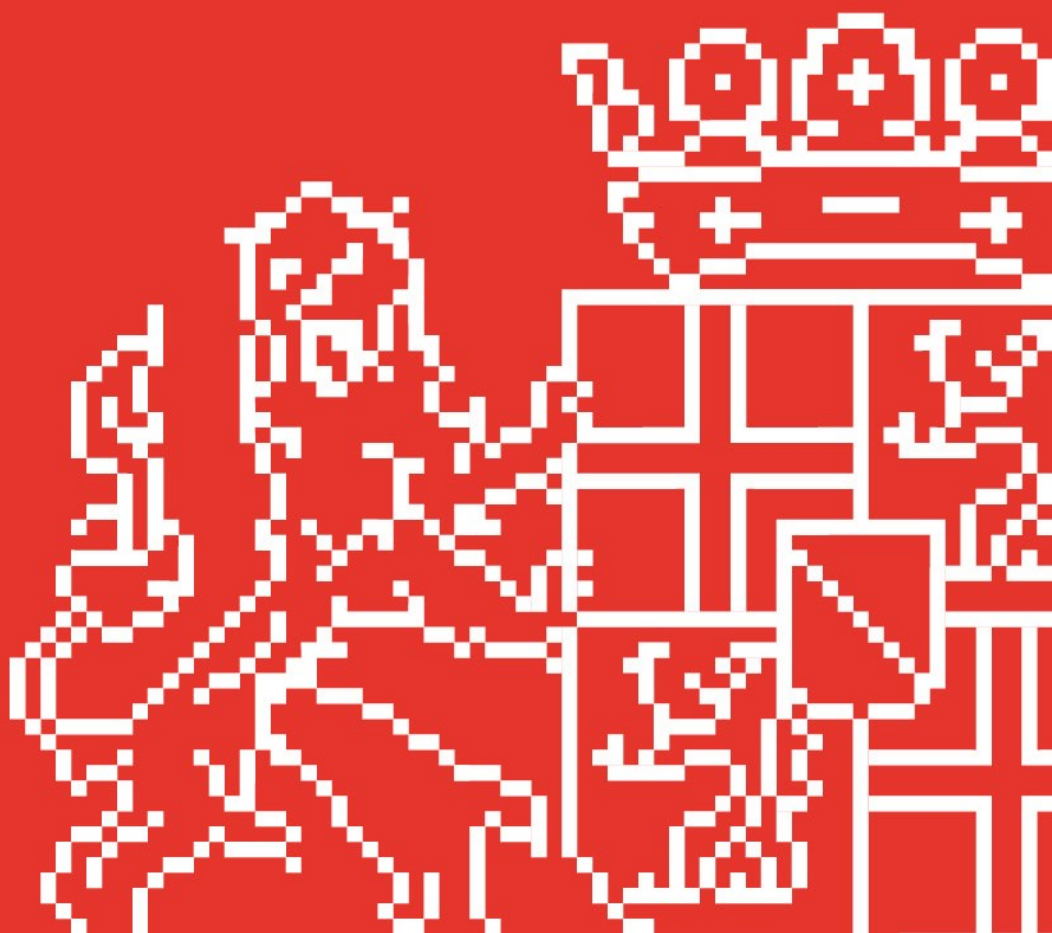




UITVOERINGSKADER GRONDBELEID EN PACTBELEID 2024-2028

Publicatiedatum 2024
Status Definitief
Documentnummer UTSP-195578703-108893



Inhoudsopgave

Uitvoeringskader grondbeleid en pachtbeleid 2024-2028	1
Inhoudsopgave	2
Deel 1 Uitvoeringskader grondbeleid	3
1. Inleiding	4
2. Uitvoering van het grondbeleid	5
2.1. Aard van het grondbeleid	6
2.2. Handelswijze provincie bij grondtransacties	7
2.3. Grondbezit en –beheer	10
3. Verantwoording en bestuurlijke informatievoorziening	11
4. Borging in de organisatie	12
5 Instrumentarium grondbeleid	15
1. Grondverwerving	15
2. Uitgifte van grond	16
3. Verkoop en overdracht	16
4. Tijdelijk beheer	17
5. Advisering	17
Definities:	18
Deel 2 Uitvoeringskader pachtbeleid	19
6. Uitvoeringskader pachtbeleid	20
7. Veranderende opgaven voor het landelijk gebied	22
8. Uitgangspunten voor pachtuitgifte	24
9. Gebruiksvoorwaarden op basis van nieuw beleid voor pacht na 2024	26
9. 1. Controle nakomen voorwaarden	26
10. Proces pachtuitgifte	28
Bijlage 1 – Beslisboom aankopen grond	30

Deel 1 Uitvoeringskader grondbeleid

1. Inleiding

Dit Uitvoeringskader bestaat uit twee delen welke voor de leesbaarheid samen zijn gevoegd in één document. Beide delen zijn een praktische uitwerking van het grondbeleid en het pachtbeleid van de provincie Utrecht. Het gehele Uitvoeringskader geeft richting aan de uitvoering van de kaders en uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Nota grondbeleid. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen besluiten wijzigingen door te voeren in het Uitvoeringskader. GS hanteert hierbij een informerende rol naar Provinciale Staten (PS).

In dit Uitvoeringskader zijn ter bevordering van de zelfstandige leesbaarheid soms delen opgenomen die ook zijn opgenomen in de Nota grondbeleid. Deze delen vallen niet onder de wijzigingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten.

Een verdere detaillering van de uitvoering van (risicovolle) processen wordt in afstemming met de controller opgenomen in separate procesbeschrijvingen. Deze vormen gezamenlijk met het grondbeleid en het uitvoeringskader de basis voor de uitvoering van het grondbeleid door de organisatie en de uitvoering van de (verbijzonderde) interne controle op het dagelijkse handelen.

Opbouw van deel 1: het Uitvoeringskader grondbeleid

Hoofdstuk 2 van dit document schetst een praktische uitwerking van de kaders en uitgangspunten van het grondbeleid. Bij verschillende kaders zijn in tekstblokken praktijkvoorbeelden opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de verantwoording en bestuurlijke informatievoorziening. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de borging van het beleid in de organisatie.

Opbouw van deel 2: het Uitvoeringskader pachtbeleid

In deel 2 Uitvoeringskader wordt voorgesorteerd op beleidsopgaven zoals opgenomen in het Utrechts Programma Landelijke Gebied (UPLG) en de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA), hier kort beschreven in hoofdstuk 6. Waar mogelijk nemen we op de provinciale pachtgronden voorwaarden op voor pacht die aansluiten bij de ontwikkelingen welke in de (nabije) toekomst moeten gaan plaatsvinden op de betreffende grond.

De uitgangspunten voor de pachtuitgifte zoals deze momenteel van toepassing zijn komen in hoofdstuk 7 aanbod. In hoofdstuk 8 worden vervolgens de gebruiksvoorwaarden voor de pachtgronden van de provincie Utrecht weergegeven. Deze kunnen per gebied verschillen, afhankelijk van de opgaven en grondgebruik in een gebied. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op het pachtproces zoals dit vanaf heden is vormgegeven.

2. Uitvoering van het grondbeleid

Het grondbeleid wordt uitgevoerd ter realisatie van diverse maatschappelijke beleidsdoelen. Vanuit de Omgevingsvisie 2021 en het coalitieakkoord 2023 zijn hier de laatste jaren nieuwe beleidsdoelen aan toegevoegd evenals vanuit de landelijke ontwikkelingen zoals deze worden vastgelegd in het UPLG. Onderstaand enkele voorbeelden van opgaven waarin grondbeleid een rol speelt (niet limitatief).

UPLG en GGA

Met de start van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) van het Rijk is de stikstofopgave verbreed naar natuur (breder dan alleen Natura 2000-gebieden), water & bodem en klimaat. Hierbij houden we rekening met de unieke kenmerken van elk gebied, omdat elk gebied een eigen aanpak vereist. Dit noemen we de gebiedsgerichte aanpak (GGA).

Het Nationaal Programma Landelijk Gebied heeft duidelijk gemaakt dat de opgaven onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarom kiest de provincie Utrecht voor een integrale aanpak waarin alle opgaven worden meegenomen. Uiterlijk 1 juli 2023 hebben alle provincies hun eerste versie van de Provinciale Gebiedsprogramma's ingediend bij het Rijk. Ook wij hebben ons gebiedsprogramma aangeboden: het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG). De opgaven die vanuit het Rijk in het NPLG bij de lagere overheden worden neergelegd hebben dan ook zeker invloed op het provinciale grondbeleid. De doelen binnen het UPLG bepalen voor een (groot) deel de inzet van grond om tot tijdige realisatie te komen. Hierbij worden vooral de instrumenten aankoop, verkoop, ruil en functieverandering van grond ingezet. Ook blijft tijdelijk beheer van gronden die in afwachting zijn van de definitieve bestemming of ruil/verkoop van belang, zeker als gronden langer in bezit van de provincie blijven binnen de GGA en de daaruit voortvloeiende gebiedsprogramma's. Uitgangspunt bij deze doelen is om grond hiervoor tijdelijk in bezit te hebben en mogelijk in te zetten als ruilgrond. Het tijdelijke bezit biedt mogelijkheden om in gebiedsprocessen binnen de GGA de doelen te realiseren en middels inbreng van de ruilgronden andere partijen te compenseren of aan te vullen in bedrijfsoppervlakte. Dit laatste met name in verband met mogelijke extensivering van de landbouw.

Omgevingsvisie 2021

De provincie kan ook gronden verwerven die benodigd zijn voor andere doelen. Hierbij kan gedacht worden aan de doelen uit de Omgevingsvisie 2021 zoals ruimte voor toekomstbestendige natuur en landbouw, water, bodem en klimaatadaptatie, ruimte voor duurzame energie, voor mobiliteit en ruimte voor groen en recreatie rondom de stad (Groen groeit mee). Dit zijn doelen die een forse ruimtelijke impact kunnen opleveren. Tevens zijn hier doelen bij die de provincie uitvoert in samenwerking en afstemming met het Rijk zoals ook blijkt uit het UPLG. In sommige situaties zal er ook financiering vanuit het Rijk plaatsvinden.

Bereikbaarheidsprogramma provincie Utrecht

Het bereikbaarheidsprogramma van de provincie Utrecht richt zich op de provinciale doelen met betrekking tot mobiliteit, zoals de aanleg en het onderhoud van wegen, fietspaden en vaarwegen en het vormgeven van het OV-netwerk. Binnen dit programma ligt de nadruk op taakgebonden grondaankoop voor de aanleg en reconstructie van provinciale (vaar)wegen, met bijkomende werken. Restpercelen worden (mits niet strategisch van aard) verkocht.

Gronden voor de bedrijfsvoering van de provinciale organisatie

De provincie heeft ook gronden ten behoeve van objecten die dienend zijn aan het primaire proces of de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld: het provinciehuis en de steunpunten). Ook hier vinden grondtransacties plaats en/of is sprake van tijdelijk dan wel permanent beheer.

Het dagelijkse beheer van deze objecten is onderdeel van de bedrijfsvoering van het primaire dan wel het ondersteunende proces. Indien er sprake is van transacties, die grond gerelateerd zijn, dan vallen deze ook onder dit beleidskader.

In het grondbeleid zijn de volgende kaders en uitgangspunten vastgelegd:

Aard van het grondbeleid (hoofdstuk 4.1 Nota grondbeleid)

- A. Grondbeleid is opgavegericht

Grondtransacties (hoofdstuk 4.2 Nota grondbeleid)

- A. De provincie handelt marktconform,
- B. De provincie handelt transparant, openbaar, conform gelijkberechtiging
- C. Strategische verwerving is mogelijk
- D. De provincie voert geen grondexploitaties uit, tenzij
- E. Natuurcompensatiebank

Grondbezit en –beheer (hoofdstuk 4.3 Nota grondbeleid)

- A. Grondbezit is tijdelijk, tenzij
- B. Tijdelijk beheer is gericht op de doelstelling van de grond
- C. Tijdelijk beheer past binnen de begrotingskaders
- D. Vastgoed minimaliseren

Hieronder zijn per kader en uitgangspunt de richtlijnen voor de uitvoering beschreven.

2.1. Aard van het grondbeleid

Grondbeleid is opgavegericht

Grondstrategie per project of gebiedsplan

De provincie werkt opgavegericht, wat betekent dat zij de maatschappelijke opgaven, waarin de provincie een rol neemt, centraal zet in haar handelen. De inzet van grondinstrumenten is daarmee maatwerk. Om inzichtelijk te maken op welke wijze de provincie het grondinstrumentarium inzet ten behoeve van de opgaven, wordt per project altijd een grondstrategie, als onderdeel van het projectbesluit, opgesteld, op basis waarvan de best passende grondinstrumenten worden ingezet.

NB:

1. Indien de inzet van het grondinstrument plaatsvindt i.r.t. NNN dan is het Akkoord van Utrecht te beschouwen als een bovenliggende grondstrategie, voor zover deze niet strijdig is met het vigerende grondbeleid. In elk te nemen projectbesluit wordt desalniettemin de (grond)uitvoeringsstrategie beschreven.
2. Zoveel als mogelijk is de grondstrategie onderdeel van Meerjaren Investerings Plannen (MIP's) of – onderhoudsplannen en/of (de daarop gebaseerde) kredietaanvragen. In de uitvoering toetst de organisatie of inhoud wordt gegeven aan de hieronder opgenomen elementen van de grondstrategie.

In een grondstrategie wordt beschreven hoe binnen de kaders van het grondbeleid, overig beleid en wet- en regelgeving de gestelde doelen op welke manier gerealiseerd kunnen worden. Bij het opstellen van een grondstrategie heeft het team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB) een verplichte adviesrol. Indien het advies van team Grondzaken en Bedrijfsvoering niet wordt overgenomen, dan wordt dit in de besluitvorming door GS betrokken. Een grondstrategie bevat in ieder geval de volgende elementen:

- Gebiedskarakteristiek en begrenzing
- Taakstelling (benodigde oppervlakte grond en de prioriteitstelling)
- Analyse grondeigendoms- en gebruikssituatie
- Grondmobiliteit en analyse van de grondmarkt
- Overzicht van in te zetten grondinstrumenten
- Analyse van mogelijkheden en kansen voor het realiseren van doelen en de benodigde inzet van de instrumenten
- Plan van aanpak en organisatie voor de uitvoering van de grondverwerving
- Financien
- Risico's

2.2. Handelswijze provincie bij grondtransacties

- A. De provincie handelt marktconform
- B. De provincie handelt transparant, openbaar en conform gelijkberechtiging
- C. Anticiperende verwerving is mogelijk
- D. De provincie voert geen grondexploitaties uit, tenzij

De provincie handelt marktconform

Een aantal maatregelen worden hiertoe toegepast:

- Waardebepaling van grond waarop de transactie van toepassing is, vindt plaats op basis van¹:
 - Een onafhankelijke- en deskundige (marktwaarde)taxatie; of
 - Een referentieprijis op basis van gerealiseerde grondprijzen van omliggende gronden (via Kadaster-onderzoek); of
 - Een residuele marktprijisbepaling.

Bij verkoop van gronden kan als alternatief op bovengenoemde waardebeepaling een openbare inschrijving worden ingesteld waarbij het hoogste bod, eventueel met een aantal aanvullende en binnen beleidskaders vallende voorwaarden², tot gunning kunnen leiden. Dit alles binnen de kaders van het Didam-arrest.

- Er wordt in principe uitgegaan van vrijwillige verwerving.

Er wordt alleen verworven op basis van volledige schadeloosstelling conform de Omgevingswet (per 1-1-2024) als er bestuurlijke bereidheid is om over te gaan tot onteigening en de noodzaak daartoe bestaat en kan worden onderbouwd. Bij deze verwerving conform de Omgevingswet op basis van volledige schadeloosstelling behoren naast de vermogensschade ook inkomensschade, financieringsschade en bijkomende schaden te worden vergoed. De provincie kan middels een GS-besluit gemotiveerd afwijken van de hierboven genoemde waardebeepaling wanneer zij kwalitatieve voorwaarden wil verzekeren bij transacties en verbintenissen (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en beheer), die ten doel hebben de provinciale doelen te ondersteunen. Over het algemeen is daarbij sprake van een waardedaling. Daarom moet expliciet worden opgenomen of is voldaan aan de regels rond markt en overheid en de Europese regels ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

Aan- of verkopen groter dan 5 ha of aan- en verkopen met opstallen worden onderbouwd met een (externe) taxatie, opgesteld door een NRV-gecertificeerde taxateur welke niet ouder is dan een jaar. Ook deze taxaties worden beoordeeld door de coördinator Grondzaken en vervolgens voorgelegd aan Gedeputeerde Staten bij het besluit over de overeenkomst.

De provincie handelt transparant, openbaar en conform gelijkberechtiging

Een openbare melding wordt gemaakt over aankoop, verkoop en beheer van grond op de website van de provincie Utrecht. In het belang van een gebieds- en opgavegerichte (strategische) aanpak kan hieraan gemotiveerd een alternatieve invulling worden gegeven. Dit is onderdeel van de project-grondstrategie. Afwijken van openbare verkoop van grond of afwijken van de vastgelegde project-grondstrategie kan alleen op basis van een GS-besluit, waarin helder is gemotiveerd (beleidsmatig en juridisch) waarom een afwijking noodzakelijk of wenselijk is. Hierbij is het advies van het team Grondzaken en Bedrijfsvoering onderdeel van deze motivering.

Bovendien wordt een openbaar instrument in principe altijd gehanteerd wanneer:

- De provincie grond verkoopt waarvan de bestemming als schaars wordt aangemerkt;
- De provincie vastgoed verkoopt.
 - Voorbeelden van openbare verkoopprocedures voor vastgoed zijn verkoop via:
 - Een makelaar;
 - Online verkoop;
 - Openbare inschrijving;
 - Openbare veiling;
 - Vrijwillige kavelruil.

¹ Dit is gebaseerd op de staatssteunregels.

² Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkoop van natuurgronden, waar de natuurdoelstelling realiseren van essentieel belang is. Bij verkoop kunnen Kwalitatieve Verplichtingen (KV's) worden opgelegd die de koper verplichten iets te dulden of na te laten. Dit kan van invloed zijn op de taxatiewaarde.

In sommige gevallen kan onderhandse verkoop van grond noodzakelijk of wenselijk zijn. Het voornemen tot onderhandse verkoop wordt ten aller tijden op de provinciale website gepubliceerd voorzien van motivering. Derden die tevens voldoen aan de gestelde criteria hebben de mogelijkheid om mee te dingen naar de aankoop van de onroerende zaak. De meest voorkomende gevallen zijn:

- Juridische binding met een partij. Dit zijn in het verleden vastgelegde, juridische bindende afspraken die de provincie verplichten gronden aan te bieden of te verkopen aan deze partij.
- Het eerste recht van koop op basis van het Voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)³
- Aantoonbare belangen van een andere overheid respectievelijk publieke taken (conform Didam).
- Voorkeursrecht van een pachter zoals geregeld in de Pachtregelgeving⁴.
- Ruilen ten behoeve van de realisatie van een provinciaal doel (bijvoorbeeld verkoop of ruil in het kader van de aanleg van infra of NNN). Hierbij moeten aan- en verkoop marktconform worden verrekend.
- Eenvoudige transacties waarbij de kosten van een openbare verkoopprocedure onevenredig hoog zijn. Een voorbeeld zijn kleine percelen (snippergroen) die aansluiten op naastgelegen terrein. Het is wenselijk het perceel eerst aan de aangrenzende eigenaar(aren) aan te bieden. Dit vanwege de kleine omvang van het perceel, waardoor het niet of moeilijk zelfstandig te beheren is. Team Grondzaken en Bedrijfsvoering zal beoordelen of er een onderhandse verkoopprocedure mogelijk is voor het betreffende object.
- Aanleg van openbare nutsvoorzieningen.
- Inbreng ten behoeve van gebiedsproces.

Eenvoudige transacties

Eenvoudige aan- en verkopen van agrarische of natuurpercelen of bijvoorbeeld bermen zonder bebouwing kunnen aan de hand van een interne waardebeoordeling plaatsvinden. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van referentie transacties, een andere geschikte waarderingsmethode, of aansluiting gezocht bij vaste prijzen van omliggende gemeenten (bijvoorbeeld prijzen snippergroen). Hiervoor wordt een interne waardeverklaring door de grondzakendeskundige opgesteld en beoordeeld en ondertekend door een (interne) NRV-gecertificeerde taxateur, waaronder in ieder geval de coördinator Grondzaken (vierogen-principe). Een (extern) uitgevoerde taxatie is hiervoor een te zwaar middel wat de organisatie belast en de kosten verhoogd.

Het mandaat voor deze aan- en verkopen tot 5 ha ligt bij de directeur Landelijke leefomgeving waardoor dergelijke aan- of verkopen niet separaat aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd, maar ambtelijk worden afgehandeld en verantwoord worden in de kwartaalrapportages.

Criteria voor dergelijke eenvoudige transacties zijn:

- gering risico
- maximale oppervlakte 5 hectare

Aankoop voor programma's

Dit zijn rechtstreekse aankopen ten behoeve van o.a. Mobiliteit en UPLG. De aankopen voor deze programma's worden 1 maal per kwartaal gebundeld voorgelegd aan GS ter besluitvorming. Dit om te voorkomen dat alle transacties separaat worden voorgelegd en te komen tot een efficiënter proces.

Snelheid verkoop

Marktconformiteit houdt ook in dat de provincie ervoor moet waken dat de grondmarkt niet wordt verstoord door de grond sneller te verkopen dan de markt kan opnemen. Indien de provincie in een bepaald gebied bijvoorbeeld in één keer de totale omvang van wat normaliter in 1 jaar in dat gebied van eigenaar wisselt op de markt brengt, kan dit leiden tot daling van grondprijzen. Hetzelfde geldt voor de aankoop van gronden door de provincie. Als de aankoop van gronden door de provincie op enig moment te veel impact heeft op de grondmarkt, zal dit tot stijging kunnen leiden. Het team Grondzaken en Bedrijfsvoering heeft de taak om te bewaken dat deze marktverstoring zo min mogelijk plaatsvindt.

Risicoanalyse

Bij grondtransacties wordt intern standaard een risicoanalyse opgesteld, waarbij aandacht is voor financiële en juridische risico's alsook bodemverontreiniging, andere milieuaspecten en beleidsmatige risico's. De risicoanalyse kan invloed hebben op de waardebeoordeling. Team Grondzaken en Bedrijfsvoering stelt hiertoe een checklist op, die onderdeel is van het aan- of verkoopdossier. Mocht bij navraag bij het bodemloket of na het laten doen van een bodemonderzoek of ander beperkt onderzoek een risico op bodem- of asbestverontreiniging bestaan dan is er de mogelijkheid een ontbindende voorwaarde in de (voorlopige) koopovereenkomst op te nemen. Als na uitvoeren van

³ Zie grondinstrumentarium in Bijlage 1.

⁴ Een uitzondering hierop is de verkoop aan een andere "veilige verpachter" die verklaart het verpachte niet op te eisen voor eigen gebruik.

een (uitvoerig) bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van verontreiniging dan kan op dat moment de koop worden ontbonden of de schoonmaakkosten worden verrekend met de koop- of verkoopprijs. Hierover worden vooraf afspraken vastgelegd met de wederpartij.

Integriteit

Het gelijkberechtigingsprincipe doet niet af aan het belang van de betrouwbaarheid van partijen waarmee de overheid handelt. In het kader van integriteit kan de provincie daarom voorafgaand aan een transactie een onderzoek uitvoeren in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB). Dit geldt voor zowel aankoop als verkoop van gronden en vastgoed. Ook kleine transacties kunnen hieraan onderworpen worden indien dit noodzakelijk wordt gedacht.

Onteigening

De provincie gaat als eerste altijd uit van vrijwillige verwerving van grond. Nu het belang van realisatie van bepaalde opgaven – denk aan NNN en N2000 doelen – steeds urgenter wordt kan inzet van onteigening noodzakelijk worden om deze opgaven tijdig te realiseren. Om dit instrument te kunnen inzetten is het ook noodzakelijk de daaraan voorafgaande ruimtelijke procedures tijdig op te starten.

Bij een onteigeningsprocedure gelden de volgende vereisten conform de Omgevingswet:

- Het onteigeningsbelang is concreet uitgewerkt in een omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Onteigening op basis van een toegedeelde functie aan een locatie in een omgevingsverordening is niet toegestaan;
- Noodzaak, deze ontbreekt als zelfrealisatie of gedoogplicht ook mogelijk is;
- Urgentie, binnen 3 jaar na eigendomsoverdracht na onteigening moet gestart worden met de ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving;
- Serieuze minnelijke onderhandelingen moeten zijn gevoerd, minimaal 1 schriftelijk aanbod is gedaan;
- Volledige schadeloosstelling wordt gehanteerd.

In de project-grondstrategie wordt aangegeven hoe op een efficiënte en effectieve wijze de verwerving kan plaatsvinden om te komen tot tijdige beleidsrealisatie. Hierin wordt ook expliciet opgenomen op welk moment in het proces tot onteigening kan of moet worden overgegaan. Het onteigeningsbelang moet worden onderbouwd aan de hand van de aan de locatie toegedeelde functies. Het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het projectbesluit kunnen de grondslag van het onteigeningsbelang zijn. Het omgevingsplan, de -vergunning of het projectbesluit moet volgens art. 11.6 Ow de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer uitsluiten.

Per 1 januari 2024 zijn de betreffende artikelen opgenomen in de hoofdstukken 11, 15 (afdeling 15.3) en 16 (paragraaf 16.3.8, afdeling 16.9 en afdeling 16.10) van de Omgevingswet.

Alle onteigeningen in de Omgevingswet volgen dezelfde procedure:

Gemeenteraden, algemeen besturen van waterschappen, Provinciale Staten en verantwoordelijke ministers nemen de onteigeningsbeschikking. Deze bestuursorganen hoeven niet meer de Kroon te verzoeken een Koninklijk Besluit te nemen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze indienen en niet meer bij de Kroon.

Strategische verwerving

Strategische verwerving, ook wel anticiperende verwerving, houdt in dat grond wordt verworven nog voordat er concrete plannen zijn voor de betreffende grond. Dit is met de instelling van de grondbank in november 2022 mogelijk gemaakt. Het uit te voeren beleid in het landelijke gebied vraagt om een actievere rol van de overheid en strategische verwerving is een smeermiddel om beleidsopgaven te realiseren. Hiervoor is een initieel budget vrijgemaakt van € 20 miljoen. De (actief) verworven grond wordt bijvoorbeeld weer verkocht nadat de gewenste functieverandering is verzekerd. Bij verkoop van de grond in een gebiedsproces valt de opbrengst weer terug in het budget van de grondbank. De richtlijnen voor strategische verwerving zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de nota grondbeleid 2024-2028.

Grondexploitaties

Uitgangspunt is dat er geen risicodragende investeringen worden gedaan in grondexploitaties. De provincie wijkt alleen af van dit uitgangspunt wanneer de opgave dit vereist. Deze noodzaak dient naar voren te komen in de grond-/realisatiestrategie. Hierbij dient ook inzichtelijk te worden gemaakt wat de gevolgen hiervan zijn in financiële- en organisatorische zin en op welke wijze het geheel van 'checks en 'balances' wordt vormgegeven. Risicodragende investeringen in grondexploitaties worden alleen uitgevoerd op basis van een besluit van de Provinciale Staten. In het voorstel dienen de adviezen van team Grondzaken en Bedrijfsvoering en de concerncontroller te zijn opgenomen.

Indien de provincie aangekochte grond/vastgoed in eigen beheer wil transformeren, waarbij sprake is van bouw- en woonrijp maken, wordt hiervoor een exploitatieplan (=grondexploitatie) opgesteld. Dit plan vereist de goedkeuring van PS.

2.3. Grondbezit en –beheer

- A. Grondbezit is in beginsel tijdelijk, tenzij
- B. (Tijdelijk) beheer is gericht op de doelstelling van de grond
- C. (Tijdelijk) beheer past binnen de begrotingskaders
- D. Vastgoed minimaliseren

Overzicht van grondbezit

Zoals aangegeven in het grondbeleid (Hoofdstuk 4.3) is het grondbezit van de provincie op een aantal uitzonderingen na tijdelijk. Door het team Grondzaken en Bedrijfsvoering wordt een administratie gevoerd van al het grondbezit van de provincie inclusief bestemming. Jaarlijks wordt op initiatief van het team Grondzaken en Bedrijfsvoering met de betrokken programma's en teams geëvalueerd of gronden van dit overzicht verkocht dienen te worden in het kader van het uitgangspunt van tijdelijk bezit of nog ingezet worden bij toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld gebiedsprocessen. In het laatste geval kan langjarig bezit en beheer noodzakelijk zijn. Dit wordt de komende jaren vastgelegd in gebiedsplannen met het UPLG als uitgangspunt voor de opgaven in het landelijk gebied. Strategische verwerving speelt hierbij eveneens een rol zoals in de vorige paragraaf aangegeven is.

De administratie van het grondbezit zoals gevoerd door team Grondzaken en Bedrijfsvoering sluit permanent aan op de financiële administratie van de provincie conform de richtlijnen vanuit het BBV en is eveneens in de basisregistraties van de provincie geborgd.

Tijdelijk beheer

De provincie heeft gronden tijdelijk in beheer die (al dan niet strategisch) zijn aangekocht en in afwachting zijn van de definitieve bestemming of verkoop. Voor deze gronden wordt een beheerstrategie opgesteld die onderdeel uitmaakt van de project-grondstrategie of het gebiedsplan. Hierin is in ieder geval opgenomen:

- Of het tijdelijk beheer wordt uitgevoerd door de provincie zelf of door derden. Wanneer tijdelijk beheer wordt uitgevoerd door derden kan dit bijvoorbeeld via verhuur of liberale pacht;
- Wanneer tijdelijk beheer door derden wordt uitgevoerd is opbrengstmaximalisatie niet het uitgangspunt. De provincie hanteert marktconforme voorwaarden;
- Welke tijdshorizon hieraan is verbonden;
- Op welke wijze kosten worden gedekt. Kosten en opbrengsten van tijdelijk beheer komen ten laste resp. ten gunste van het uitvoeringsbudget van team Grondzaken en Bedrijfsvoering;
- Op welke wijze wordt geborgd dat tijdelijk beheer is gericht op de toekomstige functie en tijdelijk gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het tot uitvoering brengen van het doel/ programma waarvoor de grond is aangekocht.

Indien voor beheer wordt gekozen voor verpachting valt dit onder het pachtbeleid wat is opgenomen in de Nota grondbeleid (hoofdstuk 5) en het uitvoeringskader pacht. Hierin zijn in samenwerking met de beleidsafdelingen voorwaarden opgesteld waaraan de verpachting moet voldoen. Dit moet in het vastgestelde beleid passen.

Vastgoed minimaliseren

Vastgoedbezit is in de regel geen instrument ter realisatie van provinciale doelstellingen. De meest voorkomende uitzonderingen hierop zijn de aankoop van grond incl. vastgoed ter realisatie van NNN (bijvoorbeeld voor een verplaatsing van een agrarisch bedrijf) of vanwege aanleg of aanpassing van een weg, maar ook hier moet dit worden afgewogen in de grondstrategie per project en moet er financiële dekking voor de aankoop van het vastgoed zijn. Bij grondexploitatie hiervoor is al e.e.a. opgenomen over het wel dan niet transformeren van vastgoed.

3. Verantwoording en bestuurlijke informatievoorziening

Zoals in de nota grondbeleid is opgenomen wordt begroting, verantwoording en informatievoorziening zoveel als mogelijk opgenomen in de reguliere planning- en controlcyclus waarop het BBV en de provinciale kaders (m.n. financiële verordening) van toepassing is. Belangrijk onderdeel van de begroting en jaarstukken is de paragraaf Grondbeleid en de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing. Het team Grondzaken en Bedrijfsvoering is het coördinerende team bij het opstellen van de paragraaf Grondbeleid en eveneens coördinerend waar het gaat om de risico's die in relatie staan tot het totaal van het grondbeleid en worden opgenomen in risico's conform de systematiek van de provincie Utrecht.

Planning en control cyclus

In de paragraaf Grondbeleid wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en beheer en in de begroting worden de geplande activiteiten voor het komende jaar benoemd. Zoals opgenomen in artikel 16 van het BBV wordt in deze paragraaf in ieder geval aandacht besteed aan:

- a. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. Een aanduiding van de wijze waarop de provincie het grondbeleid uitvoert;
- c. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. Een onderbouwing van de geraamde resultaten;
- e. De beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Eventuele wijzigingen in het gevoerd beleid worden gemeld in de voor- en najaarsrapportage.

Additionele voorschriften bij actief grondbeleid

In de financiële verordening van de provincie (artikel 20 lid 3, 4, 5) is verder vastgelegd dat Gedeputeerde Staten bij de keuze voor een actief grondbeleid minimaal eens per vier jaar een beleidskader strategisch grondbeleid aan Provinciale Staten ter vaststelling voorleggen. Dit kader bevat tenminste:

- a. Het strategisch verwervingsbeleid;
- b. Het beschikbaar grondbeleidsinstrumentarium;
- c. De wijze waarop Gedeputeerde Staten voornemens zijn dit instrumentarium in te zetten;
- d. Te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
- e. Het verloop van de grondvoorraad.

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)

Tevens bieden Gedeputeerde Staten jaarlijks aan PS, voorafgaand aan de vaststelling van de jaarstukken, een geactualiseerd Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)⁵ ter vaststelling aan. In dit MPG is minimaal aandacht voor:

- a. Te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen exploitaties;
- b. Risico's die samenhangen met de grondontwikkeling;
- c. Planning en financiële uitkomsten, mede in relatie tot de voorgaande rapportage;
- d. Afwijkingen ten opzichte van de begroting (inclusief begrotingswijzigingen);
- e. Financiële prognoses⁶;
- f. Te hanteren grondprijzen.

Omdat de provincie nu nog twee grondexploitaties voert zal de paragraaf Grondbeleid naast rapportage over deze twee exploitaties binnen het programma Hart van de Heuvelrug, vooral gericht zijn op de werking van het grondbeleid zoals vastgelegd in de Nota grondbeleid en in dit Uitvoeringskader. Deze paragraaf zou een samenvattend totaalbeeld moeten geven van de grondportefeuille van de provincie.

⁵ Dit meerjarenperspectief is voorgeschreven in art. 16 van het BBV en kan worden opgenomen in de paragraaf grondbeleid of wordt, indien onderdelen vallen onder de geheimhouding bijvoorbeeld vanwege het economische belang van de provincie, separaat geagendeerd voorafgaand aan de vaststelling van de jaarstukken. Dit is vastgelegd door de commissie BBV in een stellige uitspraak in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van juli 2019, en wel als volgt:

"Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.." NB: voor raad moet hier worden gelezen "Provinciale Staten".

⁶ Financiële verordening artikel 20, lid 6.

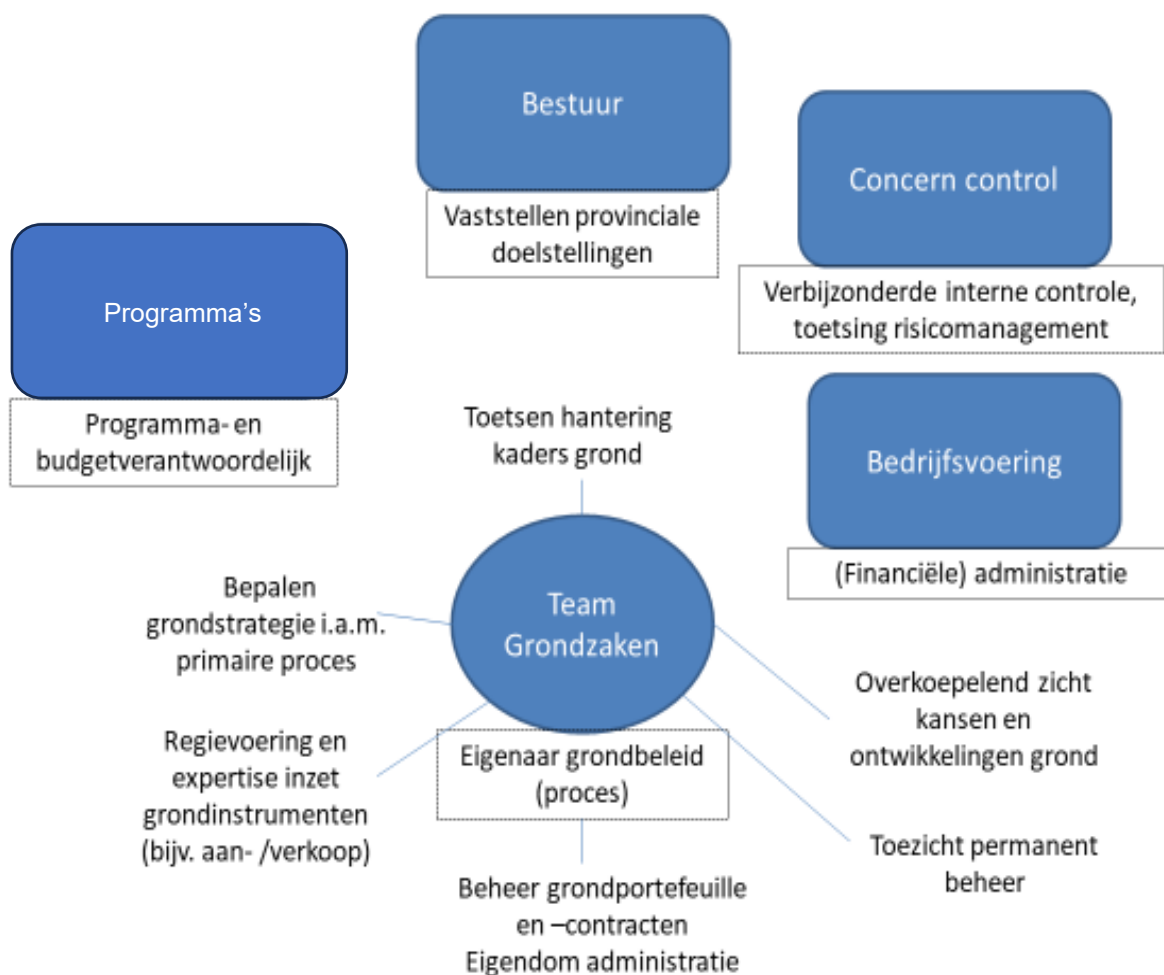
4. Borging in de organisatie

In het geheel van (de uitvoering van) het grondbeleid zijn op diverse plaatsen aspecten opgenomen die mede vormgeven aan de borging hiervan in de organisatie. In dit hoofdstuk wordt nog ingegaan op een paar nog niet genoemde aspecten.

Team Grondzaken en Bedrijfsvoering

Het team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB) is bij de provincie verantwoordelijk voor verwerving (incl. evt. schadeloosstelling), vervreemding en tijdelijk beheer van grond om de provinciale doelen te realiseren en provincietaken uit te voeren. Het team heeft een verplichte adviesrol in het opstellen van de grondstrategie van elk project. Na vaststelling van het projectbesluit en de daarbij behorende project-grondstrategie levert het team de expertise en capaciteit voor de toepassing van de gekozen grondinstrumenten. Ook voert het team risicomanagement uit voor bezittingen van de provincie Utrecht, op verplichtingen die grond gerelateerd worden aangegaan en actualiseert tijdig de bijbehorende kaders en onderliggende processen. Hiermee functioneert het team Grondzaken en Bedrijfsvoering als ware zij eigenaar van de gronden en opstellen in eigendom van de provincie.

In onderstaande figuur is aangegeven waar het team GEB staat in de organisatie:



Het team vervult de expertrol ten aanzien van grond in de organisatie. Het houdt zich niet a priori bezig met de realisatie van de inhoudelijke provinciale doelstellingen. Dit ligt bij de teams per inhoudelijk werkveld.

Team Grondzaken en Bedrijfsvoering houdt zich naast het grondbeleid bezig met *de wijze waarop de grondstrategie wordt ontwikkeld en het grondinstrumentarium wordt ingezet*.

Concreet betekent dit dat het team de volgende taken heeft:

- Inhoudelijk adviseren over en eigenaar zijn van het grondbeleid en het uitvoeringskader grondbeleid.
- Toetsen of de wet- en regelgeving en de binnen de provincie aanwezige (beleids)kaders in relatie tot grond en grondtransacties op de juiste wijze worden gehanteerd. Adviseert (verplicht) over de in te zetten grondstrategie.
- Regievoerende partij wanneer project-/programmateams willen overgaan tot verwerving, vervreemding, schadeloosstelling en tijdelijk beheer van grond ter realisatie van hun doelen. Het kan dan bijvoorbeeld voorkomen worden dat door verschillende partijen binnen de provincie wordt opgeboden voor dezelfde grond. Let op, team Grondzaken en Bedrijfsvoering voert de regie, maar is niet budgetverantwoordelijk. Financiële dekking van grondtransactie vindt plaats vanuit het betreffende programma of kerntaak.
- Heeft de expertfuncties of huurt die in, die noodzakelijk zijn voor alle taken die voortvloeien uit de inzet van het instrument grond ter realisatie van beleidsdoelstellingen.
- Uitvoerder/beheerder van de grondportefeuille van de provincie (= voeren van eigenaarschap namens de provincie). Grondzaken en Bedrijfsvoering weet van alle gronden van de provincie wat daarvan de tijdelijke of permanente functie is en beheert de contracten voor het (tijdelijk) beheer van gronden.
- Houdt toezicht op het permanent beheer van grond ten behoeve van de bedrijfsvoering en beleidsrealisatie van de provincie.
- Bij een actief grondbeleid conform de Wgr⁷ is ze eindverantwoordelijk voor het opstellen van het exploitatieplan, het doen uitvoeren van dit plan, de jaarlijkse bijstelling en verantwoording via het MPG. Deze regierol wordt uitgevoerd in samenwerking met de teams of programma's waar de grondexploitatie moet leiden tot doelrealisatie.
- Bij een facilitair grondbeleid toetst zij of dit plaatsvindt binnen vigerende wet- en (provinciale) regelgeving. Hierbij toetst ze de overeenkomsten die hiervoor nodig zijn.
- Voert het risicomangement uit voor bezittingen van de provincie Utrecht en op verplichtingen die vastgoed gerelateerd worden aangegaan door de provincie.
- Alert zijn op kansen en ontwikkelingen met betrekking tot grond. Bijvoorbeeld bij de herziening van bestemmingsplannen door gemeenten en dit in samenwerking met het team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling of (algemene) ontwikkelingen van de vastgoedmarkt en/of ontwikkelingen i.r.t. wet- en regelgeving.

Aandachtspunt is dat met de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024 de Ontheffingswet is opgenomen als 'Aanvullingswet grondeigendom' en daarmee de ontheffingscriteria wettelijk zijn vastgelegd. Ook de Wet voorkeursrecht gemeenten is in de Aanvullingswet opgenomen. Daarin is de termijn van het voorkeursrecht gemaximaliseerd tot 5 jaar indien in die periode geen grondaankoop plaatsvindt.

Alle transacties die in relatie tot grond voor een programma worden uitgevoerd, vereisen zowel de goedkeuring van teamleider Grondzaken en Bedrijfsvoering als die van de gemandateerde van de programmaverantwoordelijke eenheid. Indien grond geen functie meer heeft voor het realiseren van het primaire proces en is overgeboekt naar de voorraad verkoopbare grond, dan vervult GEB de rol van de beleidsverantwoordelijke eenheid.

In alle werkprocessen ten aanzien van grondtransacties moet zijn verankerd dat er altijd meerdere personen (conform het vier-ogenprincipe) een grondtransactie beoordelen voordat deze door of namens Gedeputeerde Staten wordt aangegaan. Hiermee wordt eveneens invulling gegeven aan het mandaatbesluit van de provincie, waarin het vierogen principe eveneens is verankerd.

Team Grondzaken en Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor alle processen omtrent grondzaken. Mocht dit team en de medewerkers van een werkveld/programma het niet eens kunnen worden over de werkwijze of gegeven adviezen dan wordt opgeschaald conform de hiërarchie van de organisatie (teamleider, concernmanager, etc.). Bij iedere opschaling zijn de argumenten van beide partijen expliciet onderdeel van de besluitvorming. Indien verschillen niet binnen de mandaten van de organisatie kunnen worden opgelost dan wordt e.e.a. ter besluitvorming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

Interne controle

Een verdere borging van grondbeleid en het Uitvoeringskader vindt plaats via de interne controle. Artikel 22 van de financiële verordening van de provincie Utrecht schrijft voor dat "Gedeputeerde Staten zorgen ten behoeve van het

⁷ Wet Gemeenschappelijke Regelingen

getrouwe beeld van het Jaarverslag en de rechtmatigheid van de baten en lasten en de balansmutaties voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking, en de rechtmatigheid van de beheershandelingen.”

Het grondinstrumentarium is een vast onderdeel van het interne controleplan van het team Grondzaken en Bedrijfsvoering. Hierbij worden onder andere de volgende zaken specifiek getoetst:

- Naleving van het grondbeleid;
- Grondtransacties;
- Grondbeheer.

Om de interne controle te faciliteren wordt de uitvoering van risicovolle processen verder gedetailleerd in separate procesbeschrijvingen. Samen met het grondbeleid en het uitvoeringskader vormen deze de basis voor de uitvoering van de interne controle door het team GEB, maar ook voor de verbijzonderde interne controles.

Vanuit de organisatie worden de volgende grondgebonden processen als risicovol/belangrijk aangeduid:

- Grondverwerving;
- Grondverkoop⁸;
- Verhuur, verpachting en erfpacht;
- Contracten i.r.t. facilitair grondbeleid;
- (Indien van toepassing) grondexploitatie;
- Beheer van het grondmanagementsysteem (P8).

Ieder proces wordt toebedeeld aan een medewerker van grondzaken die namens de teamleider Grondzaken en Bedrijfsvoering zorgdraagt voor de periodieke actualisering van de processen. Processen worden bij opstellen of wijziging, na beoordeling door de teamleider Grondzaken en Bedrijfsvoering en de businesscontroller, vastgesteld.

In 2020 is een intern controleplan door het team Grondzaken en Bedrijfsvoering opgesteld. Vanaf het boekjaar 2021 is invulling gegeven aan de verbijzonderde interne controle op dit gebied.

⁸ Ruilen van grond is een aankoop en een verkoop van grond. In dit kader kan het ruilproces separaat worden vastgelegd, maar kan ook onderdeel zijn van de processen grondverwerving resp. -verkoop.

5 Instrumentarium grondbeleid

Het grondinstrumentarium is in deze bijlage onderverdeeld in:

1. Grondverwerving
2. Uitgifte van grond
3. Verkoop en overdracht
4. Tijdelijk beheer
5. Advisering

Per onderdeel worden één of meerdere instrumenten uitgelicht.

1. Grondverwerving

Onder verwerving valt het instrumentarium waarmee gronden, of gebruik daarvan verkregen kunnen worden:

- Koop en zakelijk recht
- Strategische verwerving
- Kavelruil
- Onteigening
- Gedoogplicht
- Huur
- Voorkeursrecht onder de Omgevingswet

Wanneer de gronden door de provincie zelf worden verworven, is dit onderdeel van het grondbeleid.

Koop en zakelijk recht

Bij koop ofwel minnelijke verwerving krijgt de provincie gronden of onroerende zaken in eigendom. Dit instrument wordt vaak ingezet voor de realisatie van infrastructuur en ook wel ten behoeve van natuurdoelen.

Bij zakelijk recht wordt het recht gekocht om eigendom te belasten met een beperking, zoals het recht van opstal of erfpacht. De keuze voor een zakelijk recht (in plaats van aankoop) heeft vaak te maken met risicomanagement, kosten, of de wens van de eigenaar om op termijn weer volledig over een zaak te kunnen beschikken.

Strategische verwerving

Strategische ofwel anticiperende verwerving houdt in dat grond wordt verworven nog voordat er concrete plannen zijn voor de betreffende grond. Het doel van de verwerving is om te kunnen inspelen op ontwikkelingen en bijbehorende provinciale doelen in de toekomst sneller te kunnen realiseren. Sinds november 2022 beschikt de provincie Utrecht over een grondbank met een budget van € 20 miljoen om strategische gronden aan te kunnen kopen. Inzet van provinciale grond voor de diverse beleidsdoelen in het landelijke gebied kan de processen in die gebieden versnellen of op gang helpen. Strategisch verworven gronden kunnen daarbij worden ingezet ten behoeve van vrijwillige kavelruilen (zie hieronder). Anticiperende grondverwerving kan meer risico's in zich hebben dan taakgebonden verwerving.

Kavelruil

Dit instrument is een combinatie van aan- en verkoop binnen één transactie met meerdere betrokken partijen. Dit instrument wordt vaak ingezet wanneer een wederpartij meer behoefte heeft aan grond dan aan geld. Vaak heeft het de vorm van een integraal gebiedsproces waarin met alle eigenaren in een gebied wordt gekeken hoe doelen op een integrale manier gerealiseerd kunnen worden.

Er is sprake van kavelruil indien tenminste twee partijen in een afgebakend gebied grond ontvangen en ten minste drie partijen grond inbrengen. Dit kan op basis van een overeenkomst of via kavelruil geregeld in de Omgevingswet (Landinrichting artikel 12.3 voorheen Wilg), hier wordt kavelruil beschreven als 'ruilverkaveling bij overeenkomst' of 'wettelijke herverkaveling'.

Een voordeel van kavelruil is dat meerdere belangen aan elkaar gekoppeld kunnen worden en het vaak leidt tot meer draagvlak. Daarentegen is het door de directe betrokkenheid van meerdere partijen doorgaans een intensief en langdurig proces.

Onteigening

Onteigening is niet-vrijwillige verwerving van gronden/vastgoed. Naast de voorwaarden in het beleidskader gelden voor onteigening strenge eisen op basis van de Omgevingswet:

- Serieuze minnelijke onderhandelingen moeten zijn gevoerd;

- Noodzaak en urgentie moeten worden aangetoond;
- Alleen op basis van een omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit kan worden overgegaan tot onteigening. Met het ingaan van de Omgevingswet per 1 januari 2024 mogen de Provinciale Staten onteigeningsbesluiten nemen;
- Volledige schadeloosstelling wordt gehanteerd.

Gedoogplicht

Ook dit is een niet-vrijwillig instrument, dat alleen wordt ingezet wanneer via de minnelijke weg geen overeenkomst mogelijk is. Bij een gedoogplicht moet de eigenaar van een grond toestaan dat op, in of boven zijn grondwerkzaamheden worden verricht en/of zaken worden aangebracht of onderhouden in het algemeen belang. Ook hier geldt een vergoeding op basis van nadeelcompensatie of in sommige situaties een vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling als vergoeding voor de eigenaar.

Huur

Dit is een middel voor de provincie om beschikking te krijgen over een onroerende zaak. Vaak wordt hiervoor gekozen bij uitvoer van projecten en bij tijdelijke behoefte aan kantoorruimte.

Voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)

Als de provincie in het kader van Voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigt moet de grondeigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn grond eerst aanbieden aan de provincie. Een voorkeursrecht kan door de provincie alleen worden ingezet voor een provinciaal belang. Dit is een passief instrument aangezien het initiatief om te verkopen bij de grondeigenaar blijft. Vaak wordt dit instrument gecombineerd met de voorbereiding op een onteigeningsbesluit

2. Uitgifte van grond

In gebruik geven van grond/ gebouwen

De provincie kan grond of gebouwen in gebruik geven, met de bedoeling dit na verloop van tijd terug te krijgen. Hierbij wordt geen tegenprestatie verlangd. Dit instrument vormt een kostenbesparing op het beheer van gebouwen en gronden. Door gebruik vast te leggen wordt een eventuele verjaring gestuit en een wederrechtelijke ingebruikname van panden (kraak) kan worden voorkomen.

Verhuur⁹

Het instrument verhuur wordt tijdelijk ingezet bij grond of gebouwen die in de toekomst voor een opgave gebruikt zullen worden. In verband met de regels omtrent staatssteun dient de provincie een marktconforme huurprijs in rekening te brengen. Verhuur van onbebouwde grond leidt niet tot huurbescherming.

Verpachting

Pacht is een vorm van (tijdelijk) beheer en wordt vooral ingezet voor het beheer van de nog niet ingerichte provinciale gronden binnen het NNN. Huidige werkwijze is dat gronden worden uitgegeven met beperkingen gericht op de bevordering van natuurwaarden (zoals niet bemesten en uitgestelde maaidatum). Dit in afwachting van de start van de uitvoering van de natuurinrichting op deze gronden. Ook gronden buiten het NNN worden uitgegeven aan agrariërs via pachtovereenkomsten. Dit vooruitlopend op gebiedsprocessen. Daar waar wenselijk worden ook hier beperkingen ten behoeve van natuurdoelen opgelegd (bijv. weidevogel- of randenbeheer, restricties op gebied van bemesting en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen).

3. Verkoop en overdracht

Volledig eigendom

De provincie wil niet meer vastgoed in eigendom hebben, dan nodig is voor de realisatie van provinciale taken en doelstellingen. Dit houdt in dat de provincie overtollig eigendom actief afstoot (zie ook de Nota grondbeleid Hoofdstuk 4.3). Bij verkoop zijn de kaders zoals vastgelegd in de nota grondbeleid van toepassing.

(Beperkt) zakelijk recht

In incidentele gevallen heeft de provincie zakelijk rechten die verkocht kunnen worden. Voorbeeld daarvan kan zijn een opstalrecht op een fietspad, dat veelal aan gemeenten wordt overgedragen.

⁹ Bijzondere vormen van verhuur door de provincie zijn verhuur van Jachtrecht en Visrecht op basis van de geldende wetgeving (Omgevingswet en Visserijwet). Dit valt niet onder dit grondbeleid.

4. Tijdelijk beheer

Bij tijdelijk beheer gaat het om gronden of opstallen die in afwachting zijn van de definitieve bestemming of verkoop. Dit beheer wordt uitgevoerd door de provincie zelf of door derden. Wanneer tijdelijk beheer wordt uitgevoerd door derden kan dit bijvoorbeeld via verhuur of pacht.

Tijdelijk beheer is erop gericht de gronden en opstallen tijdig en volledig over te dragen aan programma, project of eindgebruiker. Onderdeel van tijdelijk beheer is daarom ook het onderhoud van gronden en opstallen, gericht op de toekomstige functie.

5. Advisering

Advisering wordt als instrument ingezet door de provincie bij onderzoek naar de haalbaarheid van projecten, de bijdrage van projecten aan provinciale doelen en risicomanagement. Het kan ook worden ingezet bij projecten waar de provincie niet zelf investeert, maar wel in onderhandeling is met andere partijen over de realisatie van provinciale doelen.

De provincie kan bijvoorbeeld adviseren over kostenramingen, risicomanagement, de wijze waarop taxaties worden uitgevoerd, monitoring en rapportage bij grondverwerving en contractering bij samenwerking. Daarnaast kan de provincie adviseren over eventuele vermogensschade die kan ontstaan na wijziging van planologie (planschade) of over nadeelcompensatie voor schade als gevolg van rechtmatig overheidshandelen. Tot slot adviseert de provincie over uitvoerings- (/realisatie) strategieën en gebiedsprocessen.

Definities:

Eigenaar(srol)	De provincie is als rechtspersoon eigenaar van grond en het daarop aanwezig vastgoed zoals dit vastligt in de kadastrale registratie. Alle handelingen die nodig zijn om het eigendom van grond (incl. opstallen) te verkrijgen of te vervreemden of het eigendom te exploiteren of alle andere privaatrechtelijke handelingen worden namens de provincie uitgevoerd door het team Grondzaken en Bedrijfsvoering (GEB), voor zover zij daartoe het mandaat heeft. Daar waar team Grondzaken en Bedrijfsvoering geen mandaat heeft ten aanzien van privaatrechtelijke handelingen heeft zij een dwingende adviesrol, waarvan alleen door het CMT (binnen haar mandaat) of GS kan worden afgeweken.
Grondbank	Voorraad grond die de provincie heeft aangekocht voor of specifieke doelrealisatie of in het kader van strategische aankopen voor doelrealisatie op termijn. Administratief wordt de grondbank onderscheiden conform de voorschriften van het BBV. Dit betekent dat minimaal vastligt voor welk taakveld/programma de grond is aangekocht.
Grondstrategie	Een onderbouwing binnen een projectplan hoe binnen de kaders van het grondbeleid, overig beleid en wet- en regelgeving de gestelde beleidsdoelen gerealiseerd kunnen worden door de inzet van het instrument grond.
Grondstrategie Plan per GGA-gebied	Dynamisch beleidskader wat inzichtelijk maakt aan welke opgaven PU werkt en welke mogelijke instrumenten kunnen worden ingezet in de gebiedsprocessen om deze te realiseren. Bij veranderende inzichten, wetgeving of het wijzigen van het instrumentarium zal het GSP worden aangevuld of aangepast.
Meerjareninvestering-plannen of – onderhoudsplannen	Deze plannen zijn gedefinieerd in de Nota investeren, waarderen en exploiteren zoals vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 6-11-2017
Realisatiestrategie	Een plan waarin wordt geconcretiseerd op welke wijze de provinciale organisatie of derden uitvoering geven aan het door Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten vastgestelde beleid of projectplan. Dit onder aangeven welke randvoorwaarden hierbij gelden en welke middelen hiervoor beschikbaar en/of noodzakelijk zijn. Eveneens wordt ingegaan op de risico's en de risicobeheersing.
Vastgoed	Onroerend goed dat aanwezig is op de grond zoals woningen, bedrijfsgebouwen.
Verbijzonderde interne controle (conform notitie commissie BADO dd 14-2-2019) https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/02/14/de-verbijzonderde-interne-controle-bij-decentrale-overheden	De verbijzonderde interne controle van een decentrale overheid is gericht op het verkrijgen van inzicht vanuit de eigen organisatie in tenminste de getrouwe en rechtmatige totstandkoming van de baten, lasten en balansmutaties, zoals deze in de jaarrekening tot uitdrukking komen. Hierbij wordt onder meer aandacht geschonken aan de opzet, het bestaan en de werking van relevante beheersmaatregelen, alsmede de risico's die aanwezig zijn voor wat betreft de eerdergenoemde genoemde aspecten van getrouwheid en rechtmatigheid. De verbijzonderde interne controle is een aanvulling op de reguliere interne controle, in die zin dat: <ul style="list-style-type: none"> • Een objectief oordeel gegeven wordt over de opzet, het bestaan en de werking van de interne controles en beheersmaatregelen, die in de lijn uitgevoerd worden; • De focus ligt op de processen met de grootste (financiële en maatschappelijke) risico's.

Deel 2 Uitvoeringskader pachtbeleid

6. Uitvoeringskader pachtbeleid

Dit Uitvoeringskader pacht sluit aan op de Nota grondbeleid 2024-2028.

Door nu de pachtuitgifte ook in dit Uitvoeringskader vast te leggen, met de kaders voor de looptijd van de pachtovereenkomsten, de uitgiftecriteria en de gebruiksvoorwaarden, is het mogelijk voor te sorteren op de doelrealisatie in gebiedsprocessen. Waar in een gebiedsproces uitgegaan wordt van behoud van de landbouw in een extensieve vorm, kan in de pachtvoorwaarden nu al een extensief gebruik worden overeengekomen. Waar in gebiedsprocessen het behoud of verbetering van de waterkwaliteit van belang is, kan door beperking van gebruik van gewasbeschermers daarop worden voorgesorteerd. Dit voorkomt dat agrarische gronden door ongewenst gebruik hun waarde verliezen voor het gebiedsproces. Door een dergelijke pachtovereenkomst voor langere tijd aan één pachter toe te delen kan deze meer in de grond investeren waarvoor hij/zij dan ook wordt beloond. Bij de toedeling wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met het arrest van Didam. De inschrijving op pachtpercelen vindt openbaar plaats via het www.pachtportaal.nl waarop iedere belangstellende agrariër kan inschrijven.

In dit Uitvoeringskader wordt voorgesorteerd op beleidsopgaven zoals opgenomen in het Utrechts Programma Landelijke Gebied (UPLG) en de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA), hier kort beschreven in hoofdstuk 6. Waar mogelijk nemen we op de provinciale pachtgronden voorwaarden op voor pacht die aansluiten bij de ontwikkelingen welke in de (nabije) toekomst moeten gaan plaatsvinden op de betreffende grond. Denk aan extensivering van het gebruik of beter bodembeheer. Ook hechten we meer waarde aan duurzame bedrijfsvoering. Bedrijven die al omgeschakeld zijn of daarmee bezig zijn krijgen voorrang bij de toewijzing van pachtpercelen. Dit zal in de toewijzingscriteria tot uitdrukking komen.

De uitgangspunten voor de pachtuitgifte zoals deze momenteel van toepassing zijn komen in hoofdstuk 7 aan bod. In hoofdstuk 8 worden vervolgens de gebruiksvoorwaarden voor de pachtgronden van de provincie Utrecht weergegeven. Deze kunnen per gebied verschillen, afhankelijk van de opgaven en grondgebruik in een gebied. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op het pachtproces zoals dit vanaf heden is vormgegeven.

Zoals in de Nota grondbeleid (hoofdstuk 2.5) aangegeven dient bij het hanteren van gebruiksvoorwaarden wel rekening te worden gehouden met het oordeel van de Centrale Grondkamer. Elke nieuwe pachtovereenkomst wordt ter beoordeling voorgelegd, waarbij de Grondkamer de overeenkomst beoordeelt op buitensporigheid van de daarin opgenomen verplichtingen.

Op grond van artikel 7:379 lid 1 aanhef en onder b Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) keurt de Grondkamer de pachtovereenkomst goed, tenzij sprake is van buitensporige voor de pachter uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Een verplichting is buitensporig in de zin van dat artikel als zij, mede gelet op de hoogte van de overeengekomen pachtprijs, kennelijk niet in een redelijke verhouding staat tot het genot dat de pachter uit hoofde van de pachtovereenkomst wordt geboden. Voor de provincie is het als verpachter noodzakelijk hiermee rekening te houden (zie cursieve tekst). Naast aanpassing van de voorwaarden is de (lage) pachtprijs ter compensatie van het gevraagde (natuur)beheer een middel om dit soort geschillen te voorkomen.

Een recent voorbeeld van buitensporig verklaren is de beoordeling van artikel 18 in relatie tot artikel 25 van de pachtovereenkomsten voor 2022 voor PU. Artikel 25 verbiedt het gebruik van bestrijdingsmiddelen met glyfosaat (bestrijden wortelonkruiden) terwijl artikel 18 eist dat het gepachte in goede staat wordt opgeleverd.

In een eerdere zaak is hierover vorig jaar de volgende uitspraak gedaan:

De Centrale Grondkamer heeft geoordeeld dat het een verpachter is toegestaan om het gebruik van glyfosaat op het gepachte te verbieden met het oog op de bescherming van de bodem en het bodemleven, ook al is glyfosaat als middel ter bestrijding van onkruiden toegelaten tot de markt. De opleveringsverplichting van de pachter die ertoe leidt dat het volledige financiële risico van het ontstaan en de verspreiding van een hardnekkig/moeilijk te bestrijden wortelonkruid als kweekgras volledig bij hem ligt, is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in het door haar beoordeelde geval echter zodanig onevenredig dat deze zonder wijziging daarin buitensporig is. Een aanvulling op artikel 18 is daarmee noodzakelijk zodat deze niet meer buitensporig is: "Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen". (Centrale Grondkamer, [beschikking van 27 januari 2022, GP 11.835](#)).

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen besluiten wijzigingen door te voeren in het Uitvoeringskader. Gedeputeerde Staten hanteert hierbij een informerende rol naar Provinciale Staten (PS).

Indien geen grote aanpassingen noodzakelijk zijn kunnen de uitgiftecriteria en de pachtvoorwaarden ook tussentijds worden aangepast op het moment dat het beleid daar om vraagt. Dit voorkomt mogelijk (te vaak) tussentijds wijzigen van het Uitvoeringskader. De pachtvoorwaarden zoals worden gehanteerd bij de (jaarlijkse) pachtuitgifte volgen het (vastgestelde) beleid voor de gebieden waar de betreffende percelen zijn gelegen. Indien het beleid vraagt om nieuwe voorwaarden voor uitgifte of pacht zullen deze voorwaarden van toepassing worden bij uitgifte van de nieuwe pachttermijn. Deze voorwaarden worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld met de (jaarlijkse) pachtbrief waarin ook de pachtprijs wordt vastgesteld (als aanvulling op het vigerende Uitvoeringskader) en gepubliceerd in het pachtportaal bij de betreffende percelen. Ook kunnen pachtvoorwaarden per gebied verschillen. De inschrijver is via het pachtportaal op de hoogte van de nieuwe voorwaarden en kan daarop wel inschrijven of er voor kiezen juist niet in te schrijven.

7. Veranderende opgaven voor het landelijk gebied

In voorgaande jaren heeft de provincie in de Landbouwvisie (2018) het streven naar een circulaire-, natuur inclusieve- en klimaat neutrale rendabele landbouw opgenomen. Dat is een landbouw met geringe emissies, hergebruik van grondstoffen, meer biodiversiteit en landschap en een landbouw die koolstof vastlegt en klimaatbestendig is. Daarnaast is er een sterke verbinding met de Utrechtse consumenten en draagt de landbouw bij aan een gezonde leefomgeving.

Om het doel concreet te maken heeft de provincie in 2019 de Samenwerkingsagenda Landbouw (SAL) vastgesteld. Meest expliciet is het doel om in 2030 50% van de grondgebonden bedrijven natuur inclusief te laten werken. In kader van de SAL is ook de *motie 99* aangenomen: *De provincie verkent de mogelijkheden voor het afsluiten van meerjarige pachtvereenkomsten (motie 99). De voor- en nadelen worden in beeld gebracht en afgewogen.* In de Nota grondbeleid 2024-2028 wordt hier verder op in gegaan.

In de pachtvoorwaarden voor de afgelopen jaren is al meer richting natuur inclusieve en duurzame verpachting opgeschoven. In 2024 gaan we daarmee nog iets verder om na 2024 ook aan te sluiten bij de Monitor Duurzame Melkveehouderij. Voor het pachtseizoen 2024 wordt alvast gewerkt met een puntensysteem bij toewijzing van pachtpercelen. Hiermee wordt een selectie bereikt van pachters welke op dit moment al duurzaam werken of bezig zijn met omschakelen naar een duurzamere bedrijfsvoering. Zo draagt de provinciale pacht bij aan (het stimuleren van) duurzame bedrijfsvoering van de Utrechtse agrarische bedrijven.

De Monitor Duurzame Melkveehouderij is een systeem op basis van KPI's (kritische prestatie indicatoren) dat ook aan de basis staat van SMK-certificering (Stichting Milieukeur) On the way to planet proof en aan de duurzaamheidsprogramma's van de zuivelketen. Er wordt nu volop gewerkt aan de Monitor zodat deze eventueel voor de pachtuitgifte 2025 kan worden ingezet bij de toewijzing van onze pachtpercelen. Hoe dat precies uitgewerkt wordt is nog niet bekend maar de verwachting is dat dit een soortgelijk (punten)systeem als voor 2024 oplevert. Agrariërs krijgen punten o.b.v. de Monitor welke meetellen voor de toewijzing. De ambitie is om ook voor de fruitteelt en de grondgebonden vleeshouderij een Monitor op te stellen. Deze worden dan op een later moment verbonden met het pachtbeleid. Een aanpassing van het Uitvoeringskader kan hier uitvoering aan geven waarna het bij de volgende herziening van het grondbeleid in de Nota kan worden opgenomen.

Voor de jaren na 2024 is aansluiting gezocht bij het nieuwe opgestelde grondbeleid in de Nota grondbeleid 2024-2028. Deze nota sluit meer aan op de opgaven welke voorliggen in het landelijk gebied binnen de provincie Utrecht (UPLG) en bij de landelijke ontwikkelingen binnen het pachtstelsel. Binnen dit laatste zien we een beweging naar de voorkeur voor langjarig verpachten, maar dan ook in een liberale vorm in plaats van regulier. Dit geeft meer zekerheid voor de pachter maar ook relatieve vrijheid voor de verpachter. Binnen onze provincie is de wens ook meer langjarige pachtvereenkomsten te sluiten (3 tot en met 6 jaar) indien dit ook aansluit bij de Gebiedsgerichte Aanpak. Dit kan jaarlijks voorafgaande aan de pachtuitgifte per gebied worden beoordeeld door de beleidsmedewerkers van de Gebiedsgerichte Aanpak. Indien geen zekerheid is over gebruik van de pachtgrond zal een kortlopende pachtvereenkomst worden aangeboden of een langjarige pachtvereenkomst met mogelijkheid tot tussentijds opzeggen.

Beloning voor Utrechtse melkveehouders die duurzaam ondernemen *De provincie Utrecht streeft naar een circulaire, natuurinclusieve en klimaatneutrale landbouw. In 2030 moet de helft van de Utrechtse bedrijven natuurinclusief zijn en moeten kringlopen verder gesloten zijn. De 1175 melkveehouderijen die de provincie telt, kunnen hierin een waardevolle rol spelen. Om de melkveehouders die omschakelen naar een duurzame vorm van ondernemen te belonen, gaat de provincie gebruikmaken van de Utrechtse Monitor Duurzame Melkveehouderij (UMDM). Met deze monitor kan per agrarisch bedrijf gemeten worden wat de bijdrage aan het herstel van de biodiversiteit is. Wanneer een bedrijf goed scoort, kan het beloond worden met bijvoorbeeld vergoedingen, vrijstellingen of verhoging van de melkprijs.*

'Grondhonger'

Door diverse ontwikkelingen is er een verhoogde vraag naar pachtgronden van zowel de provincie als andere grondeigenaren. De afname van de derogatie op de mest (vrijstelling van Nederland op het beperken van mestgift op agrarische gronden) heeft op dit moment de meest urgente gevolgen. Hierdoor hebben veel veetelers moeite met het afvoeren van hun overtollige mest. Dit kan alleen nog tegen hoge kosten. Het beperken van de mestgift op de provinciale gronden, zeker op de natuurpacht-gronden, heeft hierdoor extra financiële gevolgen voor de Utrechtse agrariërs. Dit wordt voor een deel gecompenseerd door een lage pachtprijs. De vraag via het pachtportaal is dan ook de laatste twee jaar flink toegenomen. Hierdoor is het onmogelijk om aan alle verzoeken tot pacht te voldoen.

Naar verwachting zal door de benodigde extensiveringsopgaven in de landbouw de vraag naar grond verder toenemen. De provincie kan hier slechts beperkt een bijdrage aan leveren via de verpachting van haar gronden. Andere beleidsopgaven vragen ook inzet van provinciale gronden. Dit is in de Nota grondbeleid weergegeven.

8. Uitgangspunten voor pachtuitgifte

Om meer de nadruk te leggen op duurzame pacht is per 2024 door het college van Gedeputeerde Staten gekozen voor de invoering van een (aanvullend) puntensysteem waarbij de toekenning van punten de doorslag kan geven bij toewijzing indien er voor een perceel meerdere belangstellenden zijn die ook allen aan de algemene selectiecriteria voldoen. Dit motiveert de agrariër om mee te (gaan) doen aan bepaalde certificeringen waarmee de duurzaamheid van het grondgebruik meer geborgd is. Dit past in de doelstellingen voor de landbouw binnen de provincie Utrecht. Mocht na evaluatie blijken dat het puntensysteem niet het beoogde resultaat heeft dan zal een aanpassing of herziening plaatsvinden.

Algemene selectiecriteria voor pachters PU:

Onderstaande criteria zijn van toepassing waaraan alle belangstellenden voor pacht moeten voldoen:

- De belangstellende heeft zich ingeschreven en gereageerd op gepubliceerde percelen via het Pachtportaal;
- De belangstellende is voor de continuïteit van zijn/haar bedrijfsvoering niet afhankelijk van de te pachten percelen van de provincie;
- *De belangstellende kan maximaal 50% van de omvang van zijn eigen grond pachten bij de provincie. Dit houdt in dat bij bijvoorbeeld 10ha eigen bezit er maximaal 5ha gepacht kan worden van de provincie. Bij minder vraag naar pachtpercelen kan hiervan worden afgeweken;*
- De belangstellende heeft zijn bedrijfslocatie in de omgeving van de te pachten gronden (max 5 km vanaf het te pachten perceel). Dit uit oogpunt van duurzaamheid en verkeersveiligheid;
- De belangstellende heeft een agrarisch bedrijf en heeft zijn hoofdberoep in de landbouw en het bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK) en is geregistreerd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO);
- Maximale oppervlakte in een pachtcontract aan één agrariër is, bij voldoende vraag 10 hectare. Indien het niet mogelijk is grote percelen te splitsen voor uitgifte (bijvoorbeeld door onvoldoende toegangsmogelijkheden) is het mogelijk dat meer hectares aan één agrariër worden toegewezen.

Aanvullende puntentelling op basis van deelname aan certificeringen.

NAAM	OMSCHRIJVING	PUNTEN
Aantal kilometers gerekend vanaf bedrijfsadres tot pachtperceel	NHR-vestigingsadres	-10 per km
Totaaloppervlakte van inschrijvingen groter van 10 ha	Niet van toepassing	-1 per ha
Zeldzame landbouwrassen	Aantonen via dierregistratie (I & R) bij het RVO	15
In omschakeling naar SKAL (dierlijk)	Aantonen via SKAL-certificaat in omschakeling	60
In omschakeling naar SKAL (plantaardig)	Aantonen via SKAL-certificaat in omschakeling	60
SKAL (biologisch dierlijk)	Aantonen via SKAL-certificaat	60
SKAL (biologisch plantaardig)	Aantonen via SKAL-certificaat	60
Milieukeur / On the way to PlanetProof (plantaardig)	Aantonen via certificaat	10
Deelname aan - duurzaamheidsprogramma van zuivelbedrijf.	Aantonen via bewijs deelname aan programma	30
Natuurboer certificaat (opleiding Natuurbeheer en ondernemerschap)	Aantonen via certificaat	20
Deelname Agrarisch Collectief/ Agrarische Natuurvereniging	Aantonen met lidmaatschaps-bewijs	15
Weidemelk	Aantonen via afrekening melkfabriek	10
VLOG	Aantonen via certificaat Ohne Gentechnik	10
Beter Leven Keurmerk Dierenbescherming 1 ster	Aantonen certificaat 1 ster	10
Beter Leven Keurmerk Dierenbescherming 2 ster	Aantonen certificaat 2 ster	20
Beter Leven Keurmerk Dierenbescherming 3 ster	Aantonen certificaat 3 ster	30

Aanvullende criteria:

De provincie behoudt zich het recht voor om gronden niet (aan belangstellenden) te verpachten. Onder andere als:

- De belangstellende zijn/haar verplichtingen vorig jaar niet is nagekomen. Bijvoorbeeld omdat er niet is betaald, niet goed voor de grond is gezorgd, niet is gebaggerd, illegaal is onder verpacht, of overlast is veroorzaakt;
- Er sprake is van (juridische) afspraken tussen provincie met een partij. In dat geval worden deze afspraken gehonoreerd;
- Er specifieke omstandigheden zijn. Bijvoorbeeld: de provincie heeft de gronden nodig voor de realisatie van haar eigen beleidsdoelen of die van een mede-overheidspartij, waardoor de provincie ervoor kiest af te wijken van de voorwaarden/criteria zoals hierboven omschreven;
- Behoud SKAL-keurmerk percelen: percelen waarvan bij de provincie bekend is dat deze zijn aangemeld als SKAL en daarmee al enige tijd door biologische melkveehouders of akkerbouwers worden beheerd, worden alleen toegewezen aan belangstellenden met SKAL-keurmerk. De pachter die de provinciale grond als SKAL wil laten certificeren dient hiervoor vooraf schriftelijk toestemming te vragen aan de provincie (art. 5 van de gebruiksvoorwaarden geliberaliseerde pacht).

Gestreefd wordt om vanaf het pachtseizoen 2025 voor melkveebedrijven met de Monitor Duurzame Melkveehouderij te werken (indien gereed). Voor overige gronden zal het huidige puntensysteem het uitgangspunt blijven totdat daar ook een Monitor voor beschikbaar is, zoals in het vorige hoofdstuk is aangekondigd. Het werken met de Monitor Duurzame Melkveehouderij en ook een Monitor Duurzame Landbouw/Akkerbouw is mogelijk een aanleiding om het Uitgiftekader tussentijds te herzien. Ook indien het gebruik van de puntentelling niet het gewenste effect oplevert – een objectieve beoordeling van de inschrijving en meer kansen voor ondernemers die duurzaam willen ondernemen – zal een aanpassing of heroverweging plaatsvinden van het gebruik van de puntentelling. Dit wordt bij de openstelling van het pachtportaal voor komende pachtjaren bekend gemaakt.

9. Gebruiksvoorwaarden op basis van nieuw beleid voor pacht na 2024

Zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven heeft de provincie Utrecht met de Landbouwvisie en in de Samenwerkingsagenda Landbouw al ingezet naar beleid met meer circulaire, natuur inclusieve en klimaat neutrale rendabele landbouw. Met de huidige Gebiedsgerichte Aanpak en het Utrechtse Programma Landelijke Gebied (UPLG) wordt dit nog een keer bevestigd. De uitgifte van pachtgrond zal zo veel mogelijk moeten bijdragen aan het gebiedsproces (waar mogelijk verpachten aan ondernemers in de gebieden) en aan de UPLG-doelen. De urgentie is inmiddels hoog, zo blijkt ook uit de landelijke aanpak van het stikstofprobleem.

Voor het pachtseizoen 2024 geven de gebruiksvoorwaarden alvast een (gedeeltelijke) invulling voor dit beleid, zoals vastgesteld in het Uitvoeringskader pacht 2024. Het is als het ware een overgang naar de volgende jaren waarin we de pacht in de voorwaarden voor gebruik nog meer willen laten samenhangen met het gewenste beleid en dus beheer. Door nu in het beleid en dit uitvoeringskader aan te kondigen dat in de komende jaren andere voorwaarden van toepassing worden kunnen onze pachters zich daar waar mogelijk alvast op voorbereiden. De voorwaarden hangen samen met de opgaven zoals die worden opgenomen in o.a. het UPLG. De vigerende gebruiksvoorwaarden zijn vanaf moment van publicatie te vinden op de website van de provincie Utrecht.

Enkele voorbeelden van mogelijke aanvullende voorwaarden welke in 2024 nog niet van toepassing zijn (niet limitatieve opsomming):

- *Het toepassen van ecologisch slootbeheer in watergangen (ANLb pakket) voor zowel grasland als bouwland;*
- *Verplicht gebruik van sleepslangbemesting (ter vermindering bodemverdichting);*
- *Verplicht gebruik van lage bandenspanning (ter vermindering bodemverdichting);*
- *Verbod op gebruik van kunstmest op aangewezen percelen of in fasen verlagen gebruik van kunstmest op alle percelen van de PU;*
- *Beperken mestgift tot maximaal 100 kg stikstof/ha/jr, ook in combinatie van beperken beweiding;*
- *Op geselecteerde (NNN-) percelen is een mestgift van maximaal ... ton/ha ruwe (biologische) stalrest toegestaan conform het natuurdoeltype(nader te bepalen op basis van de ligging), dit wordt op kaart aangegeven in het pachtportaal;*
- *Verder beperken gebruik gewasbeschermingsmiddelen;*
- *Beperken veebezetting per hectare;*
- *Eventueel als verpachter met collectief afspraak maken over beheerpakketten op percelen en dit beheer voorschrijven aan pachters in het collectief. Die kan op zijn/haar beurt vergoeding krijgen van SKNL-subsidie via een collectief.*

De bovengenoemde voorwaarden zijn voorbeelden van beheervoorwaarden welke de komende jaren opgenomen zouden kunnen worden. Dit om het beheer zo veel mogelijk te laten aansluiten bij de doelstellingen/opgaven die op de percelen liggen.

Het is op dit moment niet zeker of deze voorwaarden ook toegepast gaan worden. Hierover wordt per pachtjaar, evenals over de provinciale pachtprijs, een besluit door GS genomen, voorafgaand aan het openstellen van het nieuwe pachtjaar. In het kader van de gebiedsprocessen en het nieuwe pachtbeleid worden de voorwaarden en toewijzingscriteria ook voorgelegd aan diverse partijen binnen de provincie, zoals TBO's, pachters en verpachters.

Naast consultatie van bovengenoemde partijen zullen in overleg met team Natuur- en Landbouw (NEL) en team GGA voor de komende jaren, vanaf 2025, nieuwe uitgiftecriteria en gebruiksvoorwaarden worden voorgelegd aan GS. Ook zal worden bepaald voor welke percelen deze voorwaarden gelden. Dit kan per gebied verschillen en zal in nauw overleg met de beleidscollega's worden bepaald alvorens de uitgifte van pachtpercelen start. Aanvullend is van belang om daarbij ook vast te leggen in welke gebieden langjarige pacht mogelijk is en waar niet in verband met eigen inrichting, functieverandering of noodzakelijk gebruik door de provincie. Vanzelfsprekend worden aanpassingen in de pachtwet ook doorgevoerd in het pachtbeleid van de provincie Utrecht.

8.1. Controle nakomen voorwaarden

Gelukkig gaat het in de meeste gevallen goed, maar uit steekproeven is gebleken dat niet alle pachters de voorwaarden naleven. Met enige regelmaat komt het voor dat een overtreding van het verbod op bemesting wordt geconstateerd. Vanaf het aankomende pachtjaar zal een dergelijke overtreding mogelijke gevolgen hebben voor het in aanmerking komen voor pacht van de provinciale percelen.

Na constatering van een overtreding zal door de beheerder contact worden opgenomen en een waarschuwing per brief worden gegeven (vergelijkbaar met een gele kaart). Bij geconstateerde herhaling van de overtreding ontvangt

de pachter een tweede brief waarin uitsluiting van de pacht voor een periode wordt aangekondigd. De pachter komt dan een aantal jaar niet in aanmerking voor het pachten van provinciale grond.

Deze procedure lijkt noodzakelijk te zijn omdat er regelmatig overtredingen worden gesignaleerd, ook bij herhaling en na meerdere waarschuwingen. Pachters wordt in de voorwaarden verplicht zich als een goed pachter te gedragen en zich aan alle voorwaarden te houden. Het lijkt nu noodzakelijk ook daadwerkelijk te gaan handhaven. Met name (over)bemesting op percelen in de NNN is zeer schadelijk en kost de provincie veel tijd en geld om te herstellen. Hierdoor worden natuurdoelen niet of te laat behaald. Uiteraard geldt dit ook voor de voorwaarden geen kunstmest of gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Bij de uitgifte van het volgende pachtseizoen zal extra aandacht worden gegeven aan de aankondiging van deze maatregel. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van aankondiging op de website, in het pachtportaal en in de voorwaarden behorend bij de pachtovereenkomst.

Er kan door bijzondere omstandigheden - bijvoorbeeld uitgestelde verkoop van gronden - later duidelijkheid over de beschikbaarheid van gronden zijn. De provincie zal dan zo snel mogelijk komen tot aangepaste toewijzing op basis van de belangstellingsregistratie. Daarnaast kan in incidentele situaties een maatwerk afspraak worden overeengekomen.

10.1. Overige rechten: Jacht- en visrechten

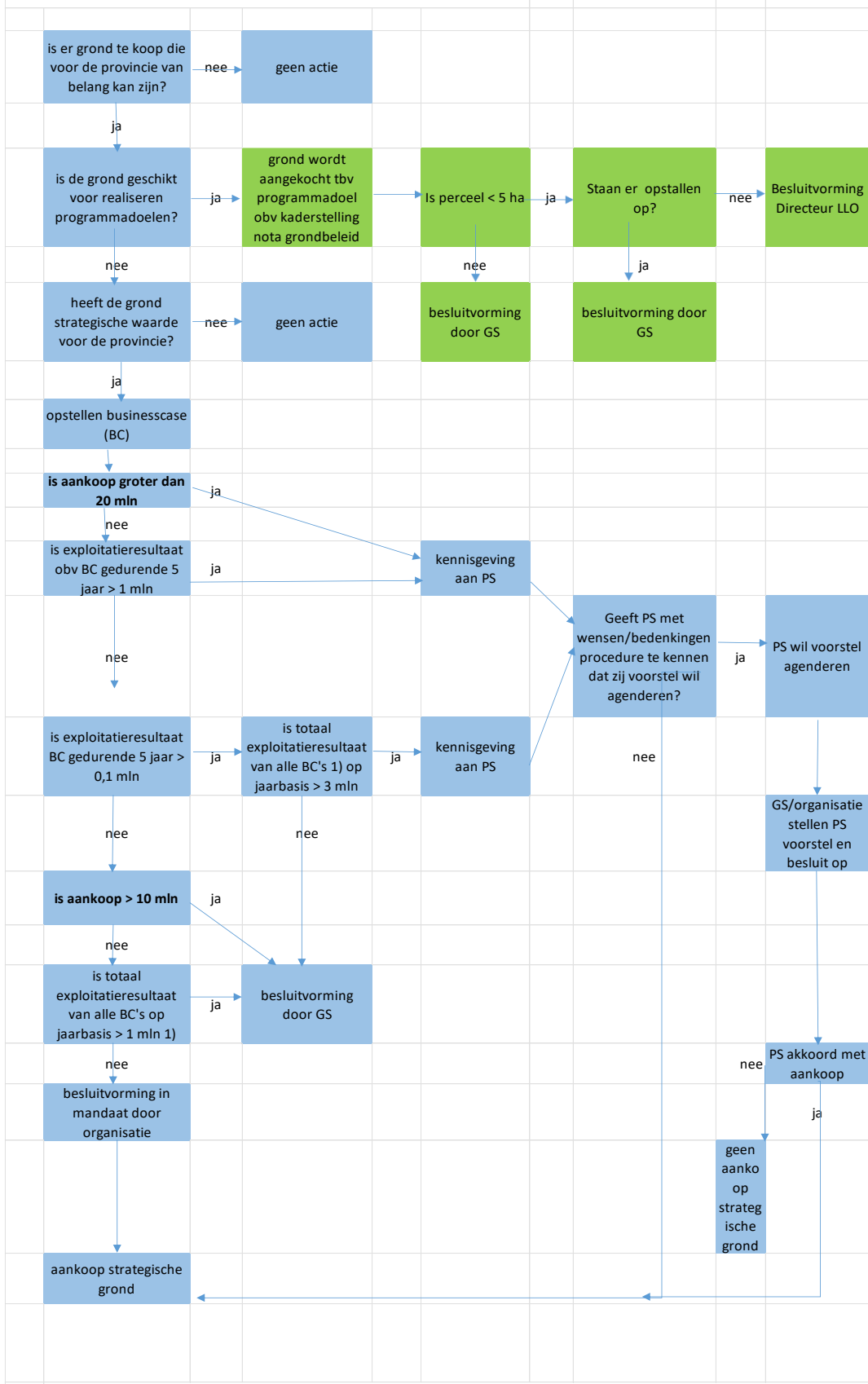
Jacht- en visrechten komen toe aan de eigenaar of aan degene op wiens gebied het grootste deel van jacht- en visgronden gelegen is. De provincie geeft de jachtcontracten in principe uit aan de Wildbeheereenheden (WBE's). De jachtcontracten worden tegen marktconforme prijzen uitgegeven voor een periode van 6 jaar.

Als een gebied naar verwachting een nieuwe bestemming krijgt binnen zes jaar, is een contract met een Wildbeheereenheid niet mogelijk, omdat volgens de wet de jachtverhuur voor minimaal 6 jaar wordt afgesloten. Mocht er in die korte overgangperiode schade of overlast door wild ontstaan, dan krijgt de Wildbeheereenheid voor 1 jaar toestemming om schade te bestrijden.

Momenteel is er naast de diverse jachtrechten van WBE's nog sprake van een enkel jachtrecht op een locatie in Langbroek (op percelen grasland bij een aangekocht bedrijf aan de Langbroekerdijk) van een particuliere jager. Dit jachtrecht is bij de aankoop van deze percelen mee overgegaan met het eigendom naar de provincie Utrecht. Wanneer dit jachtrecht verloopt zal het tijdig worden opgezegd en aangeboden aan de WBE in dat gebied.

Bijlage 1 – Beslisboom aankopen grond

Bijlage: Beslisboom aankopen grond



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

Bijlage : Beslisboom aankopen grond

Tekstalternatief beslisboom

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

11. Is de aankoop groter dan 10 miljoen euro?

Ja: Besluitvorming door GS

Nee: Ga door naar vraag 12

12. Is het totaal exploitatieresultaat van alle Business cases op jaarbasis 1 miljoen negatief?

Ja: Besluitvorming door Gedeputeerde Staten

Nee: Besluitvorming onder mandaat gedeputeerde grondzaken