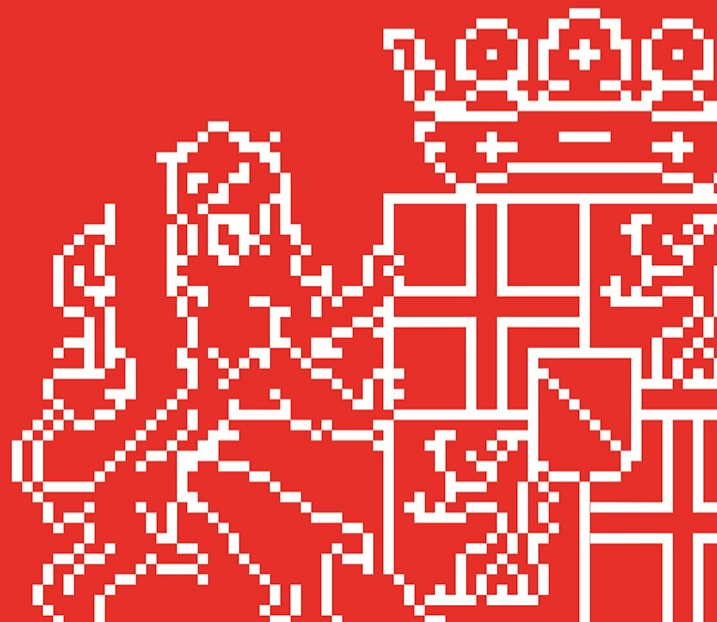




PROVINCIE ■ ■ UTRECHT

GRONDBELEID

26-04-2023





Agenda

- Nota Grondbeleid 2020 en Uitvoeringskader Grondbeleid 2020
- Strategisch Grondbeleid 2022
- Grondinstrumenten
- Beheer provinciale gronden

Nota Grondbeleid 2020

Basisuitgangspunten aan- en verkoop:

- Transparant,
- Marktconform,
- Openbaar,
- Conform gelijkberechtiging





Nota Grondbeleid 2020

- Grondbeleid is opgave gericht
- Geldt voor hele organisatie
- Grondbezit is tijdelijk



Uitspraak HR grondverkoop - Didam

Hoge Raad: overheid moet mededingingsruimte bieden bij uitgrond

door: Marleen Botman en Christina Muntinghe | 30 november 2021 | Jurisprudentie

De Hoge Raad heeft op 26 november jl. in een baanbrekend arrest geoordeeld dat overheden onroerende zaak willen verkopen, in beginsel gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en hierover vooraf informatie bekend moet maken.

Mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat is vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval kan de overheid het voorgenomen verkoop zodanig bekend maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen. De overheid in dat geval motiveren waarom er naar haar oordeel slechts één gegadigde is.

De feiten

De uitspraak van de Hoge Raad ziet op de verkoop van het oude gemeentelijk gebied van Montferland was bekend met de interesse van Becedo c.s. om een Albeertse locatie, maar heeft gekozen voor onderhandse verkoop aan een andere partij. Volgens Becedo c.s. is sprake van uitgifte van schaarse grond en handhaving van het gelijkheidsbeginsel door geen mededingingsruimte te bieden aan alle gegadigden. De rechtbank, het gerechtshof en de advocaat-generaal, volgt de Hoge Raad.

Oordeel Hoge Raad





Strategisch Grondbeleid 2022 (provinciale Grondbank)

- Ingangsdatum 01-01-2023
- Gronden en opstallen worden toegevoegd aan de provinciale grondbank t.b.v. provinciale opgaven
- Aankoop vindt plaats uit strategische overwegingen
- Voor deze aankopen geldt altijd dat ze op vrijwillige basis zijn
- Deze aankopen vinden plaats tegen marktwaarde, uitgaande van de bestemming bij aankoop
- Aankoop van grond voor de Grondbank vindt plaats vanuit het beschikbaar gestelde krediet dat jaarlijks wordt geactualiseerd in de P&C-cyclus



Strategisch Grondbeleid 2022 (provinciale Grondbank)

- Werken middels een businesscase
- Snel handelen belangrijk maar grote aankopen > 20 miljoen gaan naar PS; aankopen > 10 miljoen naar GS
- Aankopen < 10 miljoen onder mandaat gedeputeerde met max in risico profiel < 0,1 miljoen
- Strategische grondeigendom is tijdelijk. Als de aankoop (gronden) niet binnen uiterlijk 5 jaar ten behoeve van een specifieke opgave wordt ingezet, moet deze weer worden verkocht. Voor opstallen geldt een termijn van 2 jaar
- Verantwoording in de jaarrekening onder de paragraaf 'Grondbeleid'



Mogelijke grondinstrumenten

- Conform de opdracht van PS alleen aankopen op basis van vrijwilligheid
- Beschikking over diverse grondinstrumenten

Vrijwillige aankoop:

- Markconform
- Taxatie (door onafhankelijke, geregistreerde taxateur(s))
- Onderhandelingen



Vervolg mogelijke grondinstrumenten

- Kavelruil

Kavelruil is een vorm van gebiedsinrichting waarbij minimaal 3 partijen vrijwillig hun onroerende zaken ruilen. In een kavelruilovereenkomst leggen zij de nieuwe verdeling van onroerende zaken vast.

De inschrijving in de openbare registers van de kavelruilakte daarna leidt tot de gewenste eigendomsoverdracht.



Vervolg mogelijke grondinstrumenten

Onteigening

- Onteigening is alleen mogelijk als de overheid met het plan aantoonbaar het algemeen belang dient. De overheid mag het belang niet op een andere manier kunnen realiseren.
- Onteigening mag alleen onder strikte wettelijke voorwaarden, omdat eigendom een fundamenteel recht is.
- Diegene die te maken krijgt met onteigening, heeft recht op een volledige schadeloosstelling (vermogenswaarde inclusief bijkomende schaden).
- De juridische regeling is te vinden in de Onteigeningswet.
- Onteigening gebeurt met toepassing van de onteigeningsprocedure. De procedure heeft een administratieve- en een gerechtelijke component.



Vervolg mogelijke grondinstrumenten

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvvg)

- Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de overheid het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet hij de grond eerst aan de overheid aanbieden en kan dus niet direct de grondmarkt op. De overheid beslist of zij de grond al dan niet wil kopen.
- Procedure: rol PS en GS



Vervolg mogelijke grondinstrumenten

Wet inrichting landelijk gebied (Wilg)

- Gericht op de verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied
- De WILG trad op 1 januari 2007 in werking ter vervanging van de Landinrichtingswet uit 1985. Gaat over naar de Omgevingswet.

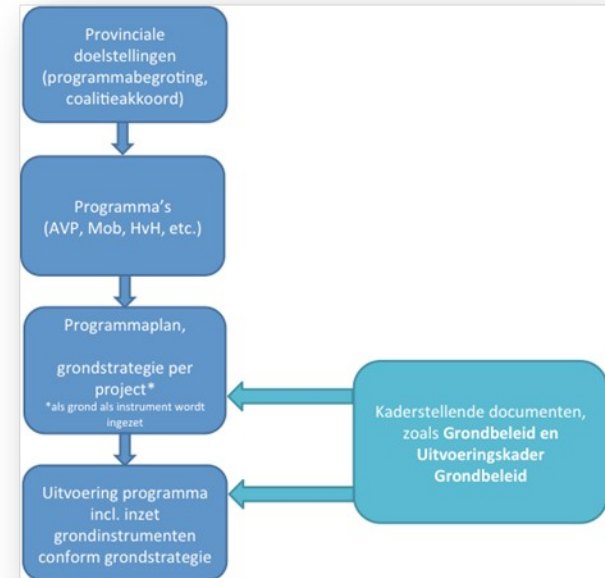


Beheer provinciale gronden

- Aangekochte gronden en gebouwen worden (tijdelijk) beheerd door PU
- Tijdelijk beheer van gronden middels pacht en verhuur
- Vastgoed middels tijdelijke bewoning (anti-kraak)

Binnenkort naar PS ter besluitvorming:

- Grondstrategieplan
- Pachtbeleid





Vragen n.a.v. presentatie?