

## **BIJLAGE 3**

### **Addendum 2 bij de Grondnota "Ecologische Hoofdstructuur Noord-Brabant"**

#### *Inleiding*

De tussentijdse evaluatie BrUG constateert een te laag tempo van de realisering van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Er zijn maatregelen nodig om de grondverwerving te versnellen. De Grondnota Ecologische Hoofdstructuur Noord Brabant, vastgesteld op 21 april 2013, vormt nu, tesamen met het Addendum voor de PAS (2016), het kader voor de grondstrategie voor het realiseren van het NNB. Destijds was de decentralisatie van het natuurbeleid van het rijk naar de provincie en de randvoorwaarden vanuit gelijkberechtiging aanleiding voor de provincie om haar grondstrategie voor de realisatie van het NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur genoemd, op te stellen. Dit tweede addendum bevat aanvullingen op de grondstrategie die samenhangen met versnelling van de realisering van het NNB. Dit draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit in Brabant, maar ook aan het realiseren van de wateropgaven zoals geformuleerd in het PMWP. Het addendum geeft de kaders voor toepassing van extra instrumenten ter ondersteuning van deze grondverwerving.

#### *Herziening van de Grondnota op een later moment*

Het realiseren van het NNB vindt plaats in een samenspel tussen (manifest)partners, GOB BV, Werkenheid, provincie en subsidieaanvragers/eindbeheerders. Hoofdpijn is dat functieverandering en inrichting voor de natuur van percelen binnen het NNB via subsidiëring door het GOB BV plaatsvindt.

Het is ook mogelijk de functieverandering te bereiken door gronden te verwerven. Grondverwerving vormt één van de schakels in het proces om te komen tot natuurrealisatie. De komende tijd wordt met de (manifest)partners bij de realisering van het NNB onderzocht welke andere voorzieningen getroffen moeten worden om het tempo van realisering van het NNB te verhogen. Daarbij wordt ook bezien of er voor de wateropgaven (o.a. herstel van natte natuurplek en beek- en kreekherstel zoals afgesproken in STUW) aanvullende voorzieningen nodig zijn. Pas nadat deze zijn uitgekristalliseerd en duidelijk is welke in een grondnota opgenomen moeten worden, wordt de Grondnota 2013 integraal herzien.

Dit addendum bevat alleen de beleidsverruiming voor de versnelling van de grondverwerving die niet afhankelijk is van nader onderzoek en verkenning met de (manifest)partners. Met deze beleidsverruiming worden, als eerste stap voorwaarts, de randvoorwaarden voor versnelling gecreëerd en wordt de samenwerkingsovereenkomst met de (manifest)partners ondersteund. De (manifest)partners worden hiermee ook uitgedaagd zelf extra inspanningen te doen om het NNB tijdig te realiseren. De extra mogelijkheden die dit addendum biedt, zullen worden ingezet in combinatie met extra inspanningen van de partners.

#### *Huidige instrumenten in Grondnota 2013*

De Grondnota 2013 bevat een aantal instrumenten om gronden te kunnen verwerven:

- I. Strategische aankopen in het NNB zijn in uitzonderlijke gevallen mogelijk onder de voorwaarde (par. 3.1.2) dat:
  - a. deze grond voor langere tijd niet beschikbaar komt wat de realisatie van het NNB in het gebied frustreert;
  - b. na aankoop op redelijke termijn zicht is op inrichting van een groter gebied of project;
  - c. na aankoop op redelijke termijn zicht is op eindbeheer;

Verder geldt (par. 3.1.2 en 4.1):

- Het GOB is voor deze aankopen gemandateerd tot een omvang van 10 % van de beschikbare rijksmiddelen en 10% van de beschikbare provinciale middelen voor grondverwerving.
  - Het is mogelijk om tot maximaal 35% van de beschikbare rijksmiddelen voor te financieren uit de middelen voor het realiseren van het provinciaal deel NNB.
  - Het GOB heeft per strategische aankoop een mandaat van maximaal € 1,5 mln. Daarboven dient de AVA-GOB (en daarmee GS) goedkeuring te verlenen.
- II. In principe geldt het uitgangspunt dat er geen grond mét gebouwen worden gekocht. Een uitzondering kan aan de orde zijn bij verplaatsing van bedrijven gelegen in het NNB of indien het noodzakelijk is voor de inrichting van het NNB (par. 3.1.6).
- III. In uitzonderlijke situaties is aankoop op basis van volledige schadeloosstelling mogelijk voor de laatste percelen en vooral als dit samenhangt met de noodzakelijke inrichting ten behoeve van bijvoorbeeld het waterpeil (par. 3.1.6).

#### *Uitgangspunten*

Om tot versnelling te komen is een aantal aanpassingen nodig:

- Omdat veel grondgebruikers in het NNB niet willen verkopen maar wel met grond willen worden gecompenseerd - vanwege hun agrarische bedrijfsvoering -, wordt de mogelijkheid geopend ruilgrond te kopen waarmee grondgebruikers uit het NNB kunnen worden geruild.
- Daar waar in het NNB een unieke kans zich voordoet voor aankoop, en geen initiatiefnemer de kans zal verzilveren, kan het GOB de grond kopen. Tot op heden is hier terughoudend mee omgegaan. De inzet van deze mogelijkheid wordt geïntensiveerd.
- In een aantal situaties geldt dat de grond in het NNB alleen gekocht kan worden wanneer het hele bedrijf, inclusief bedrijfsgebouwen, wordt gekocht. Tot op heden is hier terughoudend mee omgegaan. De inzet van deze mogelijkheid wordt geïntensiveerd.
- De beleidslijn ten aanzien van de inzet van volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening buiten de Natura 2000-gebieden waar PAS-herstelmaatregelen moeten worden genomen, blijft gehandhaafd. Deze blijft uiterst terughoudend.
- De besluitvorming over transacties moet, waar mogelijk, versneld worden door het aantal keren dat deze aan de AVA-GOB moeten worden voorgelegd, te verminderen.
- Het Addendum voor de PAS (door PS vastgesteld op 24 juni 2016) blijft van kracht voor de in dat addendum genoemde Natura 2000-gebieden. De instrumenten die nu, via dit tweede Addendum, beschikbaar worden gesteld, gelden voor het NNB buiten de in het Addendum voor de PAS genoemde gebieden. De aankoop van gronden in combinatie met de aankoop van gebouwen wordt ook mogelijk in de in het Addendum voor de PAS genoemde Natura 2000-gebieden.

#### *Rollen en taken*

De realisatie van het NNB is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de provincie en haar (manifest)partners. Deze verantwoordelijkheid krijgt in veel gevallen vorm doordat één van de partijen zich opwerpt als trekker van een gebiedsproces gericht op realisatie van natuur. De trekker van een gebiedsproces is in het betreffende gebied procesverantwoordelijke. Binnen dit gebiedsproces worden afspraken gemaakt over de inzet van het beschikbare instrumentarium, waarbij in principe de volgende volgorde wordt gehanteerd:

- zelfrealisatie door huidige eigenaar;
- verwerving door een eindbeheerder (bijvoorbeeld een organisatie of particulier);
- verwerving door een gebiedspartner, met als doel doorlevering aan een eindbeheerder.

Uitgangspunt is dat de procesverantwoordelijke trekker eerst probeert door zelfrealisatie dan wel door koop of ruiling tot realisatie van natuur te komen. Indien binnen een gebiedsproces, voor een specifieke locatie, deze drie mogelijkheden niet kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld door de financiële omvang, kan het GOB worden verzocht de grond strategisch aan te kopen

#### *Via addendum toe te voegen en te wijzigen instrumenten*

In het verlengde van bovenstaande voorziet het tweede addendum in de volgende mogelijkheden. Deels zijn het extra mogelijkheden (het kopen van ruilgrond mogelijk maken), deels betreft het een intensivering van instrumenten die al zijn opgenomen in de Grondnota 2013. Onderstaande omschrijving van het beschikbare instrumentarium komt in de plaats van de beschrijving in de hiervoor aangeduide paragrafen 3.1.2, 3.1.6 en 4.1 van de Grondnota 2013.

### 1. Aankoop van percelen in het NNB

Deze aankopen zijn mogelijk onder de voorwaarde dat:

- a. het beschikbaar komen van deze gronden voor langere termijn niet mogelijk wordt geacht en niet verwerven de realisatie van het NNB kan frustreren;
- b. na aankoop op redelijk termijn zicht is op inrichting van een groter gebied of project;

Verder geldt:

- Het GOB is voor grondaankoop gemandateerd tot een omvang van 30 % van de voor het GOB beschikbare middelen voor grondverwerving.
- Het GOB kan strategische aankopen verrichten, waarbij transacties boven € 2 mln aan de AVA-GOB ter goedkeuring worden voorgelegd.

### 2. Aankoop van percelen in het NNB in combinatie mét gebouwen

Dit is een intensivering en versnelling van strategische aankopen van gronden in het NNB mét gebouwen. Aankoop is mogelijk onder de voorwaarde dat:

- a. het aankopen van de gebouwen noodzakelijk is om de grond in het NNB te kunnen verwerven.
- b. in een businesscase de risico's op afwaardering bij verkoop van de te verwerven gebouwen zijn geminimaliseerd. Hierbij is kosteneffectiviteit voor natuurrealisatie een belangrijk argument.

Verder geldt:

- Er is maximaal € 10 mln beschikbaar voor het opvangen van eventuele afwaardering bij verkoop van de gebouwen. De aankoop van grond valt onder de voorwaarden die zijn genoemd onder sub 1, alsmede onder de voorwaarde dat de aankoop een substantiële oppervlakte betreft in, in beginsel, het rijksdeel van het NNB.
- Bij strategische aankopen van grond met gebouwen door het GOB dienen transacties boven € 4 mln aan de AVA-GOB ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- De businesscase vormt onderdeel van een verzoek tot verwerving en dient door de initiatiefnemer in het gebiedsproces te worden uitgewerkt.
- Dit instrument wordt na twee jaar geëvalueerd.
- De uitwerking wordt aan GS voorgelegd.

### 3. Verwerving van ruilgrond

Dit is een nieuwe mogelijkheid voor aankoop van gronden buiten het NNB. Aankoop kan onder de voorwaarde dat:

- a. Er concreet zicht is op dat de ruilgrond in het NNB kan worden geruild, veelal vanwege de ligging in een gebiedsproces.
- b. De termijn waarbinnen dit plaatsvindt, dient overzienbaar te zijn.

Verder geldt:

- De provincie maakt op provinciaal niveau een kader voor het verwerven van ruilgrond dat richting geeft aan de verwerving door partners en het GOB. Zij betreft bij het opstellen van dit kader het GOB. In een gebiedsproces kan de trekkende partij een gericht verzoek doen aan het GOB mits dit past binnen de indicatie van het kader voor de verwerving van ruilgrond. De trekkende partij onderbouwt het verzoek met gebiedskennis. Het GOB kan vervolgens overgaan tot het kopen van ruilgrond. In gebieden waar nog geen sprake is van een trekker, kan het GOB, binnen het vooraf bepaalde kader, zelf ruilgrond kopen.
- Voor transacties boven €2 mln geldt eveneens dat het GOB deze ter goedkeuring voorlegt aan de AVA-GOB.

#### *Aanvulling ten opzichte van Grondnota 2013*

Dit addendum heeft – ten opzichte van de Grondnota 2013 - de volgende consequenties.

1. Het kopen van ruilgrond buiten het NNB wordt mogelijk gemaakt. Deze grond zal vervolgens worden geruild met grondgebruikers in het NNB die natuur niet zelf willen realiseren en niet willen verkopen, maar in grond gecompenseerd willen worden.
2. Het mandaat van het investeringskrediet van €207 mln voor de PAS (besloten bij Statenvoorstel 29/16A) wordt verruimd om ook de benodigde ruilgronden (voor het NNB) aan te kunnen kopen.

#### Kavelruil

De aangekochte ruilgrond zal via kavelruil in het NNB moeten worden geruild. Het GOB beschikt over een kavelruilregeling waarmee kavelruilprocessen kunnen worden ondersteund. De intensivering van kavelruil zal een verhoogd beroep op de kavelruilregeling met zich mee brengen. Van de huidige regeling wordt momenteel nog onvoldoende gebruik gemaakt. Onderzocht zal worden welke aanpassingen nodig zijn om de benuttingsgraad te verhogen.

Overige consequenties:

- De mogelijkheid om grond in het NNB te verwerven, al dan niet in combinatie met gebouwen, wordt verruimd.
- Bij aankoop van grond met gebouwen wordt het eventuele verlies bij verkoop van de gebouwen in totaliteit gemaximeerd op € 10 miljoen.
- Om de beleidsintensiveringen in het NNB mogelijk te maken wordt het percentage van de beschikbare middelen voor realisering van het NNB dat aan grondaankopen kan worden besteed, verhoogd van 10 % naar 30 %.
- De omvang van grondaankopen die het GOB verricht binnen en buiten het NNB en die ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de AVA-GOB, wordt verhoogd van € 1,5 naar € 2 miljoen, en – in het geval van grondaankopen mét gebouwen – naar € 4 miljoen.

## *Risicobeheersing*

Op dit moment is een aantal risico's voorzien. Deze zijn hieronder benoemd met bijbehorende beheersmaatregelen.

### 1. Prijrisico aankoop (ruil)gronden en verkoop ruilgronden

De provincie loopt een prijrisico voor wat betreft de grondprijzen. Niet bekend is hoe de prijzen zich in de toekomst gaan ontwikkelen en dit zal ook per gebied kunnen verschillen.

*Beheersmaatregel:* niet beïnvloedbaar (behalve prijsopdrijving voorkomen, zie hieronder).

### 2. Prijsopdrijving

De beleidsintensivering in dit addendum betekent dat er komende jaren in en buiten het NNB in heel Brabant ca 240 ha grond per jaar extra moet worden gekocht. Het uitgangspunt blijft aanbod gerichte grondverwerving, zonder aankoopplicht.

*Beheersmaatregel:* per gebied per jaar een analyse/inschatting maken (GOB) van de grondmobiliteit in een gebied en op basis daarvan bepalen hoeveel grond in dat gebied kan worden gekocht zonder dat dit tot prijsopdrijving leidt. Deze terughoudendheid in het aandeel van de grondmarkt geldt ook voor verkoop van de bestaande ruilgronden. Ook kan prijsopdrijving worden beheerst door de aankoopperiode van ruilgronden met twee jaar te verlengen tot 2025.

### 3. Verlies op gebouwen bij verkoop

Voor het aandeel gebouwen in het instrument 'kopen grond met gebouwen' wordt uitgegaan van maximaal € 14,3 mln. Dit bedrag is als volgt opgebouwd. Het verlies voor het afwaarderen van het opstaldeel is gemaximaliseerd op € 10 mln. In samenhang hiermee is ingeschat dat er sprake zal zijn van een opbrengst van € 4,3 mln. van het te verkopen opstaldeel. Het risico bestaat uit het verlies op het opstaldeel omdat er geen of minder opbrengst tegenover de kosten staat. Op de gronden in de aankoop, grotendeels in het NNB en een klein deel buiten NNB, wordt geen waardedaling verwacht.

*Beheersmaatregel:* een individuele aankoop is alleen mogelijk indien er een 'business case' is ingediend bij het GOB. Het GOB kan ook zelf een business case opstellen.

In de businesscase dient het verlies te zijn onderbouwd, en geminimaliseerd door kansen te verzilveren tot inverdiene en/of door externe financiering. Te hanteren criteria: een grondmarktanalyse, herontwikkelingsscan (omgeving, RO), taxaties, bijkomende (rente, notaris, advies, verontreiniging, afschrijving en onderhoud) kosten en bijdrage MFP in aankoop. Hiermee wordt voorkomen dat er in de businesscase verkeerde uitgangspunten worden gehanteerd. Het GOB dient de businesscase te beoordelen. In de actualisering van de opdracht GOB wordt vastgelegd hoe het GOB met (de beoordeling) van businesscase om dient te gaan.

### 4. Nieuw aangekochte ruilgrond niet inzetbaar

Dit is een nieuwe mogelijkheid voor aankoop van gronden buiten het NNB. Een risico is dat de ruilgrond niet daadwerkelijk inzetbaar blijkt voor inruil in het NNB.

*Beheersmaatregel:* De provincie maakt op provinciaal niveau een kader voor het verwerven van ruilgronden door het GOB. Het GOB en de (manifest)partners worden betrokken bij het opstellen van deze kaders.

In dit kader staan de voorwaarden voor de aankoop van ruilgronden: aankoop kan onder de voorwaarde dat er concreet zicht is op dat de ruilgrond in het NNB kan worden geruild, veelal vanwege de ligging in een gebiedsproces. Tevens dient de termijn waarbinnen dit plaatsvindt overzienbaar te zijn. Indien een aangekocht ruilperceel onverhoopt niet inruilbaar is, kan het tegen marktprijs worden verkocht en is het risico op verlies niet of beperkt aanwezig.

#### 5. Verlies op ruilgrond bij ruiling

In de praktijk kan er sprake zijn van enig frictieverlies bij het ruilen met ruilgrond: voor 1 ha ruilgrond kan gemiddeld minder dan 1 ha uit het NNB worden geruild. Er is €10 mln ingecalculeerd voor dit frictieverlies. Het hier benoemde risico betreft het risico dat het frictieverlies groter is dan dit ingecalculeerde bedrag.

*Beheersmaatregelen:* niet te dure ruilgrond kopen door de tijd te nemen en alleen kansen te kopen. En: zakelijk onderhandelen met een uit te ruilen grondeigenaar. Bewust zijn van risico's. Dit bewustzijn wordt vergroot door gerichte operationele werkwijze (ruilplannen te bespreken in het grondverwerversoverleg en door deze periodiek voor te leggen aan het provinciaal kwaliteitsteam).

#### 6. Geen eindbeheerder

Indien het GOB in het NNB grond heeft gekocht is het de bedoeling dat deze grond aan een eindbeheerder wordt verkocht. Een risico is dat er in bepaalde gebieden geen eindbeheerder te vinden is en het GOB met de grond in het NNB blijft zitten. Er is geen financieel probleem want tegenover de kosten staat de waarde van het bezit. Wel ligt budget vast in grond (althans 15% of 50% van de waarde ligt vast). Zeker in het rijksdeel van het NNB is het risico beperkt.

*Beheersmaatregel:* met aankoop van grond in het provinciaal deel dient terughoudendheid te worden betracht. Het GOB kan de grond verpachten zolang er geen eindbeheerder is gevonden.

Het GOB zal worden gevraagd om aan GS, in aanvulling op huidige rapportages, waaronder via de KPI's, periodiek te rapporteren op het verloop van de risico's beschreven in bijlage 3. De exacte wijze van rapporteren wordt in overleg met het GOB uitgewerkt en vastgelegd in het GS dossier actualisatie aandeelhoudersinstructie naar aanleiding van de actualisatie BrUG.