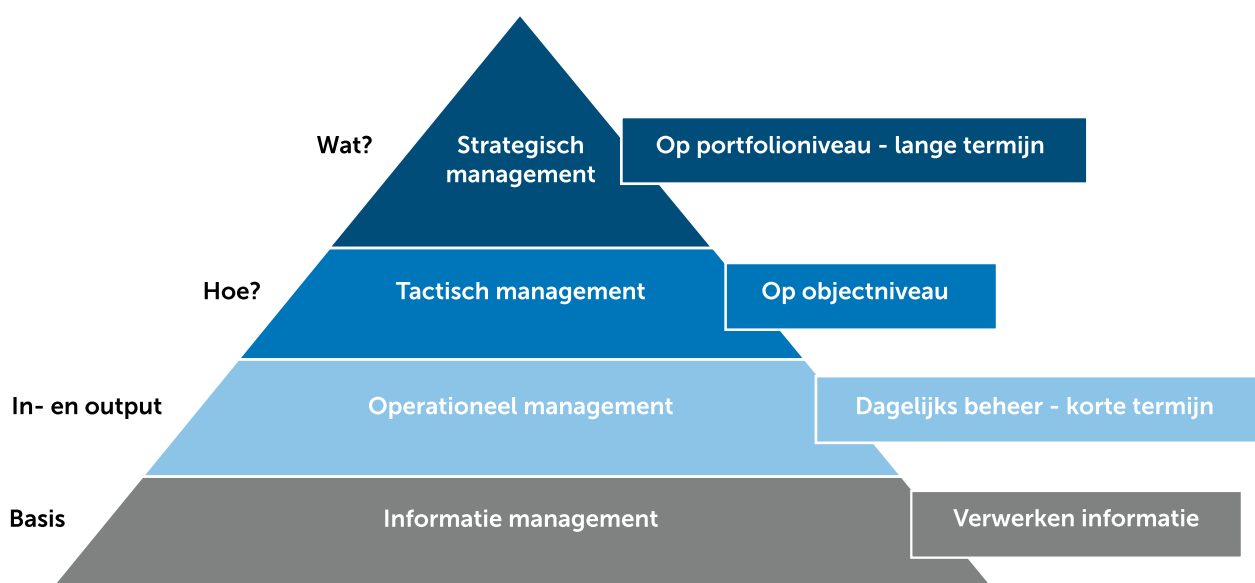
Middels de vastgoedportefeuille moeten voor Limburg relevante ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Kan het bezit hier (op termijn) geen bijdrage aan leveren dan wordt het afgestoten. De beschreven werkwijze wordt hierna geduid als strategisch portfoliomanagement. In de periode dat vastgoed in eigendom is wordt het optimaal benut en beheerd voor de Limburgse opgaven. De wijze waarop deze principes worden verankerd zijn beschreven in dit hoofdstuk.

3.2 Strategisch portfoliomanagement

De huidige portefeuille is omvangrijk en er is niet altijd duidelijk op welke wijze het vastgoed kan bijdragen aan de inhoud van de provinciale beleidskaders / projecten, programma's en of wettelijke taken.

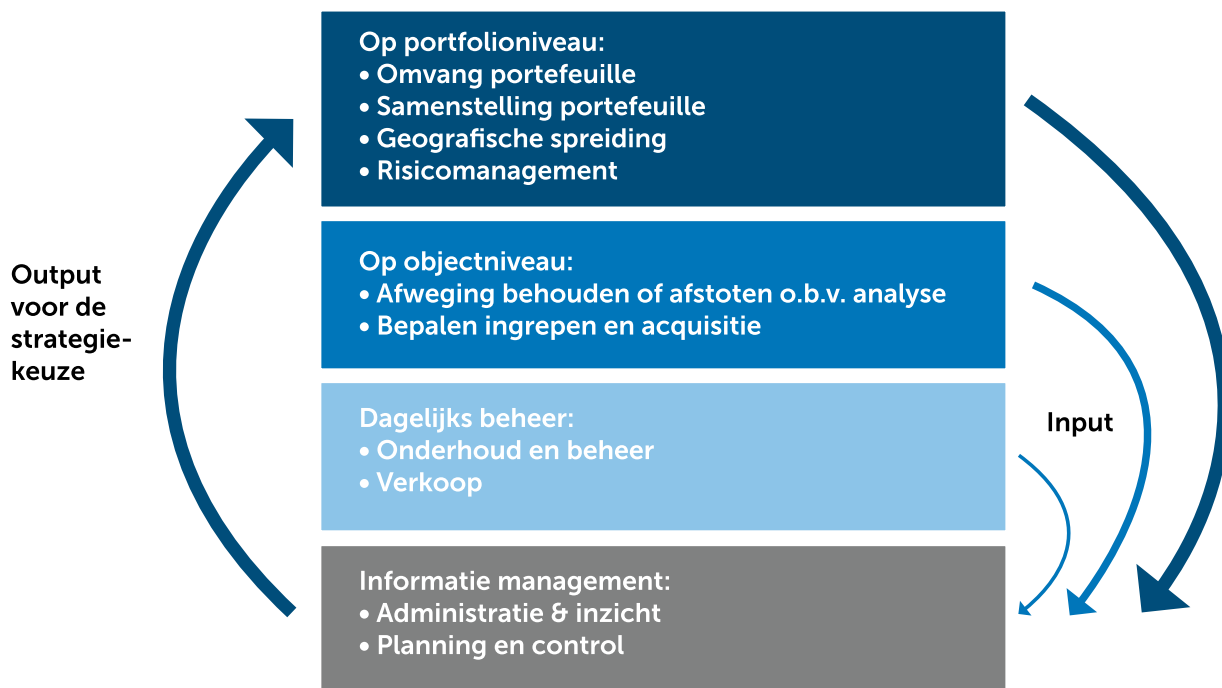
De basis voor het voeren van strategisch portfoliomanagement betreft het centraal, transparant en eenduidig ontsluiten van alle informatie aangaande grond- en vastgoedobjecten. Op basis van deze informatie kan het vastgoed worden beheerd met afwegingen op verschillende niveaus zoals in figuur 2 is weergegeven.

Figuur 2: Beheerpiramide provincie Limburg:



De werkwijze waar de totale grond- en vastgoedportefeuille op wordt gestuurd is schematisch weergegeven in figuur 2 en 3.

Figuur 3: Verbijzondering beheerpiramide:



Op elk niveau van de beheerpiramide worden afwegingen gemaakt die verder worden geduid in de navolgende paragrafen. Het strategisch niveau is het beleidsniveau en volgt uit de relevante beleidskaders, projecten, programma's en wettelijke taken. De beleidskeuzes zijn vervolgens van invloed op de afwegingen op tactisch en operationeel niveau en vormen de basis voor de wijze waarop op objectniveau beheer voering plaatsvindt en welke strategiekeuze van toepassing is.

3.3 Tactisch management op objectniveau

Om strategisch portfoliomanagement te kunnen voeren dient de vastgoedportefeuille op objectniveau te worden beoordeeld (tactisch management). Vastgoed met huidige dan wel toekomstige relevantie in relatie tot provinciale beleidskaders, programma's, projecten en of wettelijke taken worden als strategisch aangemerkt. Ontbreekt het aan deze relevantie dan is er sprake van niet strategisch vastgoed.

De afweging strategisch – niet strategisch kan worden gemaakt aan de hand van het format in figuur 4. Indien een van de vragen met "ja" beantwoordt kan worden is er sprake van strategisch vastgoed.

Figuur 4: Format strategisch – niet strategisch:

Format strategisch – niet strategisch	Rekening houdende met	Indien ja > Strategisch
Het object is benodigd voor huidige beleidskaders, programma's, projecten en of wettelijke taken?		
Het object is geschikt als ruilobject?	1. Geografisch 2. Omvang 3. Samenstelling 4. Bestemming	
Is het bezit van belang voor de evenwichtigheid van de portefeuille?	1. Geografisch 2. Omvang 3. Samenstelling 4. Bestemming	
Heeft het object de potentie om op termijn provinciale beleidsdoelen te realiseren?		

Vervolgens kan aan de hand van de afweging strategisch – niet strategisch op basis van het rendabel zijn van een object de strategiekeuze worden bepaald. Onder een rendabel object wordt verstaan een object met een positieve exploitatie. Objecten met een negatieve exploitatie zijn per definitie niet rendabel.

Er zijn een viertal strategiekeuzes te definiëren die worden geschetst in figuur 5:

Figuur 5: Format strategiekeuze:

Strategiekeuze	Strategisch	Niet strategisch
Rendabel object	1. Consolideren	2. Renderen
Niet rendabel object	3. Optimaliseren	4. Afstoten

De strategiekeuzes kunnen als volgt worden geduid en beschreven:

Consolideren

Indien een vastgoedobject zowel een positieve exploitatie heeft en er activiteiten plaatsvinden zijn die vanuit provinciaal beleid als relevant worden aangemerkt, dan is het uitgangspunt consolideren. Instandhouding van de het vastgoedobject is dan het uitgangspunt, waarbij investeringen in kwaliteitsverbetering (verduurzaming, vergroten functionaliteiten, etc.) mogelijk zijn.

Renderen

Van renderen is sprake indien er vanuit oogpunt beheer sprake is van een positieve financiële exploitatie, maar er niet direct sprake is van een functie die door provinciaal beleid als relevant wordt aangemerkt. Het object rendeert en instandhouding is aan de orde zolang de feitelijke omstandigheden (contractvorming) niet wijzigen. Voetnoot: afhankelijk van de omstandigheden kan afstoten alsnog worden overwogen.

Optimaliseren

Optimaliseren, het object heeft vanuit provinciaal beleid relevantie, maar heeft een negatief financieel rendement. Het streven is om actieve houding het financieel rendement te verhogen door exploitatielasten te verminderen of opbrengsten te verhogen en daarmee de prestaties te verbeteren. Sloop behoort in dit verband ook tot de mogelijkheden.

Afstoten

Indien een object een negatief financieel rendement heeft en niet relevant is voor de provinciale beleidsdoelen dan kan worden overgegaan tot het afstoten van het object met een projectmatige insteek ofwel op basis van de snippergroen methodiek.

3.4 Dagelijks beheer en onderhoud vastgoed

Deze paragraaf beschrijft de wijze waarop het beheer en het onderhoud van het vastgoed wordt ingeregeld.

3.4.1 Dagelijks beheer vastgoed

Het dagelijks beheer wordt uitgevoerd conform een aantal doelstellingen:

- a. Het behoud van functie en waarde;
 - b. Het voorkomen van overlast;
 - c. Tijdige beschikbaarheid van gronden en opstallen voor doelrealisatie;
 - d. Het realiseren van financieel en maatschappelijk nut.
-
- a. Het tijdelijke beheer zodanig uit te voeren met als inzet het behoud van waarde van het vastgoed. Daarbij in de contractvorming en het opdrachtgeverschap aandacht te hebben voor circulariteit en bij de conditionering (beheersbare deel van de waarde) van de gebouwen te committeren aan onderhoudsnormeringen (zie verder paragraaf 3.4.2.). Bij onbebouwde gronden in de contractvorming de staat van onderhoud te beschrijven, bij te sturen met inspecties en het leggen van verbinding met de provinciale beleidskaders en daar waar mogelijk gebruik te maken van professionele partijen. Tevens worden de ontwikkelingen rondom mogelijke verduurzamingsmaatregelen gemonitord. Indien er mogelijkheden zijn om het vastgoed te verduurzamen dan worden die kansen overwogen.
 - b. Met het hebben van eigendom is een zorgplicht gemoeid, zo ook het voorkomen van overlast. Vastgoedeigenaren worden regelmatig geconfronteerd met afval en (drugs)dumpingen, vandalisme en andersoortige vernielingen. Op deze calamiteiten wordt geacteerd om overlast te voorkomen. Daarnaast worden verzoeken tot het verhelpen van achterstallig (groen)onderhoud opgepakt. De zorgplicht en goed rentmeesterschap is enkel te borgen met het uitvoeren van inspecties en daaropvolgende de uitrol van actief beheer (als opdrachtgever) met de insteek om hinder en andere vormen van overlast te voorkomen.

- c. Grondverwerving voor maatschappelijke doelrealisatie kenmerkt zich door de lange doorlooptijden en enkele onzekere factoren onder meer in relatie tot de projectplanning. Daarmee is het benodigde vastgoed vaak al enige tijd in bezit alvorens tot herontwikkeling of doelrealisatie wordt overgegaan. In beheersmatige sfeer en met name voor wat betreft de tijdelijke contractering (ook ter voorkoming van overlast) is het noodzakelijk om in de uitgifte te anticiperen op projectplanningen zodat het vastgoed tijdig en vrijelijk beschikbaar is ten behoeve van de voorziene ontwikkeling.
- d. Bij het beheer van vastgoed is het behalen van financieel rendement als ook maatschappelijk nut aan de orde. Bij financieel rendement gaat het hoofdzakelijk om een eenduidige en marktconforme prijsbenadering (zie ook hoofdstuk 4 grondprijzenbrief), daarnaast is "waarde creatie" aan de orde. Dit middels het realiseren van maatschappelijk nut volgend uit de beleidskaders.

3.4.2 Onderhoud vastgoed

Het onderhoud aan het vastgoed is afhankelijk van de strategiekeuze. Zodoende wordt er in de conditionering van gebouwen onderscheid gemaakt.

Bij vastgoed dat is aangekocht in het kader van een herbestemming (strategiekeuze optimaliseren, renderen en afstoten) en dat in afwachting is van deze transformatie volstaat correctief onderhoud. Met correctief onderhoud wordt bedoeld het oplossen van klachten, storingen en calamiteiten gerelateerd aan gronden, gebouwen en gebouw-gebonden installaties. Grootschalig onderhoud aan vastgoed dat wordt herbestemd is op basis van financieel economische motieven niet te verantwoorden.

Bij strategiekeuze *consolideren* wordt ingezet op preventief onderhoud. Onder preventief onderhoud wordt verstaan het jaarlijks terugkerend onderhoud, te denken valt aan het jaarlijks reinigen van goten, het onderhoud aan verwarmingsinstallaties, daarbij de NEN 2767 norm als uitgangspunt te nemen. Deze norm beschrijft een systeem om het gewenste onderhoudsniveau van het vastgoed vooraf te definiëren en feitelijke prestaties van dat gebouw objectief te meten. Het uit te voeren onderhoud wordt bepaald door het verschil tussen de geconstateerde conditiescore en de gewenste conditie.

Beheer en onderhoud brengt kosten met zich mee, zoals planmatig en grootschalig onderhoud en zakelijke lasten. Hieromtrent zijn financiële spelregels opgesteld, deze zijn opgenomen en worden daar waar nodig geactualiseerd in de uitvoeringsnota grond- en vastgoedbeleid (Zo Werken Wij!).

3.5 Verkoop

Uitgangspunt is dat het niet-strategisch gelabelde eigendom wordt verkocht tegen marktconforme tarieven. De strategie "Afstoten" kan worden uitgevoerd op projectmatige basis (verkoopplan) of op incidentele basis (snippergroen).

Projectmatige basis (verkoopplan)

Op basis van de strategiekeuze afstoten kunnen Gedeputeerde Staten een verkoopstrategie (projectmatig verkoopplan) vaststellen. Op basis van dit plan kan het actief vermarkten van het zodanig gelabelde niet strategische bezit ter hand worden genomen.

Het verkoopplan beschrijft welke objecten vermarkt gaan worden en op welke wijze de objecten in de markt worden aangeboden. Voorts worden onder meer de beoogde opbrengsten, actuele boekwaardes en het beoogd resultaat beschreven. Het proces aangaande het verkopen van vastgoed staat beschreven in de nota uitvoering grond en vastgoedbeleid 2020 - Zo werken wij".

Incidentele basis (snippergroen)

Voor het niet - strategische bezit dat valt te kwalificeren als snippergroen wordt geen verkoopplan opgesteld.

Met het definiëren van snippergroen is er beleid waarmee aankoopverzoeken snel, eenvoudig, uniform en marktconform worden afgewikkeld zonder dat deze onevenredig veel inzet en kosten van het ambtelijk apparaat en de kopende partij vergen. Tariefstelling snippergroen vindt plaats op basis van de condities zoals vastgelegd in de Grondprijzenbrief (hoofdstuk 4).

Snippergroen (niet zijnde strategisch) wordt in dit verband gekwalificeerd als een perceel of een gedeelte daarvan:

- Met een aaneengesloten oppervlakte van maximaal 2.000 m²;
- Een maximale koopsom van € 10.000,-- de waarde baserende op de tarieven in de vigerende grondprijzenbrief;
- Verkocht wordt aan de aangrenzende eigenaar (en eventuele andere aangrenzende eigenaren aangeven geen belangstelling te hebben);
- En waarbij er vanuit de verkavelingsstructuur geen potentiële pest- of plaagstrook¹ ontstaat.

3.6 Informatiemanagement

Het strategisch portfoliomanagement zoals omschreven resulteert in een aantal concrete acties en worden in deze paragraaf omschreven:

Strategiekeuze portfolio

Medio 2022 wordt de categorisering van het portfolio, in samenspraak met andere clusters ter hand genomen. Dit met de intentie om op perceelniveau (of een verzameling daarvan) te duiden welke strategie aan de orde is en de eventuele vervolgstappen op de strategiekeuze te baseren. De categorisering alsmede de vervolgstategie wordt in eerste aanleg met de portefeuillehouder Grondbedrijf gedeeld en indien noodzakelijk ter besluitvorming aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.

Financiële verantwoording

Een van de pijlers van een verdere professionalisering van het beheer is om de regisserende rol bij het cluster Grond en Vastgoed te organiseren. Daartoe wordt medio 2022 de financiële verantwoording in samenwerking met de afdelingen Concernstaf en Financiën nader onderzocht, alsmede een werkwijze beschreven in de herziening van de Nota Uitvoering Grond- en Vastgoedbeleid "Zo Werken Wij".

Conditionering gebouwen

Nadat de strategiekeuze is verantwoord, wordt voor wat betreft het te consolideren vastgoed een nulmeting (zie paragraaf 3.4.2.) aangaande de conditionering van de gebouwen uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek alsmede eventuele vervolgacties, daarbij te denken aan het opstellen van een Meerjarenonderhoudsplan worden in eerste aanleg met de portefeuillehouder Grondbedrijf gedeeld en indien noodzakelijk ter besluitvorming aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.

1 Gronden die mogelijk in de toekomst alsnog strategisch van aard blijken te zijn en doelrealisatie kunnen dienen.

4 Grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief beschrijft de prijsvorming voor de meest gangbare en voorkomende functies aangaande verkoop snippergroen en de prijsstelling van beheercontracten. In voorkomende gevallen waarin de grondprijzenbrief niet voorziet, dan wel uitvoering leidt tot onredelijke of onbillijke situaties, heeft het college van Gedeputeerde Staten de mogelijkheid af te wijken van de tariefstelling in de grondprijzenbrief. In deze gevallen geschiedt prijsvorming en contractering op taxatiebasis. Bij een herziening van de grondprijzenbrief bestaat de mogelijkheid om de functies en prijsvorming contractvormen met deze "uitzonderingen" uit te breiden.

De grondprijzenbrief dient enkele doelen, met inachtneming van de uitgangspunten zoals beschreven in de "nota uitvoering grond en vastgoedbeleid 2020":

- *Doelmatig*, door het toepassen van vaste prijzen bij de verkoop van snippergroen kan mede vanuit formatieve zin doelmatig worden gehandeld. Zwaarwegend argument hierbij is dat het hierbij veelal over kleine bedragen gaat (max. € 10.000,-). Het alternatief, verkoop op taxatiebasis werkt inefficiënt, en heeft nadelige effecten en brengt onevenredige kosten met zich mee zoals taxaties, formatieve inzet etc.
- *Marktconform*, het vaststellen van de tarieven aangaande verkoop van snippergroen en de prijsstelling beheercontracten geschiedt aan de hand van een benchmark, de tariefstelling is beoordeeld door interne taxateurs (gecertificeerd).
- *Transparant*, met het hanteren van een uniform prijsbeleid is het voor burgers, rechtspersonen en ook het bestuur duidelijk op welke gronden de prijsstelling tot stand komt en worden gelijksoortige zaken gelijk behandeld.

Het vaststellen en actualiseren van de grondprijzen betreft een verantwoordelijkheid van het college van Gedeputeerde Staten. De vastgestelde grondprijzen zijn maatgevend voor de wijze waarop de ambtelijke organisatie invulling geeft aan het (tijdelijk) beheer van de vastgoedportefeuille.

Voor overtollige eigendommen die niet voldoen aan de criteria van snippergroen, zijn de prijzen in de grondprijzenbrief niet van toepassing en ook niet maat- dan wel richtinggevend. De grondprijzenbrief is daarnaast ook niet van toepassing op aankopen door of in opdracht van de provincie Limburg.

De grondprijzenbrief is vigerend vanaf het moment van vaststelling en blijft van kracht tot de vaststelling van de volgende grondprijzenbrief of Uitvoeringsnota Beheer Grond & Vastgoed. De grondprijzenbrief wordt toegepast voor zover niet reeds gebonden aan aangegane contractuele afspraken of reeds uitstaande biedingen.

De prijzen zijn vastgesteld op basis van een interne comparatieve analyse waarbij gebruik is gemaakt van benchmarkgegevens van enkele Limburgse gemeenten, Kadasterdata en marktanalyses van institutionele beleggingsmaatschappijen.

In figuur 6 grondprijzenbrief 2022 zijn de vastgestelde bedragen opgenomen. Bedragen verkoop zijn op basis van kosten koper. Bedragen / normen aangaande beheersmatige activiteiten zijn exclusief eventueel verschuldigde belastingen. Minimumprijzen zijn bepaald op basis van de administratieve lasten in relatie tot de contractvorming.

Figuur 6: Grondprijzenbrief 2022:

Functionies	Toelichting	Prijzen (m ²)
Normbedragen verkoop snippergroen (bestemming) minimumprijs transactie € 500 (excl. k.k.)		
Agrarisch ¹	n.v.t.	€ 7,25
Wonen ²	Bebouwd	€ 225
	Zone 1	75% van € 225
	Zone 2	50% van € 225
	Zone 3	25% van € 225
	Zone 4	15% van € 225
Zakelijk vastgoed ³	Bouwvlak	€ 112
	Niet zijnde bouwvlak	50% van € 112
Overige bestemmingen	Taxatiebasis	n.v.t.
Prijstelling beheercontracten		
Jachthuur (€ / ha.)	Bejaagbare percelen (minimum € 100,--)	€ 5 (0-optie "om niet")
Visrechten (€ / ha.)	(minimum € 100,--)	€ 5
Pacht ⁴ (o.b.v. landbouwkundige kwaliteit) (€ / ha.)	Hoog	€ 1.000
	Gemiddeld	€ 650
	Laag	€ 250
	Kruidenmengsel	€ 150
Evenementen	€ 1 per betalende bezoeker	
Huur onbebouwde grond ⁵ (niet agrarisch)	O.b.v. rendementseis van 3 % ⁶ van de grondwaarde, met een minimum van € 100 en een maximum van € 1.000	
	+ € 1.000 op taxatiebasis	
Huur woonruimte (o.b.v. de leegstandswet)	Taxatiebasis ⁷	
Huur (overige) bedrijfsruimte	Taxatiebasis	
Voortgezet gebruik Bruikleen Leegstandsbeheer	"om niet"	

Bronvermelding

1. Gebaseerd op de gemiddelde agrarisch grondprijs 2020 landsdeel Zuid (bron: Kadaster, agrarische grondmarkt)
2. Basisprijs betreft gemiddelde uitgifteprijs vrije sectorkavels (bron: Grondprijzenbrief 2019 / 2020 / 2021 gemeenten Maastricht, Brunssum, Venlo, Venray, Horst aan de Maas, Nederweert, Leudal, Peel en Maas)
3. Gebaseerd op basis van gemiddelde grondprijzen "werklocaties Limburg 2020 provincie Limburg"
4. Vastgesteld in de Uitvoeringsnota Pacht 2022
5. De grondwaarde wordt benaderd vanuit de normbedragen snippergroen
6. De rendementseis is gebaseerd op het lagere risico profiel van onbebouwde grond afgezet tegen andere profielen, zijnde woningbouw, kantorenmarkt, logistiek en winkels, gebruikte referenties:
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2021/>
en <https://www.syntrusoutlook.nl/2021-2023/syntrus-achmea-outlook-2021-2023/>
7. Gebruikmakende van puntentelling huurwoningen:
<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/nieuwe-huurprijscheck/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte>

Toelichting normbedragen verkoop snippergroen:

Agrarisch

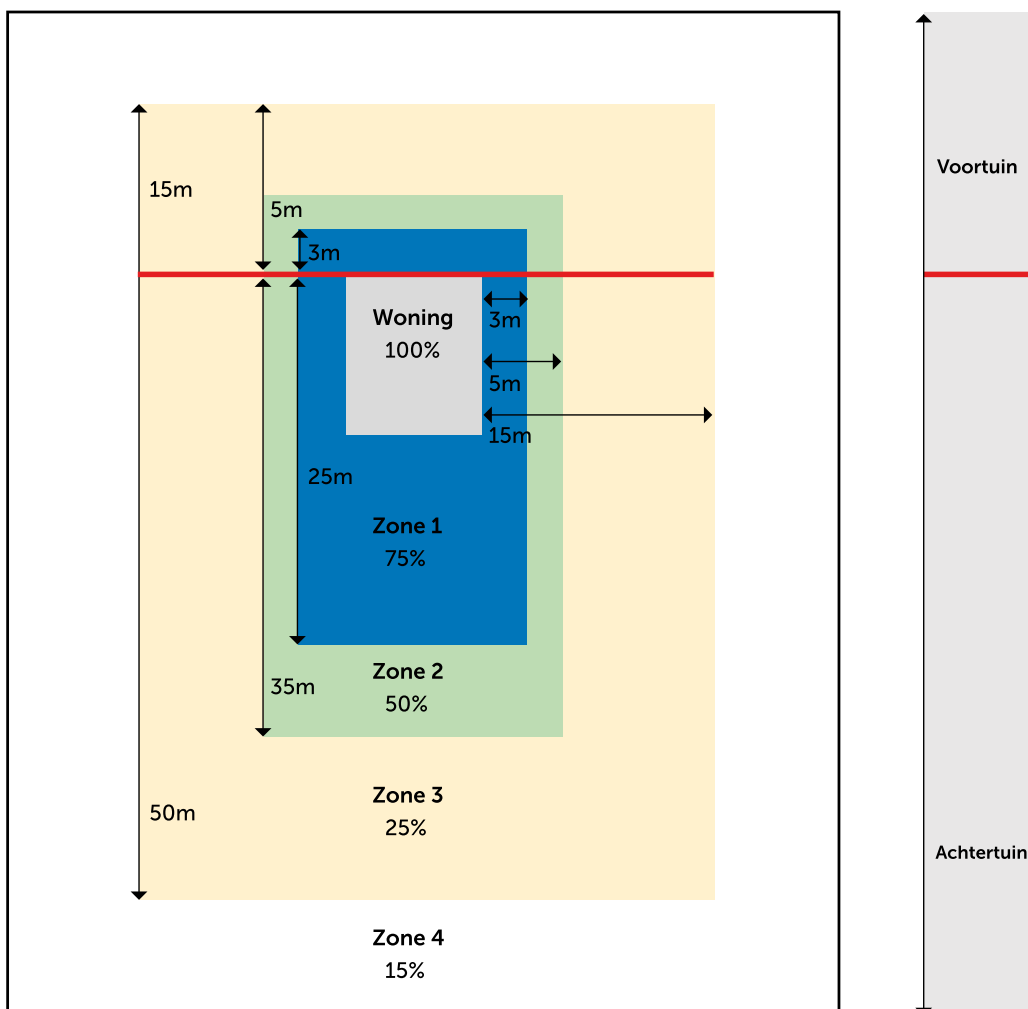
De tariefstelling is van toepassing op percelen met een agrarische bestemming of die als zodanig in gebruik zijn. Ingeval er sprake is van een agrarisch bouwblok, of anderszins sprake van een mogelijke herbestemming geschiedt waardering op taxatiebasis.

Wonen

Bij de waardering van snippergroen is het vertrekpunt, de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Op basis van de systematiek worden de metrages met een relatief grotere meerwaarde (dicht bij de woning) hoger gewaardeerd dan metrages met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

In totaal worden vier zones onderscheiden, afgeleid van de hoofdzone "woning" zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in figuur 7. Per zone wordt een percentage van de hoofdzone gecalculeerd.

Figuur 7: zonering wonen:



Zakelijk vastgoed

De tarieven voor zakelijk vastgoed zijn van toepassing op commerciële functies, zijnde (niet limitatief) de planologische bestemmingen: detailhandel, kantoor, bedrijf en bedrijventerrein. Daarbij is in de tariefstelling een onderscheid gemaakt tussen "bouwvlak" en "niet zijnde bouwvlak".

Overige bestemmingen

De tariefstelling voor andersoortige bestemmingen geschiedt per definitie op taxatiebasis.

Toelichting beheersmatige activiteiten:

Jachthuur

Tariefstelling behelst de (0-optie) verhuur van het jachtrecht gelijk aan de ontheffing voor beheer en schadebestrijding.

Visrechten

Tariefstelling behelst de verhuur van wateren waarin gevisst mag worden door hengelsportverenigingen.

Pacht

Tariefstelling is beschreven in de Uitvoeringsnota Pacht 2022.

Evenementen

Tariefstelling is van toepassing op evenementen die plaatsvinden op terreinen van de provincie Limburg en waarbij bezoekers entreegelden dienen te betalen.

Huur onbebouwde grond (niet agrarisch)

Tariefstelling is gebaseerd op de grondwaarde "normbedragen verkoop snippergroen". De jaarlijkse huursom bedraagt tenminste 3% van de grondwaarde. Indien normen niet marktconform worden geacht ofwel de gecalculeerde huurprijzen de gestelde drempelwaarde overschrijden geschiedt tariefstelling op taxatie basis.

Huur woonruimte

Tariefstelling huur woonruimte geschiedt op taxatiebasis daarbij gebruikmakende van de puntentelling huurwoningen. De feitelijke verhuur verloopt via een beheerinstantie (inkoop dienst). Omwille van deze dienstverlening vloeit een gedeelte van de getaxeerde huursom af aan de beheerinstantie.

Huur (overige) bedrijfsruimte

De tariefstelling voor huur van (overige) bedrijfsruimte geschiedt per definitie op taxatiebasis.

Voortgezet gebruik, bruikleen, leegstandsbeheer

Gebruik om niet wordt toegepast indien dit volgt uit afspraken zoals gemaakt bij de verwerving van het vastgoed, het beheer anderszins onevenredige kosten tot gevolg heeft ofwel flexibiliteit een vereiste is en andere contractvormen tot juridische afbreukrisico's leiden.

De te hanteren taxatiemethode wordt situationeel beoordeeld door een gecertificeerd taxateur.

Bijlage 1

mandaat, volmacht en wettelijke kaders

Eén van de 9 gedefinieerde uitgangspunten in de Nota Uitvoering Grond- en Vastgoedbeleid 2020 “Zo werken wij” betreft de rechtmatigheid. Het is van belang dat alle transacties en overeenkomsten op rechtmatige wijze tot stand komen. Enerzijds volgens de voorschriften uit de interne beleidsregels, met bijbehorende mandaat en volmacht en anderzijds de wettelijke kaders die van belang zijn. In deze bijlage een uiteenzetting van deze elementen als ook de (juridische) risico’s die samenhangen met het nemen van vastgoedposities en het voeren van adequaat beheer.

Privaatrechtelijke rechtshandelingen, mandaten en volmachten

De grondslag voor het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, alsmede de mandaten en volmachten staan beschreven in paragraaf 2.4 van de nota Uitvoering Grond- en Vastgoedbeleid 2020.

Wettelijke kaders

Onderstaand een niet limitatieve opsomming van de meest relevante wet- en regelgeving, die van toepassing is op het verkopen en beheren van vastgoed.

Burgerlijk Wetboek

Het Burgerlijk Wetboek beschrijft onder meer de van toepassing zijnde wetgeving op het gebied van vermogensrecht (boek 3 BW), zakelijke rechten (boek 5 BW), algemeen verbintenissenrecht (boek 6 BW) en bijzondere overeenkomsten (boek 7 en 7a BW). Met name de bijzondere overeenkomsten hebben specifieke raakvlakken met het vastgoedbeheer, aangezien hier diverse dwingendrechtelijke bepalingen zijn opgenomen welke expliciet betrekking hebben op huur- en pachtovereenkomsten. Het hebben en houden van vastgoed brengt tevens ook (risico)aansprakelijkheid met zich mee, deze aansprakelijkheid volgt eveneens uit het Burgerlijk Wetboek. Te denken valt aan schade die ontstaat door een onroerende zaak van de provincie Limburg, bv. schade aan een hekwerk van een particulier door een omvallende boom (in eigendom bij de provincie Limburg).

Algemene Wet Bestuursrecht

Overheden moeten bij de uitoefening van privaatrechtelijke bevoegdheden handelen conform en dus niet in strijd met de (on)geschreven regels van het publiekrecht. De wettelijke voorschriften vanuit de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) geven hier richting aan. Op de privaatrechtelijke rechtshandelingen van de provincie Limburg zijn zodoende de in de AWB opgenomen algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing.

Staatssteun

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. Dit EU-beleid heeft tot doel om binnen de EU protectionisme te voorkomen en gelijke concurrentievoorwaarden te scheppen op de interne markt. Om niet marktverstorend te acteren worden alle privaatrechtelijke rechtshandelingen ook met het oog op het gelijkheidsbeginsel (dus breder dan enkel beheer, pacht, huur etc.) onder marktconforme condities aangegaan.

Woningwet

Vanuit de Woningwet (alsmede andere wetten en regels) is de eigenaar van een gebouw alsmede al het andere bezit, gehouden een zorgplicht te vervullen. Zo heeft de provincie Limburg als eigenaar zorg te dragen voor een gezonde en veilige situatie bij het bouwen, gebruiken of slopen van gebouwen (maar ook andersoortige onroerende zaken). Het bestaan of voortduren van gevaarlijke situaties dient tegen te worden gegaan.

Wet Bibob

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (wet Bibob) biedt overheden een instrumentarium om te voorkomen dat boven- en onderwereld zich vermengen met ondermijning van de maatschappij tot gevolg. Deze vermenging tast sluipenderwijs de legitimiteit en integriteit aan van de rechtstaat. De aanpak van ondermijning en georganiseerde criminaliteit begint dan ook bij het voorkomen van de beschreven vermenging waarbij onbedoeld criminele activiteiten worden gefaciliteerd.

De wet Bibob is onder meer van toepassing op vastgoedtransacties, daaronder tevens verstaan "overeenkomsten of andere rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak". Alvorens het aangaan van een overeenkomst of het verrichten van een rechtshandeling kan de provincie een onderzoek (laten) instellen om de integriteit van een contractspartij te beoordelen. Indien uit dit onderzoek twijfels ontstaan ten aanzien van de integriteit van de potentiële contractspartij kunnen onderhandelingen worden afgebroken. Wanneer dit instrument wordt ingezet staat beschreven in hoofdstuk 3.

Wet natuur bescherming

De Europese Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en het CITES verdrag bieden bescherming aan veel soorten planten en dieren. De regels uit deze richtlijnen en het verdrag zijn beschreven in de Nederlandse Wet natuurbescherming. Vanuit de eigenaarsrol dient er rekening gehouden te worden met de aspecten zoals beschreven in de Wnb. Daar waar sprake van beschermde soorten in of op provinciaal vastgoed, worden er vanuit beheersmatige sfeer maatregelen getroffen om deze soorten en de aanwezigheid daarvan te respecteren en deze daar waar mogelijk te beschermen. De regels rondom de verhuur van jacht, alsmede de ontheffing beheer en schadebestrijding vinden ook hun thuis in de Wnb.

Nb: De provincie is vanuit haar publiekrechtelijke rol belast met de afwikkeling van aanvragen aangaande ontheffing soortenbescherming.

Bijlage 2

Waardering vastgoed

Grond en vastgoed kan op meerdere manieren zijn verkregen en met een verschillend doel. Voor gronden schrijft het BBV specifiek voor hoe de waardering en activering plaats dient te vinden. Afhankelijk van de aard en doelstelling van dit bezit specificeert het BBV het bezit van grond naar de

volgende activa:

- Materiële vaste Activa
- Voorraad grond
- Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE)

Materiële vaste Activa (MvA)

Gronden die worden gelabeld als MvA hebben een vaste bestemming die niet in een transformatieproces zit. De activering van gronden die worden aangemerkt als MvA vindt, als uitgangspunt, plaats tegen (historische) verkrijgingsprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en de daarbij behorende bijkomende kosten. Gronden worden afgewaardeerd tot de marktwaarde indien er sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV) ten opzichte van de verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten. Verder wordt er op grond niet afgeschreven. Indien er een afwaardering plaatsvindt op bezittingen dan vindt dit plaats middels een verliesvoorziening.

In de notitie Materiële vaste activa van de commissie BBV zijn de uitgangspunten toegelicht rondom de waardering van vastgoed. Grond onder het vastgoed dient in principe separaat te worden geactiveerd. Op grond wordt immers niet afgeschreven.

Voorraad grond

Onder bepaalde voorwaarden kunnen gronden die worden / zijn verworven met het oog op een gebiedsontwikkeling worden aangemerkt als voorraden grond, bijvoorbeeld de anticiperende aankopen. Dit zijn zogenaamde "warme gronden" waarvoor een beoogde ontwikkeling is, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld.

Deze voorraden grond mogen, om bijvoorbeeld ongewenste effecten van fluctuaties in de waardering van gronden tegen te gaan, onder bepaalde voorwaarden worden gewaardeerd op basis van de toekomstige bestemming. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de BBV.

Gronden die worden aangehouden om te worden verkocht, worden verantwoord onder de voorraad handelsgoederen (artikel 38 onderdeel c BBV) en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel de eventuele lagere marktwaarde. Hieronder vallen ook ruilgronden. Deze gronden zijn niet aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar deze zijn aangekocht om op termijn te ruilen voor gronden waarop toekomstige doelstellingen wel behaald kunnen worden. Er is voor deze ruilgronden geen vooruitzicht op transformatie en / of vervaardiging en daarom kunnen kosten hieromtrent niet geactiveerd worden.

Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE)

Het transformeren en verkopen van grond naar bouwgrond (middels een grondexploitatie) wordt aangeduid als bouwgrond in exploitatie (BIE). Deze gronden worden conform artikel 38 onderdeel b van het BBV opgenomen onder het onderhanden werk. In de toelichting op de balans wordt het totaal van de BIE's (complexen) tot uitdrukking gebracht. De waardering is gebaseerd op de waarde per complex.

Ook gronden die worden gekocht en verkocht zonder noemenswaardige transformatie worden opgenomen onder het onderhanden werk, maar dit zijn geen BIE's. Rente en ambtelijke uren die worden besteed aan de grondbanken kunnen onder het onderhanden werk tot de vervaardigingsprijs worden gerekend. Uitgangspunt binnen provinciale BIE's is dat rente en ambtelijke uren ook worden begroot en besteed bij een BIE.

Indien de provincie gronden heeft aangekocht (in het verleden), en deze gedeeltelijk transformeert (bijvoorbeeld sloopt, maar niet bouwrijp maakt) om deze vervolgens te verkopen aan een marktpartij die de resterende werkzaamheden van transformatie uitvoert, dan wordt dit conform de BBV ook aangemerkt als een grondbankactiviteit en dus als BIE aangemerkt en gewaardeerd. Dit ondanks dat het in dit geval niet om een formele BIE gaat.

Waardering vastgoed

Nadere informatie en spelregels met betrekking tot de waardering van vastgoed worden opgenomen in de actualisatie van de "Nota uitvoering grond- en vastgoedbeleid (2022-2024), Zo Werken Wij!".

Bijlage 3

Voorwaarden anticiperende aankopen

In 2014 is er door PS een revolverend krediet beschikbaar gesteld voor het verrichten van anticiperende aankopen. Anticiperend verwerven van vastgoed is het op een vroeger tijdstip dan bij toepassing van reguliere procedures verwerven en beheren van vastgoed ten behoeve van de realisatie van een publiek doel (aanleg infrastructuur, natuurontwikkeling, beschikbaar stellen Rijkshuisvesting, etc.) teneinde naar redelijke verwachting een doelmatiger resultaat te bereiken dan in de reguliere situaties. Het anticiperend aankopen van eigendom kan in gevallen ook leiden tot een beperking van grondspeculatie door derden.

Het anticiperend aankopen van grond en vastgoed is mogelijk als dit een bijdrage levert aan de (maatschappelijke) courantheid van de portefeuille en als er sprake is van ontwikkelingsgericht handelen. Hier kan het budget anticiperende aankopen worden ingezet.

Redenen om over te gaan tot de anticiperende aankoop van grond en vastgoed kunnen zijn:

- Om in een vroegtijdig stadium een (grond-)positie te verwerven om initiator te zijn voor toekomstige planontwikkelingen;
- Dat aankopen van onroerende zaken, waarvan de huidige functie geen toekomst heeft, noodzakelijk is, waardoor een nieuwe ontwikkeling of herontwikkeling van een provinciale opgave mogelijk wordt;
- Dat aankopen van onroerende zaken fungeren als ruilobject met als doel deze strategisch te kunnen inzetten voor mogelijke verplaatsingsgevallen vanuit ruimtelijke ontwikkelingsprojecten;
- Dat aankopen van een (grond-)positie gebruikt worden om negatieve effecten op toekomstige planontwikkelingen i.r.t. een provinciale opgave tegen te gaan;
- Aankopen die voortkomen uit het voeren van strategisch portfoliomanagement; dat wil zeggen aankopen die voortvloeien vanuit de strategische afwegingen die gemaakt worden. Bijvoorbeeld omdat voor een bepaald provinciale opgave, of in een bepaald gebied (te) weinig eigendom is om doelen te kunnen realiseren.

Voor anticiperende aankopen gelden een aantal voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een erkend Provinciaal doel of een wettelijke taak van Provincie;
- Het beleidsveld dat tot anticiperend handelen wil overgaan, moet een beleidsdoelstelling hebben vastgelegd waarbinnen de aankoop past; het voordeel van anticiperend en ontwikkelingsgericht handelen op bedrijfseconomische grondslag inzichtelijk te zijn voordat tot de aankoop wordt overgegaan. Voor strategisch portfoliomanagement volgt dit uit de strategische analyse die voortkomt uit afwegingen rondom maatschappelijke thema's, geografische analyses, etc. Dit altijd in combinatie met een risico-afweging op financieel gebied;
- Anticiperend of ontwikkelingsgericht handelen moet worden gedekt vanuit het budget anticiperende aankopen. Daarbij moet er een reëel en stellig vooruitzicht zijn op het op termijn terugvloeien van de gebruikte middelen. Dat wil zeggen dat de aankoop de potentie moet hebben om (minimaal) dezelfde waarde te genereren voor het doel waarvoor het in de toekomst gebruikt kan worden;

- het handelen kan niet aan de markt worden overgelaten en er zijn goede redenen waarom andere overheden niet handelen;
- Indien er een verlies op de aankoop voorzien wordt dan dient het tekort dat ontstaat afgedekt te worden door het handelende beleidsveld (of zij dienen hier garant voor te staan);
- het aan te kopen vastgoed bevindt zich binnen een politiek aangewezen projectgebied of gebiedsprogramma of is te verantwoorden vanuit het strategisch portfoliomanagement.

Afwegingen – anticiperende aankopen:

De redenen voor een anticiperende aankoop zijn als zodanig hierboven beschreven. Aan een anticiperende aankoop ligt echter een aantal afwegingen ten grondslag. Indien deze afweging op totaalniveau positief is kan tot een anticiperende aankoop worden overgegaan. De afwegingen die hierbij worden gemaakt zijn:

- *Het Ruimtelijk belang*: is het voor een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk dat de provincie (in een vroeg stadium) gronden aankoopt. Of biedt de locatie dusdanig perspectief op een toekomstige ontwikkeling dat een anticiperende aankoop wenselijk is?
- *Planning*: wanneer is de ontwikkeling beoogd?
- *Risico's*: Het risico moet worden ingeschat dat een ontwikkeling wijzigt, vertraagd ofwel wordt geannuleerd. De prijsstelling dient hierbij eveneens in ogenschouw te worden genomen.

De combinatie van deze afwegingen bepalen in onderlinge samenhang de noodzaak en wenselijkheid van de aankoop. Bovenstaande redenen en afwegingen dienen te zijn opgenomen in het aankoopplan dat wordt opgesteld ten behoeve van de anticiperende aankoop.

Colofon

Provincie Limburg

Limburglaan 10 Maastricht | Postbus 5700 6202 MA Maastricht

+31 (0)43 389 99 99 | postbus@prvlimburg.nl | www.limburg.nl

2202 060

www.limburg.nl