

Datum DS-gearkomste	26 februari 2019
Punt fan 'e wurklist	B8
Geheim	Nee
Tot	

1. ûnderwerp

Uitvoeringskader verkoop natuurgronden

2. Registraasje

Registraasjenûmer : 01634734
Ôfdieling/Opsteller/Til. : Natuur, Water en Bodem/ [redacted]
Portefúlgehâlder : gedeputeerde Kramer

3. Ôfstimming

Oerienstimming berikt mei:

Namme:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Ôfdieling/opgave:

- Jurist
 - Natuur, Water en Bodem
 - Vastgoed
 - Projectcontrol
 - BKA
 - Natuur, Water en Bodem
-

4. Koarte gearfetting

In navolging van het in 2014 door GS/PS vastgestelde Beleids- en toetsingskader voor de verkoop van grond ten behoeve van de Ecologische hoofdstructuur, wordt hierbij aan Gedeputeerde Staten voorgesteld om het uitvoeringskader verkoop natuurgronden vast te stellen. Met het kader wordt het mogelijk om ingerichte provinciale natuurground te verkopen, zodat het in bezit komt van de eindbeheerder.

5. Relasje mei moasje / tasizzing

N.v.t.

6. DS beslute

het Uitvoeringskader verkoop natuurgronden, februari 2019, vast te stellen.

7. Finansjele aspekten (excl. btw)

Kosten	Mei inoar	2018	2019	2020	%
Bydrage provinsje					
Bydrage treden					
Mei inoar					

N.v.t.

Namme budzjet provinsjale bydrage: N.v.t.

Restant budzjet nei alle ferplichtings (dizze deryn begrepen):

Jier	2018	2019	2020	2021
Restant budzjet				

N.v.t.

Begruttingswiziging fanneden: Nee

As dat sa is:

Yn ramt mandaat DS? Begruttingswiziging DS taheakke.

Buten mandaat DS? Begruttingswiziging PS taheakke.

8. Finansjele en bestjoerlike oandachtspunten en risiko's

Uitvoeringskader verkoop natuurgeonden

Aanleiding voor het opstellen van het uitvoeringskader verkoop natuurgeonden is het door GS vastgestelde Beleids- en toetsingskader voor de verkoop van grond ten behoeve van de Ecologische hoofdstructuur. Het uitvoeringskader verkoop natuurgeonden is een nadere uitwerking van het Beleids- en toetsingskader.

Het uitvoeringskader verkoop Natuurgeonden is een procesbeschrijving voor de openbare verkoop van provinciale natuurgegrond op de markt. Het gaat niet over kavelruil. Belangrijk uitgangspunt van het kader is het principe van gelijkberechtiging en dat het zoveel mogelijk openbaar is, zodat iedereen een kans heeft.

Noodzaak vaststellen uitvoeringskader

Momenteel heeft de provincie ca. 360 ha provinciale grond in uitvoering en is er ca. 130 ha ingerichte provinciale grond. Het verkoopkader is nodig om te zorgen dat deze gronden van de provincie overgaan naar de definitieve eindbeheerder. In een aantal projecten loopt de provincie er tegenaan dat de natuurgeonden al lang zijn ingericht, maar het beheer nog steeds niet goed is geregeld omdat het nog niet in bezit is bij de eindbeheerder. Door de overdracht naar de eindbeheerder, komt dit ten goede van de kwaliteit doordat het juiste beheer erop wordt uitgevoerd.

Daarnaast is er een urgentie om gronden te verkopen om weer voldoende budget te krijgen om nieuwe natuurgronden aan te kunnen kopen. Dit is nodig omdat het plafond in het IKG (investeringskader grond) bijna is bereikt; door verkoop van natuurgronden komt er weer ruimte om gronden aan te kopen voor de ontwikkelopgave. Het gaat hier om gronden “binnen de begrenzing”. Gronden buiten die begrenzing zijn in de afgelopen periode al wel verkocht.

Aandachtspunten vanuit de PCLG

De PCLG heeft op 14 december 2018 het onderwerp uitvoeringskader verkoop Natuurgronden besproken. De PCLG geeft de volgende aandachtspunten aan GS mee:

1. Zorg voor zo min mogelijk administratieve rompslomp voor de inschrijvers.
2. In het uitvoeringskader is aangegeven dat er een minimum inschrijvingsprijs wordt bepaald aan de hand van de gefaxeerde waarde. Biedingen onder de minimum inschrijvingsprijs worden niet aanvaard. Dit betekent dat er geen verkoop plaats zal vinden als geen van de inschrijvers de minimum inschrijvingsprijs biedt. De PCLG vraagt zich af of hiermee iedereen wel voldoende een kans krijgt en geeft de provincie als overweging mee om niet te werken met een minimum inschrijvingsprijs.
3. Zorg ervoor dat er ook daadwerkelijk goed en het gewenste natuurbeheer wordt uitgevoerd.
4. Zorg voor een goede afstemming met de omliggende natuurbeheerders.
5. Ga na of het mogelijk is om ruimte te geven voor ruilingen naast het aankopen van natuurgrond. Als voorbeeld wordt gegeven dat Staatsbosbeheer vanuit haar beleid op dit moment alleen grond kan ruilen.
6. In hoeverre past de Right to Challenge, die op dit moment speelt, in het uitvoeringskader verkoop Natuurgronden.
7. Overweeg het instellen van een onafhankelijke commissie die toetst of het uitvoeringskader verkoop Natuurgronden goed wordt uitgevoerd.

Het uitvoeringskader verkoop natuurgronden geeft door het voorgestelde verkoopproces voldoende waarborg t.a.v. de punten 1, 2, 3, 4 en 7. Wat betreft punt 5 is aan het uitvoeringskader verkoop natuurgronden toegevoegd, dat de inschrijver een half jaar de tijd krijgt om de financiering rond te krijgen als de financiering uit ruilgrond moet komen. De inschrijver kan dan bij de inschrijving een prijs aangeven die hij/zij wil betalen. Als deze inschrijver dan als potentiële koper uit de ranking komt, is er een half jaar de tijd om de ruilgrond te verkopen en in bezit te komen van de provinciale natuurgrond.

M.b.t. punt 6 kan worden aangegeven dat het uitvoeringskader verkoop natuurgronden over de ingerichte provinciale natuurgronden gaat. M.b.t. de uitwerking van scenario 5: Natuur mei de Mienskip is de provincie er vanuit gegaan dat de te verkopen natuurhectares niet onder de te realiseren hectares nieuwe natuur valt. Het zijn reeds ingerichte of onderhanden provinciale gronden waarvoor een eindbeheerder gezocht moet worden. Afhankelijk van de uitwerking van Natuur mei de Mienskip wat betreft nog in te richten provinciale gronden zal bekeken moeten worden in hoeverre het verkoopkader hier nog van toepassing op is. Dit zal heel erg afhankelijk zijn of er dan nog sprake is van nieuwe ingerichte provinciale natuurgronden en hoe deze worden ingezet voor de uitvoering van scenario 5. Mogelijk dat de uitvoering van scenario 5 ertoe leidt het uitvoeringskader aangepast moet worden.

Bij punt 13 neigere toelichting wordt per punt een toelichting gegeven.

9. Yn oerwaging nommen alternativen

Niet vaststellen van het uitvoeringskader verkoop natuurgronden

Een alternatief is om het uitvoeringskader niet vast te stellen. Zonder uitvoeringskader kan de provincie niet volgens een vastgestelde werkwijze natuurgrond verkopen. Hiermee blijft de Provincie eigenaar van de grond en blijft de verantwoordelijkheid voor het juiste beheer ook bij de Provincie; dit is niet wenselijk, omdat de Provincie geen beheertaak heeft. Daarnaast komt er geen geld beschikbaar om nieuwe gronden voor natuurontwikkeling aan te kunnen kopen, aangezien het plafond in het IKG bijna is bereikt. Dit alternatief wordt afgeraden.

10. Ferfolchprosedueres

Provinsjale Steaten : Nee

Oare ferfolchproseduere : Bij de uitvoering van het uitvoeringskader hoort een verkoopprocedure zoals is beschreven in het uitvoeringskader.

11. Kommunikaasje / aksjes bedoeld foar de media

Parseberjocht : Nee

Parsekontakt : Nee

Oare aksje : Bij de uitvoering van het uitvoeringskader hoort een verkoopprocedure zoals is beschreven in het uitvoeringskader.

12. Taheakken

- Uitvoeringskader verkoop natuurgronden

13. Neiere taljochting

Aanleiding opstellen uitvoeringskader verkoop natuurgronden

Aanleiding voor het opstellen van het uitvoeringskader verkoop natuurgronden is het door GS vastgestelde Beleids- en toetsingskader voor de verkoop van grond ten behoeve van de Ecologische hoofdstructuur. In dit Beleids- en toetsingskader zijn 3 modellen voor de verkoop van gronden opgenomen:

1. Verkoop tegen marktwaarde van de grond onder voorwaarden.
2. De provincie houdt de grond in eigendom en besteedt het beheer uit.
3. Partnercontracten waarbij aan de voorkant afspraken worden gemaakt over verwerving, inrichting én beheer.

Het uitvoeringskader verkoop natuurgronden is de uitwerking van punt 1: Verkoop tegen marktwaarde van de grond. Belangrijk uitgangspunt is het principe van gelijkberechtiging.

Het uitvoeringskader verkoop natuurgronden is een procesbeschrijving voor de openbare verkoop van provinciale natuurgrond op de markt. Het gaat niet over kavelruil. Uitgangspunt van het kader is dat het zoveel mogelijk openbaar is, zodat iedereen een kans heeft. Een belangrijke voorwaarde voor de verkoop van de gronden is dat de

beoogde eindbeheerder gecertificeerd moet zijn. Certificering houdt in dat kopers van natuurgrond op basis van het Stelsel Natuur en Landschap gecertificeerd moeten zijn als terreinbeheerder. Voor certificering zijn er meerdere mogelijkheden.

Werkproces

In het verkoopkader is het volgende werkproces opgenomen:

1. De provinciale NNN gronden worden volgens dit uitvoeringskader aangeboden in de markt;
2. NNN gronden, die door haar kenmerken, ligging of ontsluiting slechts aan één natuurbeheerder te verkopen of verruilen zijn, op een rechtmatige wijze verkopen of verruilen aan deze eindbeheerder (redenen kunnen zijn een ontbrekende eigen ontsluiting of volledig omsloten ligging of andere duidelijk aanwijsbare reden). De argumentatie zal getoetst worden in het kader van gelijkberechtiging. In dit geval is de inschrijvingsprocedure niet van toepassing, maar de kopende partij moet wel voldoen aan de eisen zoals genoemd bij de uitgangspunten onder "instandhouding natuur en eisen aan de koper";

Aandachtspunten vanuit de PCLG

De PCLG heeft op 14 december 2018 het onderwerp uitvoeringskader verkoop Natuurgronden besproken. De PCLG geeft de volgende aandachtspunten aan GS mee:

1. Zorg voor zo min mogelijk administratieve rompslomp voor de inschrijvers.
2. In het uitvoeringskader is aangegeven dat er een minimum inschrijvingsprijs wordt bepaald aan de hand van de getaxeerde waarde. Biedingen onder de minimum inschrijvingsprijs worden niet aanvaard. Dit betekent dat er geen verkoop plaats zal vinden als geen van de inschrijvers de minimum inschrijvingsprijs biedt. De PCLG vraagt zich af of hiermee iedereen wel voldoende een kans krijgt en geeft de provincie als overweging mee om niet te werken met een minimum inschrijvingsprijs.
3. Zorg ervoor dat er ook daadwerkelijk goed en het gewenste natuurbeheer wordt uitgevoerd.
4. Zorg voor een goede afstemming met de omliggende natuurbeheerders.
5. Ga na of het mogelijk is om ruimte te geven voor ruilingen naast het aankopen van natuurgrond. Als voorbeeld wordt gegeven dat Staatsbosbeheer vanuit haar beleid op dit moment alleen grond kan ruilen.
6. In hoeverre past de Right to Challenge, die op dit moment speelt, in het uitvoeringskader verkoop Natuurgronden.
7. Overweeg het instellen van een onafhankelijke commissie die toetst of het uitvoeringskader verkoop Natuurgronden goed wordt uitgevoerd.

T.a.v. punt 1:

Inzet is om het de inschrijver, die de natuurgrond wil gaan kopen en beheren, zo gemakkelijk mogelijk te maken door een duidelijke beschrijving te geven welke gegevens geleverd moeten worden.

T.a.v. punt 2:

De minimumprijs wordt bij de openstelling van de inschrijving openbaar gemaakt; op deze manier is de prijs bij inschrijvers bekend. Bij verkoop mag géén sprake zijn van staatssteun. Dit is de reden dat een minimum inschrijvingsprijs wordt bepaald aan de hand van de getaxeerde waarde. Hierbij zal niet de "hoofdprijs" worden gevraagd, maar een reële waarde. Uiteindelijk zal vooral het toe te passen beheer het belangrijkste beoordelingspunt zijn. De prijs telt weinig mee in de ranking. Iedereen heeft hierdoor voldoende kans om mee te doen.

T.a.v. punt 3:

De doelen uit het Natuurbeheerplan zijn leidend. Dat wil zeggen dat inrichting en beheer er op zijn gericht om uiteindelijk het in het natuurbeheerplan aangegeven ambitietype te realiseren en te behouden. Bij de verkoop van de natuurgrond door de provincie wordt een kwalitatieve verplichting met een kettingbeding overeengekomen met de nieuwe eigenaar waardoor het beheer ten behoeve van natuurdoelen, -ambitie en -waarden wordt vastgelegd in een notariële akte. Deze kwalitatieve verplichting is vanuit de

provincie een voorwaarde om over te kunnen gaan tot verkoop en (indien van toepassing) de subsidie ten behoeve van functieverandering/inrichting uit te kunnen keren. De koper moet gecertificeerd zijn op grond van de Subsidieregeling Natuur en Landschapsbeheer (SNL) om voor gunning in aanmerking te komen.

Voor de handhaving wordt aangesloten bij de SNL.

Met deze werkwijze is het gewenste beheer voldoende is geborgd.

T.a.v. punt 4:

De passendheid in de omgeving is één van de criteria waarop de inschrijving wordt beoordeeld. Dit wordt bijvoorbeeld gemeten in: beheersafstemming met omliggende percelen en de samenwerking met de omgeving. Hiermee wordt geborgd dat er een onderlinge afstemming plaatsvindt.

T.a.v. punt 5

De inzet is om de natuurgrond te verkopen en minder provinciaal bezit te hebben. Met ruilingen is de kans aanwezig dat de provincie weer andere grond krijgt. Om eigenaren met ruilgrond de kans te geven om wel mee te doen met het aankopen van natuurgrond is in het verkoopkader toegevoegd dat de inschrijver een half jaar de tijd krijgt om de financiering rond te krijgen als de financiering uit ruilgrond moet komen. De inschrijver kan dan bij de inschrijving een prijs aangeven die hij/zij wil betalen en als deze inschrijver dan als potentiële koper uit de ranking komt, is er een half jaar de tijd om de ruilgrond te verkopen en in bezit te komen van de provinciale natuurgrond.

T.a.v. punt 6

Het verkoopkader natuurgronden gaat over de ingerichte provinciale natuurgronden.

M.b.t. de uitwerking van scenario 5: Natuur mei de Mienskip is de provincie er vanuit gegaan dat de te verkopen natuurhectares niet onder de te realiseren hectares nieuwe natuur valt. Het zijn reeds ingerichte of onderhanden provinciale gronden waarvoor een eindbeheerder gezocht moet worden. Afhankelijk van de uitwerking van Natuur mei de Mienskip wat betreft nog in te richten provinciale gronden zal bekeken moeten worden in hoeverre het verkoopkader hier nog van toepassing op is. Dit zal heel erg afhankelijk zijn of er dan nog sprake is van nieuwe ingerichte provinciale natuurgronden en hoe deze worden ingezet voor de uitvoering van scenario 5. Mogelijk dat de uitvoering van scenario 5 ertoe leidt het uitvoeringskader aangepast moet worden.

T.a.v. punt 7

In de verkoopprocedure in het uitvoeringskader is voldoende gewaarborgd dat er een objectieve beoordeling plaats vindt. Er wordt een ambtelijke beoordelingscommissie ingesteld onder leiding van de verkoopcoördinator.

Via de publicatie wordt aan de inschrijvers een scoringstabel met beoordelingscriteria en het inschrijvingspakket kenbaar gemaakt.

De ranking ontstaat door kwaliteitspunten toe te delen op het beheerplan (idem realisatieplan) en de beoordeling van de inschrijvingsprijs. In de toelichting op de criteria zoals opgenomen in het inschrijvingspakket wordt toegelicht hoe de beoordeling zal plaatsvinden/hoe de punten zullen worden toegekend.

Op basis van de hierboven beschreven toetsing wordt bepaald welke inschrijving het meest geschikt is, en neemt de provincie een besluit over de partij waaraan de grond verkocht wordt. De inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten via een voorlopig gunningsbesluit of een afwijzingsbesluit. Op dit besluit is geen bezwaar mogelijk. Wel kan een afgewezen partij bezwaar instellen bij de voorzieningenrechter. Daarom vindt de overdracht van de grond veiligheidshalve plaats na een periode van minimaal 4 weken na gunning.

De PCLG wordt jaarlijks op de hoogte gehouden van de voortgang van de verkoop van de natuurgronden.