

# BEGELEIDINGSBRIEF



## STUKKEN VOOR HET PORTEFEUILLEHOUDERSOVERLEG

PO	Landelijk gebied
STELLER	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
AFDELING / TEAM	LFO/PL2
DOORKIESNUMMER	2584/2040
DATUM IN PO	4-11-2019
DOCUMENTNUMMER	81FC71F0
BIJLAGE	-
PARAAF TEAMLEIDER	

---

Onderwerp	Goedkeuring start onderhandeling verkoop zeven (agrarische) opstallen en erven (programma AVP)
-----------	--

---

Categorie	Ter besluitvorming
-----------	--------------------

---

Kern van het advies  
*(eventuele aandachtspunten, antwoord op de vraag of het binnen vastgesteld beleid past en of het voorstel binnen het mandaat van de gedeputeerde genomen kan worden)*

Binnen het programma AVP zijn op dit moment nog tien agrarische opstallen met erf in provinciaal eigendom. Met het Rijk (Bestuursvereenkomst Grond) is afgesproken dat de opbrengst van verkoop van deze objecten een onderdeel is van het grond-voor-grond principe: ontwikkelopgave realisatie NNN via financiering (deels) door verkoop (ruil)grond (en bijbehorende opstallen) in agrarische gebied. Van de tien locaties is voor twee het verkooptraject al in werking gesteld. Daarnaast wordt één van de locaties nog bewoond door de vorige eigenaar. Voor de overige zeven locaties wordt nu toestemming gevraagd voor start onderhandeling voor de verkoop.

Per object zijn of worden de gebiedsafspraken gecheckt, wordt gekeken of er binnen de provincie bij andere programma's belangstelling is voor de objecten en wordt de reallocatieprocedure (check bij medeoverheden) uitgevoerd. Als hier verder geen belemmeringen uit naar voren komen voor de verkoop, is het voorstel de objecten in de markt te zetten in de huidige staat en met de huidige bestemming, aan de hand van een vooraf door de makelaar bepaalde richtprijs. De verkoop zelf loopt via een openbare inschrijving bij de notaris. De opstallen worden gegund aan de economisch meest gunstige bieder, waarbij de exacte gunningscriteria per geval kunnen variëren.

---

Financiële consequenties

Er is nog niet getaxeerd. Op basis van de taxaties die worden uitgevoerd, zal een reële vraagprijs voor de verschillende objecten worden bepaald. De opbrengsten komen deels ten goede aan het programma AVP en zijn bestemd voor realisatie van de natuuropgave (grond voor grond). Met deze opbrengsten is binnen het programma AVP al rekening gehouden. Een aantal opstallen is voorgefinancierd uit het Revolverend Fonds. De opbrengsten bij verkoop van deze objecten vloeien terug in het Revolverend Fonds.

---

Relatie met andere portefeuilles

Team GEB/Grondzaken kan instemmen met de uitgangspunten voor de onderhandelingen voor verkoop van onroerend goed, zoals gesteld in dit stuk en zal de opdracht voor het starten van de onderhandelingen aannemen en binnen de gestelde provinciale- en wettelijke kaders uitvoeren.

---

Beslispunten

1. Akkoord gaan met start onderhandeling voor zeven voormalige agrarische opstallen en erven, te weten:
  - a. Graaf Floris V weg 49 in Hollandsche Rading, kadastraal bekend als MTD N 129 (0.50.00 ha);
  - b. Veenweg 10 in Rhenen, kadastraal bekend als RNN K 1521 en

1554 (0.47.05 en 0.06.58 ha);  
 c. 5.1.2.e in Waverveen, kadastraal bekend als WV B 3111 en 3144 (8.59.30 en 9.38.09 ha);  
 d. 5.1.2.e in Wilnis, kadastraal bekend als WNS E 1654 en 758 (1.28.57 en 0.09.10 ha);  
 e. 5.1.2.e in Wilnis, kadastraal bekend als WNS E 995 en 1605 (0.08.65 en 0.68.56 ha);  
 f. Lage Grond in Zeist, kadastraal bekend als ZEI G 1946, 1942 en 1945 (0.44.44, 0.04.68 en 0.34.00 ha);  
 g. 5.1.2.e en 6A in Nieuwer 5.1.2.e kadastraal bekend als BKL K 577, 677, 678 en 809 (0.05.18, 0.07.93, 0.02.64 en 1.08.30 ha).

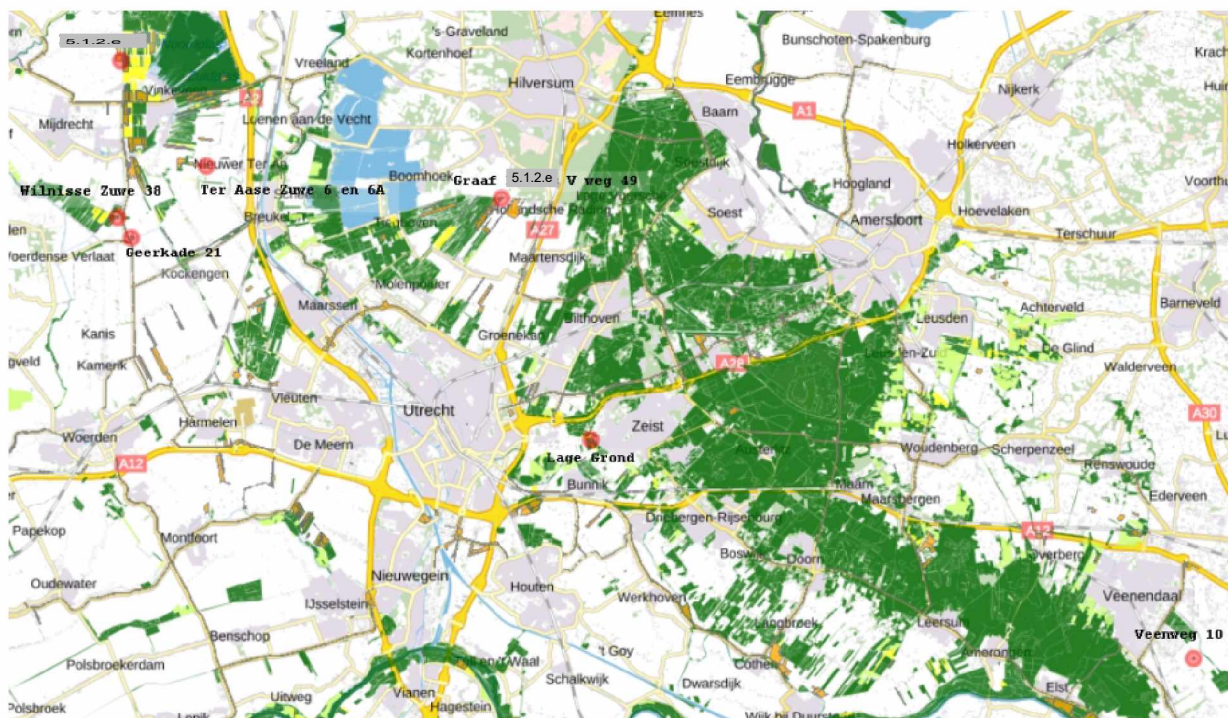
- De opbrengsten ten gunste te brengen van het budget voor Grond voor Grond (t.b.v. natuuropgave) en het Revolverend Fonds.

## Toelichting

### Rijksafspraken Natuurpact

In 2014, bij de overdracht van de gronden en opstallen van de Dienst Landelijk Gebied (DLG)/Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in het kader van het Natuurpact, heeft de provincie naast grond ook een flink aantal opstallen op naam gekregen (ca. 25). De opstallen zijn in het verleden 'meegekocht' met gronden die ten behoeve van de natuuropgave waren aangekocht. Het was dus voornamelijk 'bijvangst'. De omliggende grond is in veel gevallen ingericht als natuurgebied of gebruikt om te ruilen met agrariërs die gronden in bezit hadden binnen de natuurbegrenzing. Vaak blijven de opstallen dan als laatste over. De opstallen worden beheerd in het kader van leegstandsbeheer ('antikraak') en worden minimaal onderhouden.

Met het Rijk (Bestuursafspraken Grond) is afgesproken dat de opbrengst van verkoop van deze objecten een onderdeel is van het grond-voor-grond principe: ontwikkelopgave realisatie NNN via financiering (deels) door verkoop (ruil)grond (en bijbehorende opstallen) in agrarische gebied. Deze verkoopopgave is de afgelopen jaren steeds onderdeel geweest van de uitvoeringswerkzaamheden van de (voormalige) programmabureau's in Oost en West in het kader van het programma Agenda Vitaal Platteland (AVP). Op dit moment zijn er (door enerzijds verkoop en anderzijds sloop opstallen) nog tien (voormalige) agrarische opstallen in bezit bij het programma AVP. Omdat de provincie daarnaast niet het doel heeft om deze opstallen langdurig in eigendom te houden is verkoop aan de orde. Bij de verkoop van de opstallen wordt ook het aanpalende erf meegenomen. Het oppervlakte verschilt per geval.



Figuur 1 De zeven te verkopen erven en opstallen zijn met een rode stip weergegeven op de Natuurbeheerplankaart. Overige legenda: donkergroen: bestaande natuur, lichtgroen: groene contour, geel: nog te realiseren natuur; oranje: bezit provincie Utrecht.

### Lopende verkoopafspraken

Voor de locatie 5.1.2.e in Rhenen is, conform de verleende opdracht, de verkoop bijna rond. Voor de locatie 5.1.2.e in Cothen lopen de voorbereidingen van het verkooptraject en is er al opdracht gegeven tot verkoop. De locatie 5.1.2.e in Tienhoven is in 2017 gekocht en hier loopt het voortgezet gebruik door de vorige eigenaar tot de zomer van 2020; daarmee is een verkoop vóór 2020 hier niet aan de orde.

### Vervolgaanpak resterende agrarische opstallen en erven

Na de lopende verkoopafspraken resteren er op dit moment nog zeven locaties, waarvoor nu goedkeuring wordt gevraagd om deze te verkopen (goedkeuring start onderhandelingen). Op de kaart op pagina 2 zijn de locaties globaal weergegeven. Ook is een kaart van ieder erf opgenomen.

Het advies is akkoord te gaan met de start van het verkoopproces met de volgende stappen:

- bepalen gebiedsafspraken met betreffende projectleider;
- bepalen afspraken aanpalende provinciale belangen/afdelingen (o.a. wegen/mobiliteit, klimaat, energietransitie, veenweide);
- bepalen interesse andere overheidsorganisaties (reallocatieprocedure).

Als er uit bovengenoemde stappen geen belemmeringen naar voren komen, wordt het traject voor openbare verkoop gestart. Mocht bijv. uit de reallocatie-procedure blijken dat een andere overheid belangstelling heeft, dan wordt het object aan deze overheid aangeboden tegen taxatiewaarde. Mocht er binnen een van de andere provinciale programma's belangstelling zijn voor de opstallen, dan kan dit object, tegen de taxatiewaarde, worden 'overgeboekt' naar dit programma.

De opstallen worden op dit moment in opdracht van de Provincie (team GEB) beheerd in het kader van leegstandsbeheer ('antikraak') en worden minimaal onderhouden. Hierdoor loopt de waarde terug en is het zaak de verkoop niet te lang uit te stellen.

Voor de zeven locaties die nu te koop worden gezet is duidelijk dat ze niet meer bruikbaar zijn als ruilobjecten t.b.v. realisatie van nieuwe natuur. Ze kunnen, na bovengenoemde tussenstap, openbaar verkocht, waarbij het het meest waarschijnlijk is dat ze als woonhuis verkocht gaan worden. De opbrengsten van de verkoop komen, voor zover de aankoop niet is voorgefinancierd met middelen uit het Revolverend Fonds, direct ten gunste van het grond voor grond-budget, bestemd voor realisatie van de internationale natuuropgave binnen de provincie Utrecht. Het gaat dan om natuurontwikkeling in het kader Natura2000-gebieden en Kaderrichtlijn Water (KRW).

### Uitgangspunten bij de verkoop

Bij de verkoop van de opstallen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Hierbij zijn lessen getrokken uit de verkoopprocedure bij de Dolderseweg.

- *De erven en opstallen worden tegen marktconforme prijzen (o.b.v. taxatie) in de markt gezet*  
Alle objecten worden getaxeerd door een onafhankelijk taxateur/makelaar. Die adviseert over de richtprijs voor de verkoop. De verkoop zelf verloopt via een openbare inschrijving bij de notaris. Bekendmaking van de verkoop wordt ook door een makelaar gedaan (bijv. publicatie op website Funda), dit hoeft niet dezelfde makelaar te zijn als de taxateur. Doel van de verkoop is opbrengstmaximalisatie, zodat er voldoende middelen worden gegenereerd voor de natuuropgave binnen het Akkoord van Utrecht.
- *Gunning aan economisch meest gunstige bieder*  
Aan de verkoop worden gunningscriteria verbonden. Gekozen wordt voor de economisch meest gunstige bieding. Daarmee kan bijv. gekozen worden voor een bieding zonder ontbindende voorwaarden. Ook kunnen biedingen voor alleen erf en opstallen worden vergeleken met biedingen waarbij alle omliggende grond wordt verkocht.



Figuur 2 Erf en opstallen 5.1.2.e  
Hollandsche Rading



Figuur 3 Erf en opstallen 5.1.2.e Rhenen. NB op deze kaart staan de schuren nog aangegeven, die inmiddels zijn gesloopt.

- *De opstallen en erven worden verkocht in de huidige staat en met de huidige bestemming.*  
In het verleden hebben we in een aantal gevallen zelf (of de programmabureaus in onze opdracht) acties ondernomen om de verkoopwaarde te verhogen, bijv. door het bestemmingsplan te wijzigen (van agrarisch naar wonen). Op dit moment is het uitgangspunt dat de opstallen en erven worden verkocht zoals ze er nu bij liggen. Wij leveren alle informatie aan (o.a. bodemonderzoeken, asbestinventarisaties, kostenraming sloop bedrijfsgebouwen, advies over perceelsvorming<sup>1</sup>) en het is aan de koper om dit mee te nemen in de bieding. Ook de taxateur krijgt deze informatie en wordt gevraagd bij het bepalen van een richtprijs voor verkoop alle aanwezige informatie te gebruiken.



Figuur 4 Erf, opstallen en aanliggende percelen Waverveen 5.1.2.e

- *De opstallen worden aangeboden met de omliggende grond, maar kunnen ook alleen met erf verkocht worden*  
Om zo veel mogelijk partijen te interesseren, worden de opstallen met de omliggende grond aangeboden. In een aantal gevallen is het erf beperkt van omvang, maar bij bijv. de Hoofdweg in Waverveen (zie figuur 4) is er nog veel omliggende grond. Het is echter ook mogelijk om alleen de opstallen en het erf te kopen, waarbij bij de gunning wordt gekeken naar de economisch meest gunstige bieding.

- *Risico's m.b.t. bodemverontreiniging en asbestverwijdering zijn voor koper*

In het verleden hebben kopers van opstallen en grond de provincie gevraagd om vrijwaringsverklaringen voor mogelijke kosten in de toekomst voor de verwijdering van bodemverontreiniging en asbest. Als er bij onze opstallen en erven sprake was van verontreiniging die direct (urgent en spoedeisend) verwijderd moest worden, hebben wij dit uiteraard gedaan. Vaak is er wel sprake van verontreiniging, maar levert die niet direct een risico. Door alle onderzoeksrapporten aan de mogelijke kopers beschikbaar te stellen, kunnen zij zelf bepalen of de evt. aanwezige verontreiniging tot een lager bod leidt. In onze eigen taxatie houden we hier ook rekening mee.



Figuur 5 Erf en opstallen Wilnis 5.1.2.e

- *Andere overheden kunnen bod doen*  
Conform het Handelingskader onroerend goed voor AVP worden medeoverheden (gemeenten, waterschappen, andere provincies) geïnformeerd over de voorgenomen verkopen en in de gelegenheid gesteld de opstallen aan te kopen tegen de taxatiewaarde. Als zij geen interesse hebben, worden de opstallen openbaar verkocht.

- *Projectleiders AVP worden betrokken bij verkoop*  
De te verkopen opstallen liggen verspreid door de provincie. De meeste opstallen liggen binnen een gebiedsgericht project in het kader van AVP. De projectleiders van deze gebieden worden op de hoogte gehouden van de verkoop, zodat er goede afstemming plaats kan vinden tussen de ontwikkelingen in het gebied en de verkoop.



Figuur 6 Erfen en opstallen Wilnis 5.1.2.e

<sup>1</sup> Als de bestemming wordt omgezet van 'agrarisch' naar 'wonen' en de bedrijfsgebouwen (stallen) worden gesloopt, kan in overleg met de gemeente, gebruik gemaakt worden van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Er mag dan in ruil voor sloop van agrarische opstallen een woning teruggebouwd worden op het erf. Het advies over perceelsvorming geeft dan aan wat een logische plek is voor de nieuw te bouwen woning.

## Kanttekeningen

### *Risico op lagere opbrengst bij gelijktijdige verkoop meerdere panden?*

Bij het te koop zetten van verschillende opstallen tegelijkertijd bestaat het risico dat er niet genoeg vraag is naar al deze opstallen en dat de verkoopsom lager wordt, doordat we onze eigen concurrent zijn. De inschatting is dat in de huidige woningmarkt, met veel vraag en een beperkt aanbod van woningen in het buitengebied, het geen probleem zal zijn om meerdere opstallen gelijktijdig aan te bieden, ook al liggen een aantal locaties vrij dicht bij elkaar. De variëteit in de opstallen en de verwachte richtprijs is bovendien behoorlijk groot.

## Financiën

Er is nog niet getaxeerd. De locaties zullen allemaal worden getaxeerd en op basis van de taxatie zal een reële vraagprijs worden vastgesteld. Drie locaties zijn voorgefinancierd uit het Revolverend Fonds, te weten 5.1.2.e in Waverveen, 5.1.2.e in Wilnis en 5.1.2.e en 6A in Nieuwer 5.1.2.e. De verkoopopbrengsten van deze locaties vloeien terug in het Revolverend Fonds. De overige opbrengsten komen ten gunste van het zgn. Grond voor grondbudget en worden gebruikt voor realisatie van de internationale natuuropgave uit het Akkoord van Utrecht (waardedaling grond en inrichting).

## Vervolg

Team GEB/Grondzaken heeft al het nodige voorwerk verricht voor het starten van de verkoopprocedure. De verwachting is dan ook dat een aantal van de objecten begin 2020 te koop gezet kan worden. Daadwerkelijke aktepassering zal dan naar verwachting op zijn vroegst in de eerste helft van 2020 plaats kunnen vinden. De goedkeuring van de aktepassering wordt t.z.t. per verkoop of cluster van verkopen aan u voorgelegd.



Figuur 7 Erf en opstallen Lage Grond, Zeist



Figuur 8 Erf en opstallen 5.1.2.e en 6A, Nieuwer ter Aa