

Overzicht van bouwstenen t.b.v. de erfpachtovereenkomsten Staatsbosbeheer en recreatieschappen

versie 24-12-2021

Onderwerp	Gezamenlijke uitgangspunten Staatsbosbeheer en recreatieschappen Groen Gebied Amstelland, Spaarnwoude en Twiske- Waterland
<p><u>1. Looptijd erfpachtcontract en verlengingsrecht</u></p>	<p>Er is overeenstemming over de lengte van de nieuwe erfpachtcontracten, namelijk 60 jaar.</p> <p>Er is nog geen overeenstemming over de verlengingstermijn en het invoeren daarvan. Om de visies van de recreatieschappen ook op termijn mogelijk te maken en ondererfpachters voldoende contractzekerheid te kunnen blijven bieden, dient de looptijd van de contracten tijdig verlengd te worden. Over de verlengingstermijn worden nadere procesafspraken gemaakt. Dit proces wordt ambtelijk voorbereid en ter besluitvorming aan het bestuurlijk overleg Staatsbosbeheer en recreatieschappen voorgelegd.</p>
<p><u>2. Algemene voorwaarden</u></p>	<p>De algemene voorwaarden van Staatsbosbeheer worden niet integraal overgenomen in de erfpacht- en ondererfpachtcontracten. Vooraf wordt overeenstemming bereikt over een aantal aspecten en bepalingen die de schappen overnemen in voorwaarden van ondererfpachtcontracten (zoals o.a. verwijderen kabels en leidingen en het verbod op de afkoop canon). De afspraken over deze voorwaarden worden opgenomen in de nieuwe erfpachtovereenkomsten.</p>
<p><u>3. Contractvormen</u></p>	<p>Er komt per recreatieschap een bondige erfpachtovereenkomst.</p> <p>De zoneringsafspraken/typering, het toetsingskader ('functiematrix') en verdere Recreatieschap specifieke afspraken, worden als bijlagen van de erfpachtovereenkomsten opgenomen. Hiermee wordt flexibiliteit gecreëerd om eventuele toekomstige herijking op schapsniveau te organiseren.</p> <p>Eens in de 5 jaar zal op niveau van het desbetreffende Recreatieschap een bestuurlijk overleg worden georganiseerd, of zoveel eerder als een van de partijen dat nodig acht. Hierbij wordt gezamenlijk vastgesteld of een concrete evaluatie en mogelijk daaropvolgend een herijking van de visie nodig is.</p>
<p><u>4. Hoogte van de canon en uitsluiten staatsteunrisico's</u></p>	<p>Standpunten m.b.t. de juridische beoordeling van de staatssteunvraag lopen uiteen. Recreatieschappen en Staatsbosbeheer zijn het er over eens dat nieuwe erfpacht staatsteun-proof moet zijn. Om dit te regelen heeft Staatsbosbeheer een benadering voorgesteld waarbij wordt gekeken welke aanvullende afspraken* gemaakt kunnen/moeten worden om – binnen de staatssteun en mededingingsregels – staatsteunrisico's tot een minimum te reduceren én tot een canon te komen met een die zeer beperkt afwijkt van de huidige symbolische canon.</p> <p>Dit laatste geldt ook voor de vast te leggen afspraken over herziening, indexering en verlenging. Op het moment dat er nieuwe afspraken worden gemaakt inzake het toetsingskader ('functiematrix') kunnen deze afspraken herzien worden.</p>

Overzicht van bouwstenen t.b.v. de erfpachtovereenkomsten Staatsbosbeheer en recreatieschappen

versie 24-12-2021

Onderwerp	Gezamenlijke uitgangspunten Staatsbosbeheer en recreatieschappen Groen Gebied Amstelland, Spaarnwoude en Twiske- Waterland
	<p>Daarnaast worden -als onderdeel van het opstellen van de erfpachtovereenkomsten- afspraken gemaakt over het (mogelijk) verrekenen van de direct gerelateerde kosten van Staatsbosbeheer inzake relatie- en contractbeheer.</p> <p>*) Afspraken die in dit kader moeten worden gemaakt, sluiten aan bij de andere bouwstenen die in deze notitie zijn genoemd en hebben betrekking op de formulering van de doelstelling voor de uitgifte, de daar binnen passende activiteiten en het feit dat opbrengsten uit activiteiten uitsluitend te goede komen van het beheer en de ontwikkeling van de betreffende recreatiegebieden.</p>
<p><u>5. Soort zakelijke recht</u></p>	<p>Voor de buitenwacht is het praktisch als er één partij is die afhandeling van ondererfpachtovereenkomsten regelt. De recreatieschappen gaan deze functie vervullen.</p>
<p><u>6. Bestemming van de opstalrechten</u></p>	<p>Staatsbosbeheer en de Recreatieschappen zijn overeengekomen dat inkomsten van opstalrechten die direct doelstellingsgerelateerd zijn ten goede komen aan de Recreatieschappen.</p> <p>Ten aanzien van de bestemming van opbrengsten uit opstalrechten/activiteiten die <u>niet</u> doelstellingsgerelateerd zijn (zoals kabels, en leidingen, zonneweides, windturbines, gsm zendmasten etc.) hebben de schappen en Staatsbosbeheer afgesproken dat de opbrengsten 50/50 verdeeld worden.</p>
<p><u>7. Bestemming erfpachtrecht</u></p>	<p>Het doel van het in erfpacht uitgeven/nemen van de gebieden is gericht op recreatie, natuur en landschap. Dit wordt in de erfpachtovereenkomst in algemene bewoordingen overgenomen. Voor de uitwerking van de doelstelling/bestemming én de kaders die daar uit volgen wordt in de erfpachtovereenkomst expliciet verwezen naar de meest recente, door het betreffende recreatieschap en Staatsbosbeheer vastgestelde documenten: de visie, gebiedszonering (zoneringskaart) en toetsingskader (functiematrix).</p> <p>Op basis van de uitkomsten van een bestuurlijke evaluatie kan de zonering en functiematrix per recreatieschap aangepast worden. Zie ook bouwsteen 3.</p>
<p><u>8. Wederuitgifte</u></p>	<p>Doordat de beoordeling van ontwikkelingen en voorwaarden voor de uitgifte vooraf zijn geregeld/afgestemd, is een finale check van de ondererfpachtcontracten door de afdeling vastgoed van Staatsbosbeheer, niet langer nodig. De afspraken in de erfpachtovereenkomsten (met de eerder genoemde bijlagen zoals de zoneringsafspraken/ typering, het toetsingskader/'functiematrix' e.d.) regelen eventuele risico's voor Staatsbosbeheer aan de voorkant af.</p>

Overzicht van bouwstenen t.b.v. de erfpachtovereenkomsten Staatsbosbeheer en recreatieschappen

versie 24-12-2021

Onderwerp	Gezamenlijke uitgangspunten Staatsbosbeheer en recreatieschappen Groen Gebied Amstelland, Spaarnwoude en Twiske- Waterland
	<p>Om de praktische samenwerking vorm te geven, participeert Staatsbosbeheer in de adviescommissies van de drie schappen.</p> <p>Om de afstemming en voortgang van complexe en/of kritische casussen vlot te laten verlopen, zullen (net als nu) periodiek operationele afstemmingsgesprekken tussen de vastgoedmedewerkers en accountmanagers van Staatsbosbeheer en de Recreatieschappen worden gevoerd.</p> <p>Minimaal 2 x per jaar worden de gepasseerde ondererfpacht aktes aan Staatsbosbeheer verstuurd.</p>
<p><u>9. Overgangssituatie / herijkingsmoment</u></p>	<p>In de erfpachtovereenkomsten wordt geen herijkingsmoment opgenomen.</p> <p>De erfpachtovereenkomsten (en specifiek de eerder genoemde bijlagen) kunnen indien daar bestuurlijk draagvlak voor is herijkt worden. Zie uitleg over de procedure bij bouwsteen 3.</p> <p>Tevens zal in de op te stellen erfpachtovereenkomst een conflictregeling (escalatieprocedure) opgenomen worden.</p> <p>Herijking van de erfpachtovereenkomst zal geen invloed hebben op de reeds uitgegeven ondererfpachtovereenkomsten, omdat in alle gevallen de verworven rechten van onder erfpachters gerespecteerd dienen te worden.</p>
<p><u>10. Omvorming / oplevering</u></p>	<p>De recreatieschappen hebben vrijheid binnen de bandbreedte bestemming zoals vastgelegd en de zoneringsafspraken en ontwikkelruimte vastgelegd in de visie, gebiedszonering (zoneringskaart) en toetsingskader (functiematrix).</p> <p>De gebieden dienen in een behoorlijke toestand/goede staat opgeleverd te worden (CROW B-niveau).</p>
<p><u>11. Eindwaardevergoeding</u></p>	<p>Voor wat betreft huizen en overige courante objecten wordt uitgegaan van de op dat moment -door onafhankelijke taxatie- te bepalen marktwaarde.</p> <p>Eindwaardevergoeding voor de overige objecten, werken en beplantingen is niet van toepassing. De investeringen van de laatste 10 jaar zullen worden vergoed met aftrek van ontvangen subsidies.</p> <p>Taxatieprocedure conform algemene voorwaarden (drie partijen taxatie).</p>