

Uitvoeringsregels beheer provinciaal vastgoed

Doeltreffendheid, doelmatigheid, rechtmatigheid, marktconformiteit en transparantie centraal.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Juridische context.....	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Privaatrecht	5
2.3 Bestuursrecht	5
2.4 Overige juridische aspecten	6
2.4 Flankerend beleid	7
3. Elementen in de uitvoeringsregels beheer	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Stroomschema en beslisboom	9
3.3 Uitgangspunten bij de meest voorkomende overeenkomsten	14
4. Prijsvorming, onderhoud en contractmanagement.....	18
4.1 Prijsvorming.....	18
4.2 Planmatig onderhoud.....	20
4.3 Contractmanagement	22
Bijlage 1: Berekening kapitalisatiefactor bij afkopen canon	23

1. Inleiding

De provincie Noord-Holland is eigenaar van veel onroerend goed. Dit onroerend goed is grofweg in drie categorieën in te delen; wegen en vaarwegen, huisvesting van de provinciale dienst en het overige onroerend goed. De eerste twee categorieën zijn permanent in bezit, het overige onroerend goed niet met uitzondering van bijvoorbeeld kaden en de PWN (Waterleidingbedrijf Noord-Holland) gebieden. Deze uitvoeringsregels betreffen het overig onroerend goed. Kort gezegd is dit het tijdelijk beheer buiten de beheergrenzen van de weg en aansluitende natuurcompensatie. Dit overige bezit bestaat uit onroerend goed (inclusief natuur) dat:

- is aangekocht of verkregen voor een provinciaal doel en tijdelijk beheerd moet worden, zoals woningen en percelen die benodigd zijn voor aanleg van de weg en gronden voor de realisatie van natuur;
- niet langer benodigd is voor de realisatie van een provinciaal doel en verkocht moet worden. Bijvoorbeeld gebouwen waarin niet langer huisvesting van de provinciale organisatie noodzakelijk is;
- in (erf-)pacht of huur is uitgegeven aan derden.

Deze nota zet de uitgangspunten voor de verschillende elementen van het provinciale beheer uiteen. Het streven is uniforme uitvoeringsregels beheer voor provinciale eigendommen op te zetten, waar niet van wordt afgeweken tenzij er gegronde redenen zijn. Grotendeels is dit vastlegging van de praktijk om zo transparant te kunnen handelen, maar enkele elementen brengen ook nieuwe aspecten met zich mee. Op deze manier kan er gericht gestuurd worden in het (tijdelijk) beheer en zijn er richtlijnen voor de verschillende elementen van het beheer. Deze nota richt zich op het beheren door middel van het privaatrecht. Naar beheer waar publiekrecht (beheer vaarwegen, handhaving ligplaatsen) aan ten grondslag ligt, wordt slechts verwezen. Hierbij is het belangrijk dat het privaatrecht het publiekrecht niet doorkruist, maar daar waar mogelijk ondersteunt.

De provinciale uitvoeringsregels beheer moeten in lijn zijn met de realisatie van provinciale doelstellingen en de eigendommen en zijn tegelijkertijd het visitekaartje van de provincie Noord-Holland. Er staan dan ook vijf uitgangspunten centraal in de uitvoeringsregels beheer van de provincie. Hieronder wordt toegelicht waar de beheersactiviteiten van de provincie Noord-Holland aan dienen te voldoen:

1. Doeltreffendheid wil zeggen de mate waarin met de geleverde prestaties de gestelde doelen of de beoogde maatschappelijke effecten van het beleid daadwerkelijk worden behaald. Dit betekent dat de provincie op een zodanige wijze een object beheert dat:

- op het moment dat het nodig is, het object tijdig beschikbaar is voor verkoop/sloop/ ruil of een ander (strategisch) beleidsdoel;
- het imago van de provincie niet geschaad wordt.

2. Doelmatigheid is de mate waarin de gewenste prestaties en beoogde maatschappelijke effecten worden gerealiseerd met een zo beperkt mogelijke inzet van middelen en tijdsbesteding. Dat betekent dat, binnen de randvoorwaarde dat het beheer doeltreffend en rechtmatig is, wordt

gestreefd naar een optimale kosten-baten verhouding. Dit betekent dat altijd bij het aangaan van een overeenkomst de kosten van de procedure afgewogen worden tegen de opbrengsten van de overeenkomst. Het streven is bovendien dat de waarde van het vastgoed behouden wordt.

3. Rechtmatigheid

De provincie handelt binnen de wet- en regelgeving, zowel bestuursrechtelijk als privaatrechtelijk.

4. Marktconformiteit

De provincie handelt marktconform. Dat wil zeggen dat de te hanteren prijzen in overeenstemming zijn met de marktwaarde. De provincie Noord-Holland wil dus niet marktversturend op te treden.

5. Transparantie

De provincie Noord-Holland handelt transparant. Dit betekent dat de procedures helder en duidelijk zijn en voor een ieder inzichtelijk. Er kunnen echter beargumenteerde uitzonderingen zijn die afwijkingen rechtvaardigen. Hierover communiceert de provincie tijdig en duidelijk naar anderen. Dit geldt ook voor de prijsvorming. Het personeel van de provincie Noord-Holland krijgt geen voorkeurspositie.

Het uitgangspunt van de provinciale uitvoeringsregels beheer zijn opbrengstmaximalisatie binnen de randvoorwaarden dat geredeneerd wordt vanuit het provinciale doel waarvoor het object is aangekocht en het object tijdig beschikbaar is om dit provinciale doel te bereiken. De provincie Noord-Holland streeft naar een optimaal, efficiënt beheer. Hierbij wordt nagegaan welk type object of perceel beheerd moet worden en wat hiervoor de meest geschikte beheersvorm is waarbij, indien van toepassing, een marktconforme opbrengst wordt verkregen.

2. Juridische context

2.1 Inleiding

Een van de uitgangspunten van de uitvoeringsregels beheer is rechtmatigheid. De provincie houdt zich aan alle relevante wet- en regelgeving. Hieronder volgt een niet limitatieve uiteenzetting welke wetgeving dat onder andere betreft.

2.2 Privaatrecht

Burgerlijk Wetboek

Evenals ieder ander is de provincie bij het beheer van onroerende zaken gebonden aan het Burgerlijk Wetboek. De belangrijkste boeken hierin zijn:

1. Boek 3 inzake Vermogensrecht in het algemeen,
2. Boek 5 over zakelijke rechten,
3. Boek 6 betreffende het algemeen verbintenissenrecht, en
4. Boek 7 en 7a over bijzondere overeenkomsten.

In Boek 3 van het BW is het vermogensrecht in het algemeen beschreven. Specifiek is de bevoegdheid aangegeven tot het verrichten van rechtshandelingen. In artikel 14 en 15 van Boek 3 is vermeld dat een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht.

De zakelijke rechten zijn in Boek 5 beschreven. Het belangrijkste zakelijk recht betreft eigendom. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Van het eigendomsrecht van onroerende zaken zijn een aantal beperkte rechten af te leiden, zoals erfpacht, recht van opstal, en appartementsrechten. Met betrekking tot deze beperkte rechten zijn in Boek 5 diverse dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen.

Op het aangaan van overeenkomsten voor provinciale onroerende zaken is het algemeen verbintenissenrecht van toepassing. Ook de bepalingen uit Boek 7 en 7a zijn bij bijzondere overeenkomsten, zoals huur en pacht aan de orde. Bij huur en pacht moet in de aangegeven situaties eveneens rekening worden gehouden met dwingende bepalingen. Bij de verhuringen is dit met name aan de orde bij woningen en kleinhandelsbedrijven e.d.

2.3 Bestuursrecht

Algemene Wet Bestuursrecht

Zoals hiervoor vermeld mag de provincie bij de uitoefening van haar privaatrechtelijke bevoegdheden niet in strijd handelen met geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht. Dit houdt onder meer in, dat niet in strijd met de regels uit de Algemene wet bestuursrecht gehandeld mag worden. Op het privaatrechtelijk handelen van de provincie zijn daarom ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing, zoals het gelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

2.4 Overige juridische aspecten

Doorkruisingsleer

Provincies hanteren zowel publiekrechtelijke bevoegdheden (Wabo) als privaatrechtelijke bevoegdheden (overeenkomsten met voorwaarden over gebruik van grond) om het grondgebruik te reguleren. Voor deze regulatie heeft de provincie de keuzevrijheid om haar belangen zowel via het publiekrecht als via het privaatrecht te behartigen. Deze keuzevrijheid wordt de doorkruisingsleer genoemd.

De overheid dient zich ook bij de uitoefening van privaatrechtelijke bevoegdheden te gedragen naar algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij kan voorts niet van haar privaatrechtelijke bevoegdheden gebruikmaken, indien zij daardoor een publiekrechtelijke regeling op onaanvaardbare wijze zou doorkruisen.

Voor de provincie Noord-Holland betekent dit dat overeenkomsten met betrekking tot het beheer in principe privaatrechtelijk worden aangegaan, tenzij de beheersactiviteiten hierdoor in strijd zijn met het bestuursrecht.

Ongeoorloofde Staatsteun

Grond en andere onroerende zaak transacties (hierna: grondtransacties) tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van staatssteun met zich meebrengen. Om dit te voorkomen is het van belang dat bij grondtransacties tussen overheden en ondernemingen een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, aankoop, verhuur of uitgifte in (erf)pacht van grond of een gebouw. Staatssteun kan optreden als grond/een gebouw wordt verkocht tegen een lagere prijs dan de marktconforme waarde. Het is tevens op basis van het gelijkheidsbeginsel niet toegestaan om onder de marktwaarde te verhuren of verkopen wanneer een andere partij wel de marktwaarde dient te betalen, mits er gegronde redenen zijn om hier vanaf te wijken.

Verloopt de verkoop van de overheidsgrond via één van de volgende verkoopprocedures, dan gaat de Europese Commissie er vanuit dat er geen sprake is van staatssteun:

- De overheidsgrond wordt via een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure, verkocht aan de hoogsteieder.
- De marktwaarde van de overheidsgrond wordt vóór de verkoop door een onafhankelijke taxateur vastgesteld. Volgens deze marktwaarde wordt de overheidsgrond verkocht.

Bij deze verkoopprocedures, hoeft er geen melding gedaan te worden bij de Commissie.

Aansprakelijkheid voor onroerende zaken

In grote lijnen zijn er twee “soorten” aansprakelijkheid: de schuldaansprakelijkheid, ook wel onrechtmatige daad genoemd, en diverse risicoaansprakelijkheden.

Er is sprake van schuldaansprakelijkheid wanneer men zich niet aan een wettelijke verplichting heeft gehouden en derden daardoor schade ondervinden. Het kan daarbij ook gaan om een verplichting die door het ongeschreven recht in het leven is geroepen. Onrechtmatig of onzorgvuldig handelen

dus, of ten onrechte bepaald handelen achterwege laten. Een risicoaansprakelijkheid houdt in dat men aansprakelijk is voor de schade die een ander lijdt zonder dat er sprake is van schuld of verwijt. Zo kan bijvoorbeeld de eigenaar van een opstal aansprakelijk zijn als door een gebrek daarvan, bijvoorbeeld door een vallende dakpan, een ander schade lijdt.

De provincie heeft in zijn algemeenheid als eigenaar van diverse onroerende zaken een 'zorgplicht' om schade aan derden en daarmee schuld- of risicoaansprakelijkheid te voorkomen. Alleen bij erfpacht rust de aansprakelijkheid op de bezitter van het erfpachtrecht.

Zorgplicht

In verscheidene wetten en regelingen (zowel publiek- als privaatrecht) is voor eigenaren van onroerende zaken een zorgplicht opgenomen. Zo heeft elke gebouweigenaar een zorgplicht te vervullen volgens de Woningwet (art 1a, lid 1 en 2). Deze plicht houdt in dat de provincie als gebouweigenaar zorgdraagt dat er als gevolg van bouwen, gebruik of sloop geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaat of voortduurt. Dit wil zeggen dat de provincie het bestaan of voortduren van gevaar dient tegen te gaan. Om invulling te geven aan deze zorgplicht, beoordeelt de provincie per gebouw de meest voorkomende risico's en neemt waar nodig maatregelen. Hierbij valt te denken aan financiële risico's, brandgevaar, niet tijdige hulpverlening, elektrocutie, lekkages, vallen en asbest. Acute gevaren dienen zo snel mogelijk opgelost te worden. Inspectie dient met enige regelmaat plaats te vinden. Ook moet er systeem in de inspectie zitten: een helder plan van aanpak en een schriftelijke vastlegging van de resultaten is daarbij als bewijslast bij een eventuele aansprakelijkstelling onontbeerlijk.

Mandaatregeling

Op grond van artikel 158 van de Provinciewet is Gedeputeerde Staten in ieder geval bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. Gedeputeerde Staten kunnen dus besluiten tot onder andere het aangaan van bruikleen-, huur- en (erf)pachtovereenkomsten. Deze bevoegdheid is via het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Gedeputeerde Staten van Noord-Holland 2012 en het Besluit ondermandaat, volmacht en machtiging directie Beleid Noord-Holland 2013 in daartoe aangewezen gevallen gemandateerd aan het ambtelijk apparaat.

De ondertekening van overeenkomsten vindt op grond van artikel 176 van de Provinciewet plaats door de Commissaris van de Koning. Ook deze bevoegdheid is door middel van de mandaatregelingen ambtelijk belegd tot een bepaald bedrag.

2.4 Flankerend beleid

De vigerende nota voor de provinciale uitvoeringsregels beheer van vastgoed is de nota grondbeleid uit 2006. De voorliggende uitvoeringsregels vallen hieronder. Los van de nota grondbeleid zijn er nog een aantal zaken met betrekking tot het beheer die in deze uitvoeringsregels worden vastgesteld. Daarnaast wordt in deze uitvoeringsregels rekening gehouden met het huidige beleid en beleid dat in ontwikkeling is.

Ligplaatsenbeleid

Op 14 december 2004 hebben Gedeputeerde Staten het ligplaatsenbeleid vastgesteld. In 2015 vindt er een herijking van dit beleid plaats, waarbij wordt afgewogen of zal worden gewerkt met huurovereenkomsten of precario¹. Vooralsnog worden voor ligplaatsen huurovereenkomsten uitgegeven.

Tankstation beleid

Het uitvoeringsdocument tankstation beleid is op 4 juni 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en van kracht geworden op 1 juli 2012. Hierin worden concessies voor tankstations voor 15 jaar uitgegeven op basis van erfpacht. In sommige gevallen is huur echter ook een goede optie vanwege lagere transactiekosten, terwijl de provincie haar positie als eigenaar nog voldoende kan borgen. Naast de uitgifte in erfpacht, maakt de provincie vanaf vaststelling van deze nota door Gedeputeerde Staten, uitgifte door middel van verhuur (onbebouwd) mogelijk.

Jachthuur

Vanaf 1 november 2014 heeft de provincie Noord-Holland voormalige BBL gronden in eigendom gekregen. Gronden, waar in een aantal gevallen jachtrecht op rust. Daarom is op 15 september 2014 door Gedeputeerde Staten besloten jachthuur uit te geven voor alle provinciale agrarische gronden. Hiermee is er zo min mogelijk verandering voor de jachthouder, agrariër (grondeigenaar) merkbaar, is er sprake van de laagste kosten door faunaschade voor de provincie en worden inkomsten gegenereerd uit jachthuurovereenkomsten.

De jachthuur geldt niet alleen voor de schadeveroorzakende soorten, maar voor alle soorten wild. Deze jachthuurovereenkomsten worden uitsluitend afgesloten met de Wildbeheereenheid waarin het jachtveld gelegen is. De provincie Noord-Holland streeft naar contracten, waar jaarlijks percelen toegevoegd of uitgehaald kunnen worden. De jachthuurovereenkomsten worden gecontinueerd dan wel nieuw aangegaan conform Artikel 34, lid 1 van de flora- en fauna wet.

¹ Precario is een belasting die op publiekrechtelijke wijze geïnd wordt.

3. Elementen in de uitvoeringsregels beheer

3.1 Inleiding

Het uitgangspunt van de provinciale uitvoeringsregels beheer zijn opbrengstmaximalisatie binnen de randvoorwaarden die voortvloeien uit de provinciale doelstelling waarvoor het object in eigendom is. Bij de prijzen die gehanteerd worden is marktconformiteit dan ook het uitgangspunt. Het gaat hier alleen om datgene wat beheerd wordt om uitvoering van een openbare, publieke taak mogelijk te maken of om het tijdelijk beheer van onroerende zaken die afgestoten kunnen worden. De provincie Noord-Holland streeft naar een optimaal, efficiënt beheer. Hierbij wordt nagegaan welke vorm van beheer het beste past en welk onderhoudsniveau daarvoor noodzakelijk is.

Hiervoor is allereerst een stroomschema en de onderstaande beslisboom ontwikkeld om per geval het meest gerede contract te bepalen. Vervolgens worden per contractvorm de belangrijkste uitgangspunten op een rij gezet. Deze beslisboom geldt voor het gros van de gevallen, het is altijd mogelijk om beargumenteerd een uitzondering hierop te maken.

3.2 Stroomschema en beslisboom

Stroomschema

In het onderstaande stroomschema wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn qua overeenkomst voor de verschillende vormen van beheer. Hierbij is geen volgorde in wenselijkheid binnen een vorm aangegeven. Met andere woorden; in het geval van tijdelijk beheer is zowel huur, als bruikleen mogelijk.

Bij elk object wordt gekeken wat het doel van het object is (zie figuur 1).

Uitgangspunt bij *permanent beheer* is behoud van de waarde of creatie van meerwaarde van een object. Dit zijn bijvoorbeeld tankstations, vaarwegen en natuurgebieden die niet verkocht worden².

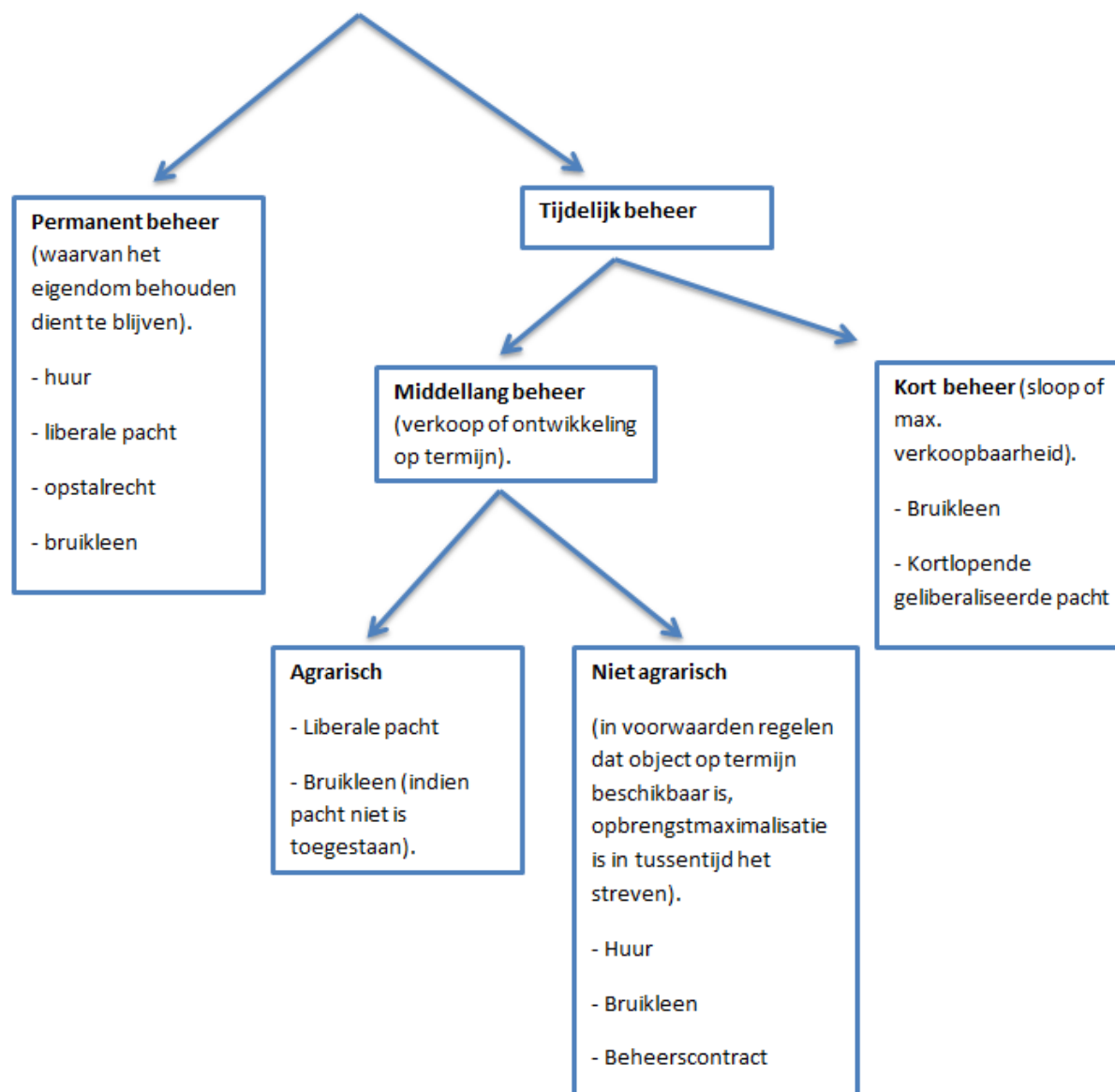
Tijdelijk beheer is te verdelen in middellang beheer en kort beheer.

Middellang beheer is gericht op waarde behoud en/of waardeontwikkeling en heeft ondermeer toepassing op anticiperende of strategische objecten. Een voorbeeld van agrarisch middellang beheer is het beheer van de Wieringerrandmeer-, BBL (Bureau Beheer Landbouwgronden) en PASO-gronden (Plan van Aanpak Schiphol en Omgeving). Niet agrarisch middellang beheer is bijvoorbeeld het beheer van het Crailo-gebied.

De laatste beheerscategorie is *kort beheer*. Hierbij gaat het om onroerende zaken gericht op sloop of maximale verkoopbaarheid. Bijvoorbeeld de objecten ten behoeve van de Westfrisiaweg en de villa's op het Florapark.

² Het beheer van provinciale wegen is ook permanent maar valt niet binnen deze uitvoeringsregels beheer.

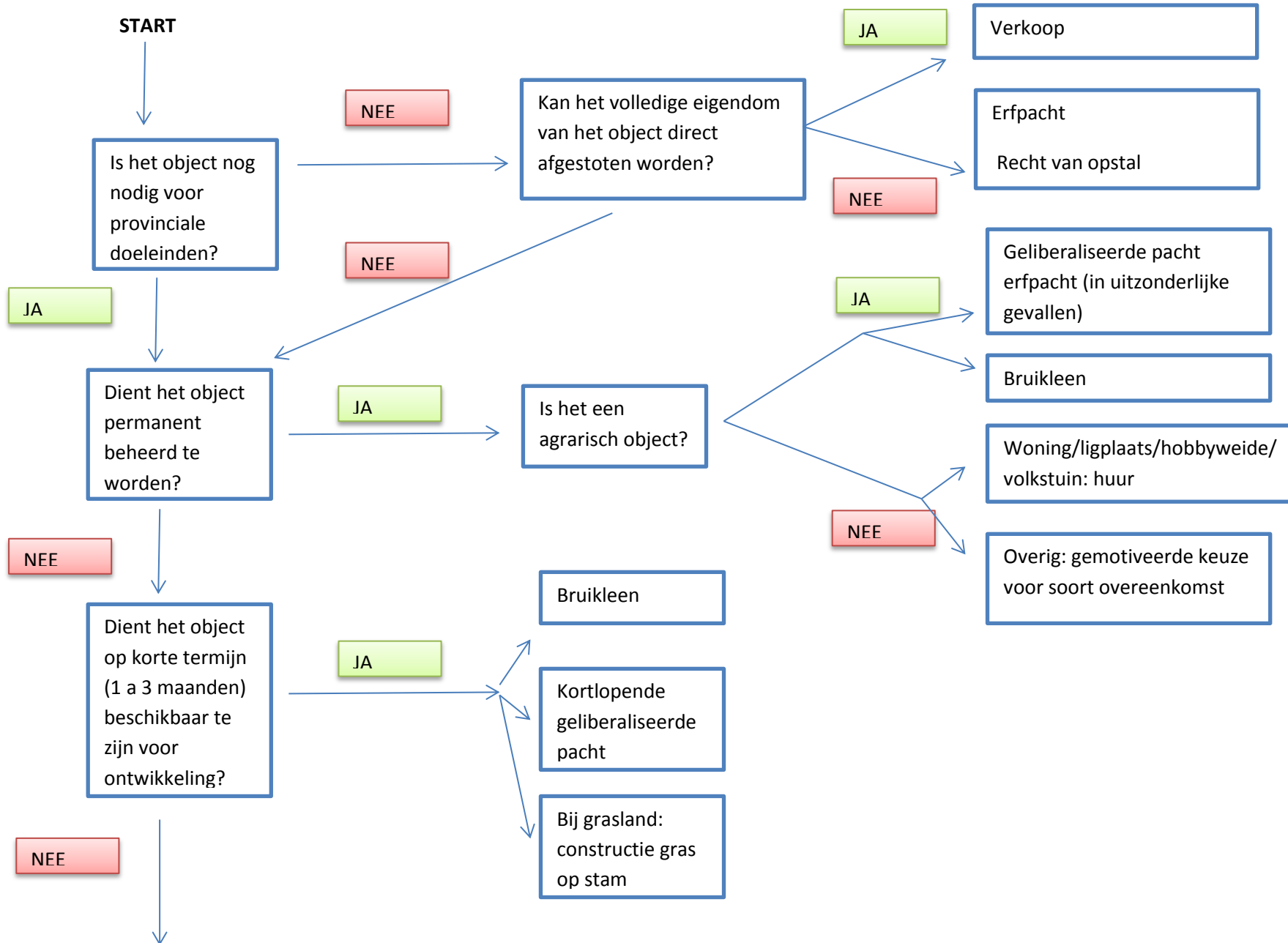
Figuur 1: Stroomschema

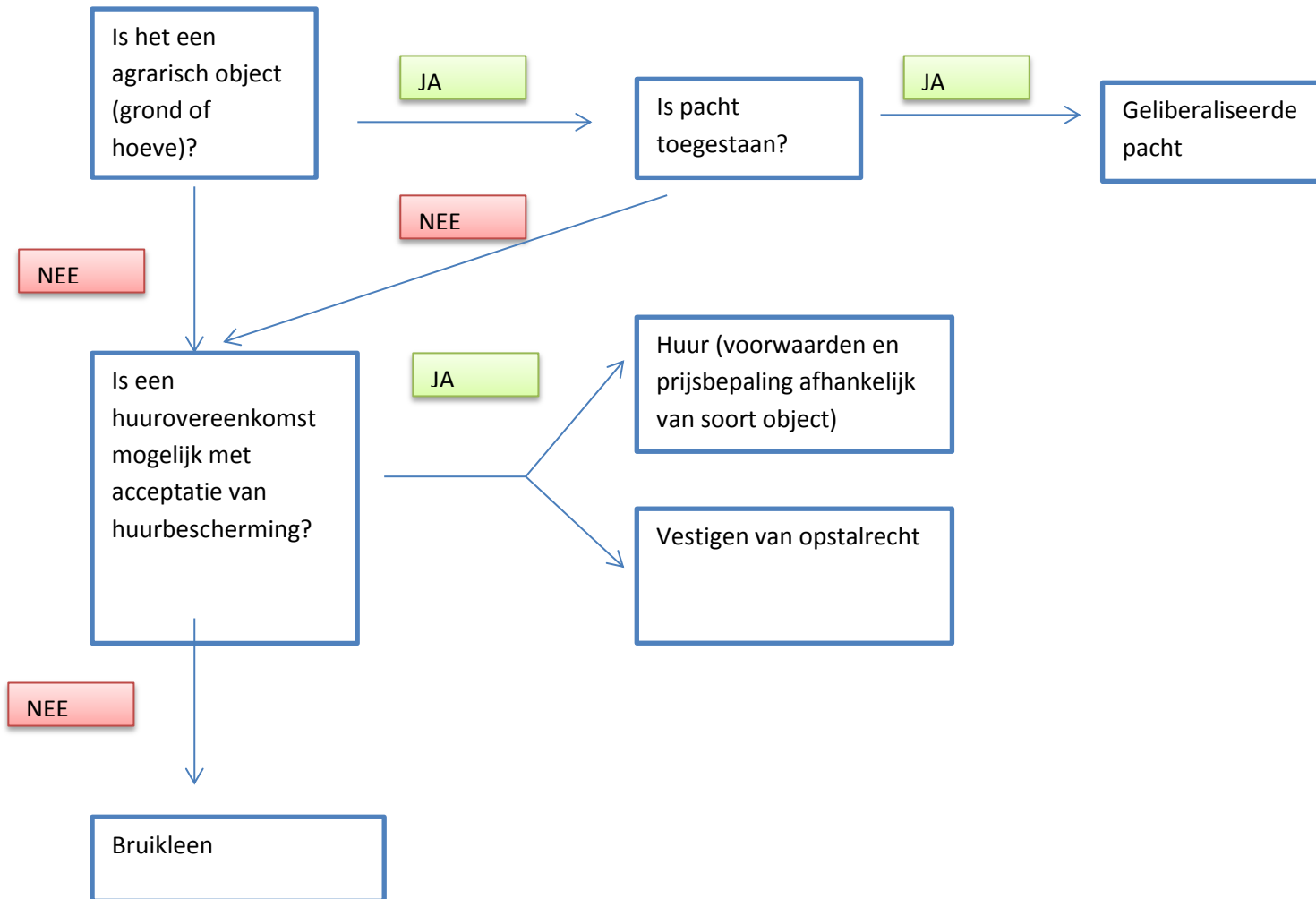


Beslisboom overeenkomsten

Naast het bovenstaande stroomschema, is in de beslisboom op de volgende pagina (zie figuur 2) weergegeven welke overeenkomst het meest geschikt is in de meest voorkomende situaties. Hierbij zijn de uitgangspunten doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid de leidraad. Allereerst wordt gekeken naar welke contractvorm passend is bij de termijn waarop het object beschikbaar moet zijn. Daarna wordt gekeken welke contractvorm zich leent voor de manier waarop het object gebruikt wordt. In het geval van agrarische gronden zal dit dus bijvoorbeeld geliberaliseerde pacht zijn. Ten slotte wordt, de bovenstaande twee selectieregels in ogenschouw nemend, altijd gekozen voor de overeenkomst die zorgt voor de opbrengstmaximalisatie. Dit betekent dus ook dat de kosten voor bijvoorbeeld tijdelijk verhuur (verhuurdersheffing, WOZ) worden meegewogen in de beslissing wanneer een pand gesloopt wordt.

Figuur 2: Beslisboom overeenkomsten





3.3 Uitgangspunten bij de meest voorkomende overeenkomsten

Bruikleen

- Bruikleen wordt toegepast bij provinciale eigendommen die op korte termijn beschikbaar moeten zijn voor provinciale beleidsdoelen of voor objecten waar alleen een gebruiker voor te vinden is wanneer het gebruik om niet is.
- Een bruikleenovereenkomst wordt 'om niet' uitgegeven, van de gebruiker mag geen tegenprestatie worden gevraagd.
- Grond die in bruikleen wordt uitgegeven, wordt rechtstreeks door de provincie uitgegeven.
- De woningen die in bruikleen worden uitgegeven, worden uitgegeven aan de leegstandbeheerder waarmee de provincie een contract heeft die is aanbesteed.
- De leegstandbeheerder selecteert de bewoners.
- De leegstandbeheerder dient er voor te zorgen dat het pand toegankelijk is voor onderzoek of bezichtiging i.v.m. provinciale doeleinden of verkoop.
- Er wordt gestreefd naar het beheren van het eigendom zodat er sprake is van ten minste conditieniveau 3 wanneer er sprake is van gebouwen, de conditieniveaus worden in een volgend hoofdstuk toegelicht. Dit om gevaar, schade of hinder voor de bewoner te voorkomen.

Leegstandswet

- De provincie maakt geen gebruik van de Leegstandswet, aangezien de kosten niet opwegen tegen de opbrengsten. Het blijkt lastig om als niet particuliere eigenaar aan alle voorwaarden van de Leegstandswet te voldoen.

Huur

- Huur wordt niet toegepast voor gebouwen die op korte termijn beschikbaar moeten zijn.
- Er is sprake van huurbeschermingsbepalingen bij woningen en middenstands- en bedrijfsruimte waardoor het niet mogelijk is om op korte termijn het object beschikbaar te krijgen voor provinciale doeleinden. Daarnaast is er de ontruimingsbescherming van 7:230a BW voor verhuur bebouwd onroerende zaak waarbij huurders in het uiterste geval voor een aantal jaar uitstel van ontruiming kunnen vragen.
- In beginsel wordt er gebruik gemaakt van een standaard contract. Als de situatie daarom vraagt kunnen bijzondere voorwaarden worden gesteld.
- Bij bepaling van de huurprijs wordt het landelijke woningpuntensysteem toegepast en is marktconformiteit het uitgangspunt. In het geval van middenstand of bedrijfsruimte wordt een marktconform contract uitgegeven voor vijf jaar, met een optie voor nog vijf jaar.
- In het geval van vrije huur, niet zijnde woonruimtes, is de provincie vrij om zelf voorwaarden en prijzen te stellen en dit zal per geval worden bepaald.
- Bij de huurverhoging voor gebouwen wordt het maximale huurverhogingspercentage, dat door het Rijk wordt vastgesteld, gehanteerd per 1 juli van elk jaar.

- Het conditieniveau waarin het eigendom zich bij in beheer name bevindt, zal worden aangehouden of verbeterd.
- Het is verplicht om een energielabel te hebben bij de verhuur van een (recreatie)woning en bij bedrijfspanden³. Wanneer er geen energielabel aanwezig is kan de boete oplopen tot € 400, - per object.

Pacht

- Uitgangspunt is geliberaliseerde pacht op basis van art. 395, art. 325 en art. 397.1 & 397.2. Pacht wordt toegepast indien er sprake is van permanent of langdurig beheer waarbij het object uiteindelijk voor ontwikkeling of verkoop is bedoeld. De provincie Noord-Holland past geen reguliere pacht toe.
- Er worden geen reguliere pachtovereenkomsten aangegaan voor de wettelijke duur, om waardedaling en het opbouwen van rechten door gebruikers te voorkomen.
- Voor datgene wat vrij is van rechten en verplichtingen wordt er gebruik gemaakt van een openbare belangstellingsregistratie waar agrarische hoofdberoepers zich kunnen inschrijven. Jaarlijks worden hiervoor de voorwaarden en wijze van toebedeling gepubliceerd. Er kunnen zich situaties voordoen waarin er sprake is van een meest gerede partij⁴.
- Bij elke uitgifte van pacht wordt een kosten-baten afweging gemaakt. Bijvoorbeeld bij kleine snippers grond kunnen de kosten van een openbare belangstellingsregistratie hoger zijn dan de pachtbaten. In dergelijke gevallen kan de openbare wijze van aanbidding worden losgelaten.
- De waterschapslasten worden voor 50% doorbelast aangezien 50% van de kosten voor rekening van de eigenaar komt en 50% van de kosten voor de rekening van de gebruiker.
- In beginsel wordt er gebruik gemaakt van een standaard contract. Als de situatie daarom vraagt kunnen bijzondere voorwaarden worden gesteld. Eventuele nadere regels of bijzondere voorwaarden worden in principe in het pachtcontract vermeld.
- De grondkamer is vanaf 1 hectare verantwoordelijk voor de toetsing en goedkeuring van de pachtovereenkomsten tenzij er sprake is van registratie. De kosten hiervoor worden door de provincie doorberekend.
- Er wordt gestreefd naar het beheren van het eigendom zodat er sprake is van ten minste conditieniveau 2 wanneer er sprake is van gebouwen, de conditieniveaus worden in een volgend hoofdstuk toegelicht.

Erfpacht

- Erfpacht is de vestiging van een zakelijk recht op eigendom voor een bepaalde duur en een verhandelbaar recht. Erfpacht is van toepassing op tankstations en de (eventueel) te verkopen duinwoningen en in incidentele gevallen ander onroerend goed. Uitgangspunt bij

³ Er zijn geen energielabels nodig voor gebouwen met een industrie functie, religieuze functie en overige gebruiksfunctie. Tevens niet voor woonboten, monumenten, tijdelijke bouwwerken of alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m².

⁴ Meest gerede partij wil zeggen de partij die door omstandigheden het meeste belang heeft bij de uitkomst van de procedure.

de selectie van gegadigden is transparant maar om efficiency redenen kan de erfpacht onderhands aan een partij worden gegund. Dit is bijvoorbeeld als de erfpachtproceskosten hoger zijn dan de opbrengsten van de erfpacht of als er sprake is van een meest gereede partij.

- Indien mogelijk wordt een standaardcontract toegepast.
- In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de bloot eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon- te betalen. De canon is afhankelijk van de vrije verkoopwaarde en wordt bepaald bij het aangaan van het erfpachtcontract door op een onafhankelijke wijze de waarde te laten bepalen. Hierbij wordt onderbouwd hoe de canon is bepaald per contract om discussie bij een wijziging of herziening te voorkomen.
- Het canonpercentage wordt bepaald aan de hand van het vijfjarig gemiddelde van het rendement van staatsleningen die zoveel mogelijk in duur overeenkomt met de duur van de erfpacht. Hierbij wordt een risico- en beheersopslag geteld met een bandbreedte tussen de 1 bij medeoverheden en 2 procent bij marktpartijen. Voorwaarde hierbij is dat indexatie van de canon geschiedt op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) en het canonpercentage marktconform is.
- Indien gewenst bestaat de mogelijkheid voor de erfpachters de jaarlijkse canon tot het einde van het tijdvak of overeenkomst af te kopen. Per contract zal berekend moeten worden wat de contante waarde is van het toekomstig inkomen. Door middel van het berekenen van een kapitalisatie factor die vervolgens wordt vermenigvuldigd met de huidige canon wordt de som van de afkoop berekend (zie bijlage 2 voor de berekening van de kapitalisatiefactor).

Opstalrecht

- De provincie geeft rechten van opstal uit voor gronden waarbij het eigendom behouden moet blijven maar een externe partij gebruik van de grond/toegang tot de grond wil hebben. Het gaat hier om voorzieningen voor andere overheden zoals kunstwerken, kabels & leidingen, dijklichamen etc. die niet binnen de beheergrenzen van de wegen of vaarwaters.
- In beginsel wordt gebruik gemaakt van een standaard contract. Als de situatie daarom vraagt kan worden afgeweken van de standaard bepalingen.

Jachtrecht

- De provincie geeft jachthuur uit voor alle provinciale agrarische gronden. Dit geldt niet alleen voor de schadeveroorzakende soorten, maar voor alle soorten wild.
- De jachthuurovereenkomsten worden uitsluitend afgesloten met de Wildbeheereenheid waarin het jachtveld gelegen is.
- Het jachtrecht is bij verpachting voorbehouden aan de pachter en toestemming van de pachter is benodigd om te mogen verhuren.
- De jachthuurovereenkomsten worden gecontinueerd dan wel nieuw aangegaan conform Artikel 34, lid 1 van de flora- en fauna wet.

Visrecht

- De Provincie Noord-Holland geeft visrecht uit. Volledig visrecht is zowel het aalvisrecht als het schubvisrecht. Iedere visrechtuitgifte (huurovereenkomst of schriftelijke toestemming) moet eerst worden goedgekeurd door de Kamer voor de Binnenvisserij. De Kamer kan goedkeuring weigeren of de overeenkomst laten aanpassen, bijvoorbeeld als de huurprijs te hoog is. De Provincie Noord-Holland is daarin dus niet vrij om de huurprijzen vast te stellen. De prijzen zijn weergegeven in paragraaf 4.1.
- In de huurovereenkomst zijn enkele beperkende voorwaarden opgenomen, o.a. met betrekking tot het beheren van de visstand.
- Alle visrechten worden voor zes jaar verhuurd onder goedkeuring van de Kamer voor de Binnenvisserij.
- Indien mogelijk wordt een standaardcontract toegepast.

Overdracht beheer aan anderen

- Een beheersoverdracht kan een zinvol instrument zijn bij natuurgronden die de provincie niet wenst te vervreemden. Het uitgangspunt is deze gebieden langdurig in bruikleen uit te geven bij een derde organisatie die hiervoor toegerust is.
- Voor de natuurgebieden in beheer van PWN en Staatsbosbeheer (Omval-Kolhorn) is er een beheersoverdracht en protocol.
- Voor het besluit tot aangaan van een bruikleencontract ten behoeve van beheer wordt altijd een besluit gevraagd van Gedeputeerde Staten.

4. Prijsvorming, onderhoud en contractmanagement

Nu zowel de wettelijke kaders als de meest geschikte overeenkomst per situatie duidelijk is, is het noodzakelijk om per overeenkomst aan te geven hoe de prijs gevormd wordt en hoe in het algemeen met het onderhoud van de te beheren objecten wordt omgegaan.

4.1 Prijsvorming

Uitgangspunt bij prijsvorming is marktconformiteit. Het bepalen of er sprake is van marktconformiteit wordt aan de hand van onafhankelijke taxaties, vergelijkingsnormen, pachtnormen, puntensystemen of benchmarks bij andere overheden gedaan. Voor alle overeenkomsten die de provincie hanteert (huur, pacht en erfpacht) wordt de prijsvorming kernachtig besproken in onderstaande tabel. Hierbij is ook aangegeven binnen welke periode de prijs wordt herzien en de tarieven gesteld worden. Jaarlijks zal het prijsbeleid tegen het licht worden gehouden. De administratieve kosten worden geacht te zijn opgenomen in de marktconforme overeenkomst die wordt aangegaan. Administratiekosten die de provincie Noord-Holland worden opgelegd (bijvoorbeeld grondkamerkosten) worden wel doorberekend.

Tabel 1: prijsberekening overeenkomsten

Overeenkomst Prijsberekening	Prijsberekening
Huur	Huurwaardebepaling woningen wordt gedaan a.d.h.v. Rijkspuntensysteem, het Rijk bepaalt de maximale jaarlijkse huurverhoging en hiernaar wordt verwezen in de huurovereenkomst. Voor grond wordt de waardebeoordeling gedaan door taxatie of benchmark. Jaarlijkse verhoging op basis van consumentenprijsindex cijfer.
Ligplaatsen	Huurwaardebepaling woonboten sluit aan bij het Rijkspuntensysteem, het Rijk bepaalt de maximale jaarlijkse huurverhoging. Bij recreatievaartuigen of steigers geschiedt verhoging op basis van het consumentenprijsindex cijfer. Na een nog uit te voeren benchmark zullen de prijzen worden herijkt.
Pacht	Wettelijke pacht: hoogst toelaatbare regionorm uit het pachtnormenbesluit met inachtneming van toegankelijkheid, onderhoud en de teeltmogelijkheden. geliberaliseerde pacht: minimaal de regionorm (tenzij er sprake is van een slecht individueel perceel), hoger bedrag indien de markt dit toelaat. Prijzen voor beide vormen worden jaarlijks

	<p>vastgesteld o.b.v. grondprijsontwikkeling en regionorm. Uitgangspunt voor beide vormen is het opbrengend vermogen van de grond en het gewenste bouwplan in verband met het kwaliteitsbehoud. Alle prijzen zijn t.o.v. prijspeil 2013 verhoogd conform de landelijke trend. Er is bij de bepaling rekening gehouden met de maximale pachttermijn (1jaar voor de meeste gronden) en de voorwaarden die gesteld worden aan het bouwplan en de teeltwisseling in verband met kwaliteitsbehoud. Er wordt geen rekening gehouden met vraag naar landbouwgrond in een bepaalde omgeving, die de prijs op kan drijven. Bij specifieke zeer moeilijk bewerkbare terreinsituaties of overige beperkingen in het opbrengend vermogen of gebruik (bijv. ontsluiting) is de pachtwaarde aangepast. De pachtprijzen verschillen per regio.</p>
Erfpacht	<p>Canon is afhankelijk van vrije verkoopwaarde van de grond en wordt bepaald bij het aangaan van het erfpachtcontract door op een onafhankelijke wijze de marktconforme waarde te laten bepalen. Erfpachtsom is ook afhankelijk van looptijd en beperkende voorwaarden. Canonpercentage wordt bepaald a.d.h.v. vijfjarig gemiddelde van het rendement van staatsleningen die zoveel mogelijk in duur overeenkomt met duur erfpacht. Hierbij wordt een risico- en beheersopslag opgeteld. Indexatie van canon op basis van CPI.</p>
Huur jachtrecht	<p>De provincie geeft jachthuur uit voor alle provinciale gronden, voor alle soorten. De prijs hiervan is afhankelijk van de gecombineerde staat van de percelen. Overeenkomsten worden uitsluitend afgesloten met de Wildbeheereenheid waarin het jachtveld gelegen conform Artikel 34, lid 1 van de flora- en fauna wet.</p>
Huur visrecht (volledig, aalvisrecht, schubvisrecht, loopvergunning).	<p>Bedrag per hectare en/of strekkende meter. Verhogingen worden tweejaarlijks door GS vastgelegd. Provincie streeft ernaar de prijzen d.m.v. een benchmark in 2015 te bepalen.</p>
Tankstations	<p>Vaste (op basis van REN-score) +omzetafhankelijke vergoedingscomponent zoals vastgesteld in het tankstation beleid. Vergoedingssystematiek is in 2012 door GS</p>

	vastgesteld, indien wenselijk is aanpassing mogelijk. Iedere vijf jaar worden de vergoedingen opnieuw vastgesteld door GS.
Beheersoverdracht	De bestaande overdrachten betreffen twee natuuroverdrachten met SBB en PWN. In het verleden is afgesproken hier gesloten beurzen te hanteren. Indien de begrotingsregels dit voorschrijven, worden de bijbehorende bedragen voor beheer en gebruik geëxpliciteerd in de provinciale begroting.
Voortgezet gebruik⁵	Na aankoop mag verkoper het verkochte nog voor een bepaalde periode gebruiken. Een einddatum moet worden vastgelegd. Op het moment dat de deadline niet gehaald wordt, worden er afspraken gemaakt over een overeenkomstige vergoeding. De financiële aspecten van het voortgezet gebruik zijn bij de taxatie of de onderhandelingen m.b.t. het aangekochte object betrokken.

4.2 Planmatig onderhoud

De provincie Noord-Holland onderhoudt haar objecten planmatig, waarbij per object het gewenste onderhoudsniveau wordt bepaald op basis van NEN (Nederlandse Normen) normen. Op de korte termijn is het onderhoud op afroep (bij calamiteiten) vanuit kosten bezien de beste oplossing, maar op de langere termijn dreigt de technische staat van de gebouwen te verslechteren. Dit omdat onderhoud op basis van calamiteit pas gebeurt als er al sprake is van een probleem en niet preventief. Het onderhoudsniveau wordt bepaald aan de hand van:

- conditieniveau bij in beheer name van het object. In het geval dat er sprake is van een hoog niveau, wordt het onderhoudsniveau hoger vastgesteld.
- doel waarvoor het object is aangekocht (sloop, ruilobject, verkoop) en of dit doel al bekend is.
- of het object op het moment van in beheer name wordt bewoond, dit vereist namelijk een minimaal onderhoudsniveau.
- het soort object: woning, boerderij, bedrijfswoning, grond enz.
- of het een monument of beeldbepalend object is.

Op het moment van in beheer name van een object wordt een object specifiek beheers- en meerjaren onderhoudsplan ontwikkeld, daar waar het wenselijk is. Zo kan een beheers- en meerjaren onderhoudsplan achterwege worden gelaten als objecten worden gesloopt of op

⁵ Bij voortgezet gebruik voert de provincie in feite het beheer niet uit, maar is wel verantwoordelijk inzake verzekeringen.

korte termijn verkocht of doorgeleverd worden. Wel is het zo dat de plicht tot het gedragen als goed huisvader ex artikel 7A:1781 lid 1 BW in combinatie met artikel 7A:1785 en 1789 BW in beginsel de plicht tot normaal onderhoud met zich meebrengt.

Het beheers- en meerjaren onderhoudsplan verschilt per object, afhankelijk van het gebruiksdoel van het object. Naast beheers- en meerjaren onderhoudsplan is er vanzelfsprekend indien nodig nog steeds sprake van calamiteitenbeheer.

Het niveau van onderhoud bepalen

In de NEN 2767 wordt een methode gegeven waarmee de kwaliteit van een gebouw objectief bepaald kan worden. De NEN 2767 onderkent de 6 hier onderstaande niveaus:

1. Uitstekende conditie (Incidenteel geringe gebreken)
2. Goede conditie (Incidenteel beginnende veroudering)
3. Redelijke conditie (Plaatselijk zichtbare veroudering, functie van bouwdelen niet in gevaar)
4. Matige conditie (Functie van bouwdelen incidenteel in gevaar)
5. Slechte conditie (De veroudering is onomkeerbaar)
6. Zeer slechte conditie (Technisch rijp voor de sloop)

WOZ waarde & schouw

Als bezitter van onroerend goed heeft de provincie ook verplichtingen ten opzichte van andere overheden. Voor de aanslag van de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) en de waterschapsbelasting wordt ieder jaar gecontroleerd of de aangeslagen bezittingen inderdaad in bezit zijn van de provincie en of de geschatte waarde klopt. Bij pacht worden deze waterschapslasten voor 50% doorberekend, conform de beheerovereenkomst PWN en SBB voor 100% en in alle andere gevallen komen de kosten voor rekening van de provincie.

In het geval van het schonen van losse percelen worden daar waar nodig de pachters aangespoord deze werkzaamheden uit te voeren conform de afspraken in de overeenkomst. Indien dit niet gebeurt worden de kosten verhaald op de (rechts)persoon met wie de overeenkomst is afgesloten. Tenzij er afwijkende afspraken zijn gemaakt in het contract met een bruiklener of deze zijn opgenomen in het onderhoudsplan groen.

Verzekeren van onroerend goed

De provincie is in zijn algemeenheid verzekerd voor aansprakelijkheid. Vooralsnog zijn alle panden in eigendom verzekerd, de wenselijkheid en eventueel andere opties worden nog onderzocht. Richtinggevend hierbij is de bestemming van het pand. Bij voortgezet gebruik verzekert de provincie vanaf de datum van aktepassering. In principe verzekert de provincie slooppanden niet en dus worden panden bestemd voor de sloop niet herbouwd.

4.3 Contractmanagement

De verschillende overeenkomsten zijn in de vorige paragraaf met voor-en nadelen uiteengezet en in een stroomschema gezet. Als eenmaal een geschikte overeenkomstvorm gekozen is, dient de provincie ook deze contracten na te leven. In deze paragraaf zullen dan ook enkele thema's worden behandeld, die bij het naleven van de contracten komen kijken.

Oneigenlijk gebruik en handhaving

Oneigenlijk gebruik wil zeggen dat een persoon gebruik maakt van een woning of grond op een wijze die niet contractueel is overeengekomen. De provincie Noord-Holland tolereert geen oneigenlijk gebruik. Indien oneigenlijk gebruik wordt geconstateerd, zullen passende maatregelen getroffen worden passend in het privaatrecht.

Bij het niet naleven van een contract, wordt de persoon in kwestie aangeschreven en indien nodig wordt via een incassobureau het verschuldigde bedrag gevorderd.

Verkoop

In principe wordt datgene wat niet meer een provinciaal doel dient, verkocht. Ter zake zijn de uitvoeringsregels verkoop de nota waarin de overwegingen en uitgangspunten hieromtrent worden uiteengezet, in het voorjaar van 2015 zal deze nota aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.

Bijlage 1: Berekening kapitalisatiefactor bij afkopen canon

Berekenen van de kapitalisatie factor

De kapitalisatie factor kan worden berekend door middel van de onderstaande formule:

$$\frac{(1+r)^n - 1}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

r – rekenrente

n – resterende looptijd in jaren

$$\frac{(1+1,77\%)^{12} - 1}{1,77\%} \times \frac{1}{(1+1,77\%)^{12}}$$

De rekenrente wordt gelijk gesteld aan het door Gedeputeerde Staten vastgestelde percentage bij aanvang van een nieuwe erfpachtovereenkomst. Indien de canon wordt geïndexeerd, wordt de gemiddelde inflatie van de voorgaande 10 jaren in mindering gebracht op het vastgestelde canon percentage. Afkoop is alleen mogelijk tot het einde van een tijdvak of het einde van het contract.

r – rekenrente

n – resterende looptijd in jaren

De rekenrente wordt gelijk gesteld aan het door Gedeputeerde Staten vastgestelde percentage bij aanvang van een nieuwe erfpachtovereenkomst. Indien de canon wordt geïndexeerd, wordt de gemiddelde inflatie van de voorgaande 10 jaren in mindering gebracht op het vastgestelde canon percentage.

Voorbeeld

Aan de hand van een voorbeeld wordt de som inzichtelijk gemaakt.

Uitgangspunten:

- Huidige canon: € 7.521, -
- Resterende looptijd contract (n): 12 jaar
- Huidig (vastgestelde) canon percentage: 3,5%
- Contract wordt geïndexeerd
- Gemiddelde inflatie afgelopen 10 jaren: 1,73%

$$\frac{(1+1,77\%)^{12} - 1}{1,77\%} \times \frac{1}{(1+1,77\%)^{12}} \quad - \quad \text{Rekenrente (r) = (3,5\% - 1,73\%): 1,77\%}$$

Kapitalisatie factor = 10,72627648

De erfpachter heeft dan de mogelijkheid om voor een periode van 12 jaar de canon in een keer af te kopen tegen een vergoeding ter hoogte van (€ 7.512, - x 10,72627648=) € 80.672,32