

## **Overzicht technische aanpassingen Beheersstatuut**

### Ad 1.1 Spelregels voor het ontwikkelbedrijf.

- De titel van deze bepaling is aangepast. Die luidde: 'Spelregels voor projecten'. Dat was eigenlijk een onduidelijke, te weinig onderscheidende titel, omdat ook de rest van het beheersstatuut direct of indirect over projecten gaat. Het gaat bij bepaling 1.1. over het inzetten van het ontwikkelbedrijf.
- Eerste lid: 'grondexploitatie' is vervangen door 'exploitatie' omdat de eerste term in technische zin vaak verstaan wordt als het exploiteren van grond en niet van het bebouwen van de grond of het beheer van de bebouwde grond en de gebouwen ervan. Bedoeld is echter exploitatie in de brede zin ervan.
- Tweede lid: de oude tekst van het beheersstatuut was geschreven vanuit investeringsbeslissingen. Dit nieuw toegevoegde lid maakt duidelijk dat het ontwikkelbedrijf ook in voorfasen een rol speelt. Nadere uitleg wordt gegeven in de algemene toelichting.
- Vierde lid: de definitie van 'projectleiding' is in lijn met de bestaande praktijk van het ontwikkelbedrijf uitgebreid naar ook andere ambtelijke verzorging van voorbereidings- en uitvoeringsprocessen dan een aandeelhoudersrol of een rol in provinciale deelnemingen.

### Ad 1.2 Spelregels voor grond- en opstalverwerving en grond- en opstalvervreemding

- De titel van deze bepaling luidde 'Spelregels voor grondverwerving en grondvervreemding'. Die is vervangen door een titel met een gelijk op het eerste oog bredere lading, zoals die ook bedoeld is. Strikt genomen is deze aanpassing overbodig omdat uit het zesde lid van deze bepaling blijkt dat 'grond' hier ook opstallen betreft.
- Het oude Beheersstatuut kende geen regels voor grondvervreemding (inclusief opstalvervreemding). Er is nu in het zevende lid een bepaling voor opgenomen (met een toelichting erbij in de artikelgewijze toelichting) in lijn met de rest van het Beheersstatuut en in het bijzonder het beginsel van marktconformiteit.
- Aangaande de in te zetten taxateurs het volgende. In de vorige versie van het beheersstatuut was ook opgenomen dat (door de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters beëdigde) rentmeesters taxaties zouden mogen opstellen. Daar is in dit nieuwe beheersstatuut van afgezien omdat rentmeesters geen taxateurs hoeven te zijn, wat juist de expertise is waar het hier om gaat. Ook is de bepaling uit het vorige beheersstatuut vervallen (het voormalige lid 5 van deze spelregels voor grondverwerving) dat leden van Gedeputeerde Staten zich onthouden van beïnvloeding van taxaties door taxateurs die in dienst van de provincie zijn. Dit is een overbodige bepaling omdat taxateurs in de zin van deze spelregels voor grondverwerving sowieso onafhankelijk moeten opereren (vastgelegd in een gedragscode, zie de artikelgewijze toelichting bij 3.2, regel 3). Tot slot is het professionele vereiste geactualiseerd: ingeschreven staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (in plaats van de in het oude beheersstatuut genoemde instanties).
- In het oude beheersstatuut (3.2, vierde lid) stond nog de mogelijkheid dat bij taxaties die vermoedelijk lager uitkomen dan €500.000,- GS kunnen besluiten één in plaats van twee taxateurs een taxatierapport te laten opstellen. Die mogelijkheid is vervallen, waardoor op dit punt een aanscherping plaatsvindt, overeenkomstig het door de ambtelijke organisatie gehanteerde Handboek AVB (Aan- en verkoop en beheer vastgoed).

### Ad 1.3 Staatssteun, aanbestedingen en fiscale aspecten

- In het tweede lid is achter taxateurs 'en rentmeesters' vervallen om ad 1.2 (tweede bullit, tweede en derde volzin) genoemde reden.

#### Ad 1.4 Financieel kader

- In plaats van één keer per jaar een Meerjarenperspectief ontwikkelbedrijf en twee keer per jaar een rapportage (3.4, eerste lid en 3.6, eerste lid oud) nu voortaan tweemaal per jaar een Meerjarenperspectief inclusief rapportage over de stand van zaken (1.4, eerste lid en 1.6, eerste lid).
- Terminologische aanpassing in enkele leden: 'Reserve groundbank' vervangen door 'Reserve ontwikkelbedrijf'. Het ontwikkelbedrijf opereert veel breder dan enkel als groundbank.
- Vijfde lid: de regels voor winstneming zijn aangescherpt op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Er moet sprake zijn van daadwerkelijk gerealiseerde winst en niet slechts van winst die "met redelijke zekerheid is vast te stellen" (3.4, vierde lid oud Beheersstatuut).
- In het oude Beheersstatuut was nog een regel opgenomen (3.4, zesde lid) over een jaarlijks vast te stellen provinciale rekenrente, maar dat systeem is concernbreed verlaten.
- Zesde lid: de aanpassingen in dit lid zijn toegelicht in de hoofdtekst van het statenvoorstel. Daarbij is de toevoeging van "een in marktperspectief onevenredig risico" van technische aard. Het gaat immers niet enkel om voorcalculatorische verliezen, maar ook om dergelijke risico's die hier van belang zijn. Toelichting hierbij vindt u in de hoofdtekst van het statenvoorstel en in de artikelgewijze toelichting van het nieuwe Beheersstatuut.
- Zevende lid: voor het administreren van gronden en opstallen wordt verwezen naar het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV; NB in de artikelgewijze toelichting vindt u meer informatie hierover). De in het oude Beheersstatuut opgenomen bepalingen hiervoor (3.4, zevende lid) zijn daarmee in tegenspraak en daarom van rechtswege vervallen.
- Achteste lid: de toerekening van apparaatskosten is niet langer imperatief geformuleerd, maar facultatief. In de praktijk is lang niet altijd behoefte aan een degelijke toerekening. Zie ook bij de artikelgewijze toelichting van dit lid.
- Negende lid: de laatste twee elementen zijn toegevoegd aan wat de financiële administratie moet bevatten. Die horen bij goed risicomanagement, het thema van bepaling 1.5.

#### Ad 1.5 Risicomanagement

- Er zijn wat leden toegevoegd, zie voor nadere uitleg de artikelgewijze toelichting.
- Het oude Beheersstatuut schreef steeds een drietal risicoscenario's voor, maar daaraan bleek in de praktijk lang niet altijd behoefte. Wel worden altijd de risico's tevoren in beeld gebracht. Nu wordt per instrument (exploitatie, lening, garantie) een vergelijkbare systematiek gehanteerd.

#### Ad 1.6 Informatieverschaffing

De wijzigingen hier worden toegelicht in de hoofdtekst van het statenvoorstel. U vindt aanvullende informatie in de artikelgewijze toelichting.

Afgezien van de hier vermelde technische wijzigingen is de opzet van het beheersstatuut in lijn gebracht met de gebruikelijke werkwijze bij regelgeving om te beginnen met de regels, vervolgens een algemene toelichting te verschaffen en tot slot een artikelgewijze toelichting. De tekst van de algemene toelichting is geactualiseerd naar de huidige situatie van het ontwikkelbedrijf, inclusief de ontwikkelingslijn zoals weergegeven in bijlage 1 bij dit statenvoorstel.