

Voorstel AB Groengebied Amstelland

Datum vergadering

Adviescommissie 24 mei 2022

Dagelijks bestuur 9 juni 2022

Algemeen bestuur 30 juni 2022

Onderwerp

Erfpacht Staatsbosbeheer

Kernboodschap

In de voorbereiding van de realisatie van nieuwe erfpachtcontracten is tussen Staatsbosbeheer en de uitvoerende partij overeenstemming bereikt op verschillende zaken die nog uitgewerkt dienden te worden. Voor de uitwerking van andere afspraken is externe expertise nodig. Aan het Algemeen Bestuur wordt middels dit voorstel een stand van zaken gegeven, wordt de vraag gesteld om akkoord te geven op het inzetten van extra benodigde middelen en wordt gevraagd kennis te nemen van de bijgestelde planning van het planproces realisatie Erfpachtcontracten Staatsbosbeheer.

Het algemeen bestuur besluit

1. Kennis te nemen van de stand van zaken en voornaamste actiepunten nog uit te werken bouwstenen;
2. Kennis te nemen van de stand van zaken financieringsvoorstel t.b.v. notariële voorrecherche, inhuur expertise staatssteun-proof onderbouwing- en juridische check;
3. In te stemmen met de besteding van maximaal € 3.000,- (incl. btw) aan extra benodigde bedrijfsmiddelen voor het inschakelen van juridische expertise bij het uitwerken van de (concept)erfpachtcontracten en de benodigde onderbouwing voor de beperkte canon vergoeding en deze kosten ten laste te brengen van de programmabegroting 2022, BBV taakveld Fysieke bedrijfsinfrastructuur.
4. Kennis te nemen van de stand van zaken verdere detaillering zoneringskaarten en benamingen
5. Kennis te nemen van de bijgestelde planning voorbereiding en realisatie nieuwe erfpachtcontracten Staatsbosbeheer;
6. In te stemmen met een schriftelijke AB ronde in september 2022, en daarmee een tussentijdse behandeling van het financieringsvoorstel voor de uitvoering van de benodigde notariële voorrecherche mogelijk te maken.

Bestuurlijke achtergrond

Staatsbosbeheer en de voorzitters van de recreatieschappen Spaarnwoude, Twiske-Waterland en Groengebied Amstelland bereikten op 19 januari 2022 overeenstemming over de afspraken voor de noodzakelijke vernieuwing van de erfpachtcontracten.

Tijdens de AB-vergadering van 19 mei is het algemeen bestuur geïnformeerd over het beoogde planproces, de bijhorende planning en de rolverdeling tussen Staatsbosbeheer, Recreatie Noord-Holland en het Bestuursbureau van de recreatieschappen. Aangegeven was, dat er werd beoogd om in de AB-vergadering van 30 juni een drietal voorstellen voor te leggen, te weten: (1) een besluit op de nog uit te werken vragen n.a.v. de bouwstenen; (2) een verdere detaillering zoneringskaarten en (3) een

financieringsvoorstel t.b.v. notariële voorrecherche. In dit voorstel leest u een enigszins bijgestelde planning en daarmee bijgestelde fasering van besluiten.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de stand van zaken en voornaamste actiepunten nog uit te werken bouwstenen

– Verlengingsrecht

Om de visies van de recreatieschappen ook op termijn mogelijk te blijven maken en onder- erfpachters voldoende contractzekerheid te kunnen blijven bieden, dient de 60 jarige looptijd van de contracten tijdig verlengd te worden. De werkgroep heeft overeenstemming bereikt over het invoeren van verlengingsrecht na 20 jaar. De vertegenwoordigers van SBB werken aan het verkrijgen van intern draagvlak voor deze uitkomst.

– Erfpacht afspraken staatsteun-proof maken

De standpunten m.b.t. de juridische beoordeling van de staatsteunvraag lopen uiteen.

Recreatieschappen en Staatsbosbeheer zijn het er wel over eens dat nieuwe erfpacht staatsteun-proof moet zijn. Om dit te regelen is in het afsprakenkader van 19 januari een benadering voorgesteld waarbij wordt gekeken welke aanvullende maatregelen genomen moeten worden om – binnen de staatsteun en mededingingsregels – de staatsteunrisico's tot een minimum te reduceren én alsnog tot een canon te komen met een die zeer beperkt afwijkt van de huidige symbolische canon. De werkgroep heeft de argumenten voor een staatsteun-proof onderbouwing geïnventariseerd. Hiermee worden de interne experts van Staatsbosbeheer geconsulteerd en na een positief advies zal de concrete onderbouwing voor de canon en prijsvorming aan een externe expert worden uitbesteed. Met deze aanpak wordt een landelijke precedentwerking richting andere erfpachters van Staatsbosbeheer voorkomen.

– Bestemming opstalrechten

Staatsbosbeheer en de Recreatieschappen zijn overeengekomen dat inkomsten van opstalrechten die direct doelbestemmingsgerelateerd zijn ten goede komen aan de Recreatieschappen. Ten aanzien van de bestemming van opbrengsten uit opstalrechten/activiteiten die niet doelstelling gerelateerd zijn (zoals kabels, en leidingen, zonneweides, windturbines, gsm zendmasten etc.) hebben de schappen en Staatsbosbeheer afgesproken dat de opbrengsten 50/50 verdeeld worden. De werkgroep werkt nog aan een concreet voorstel voor het proces van incasseren, registreren en uitkeren van de revenuen.

Ad. 2 en 3: Kennis te nemen van de stand van zaken financieringsvoorstel t.b.v. notariële voorrecherche, inhuur expertise staatsteun-proof onderbouwing- en juridische check concepterfpachtcontracten; en in te stemmen met de besteding van maximaal € 3.000,- (incl. btw) aan extra benodigde bedrijfsmiddelen voor het inschakelen van juridische expertise bij het uitwerken van de (concept)erfpachtcontracten en de benodigde onderbouwing voor de beperkte canon vergoeding en deze kosten ten laste te brengen van de programmabegroting 2022

In de memo van 11 april is onderbouwd waarom tijdens de voorbereidingsfase inzet externe expertise en extra financiering nodig is. Deze behoefte aan externe expertise is op basis van de bevindingen uit de werkgroep uitgebreid met de behoefte aan een onafhankelijke onderbouwing voor de beoogde canon en de achterliggende prijsvorming. De werkgroep schat in maximaal € 18.000,- (incl. btw) voor inhuur van expertise nodig te hebben. Hiervan komt 50% voor rekening van Staatsbosbeheer en 50% voor rekening van de 3 recreatieschappen. Daarmee komt de verwachte maximale bijdrage voor de inhuur van externe expertise neer op € 3.000,- per recreatieschap. RNH stelt voor om deze ten laste te brengen van de programmabegroting 2022, BBV taakveld Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

Het financieringsvoorstel t.b.v. de notariële voorrecherche is nog niet gereed. De werkgroep heeft inmiddels bij 2 notaris- en 2 rentmeesters kantoren offertes aangevraagd. De werkgroep verwacht het concrete plan van aanpak incl. financieringsvoorstel voor de notariële voorrecherche in de zomer 2022 te kunnen afronden. Een onzekere factor is of er in deze markt tijd/ ruimte is om op de verzoeken in te gaan, hoe hoog de offertes zullen zijn en hoeveel doorlooptijd wordt aangeboden.

Ad. 4. Kennis te nemen van de stand van zaken verdere detaillering zoneringskaarten en benamingen

Onderlegger voor de nieuwe erfpachtcontracten is een zoneringskaart. Deze kaart geeft de ontwikkelruimte weer, die het recreatieschap krijgt van Staatsbosbeheer ('bloot eigenaar' van verschillende gronden); met deze zoneringskaart vindt het schap binnen de afgesproken typering, Staatsbosbeheer bereid om mee te werken aan de ambities van het recreatieschap, mits die op hun beurt weer worden toegestaan binnen de publiekrechtelijke bevoegdheden van de deelnemende gemeenten. De kaart geeft m.a.w. privaatrechtelijke afspraken weer, die overigens altijd waar dat nodig geacht wordt, publiekrechtelijk begrensd worden door de planologische bevoegdheden van de deelnemende gemeenten. Besproken is om deze zoneringskaart voor Groengebied Amstelland los te trekken van het ambitiedocument.

In de najaarsronde zal aan het bestuur worden gevraagd om de zoneringskaart vast te stellen. De zoneringskaarten maken onlosmakelijk deel uit van de nieuwe erfpachtovereenkomsten.

Ad. 5. Kennis te nemen van de bijgestelde planning voorbereiding en realisatie nieuwe erfpachtcontracten Staatsbosbeheer;

De bovenstaande stand van zaken is begin mei met de ambtelijke stuurgroep Erfpachtcontracten besproken en later gezien de samenhang met Twiske-Waterland als volgt geactualiseerd.

Fase 1: heden – september 2022

- | | |
|---|--|
| – Financieringsvoorstel expertise canon | → dit onderliggend voorstel; jun/jul 2022 |
| – Bouwstenen | → gereed sept. 2022, ter besluitvorming in najaarsronde 2022 |
| – Financieringsvoorstel voorrecherche | → gereed sept. 2022, tussentijds schriftelijk AB-besluit |

Fase 2: september – mei 2023

- | | |
|---|--|
| – Vaststelling privaatrechtelijke afspraken zoneringskaarten (TW/GGA) tbv erfpachtovereenkomsten | → gereed sept. 2022, ter besluitvorming in najaarsronde 2022 |
| – Uitwerken, toetsen en bestuurlijk vaststellen van de concept erfpachtovereenkomsten.
Eindproduct: bestuursbesluit over contracten, organisatorische en financiële gevolgen voor schappen en Staatsbosbeheer; begroting van verdere voorbereiding en passering bij de notaris incl. financiële verdeelsleutel | → gereed t.b.v. besluitvorming voorjaar 2023 |
| • Voorafgaand/ parallel: uitvoering notariële voorrecherche | → gereed januari 2023 (o.v.b. tussentijds schriftelijk AB-besluit, zie boven bij fase 1) |

Fase 3: juni – december 2023

Het passeren van de notariële akten van de 3 erfpachtcontracten.

Ad. 6 In te stemmen met een schriftelijke AB ronde in september 2022, en daarmee een tussentijdse behandeling van het financieringsvoorstel voor de uitvoering van de benodigde notariële voorrecherche mogelijk te maken

Hierboven bij de toelichting op beslispoint 2/3 en bij de bijgestelde planning is aangegeven dat er nog een financieringsvoorstel nodig is op de offertes van de notariële voorrecherche. Om in het voorjaar 2023 een bestuursvoorstel over de definitieve erfpachtcontracten, de organisatorische en financiële gevolgen en een begroting van de verdere voorbereiding en passering bij de notaris inclusief een financiële verdeelsleutel tussen de Recreatieschappen en Staatsbosbeheer gereed te krijgen, is het noodzakelijk om de notariële voorrecherche uiterlijk in januari 2023 uitgevoerd te krijgen. Om tijdig met de voorrecherche te kunnen starten is het voorstel is om niet te wachten tot de reguliere AB-ronde van november/december met het geven van een akkoord op financiering van de notariële voorrecherche. Daarom wordt het AB gevraagd om ermee in te stemmen dat het financieringsvoorstel middels een schriftelijke ronde wordt voorgelegd aan de Algemeen Besturen, met een begeleidend advies van de ambtelijke stuurgroep.

Risico's besluit

In het bovenstaande zijn verschillende risico's, maar ook beheersmaatregelen geformuleerd. Deze zijn als volgt:

Ad. beslispoint 2 en 3

1. Een onzekere factor is of er in deze markt tijd/ ruimte is om op de offerteoverzoeken in te gaan t.b.v. notariële voorrecherche, hoe hoog de offertes zullen zijn en hoeveel doorlooptijd wordt aangeboden.
2. Het inhuren van externe advisering behelst hoegenaamd geen financieel risico, omdat de inschatting is dat het bedrag niet boven de 3000,- per schap komt, welke eenvoudig te verrekenen is in de begrotingswijziging. De meerwaarde is dat de kwaliteit van de erfpachtovereenkomsten erop vooruit gaat en daarmee erfpachters en ondererfpachters meer zekerheid biedt.

Algemeen

3. Het komen tot nieuwe erfpachtovereenkomsten is een proces dat meerdere stappen en 'tussentijdse beslissingen en besluiten' kent. Vertraging is een risico in zijn algemeenheid en zou kunnen leiden tot onzekerheid bij ondererfpachters en daarmee risico's voor de investeringen die weer van belang zijn in het licht van UP's etc.

Voor genoemde risico's geldt in principe dezelfde beheersmaatregel, te weten: een nauw contact met de voorzitters van de betreffende schappen om, waar nodig, planning, verwachtingen en evt. communicatie bij te stellen. Op dit moment zijn de financiële risico's niet van toepassing of zeer beperkt.

Financiële onderbouwing

Financiële consequenties: (Ja)

Toelichting: Zie ad 2. Financieringsvoorstel inhuur expertise t.b.v. staatssteun-proof onderbouwing- en juridische check concepterfpachtcontracten.

LASTEN					
Programma	Taakveld	2022	2023	2024	2025
Beheer en Onderhoud	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.000			
Totaal					

Communicatie

Communicatiemiddelen

- ☐ Bestuursmededeling
- ☐ Nieuwsbrief
- ☐ Actieve externe berichtgeving via persbericht, website, social media
- ☐ Publiceren op Overheid.nl
- ☒ Anders, via ambtelijke stuurgroep Erfpacht en voorzittersoverleg klein comité
- ☐ Geen

Participatie

Deelnemerschap (gemeentelijke of provinciale afdelingen / bestuurlijke afstemming):

Voor afhandeling van dit voorstel is samengewerkt met Stuurgroep Erfpacht

Stakeholders binnen gebied:

Voor afhandeling van dit voorstel is samengewerkt met Staatsbosbeheer

NB: voor raadpleging over zoneringskaarten geldt een ander AB-voorstel en andere participatie.

Planning

Zie Ad. 4 bij onderdeel onderbouwing besluit

Bijlagen

Presentatie

Advies van adviescommissie 24 mei en besluit van dagelijks bestuur 9 juni 2022

De AC adviseert: Akkoord te gaan met het voorstel.

Het DB besluit: Het voorstel te agenderen voor het AB van 30 juni 2022.

Behandelaar

Recreatie Noord-Holland: Henny Scholten

Staatsbosbeheer: Robert Graat

Bestuursbureau: Jasper Balduk

M.m.v. ambtelijke stuurgroep

Akkoord bestuursbureau

Akkoord bestuurssecretaris Jasper Balduk