

Openbare verkoop van (natuur)grond



*Hoe Groen Ontwikkelfonds Brabant te werk gaat bij
het verkopen (en ruilen) van grond.*

versie maart 2022

INHOUDSOPGAVE

1. Vooraf	3
2. Algemene uitgangspunten bij openbare verkopen	4
3. Uitleg over de drie spelregels bij openbare verkopen	5
4. Borging natuurkwaliteit	8
5. Werkwijze inzet grond Groen Ontwikkelfonds Brabant	9
6. Wanneer is onderhands verkopen mogelijk?	9
7. Veelgestelde vragen	10
8. Tot slot	11
 Bijlage A:	 12
<i>Werkwijze bij de inzet van grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant in gebiedsprocessen</i>	
 Bijlage B:	 15
<i>Werkwijze bij inschrijfprocedures verkoop grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant</i>	

1. VOORAF

Groen Ontwikkelfonds Brabant wil samen met anderen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) realiseren en duurzaam in stand houden. Daarvoor verlenen we subsidie aan initiatiefnemers die natuur willen ontwikkelen. Daarnaast heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant de beschikking over grond (*economisch trekkingsrecht*). Deze grond ligt zowel in als buiten het NNB en wordt ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling. De grond is juridisch eigendom van de provincie Noord-Brabant. Dat betekent dat Groen Ontwikkelfonds Brabant namens de provincie afspraken maakt over aankopen, verkopen, ruilingen of langjarige verpachting/gebruik. De provincie Noord-Brabant ondertekent vervolgens de ruil-, koop- of erfpachtovereenkomst. Vanwege het Didam-arrest¹ zijn er veel vragen over de verkoop van gronden. Daarom heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant in deze notitie haar algemene uitgangspunten en huidige werkwijze beschreven.

Uitgangspunt bij het verkopen (of ruilen) van grond is een openbare procedure.

In deze notitie geeft Groen Ontwikkelfonds Brabant een handreiking voor de aanpak van openbare procedures. Wat bedoelen we met openbare procedures?

- Verkopen en ruilingen van grond op basis van **gebiedsprocessen**. Hierbij wijzigen functies - en daaruit volgend soms ook eigenaren - van grond. Dit laatste vindt dan plaats door het aan- en verkopen (lees: ruilen) van percelen. Bij een gebiedsproces zijn er twee doelen: 1. grond beschikbaar krijgen voor natuurontwikkeling (en hydrologisch herstel) en 2. het zoeken van natuurmakers voor de NNB-gronden. Dit gebeurt meestal onder de verantwoordelijkheid van de gebiedstrekker. De optimale ruimtelijke puzzel van percelen voor natuur, water, landbouw en andere functies, wordt zoveel mogelijk gezamenlijk gelegd, op basis van vooraf gezamenlijk gestelde doelen. Om dit doel te bereiken wordt iedereen uitgenodigd om met een gebiedsproces mee te doen. 'Meedoen' betekent: zelf natuur ontwikkelen op eigen grond, grond verkopen of ruilen of grond kopen voor natuurontwikkeling. De percelen van Groen Ontwikkelfonds Brabant worden regelmatig ingezet als onderdeel van zo'n gebiedsproces en de daaruit voortvloeiende grondtransacties. Het betreft dan ruilgrond (buiten het NNB) en/of natuurgrond (binnen het NNB).
- Bij een **openbare inschrijfprocedure** biedt Groen Ontwikkelfonds Brabant natuurgrond te koop aan en kunnen initiatiefnemers inschrijven om de grond te kopen of langjarig te pachten. Alle inschrijvingen worden los van elkaar beoordeeld en de inschrijving met de meeste punten "wint".

Er is een uitzondering mogelijk op een openbare procedure.

Bij een **onderhandse verkoop (of ruiling)** maken we specifiek met een partij afspraken over grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Dit doen we alleen als de transactie met de aankopende partij de enige manier is om bepaalde beleidsdoelen te realiseren. Dit staat verderop in deze notitie verder uitgewerkt.

Tips voor verbeteringen van deze notitie zijn van harte welkom!

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/01/10/factsheet-didam-arrest--advies-van-landsadvocaat>

2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BIJ OPENBARE VERKOPEN (VAN RUILGROND EN/OF NATUURGROND)

Overheden zijn bij privaatrechtelijke handelingen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Uiteraard geldt dat ook voor Groen Ontwikkelfonds Brabant. Bij de verkoop of het verpachten van grond door een overheid zijn in ieder geval het gelijkheidsbeginsel, het transparantiebeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel van toepassing. Gelijkheidsbeginsel betekent dat er gelijke kansen door de verkopende/verpachtende partij worden geboden aan belangstellenden voor de grond. In recente jurisprudentie (*Didam-arrest*) is dit nogmaals vastgesteld. Dat betekent dat verkoop van grond door overheden in beginsel altijd openbaar is. Het maakt daarbij niet uit of het om NNB-grond gaat of om ruilgrond buiten het NNB. Op de uitzondering op deze regel komen we verderop in deze notitie terug.

In deze notitie maken we de algemene uitgangspunten praktisch hanteerbaar, zodat alle betrokkenen én iedereen die grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant wil kopen duidelijkheid krijgen over hoe we te werk gaan. We hebben de uitgangspunten gerubriceerd in drie spelregels die altijd gelden bij de verkoop van grond.

Wij hopen dat deze duidelijkheid helpt om geïnteresseerden te stimuleren mee te helpen het Natuurnetwerk Brabant te realiseren. Om dit voor elkaar te krijgen zijn veel nieuwe initiatiefnemers nodig. Wij zien dit bovendien als een waardevolle manier om de Brabantse natuur te verankeren in de maatschappij en duurzaam in stand te houden.

Drie spelregels

bij de openbare verkoop van (natuur)grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant:

- 1. Openbare uitnodiging om mee te doen.**
Geïnteresseerden hebben een reële kans gehad om op de hoogte te zijn van de aanstaande verkoop.
- 2. Gelijke, volledige en duidelijke informatie voor alle geïnteresseerden, zowel qua proces als qua inhoud.**
- 3. Besluitvorming op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.**

Met enige regelmaat bieden we initiatiefnemers de keuze om natuurgrond te kopen of langjarig te pachten. Het gaat dan voornamelijk om erfpacht. Overal waar ‘verkopen’ staat kan ook ‘langjarig verpachten’ gelezen worden.

3. UITLEG OVER DE DRIE SPELREGELS BIJ OPENBARE VERKOPEN

1. *Openbare uitnodiging om mee te doen*

Geïnteresseerden moeten een reële kans krijgen te weten dat (natuur)grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant beschikbaar is. Dit geldt zowel voor de inschrijfprocedures als gebiedsprocessen. Met de trekkers van gebiedsprocessen worden afspraken gemaakt over de inhoud en de verspreiding van de openbare uitnodiging om mee te doen.

Hoe geven we concreet invulling aan het begrip “een reële kans”? Het gaat om een relevante mix van manieren van uitnodigen. Afhankelijk van de situatie kan deze vorm en inhoud krijgen. We hanteren hierbij een minimale set van vereisten en enkele mogelijke aanvullende eisen.

Minimale vereisten:

- De uitnodiging om mee te doen wordt altijd op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant (www.groenontwikkelfondsbrabant.nl) gepubliceerd;
- Groen Ontwikkelfonds Brabant verwijst hier naar in haar nieuwsbrieven en via haar sociale media-kanalen;
- De toon is uitnodigend en roept op om mee te doen. De deadline om interesse kenbaar te maken of in te schrijven is zodanig, dat geïnteresseerden voldoende tijd hebben om kennis te nemen van de uitnodiging, zich te informeren en zich voor te bereiden op een reactie. Deze deadline is uiteraard afhankelijk van wat er verwacht wordt van de geïnteresseerden.

Naast deze bovenstaande minimale vereisten kan er voor aanvullende mogelijkheden gekozen worden, namelijk:

- een verkoopbord op het perceel;
- een artikel/advertentie in de lokale media (zeker bij gebiedsprocessen aan te bevelen);
- nieuwsbrieven/sociale media van samenwerkingspartners;
- het benaderen van burens of andere mogelijke belangstellenden.

2. *Gelijke, volledige en duidelijke informatie*

Gelijke informatie:

- Bij de verkoop van grond wordt aan alle geïnteresseerden gelijke informatie verstrekt. Relevante informatie is schriftelijk beschikbaar, zodat die eenvoudig met iedereen tegelijkertijd gedeeld kan worden.

Volledige informatie:

- De informatie wordt zo volledig mogelijk beschikbaar gesteld. ‘Zo volledig mogelijk’ is niet per se hetzelfde als ‘zoveel mogelijk’. Het gaat erom dat de uitnodigende partij zich verplaatst in de potentieel geïnteresseerden en de informatie geeft die voor deze geïnteresseerden relevant is. *Zie ook “duidelijke informatie” hieronder.* Afhankelijk van de inhoud en omvang van de betreffende

verkoop én de fase van het (gebieds- of verkoop-) proces is de beschikbare informatie meer of minder globaal dan wel concreet;

- Het is belangrijk om in elk geval informatie te geven over de prijsbepaling van de grond, de Kwalitatieve Verplichting en hoe deze tot stand komt.

Duidelijke informatie:

- Het moet voor initiatiefnemers bij aanvang duidelijk zijn wat de inhoudelijke doelstellingen zijn en hoe het selectie- en besluitvormingsproces, al dan niet gefaseerd, gaat verlopen. Oftewel: wie beslist op basis van welke criteria. Duidelijk wil zeggen dat de informatie niet voor meerdere interpretaties vatbaar mag zijn;
- Omdat we juist ook nieuwe initiatiefnemers (natuurmakers) willen uitnodigen om mee te doen gebruiken we zoveel als mogelijk eenvoudige taal en wordt vakjargon nader toegelicht;
- Er kan, voor nadere uitleg over de aangeboden informatie, ook worden gekozen voor een verwijzing naar de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant.

3. Selectie en gunning op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria

Bij elke openbare procedure moet vooraf duidelijk zijn op basis van welke criteria keuzes worden gemaakt. De selectie- en gunningscriteria moeten zo objectief mogelijk zijn, zich op de feiten richten en onbevooroordeeld zijn. Er mag geen sprake zijn van beïnvloeding door een persoonlijke mening of voorkeur. Ook moeten de criteria proportioneel zijn en verband houden met de opdracht. Uiteraard dienen de eisen redelijk en voor meerdere partijen uitvoerbaar te zijn; immers, er zou anders geen sprake zijn van gelijke kansen.

Optimale doelrealisatie nieuwe natuur is voor Groen Ontwikkelfonds Brabant het uitgangspunt. Uiteraard spelen in een gebiedsproces meerdere belangen mee. Het is daarom belangrijk om vooraf helder te zijn over de te realiseren doelen.

Daarnaast kan soms de geboden prijs een rol spelen en wordt bij een selectieprocedure de optimale combinatie tussen de inhoudelijke kwaliteit van het natuurplan en de geboden prijs nagestreefd. De geboden prijs is dan een selectie criterium.

Bij het toetsen van natuurplannen ontkom je niet aan een *kwalitatieve beoordeling van de plannen*. Een natuurplan verbetert namelijk de kwaliteit van de leefomgeving van planten en dieren - en dat is lastig met een 'vinklijstje' te beoordelen. Om zo veel mogelijk invulling te geven aan een objectieve beoordeling van de natuurplannen van geïnteresseerden en deze met elkaar te kunnen vergelijken toetst een **onafhankelijke commissie** de plannen op vooraf vastgesteld én gecommuniceerde selectie- en gunningcriteria.

VOORBEELDEN

van onderwerpen bij de kwaliteitsbeoordeling van natuurplannen:

- Welke natuurkwaliteit wordt op de percelen bereikt?;
- Wat is de kwaliteit van de onderbouwing waarom de geïnteresseerde zijn/haar natuurdoelen passend vindt op deze locatie (analyse context landschap, bodem, hydrologie);
- Bevat het plan een concrete beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden en een onderbouwing hoe deze bijdragen aan de natuurdoelen?;
- Hoe gaat initiatiefnemer ervoor zorgen dat de natuur zich verder kan ontwikkelen en in stand blijft? Daarbij dient het plan concreet te zijn over bemesting, beweiding en eventuele grondbewerking;
- Motivatie, kennis en mogelijkheden van de initiatiefnemer om het project uit te voeren en in stand te houden.

Groen Ontwikkelfonds Brabant werkt met een vaste adviescommissie, een onafhankelijke commissie zonder enig belang en/of betrokkenheid bij initiatiefnemers. Op onze website (www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/advies-en-investeringscommissie) is te zien uit welke personen deze commissie bestaat en wat hun achtergrond is. Mocht een lid van de adviescommissie bij een bepaald natuurplan betrokken zijn vanuit zijn/haar andere werkzaamheden of privé, dan onthoudt hij/zij zich van advies (*zie reglement adviescommissie*). Het advies van onze adviescommissie aan de directeur is overigens geen algemeen openbare informatie, omdat we vertrouwelijk omgaan met de plannen van de geïnteresseerden. Dat is een van de garanties die we afgeven bij de start van een procedure. Wel krijgt elke initiatiefnemer uiteraard inhoudelijke feedback op het plan. Na de gunning publiceren we de naam en een korte inhoudelijke beschrijving van het plan van de initiatiefnemer waaraan de grond gegund is. Er wordt niet gegund als bijvoorbeeld plannen onvoldoende scoren op de genoemde criteria.

Afhankelijk van de context van de verkoop worden relevante selectie- en gunningscriteria gekozen. Wij merken in reacties op eerdere inschrijfprocedures dat er soms selectie- en gunningscriteria verwacht worden, die wat Groen Ontwikkelfonds Brabant betreft geen rol spelen bij de beoordeling van natuurplannen en/of de initiatiefnemer; zoals:

- gecertificeerd natuurbeheerder zijn. Kennis en motivatie van een inschrijver kunnen wel een rol spelen bij de kwaliteitsbeoordeling, maar we vragen geen specifiek certificaat bij inschrijving vanwege het uitsluitende karakter;

- uit de streek komen. Ook hiervoor geldt dat wij niet vooraf mensen/organisaties willen uitsluiten;
- 'bevoordelen' van de eenheid van beheer. Eenheid van beheer is geen garantie voor kwaliteit van het natuurbeheer en bevoordeelt de buurman of de organisatie met de meeste grond in het gebied.

Uiteraard kunnen er wel degelijk eisen worden gesteld aan de inschrijver. Er wordt door Groen Ontwikkelfonds Brabant gewerkt met uitsluitingsgronden. Denk hierbij aan de eis om niet betrokken te zijn bij een criminele organisatie (Bibob-toets) en dat de inschrijver niet verkeert in een staat van faillissement.

4. BORGING NATUURKWALITEIT

Na het doorlopen van een selectie- en gunningsprocedure in een gebiedsproces of een inschrijfprocedure, is het belangrijk dat afspraken over de inrichting van de percelen en de ontwikkeling en instandhouding van de natuur goed worden vastgelegd. De borging van de ontwikkeling en instandhouding van natuur wordt altijd vastgelegd in een Kwalitatieve Verplichting (KV), die een onderdeel vormt van de koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst.

De verschillende mogelijkheden:

Openbare verkoop natuurgrond Groen Ontwikkelfonds Brabant			
	methode	Status perceel	Inrichting en borging kwaliteit
1	Verkoop via inschrijfprocedure	ingerichte natuur	KV voor het huidige beheertype (met eventueel een doorontwikkeling naar een 'hogere' ambitietype.
		nog in te richten natuur	KV conform goedgekeurd natuurplan; levering van de grond na inrichting.
2	Verkoop via gebiedsproces	ingerichte natuur	KV voor het huidige beheertype (met eventueel een doorontwikkeling naar een 'hogere' ambitietype.
		nog in te richten natuur	Inrichting door de gebiedstrekker; KV conform subsidieaanvraag voor de inrichting van de gebiedstrekker. Levering van de grond na inrichting.
			Inrichting door de koper; KV conform subsidieaanvraag voor de inrichting van de koper. Levering van de grond na inrichting of beschikking subsidie.
			Als er geen sprake is van een subsidieaanvraag voor inrichting, dan andere afspraken maken over kwaliteitsborging.

5. WERKWIJZE INZET GROND GROEN ONTWIKKELFONDS BRABANT

Voor meer informatie over inzet grond Groen Ontwikkelfonds Brabant bij gebiedsprocessen, zie **bijlage A**.

Voor meer informatie over inschrijfprocedures grondverkoop Groen Ontwikkelfonds Brabant, zie **bijlage B**.

6. WANNEER IS ONDERHANDS VERKOPEN (AL DAN NIET IN HET KADER VAN EEN RUILING) MOGELIJK?

Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 gaat over het onderhands verkopen van vastgoed door overheden. Dat is alleen toegestaan als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

In het geval van natuurontwikkeling staat op voorhand vast met welke grondeigenaren we te maken hebben. De ligging van het Natuurnetwerk Brabant is immers op kaart vastgelegd in de (Interim) Omgevingsverordening. Als duidelijk is dat een verkoop de enige manier is om een bepaalde natuurontwikkeling mogelijk te maken, dan is een onderhandse transactie te rechtvaardigen.

Het is goed mogelijk dat er verschillende grondeigenaren in het NNB geïnteresseerd zijn in de (ruil)grond. Er kan dan waarschijnlijk niet gesteld worden dat er maar één gegadigde is die in aanmerking komt en dat we dus onderhands kunnen gunnen (of er moet bijvoorbeeld sprake zijn van een grondeigenaar die voor de realisatie van de nieuwe natuuruur het hardst nodig is, bijvoorbeeld vanwege de ligging en/of omvang van de grondpositie). Uitgangspunt bij meerdere potentieel geïnteresseerde grondeigenaren in het NNB is dus een openbaar proces.

Het is dan aan de gebiedstrekker om zodanig te ruilen (aan- en/of verkopen) dat de beste doelrealisatie wordt gehaald (bijvoorbeeld de grond die de meeste impact heeft op de natuurontwikkeling). De gebiedstrekker bepaalt zelf wat hierbij de meest effectieve strategie is: eerst individuele gesprekken met grondeigenaren in het gebied en daarna een openbare publicatie om de verdere interesse te peilen of direct via een openbare publicatie de interesse peilen. In beide situaties vindt de verkoop van de (ruil)grond plaats op basis van duidelijke criteria. Een belangrijk criterium is uiteraard "hoeveel hectare nieuwe natuur kunnen we door deze verkoop realiseren?".

Wij verkopen (ruil)grond dus alleen onderhands om grond in het NNB beschikbaar te krijgen voor natuurontwikkeling én als duidelijk is dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. We kunnen dat dan goed onderbouwen. Deze onderbouwing publiceren we vervolgens zodat anderen er kennis van kunnen nemen. Hoe een dergelijk bericht er uit ziet, werkt Groen Ontwikkelfonds Brabant nu uit.

Onderhands doorleveren aan andere overheden?

Ook overheden doen, als ze grond van ons willen kopen voor het realiseren van natuur-, water en/of landbouwdoelstellingen, gewoon mee met openbare procedures. Een uitzondering hierop zijn wettelijke en/of specifieke taken zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een watergang, een dijk in het kader van de waterveiligheid, wegeaanleg enzovoorts. Afhankelijk van het eindplaatje spreken we met de betreffende overheid (waterschap, gemeente, Rijk) in deze situaties af dat de resterende grond, zoals bijvoorbeeld stroken landbouwgrond naast de weg of watergang of dijk, op een later moment alsnog openbaar verkocht worden. We noemen dit “doorleggen van de gelijkberechtigting”.

VOORBEELD

Het komt weleens voor dat Groen Ontwikkelfonds Brabant gronden in het NNB onderhands verkoopt aan bijvoorbeeld een waterschap. Bijvoorbeeld omdat dit efficiënter is bij de (natuur)inrichting van een groter aaneengesloten gebied, zoals bij de aanleg van een nieuwe meander van een beek. Groen Ontwikkelfonds Brabant verplicht in dat geval het waterschap om de (omliggende) natuurgrond en/of landbouw na inrichting via een openbare procedure te verkopen. Openbaar betekent dan conform de spelregels in deze notitie. Ook wordt een termijn gesteld waarbinnen de verkoop gestart dient te zijn.

7. VEELGESTELDE VRAGEN

- ***Vraag:*** *wat als het niet lukt om grond in het NNB via een openbare procedure te verkopen?*

Antwoord: het kan dat bij een openbare procedure grond niet verkocht wordt, bijvoorbeeld omdat er geen geïnteresseerden zijn, de ingediende plannen van onvoldoende kwaliteit zijn of de geboden prijs niet in verhouding tot de feitelijke waarde is. In dat geval gebeurt over het algemeen het volgende:

- gaat het om kleinere, weinig courante percelen, dan zoekt Groen Ontwikkelfonds Brabant onderhands kopers die de percelen willen overnemen, uiteraard voor een marktconforme prijs;
- de overige percelen houdt Groen Ontwikkelfonds Brabant in eigendom en worden op een later moment weer via een openbare procedure aangeboden.

- ***Vraag:*** *wat als (ruil)grond buiten het NNB niet meer nodig is?*

Antwoord: gezien de forse maatschappelijke opgaven in Brabant - denk aan Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof, Natuurnetwerk Brabant, Natuurinclusieve landbouw en infrastructurele-projecten - is het niet aannemelijk dat we op korte termijn courante ruilgrond ‘overhouden’, die als een platte verkoop (zonder doelrealisatie) verkocht gaat worden.

8. TOT SLOT

Iedereen uitnodigen om mee te doen met het realiseren van het Natuurnetwerk Brabant is leuk om te doen en levert zichtbaar resultaten op. En ja, plannen maken, een bod doen, meedenken over ruilingen, wikken en wegen wat zo eerlijk mogelijk is, etcetera; dat is ook veel werk. Maar als daardoor grond en natuurmakers elkaar vinden, dan is de missie geslaagd!

Het mes snijdt aan twee kanten: de brede oproep dat er initiatiefnemers gezocht worden brengt mensen op het idee *“ik kan dus ook (ondernemende) natuur realiseren”*. Is het niet voor dat ene perceel dat nu te koop staat, dan wel misschien voor het volgende perceel dat beschikbaar komt. Groen Ontwikkelfonds Brabant wil ook de enthousiaste initiatiefnemer die de grond uiteindelijk niet gegund krijgt een hart onder de riem steken: in de komende jaren zijn nog veel natuurmakers nodig! Groen Ontwikkelfonds Brabant ondersteunt daarom alle makers van nieuwe natuur van harte

Heeft u suggesties voor verbeteringen?

Mail deze dan naar info@groenontwikkelfondsbrabant.nl.

BIJLAGE A

Werkwijze bij de inzet van grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant in gebiedsprocessen.

Het doel van gebiedsprocessen bij NNB-realiseatie is dat de organisatie die het proces trekt, samen met de betrokkenen in een gebied, de beste strategie kiest om tot uitvoering te komen. Uiteraard kunnen in sommige gebieden ook andere doelstellingen spelen. Het is belangrijk dat bij aanvang alle doelen zo duidelijk mogelijk zijn.

Bij de start van een gebiedsproces maakt Groen Ontwikkelfonds Brabant afspraken met de trekker over de eventuele inzet van de gronden van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Daarbij maken we ook afspraken over de inrichting van de natuurgrond en het vestigen van de Kwalitatieve Verplichting. Het is voor de aanvang van het proces belangrijk dat deelnemers aan gebiedsprocessen weten hoe dit proces verloopt en wat daarbij de verwachtingen en eisen zijn.

VOORBEELDEN

van selectie- en gunningscriteria voor kopers van (natuur)grond via een gebiedsproces:

- De kwalitatieve en kwantitatieve bijdrage aan de gebiedsambities, die blijkt uit een beschrijving van de activiteiten die de initiatiefnemer wil gaan ontwikkelen in het gebied inclusief een onderbouwing waarom deze activiteiten bijdragen aan de ambities op het vlak van bijvoorbeeld natuur en water.
- Een onderbouwing hoe deze bijdrage duurzaam in stand blijft door beheerwerkzaamheden te beschrijven en hoe deze bekostigd worden.
- Een beschrijving van de motivatie en kennis op het vlak van natuurbeheer.

Voor meer voorbeelden van gedetailleerd uitgewerkte criteria verwijzen we naar de inschrijfleidraad van openbare inschrijfprocedures op onze website: www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/actuele-grondverkoop

De afspraken met de gebiedstrekker worden door Groen Ontwikkelfonds Brabant vastgelegd in een 'gebiedsbrief'. Het is vervolgens aan de trekker om de openbare procedure vorm te geven, conform de spelregels in deze notitie en de afspraken in de gebiedsbrief. De trekker bepaalt welke strategie het meest effectief is voor het realiseren van het NNB en eventuele andere doelen én voor de uiteindelijke verkoop van onze gronden. De trekker heeft ook de regie over de uitvoering van het gebiedsproces. Bij gebiedsprocessen is het uiteraard wenselijk dat de gronden die partijen inbrengen zoveel mogelijk op een eenduidige manier verkocht of geruild worden. Dat vraagt goede afstemmingen tussen de betrokken partijen.

Ook bij een gebiedsproces wordt de oproep om mee te doen gepubliceerd op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Daarnaast is het bij gebiedsprocessen sterk aan te bevelen een oproep in de lokale media te doen.

De uitnodiging om mee te doen in een gebiedsproces kan door de trekker worden gedaan op een moment dat nog niet precies duidelijk is welke natuurgrond uiteindelijk verkocht gaat worden. Het kan voordelen hebben om in een vroeg stadium alle potentieel geïnteresseerden aan tafel te hebben, zodat gezamenlijk gezocht kan worden naar een optimale eindsituatie.

Trekkers kunnen ook wachten totdat wel duidelijk is voor welke natuurgrond natuurmakers gezocht worden en welke doelen waar gerealiseerd moeten worden.

Overwegingen die een rol spelen bij het bepalen van de grondstrategie als onderdeel van een gebiedsproces:

- Is er al een beeld of de grondeigenaren in het betreffend gebied bereid zijn mee te werken aan de realisatie van de doelstellingen? Wellicht is het dan voorbarig om iedereen op te roepen om mee te doen? Het kan dan handig zijn om eerst via persoonlijke gesprekken met grondeigenaren binnen het NNB na te gaan of ze zelf natuur willen realiseren, of willen ruilen of verkopen. Als duidelijk is voor welke grond er natuurmakers nodig zijn, dan start een openbare procedure. Dit is bijvoorbeeld de aanpak bij de Turfvaartse Landgoederen;
- Hoe complex is de opgave? Als duidelijk is dat de ruimtelijke puzzel complex is, er veel grondeigenaren betrokken zijn, er meerdere opgaves in het gebied spelen, dan kan het handig zijn om juist in een vroeg stadium op een uitnodigende manier samen de puzzel te leggen. Er zijn dan veel oplossingen mogelijk en dan helpt het meedenken door een brede groep geïnteresseerden. Dit was de startaanpak bij de Verborgten Raamvallei: via ruilingen (en aankopen) is veel NNB-grond beschikbaar gekomen. In een later stadium worden voor bepaalde natuurgronden via een openbare inschrijfprocedure natuurmakers gezocht. Bij het gebiedsproces in het Helvoirts Broek zijn mensen door de trekker Brabants Landschap ook in een vroeg stadium uitgenodigd om mee te doen en dat pakte goed uit omdat de opgave juist overzichtelijk was. Er waren een paar grondeigenaren die hun NNB-grond wilden ruilen met grond buiten het NNB. Met alle geïnteresseerde natuurmakers kon in onderling overleg de puzzel voor grondposities worden gelegd;
- Hoeveel geïnteresseerden zijn er? Als duidelijk is dat er meer geïnteresseerden zijn dan grond en dat samen de puzzel leggen daardoor te lastig is, kan de trekker er ook voor kiezen om (een deel van) de grond via een 'enkelvoudige' openbare inschrijfprocedure te verkopen en niet via een breed gebiedsproces of kavelruilproces;
- Een openbare inschrijfprocedure voor bijvoorbeeld een deel van de grond, kan ook helpen om de interesse te peilen en beweging in de streek te creëren (wie schrijft er in met een goed natuurplan) waardoor het leggen van de ruimtelijke puzzel een begin heeft.

Ruimte voor 'zij-instromers' bij gebiedsprocessen

Gebiedsprocessen duren soms lang. Omstandigheden veranderen daardoor. Daarom is het verstandig om op enig moment een herhalingsoproep te doen voor het al lopende gebiedsproces. Momenten voor een nieuwe oproep zijn:

- als Groen Ontwikkelfonds Brabant, of anderen, in de loop van een gebiedsproces substantieel extra NNB-grond inbrengen. Bijvoorbeeld vanwege een recente grote aankoop (voorlopige richtlijn: meer dan 5% van de oorspronkelijke NNB-grondvoorraad);
- als er te weinig geïnteresseerden zijn. Extra publiciteit kan dan helpen;
- als de eerste oproep om mee te doen lang geleden is. Twee tot drie jaar lijkt ons in dit verband een redelijke termijn, afhankelijk van de dynamiek in het gebied.

(Gezamenlijke) planvorming en inrichting van de natuurgronden bij een gebiedsproces

Binnen het gebiedsproces kunnen de betrokken partijen, huidige en toekomstige grondeigenaren, particulieren, ondernemers en TBO's, waterschap en de gebiedstrekker samen afspraken maken over het tot stand komen van het inrichtingsplan. In welke mate gaan partijen dit gezamenlijk plan maken en eventueel gezamenlijk subsidie aanvragen voor inrichting en eventueel verwerving/functiewijziging bij Groen Ontwikkelfonds Brabant en/of andere subsidies? Het gezamenlijk opstellen van een inrichtingsplan heeft als voordeel dat er gezamenlijk één gebiedsanalyse gedaan kan worden. Dat hoeft dan niet ieder voor zich te doen. Naar aanleiding daarvan kan samenhang worden gecreëerd tussen verschillende inrichtingsmaatregelen en natuurbeheertypes. Als de natuurpercelen versnipperd liggen en verder geen relatie met elkaar hebben, heeft gezamenlijke planvorming voor de inrichting wellicht minder meerwaarde.

Samengevat zijn er verschillende mogelijkheden ten aanzien van plannen maken, subsidie aanvragen en uitvoeren:

- wel of niet gezamenlijk een algemene gebiedsvisie opstellen, op basis waarvan natuurmakers zelf een gedetailleerd inrichtingsplan uitwerken en daarmee subsidie aanvragen;
- wel of niet gezamenlijk een gedetailleerd inrichtingsplan opstellen;
- wel of niet een gezamenlijke subsidie aanvragen voor inrichting dan wel vraagt elke natuurmaker voor zichzelf subsidie aan. Dat kan bij Groen Ontwikkelfonds Brabant zijn, maar soms zijn er ook andere mogelijkheden voor subsidie;
- wel of niet samen uitvoeren, of samen laten uitvoeren, of een van de betrokken partijen voert namens de ander(en) uit.

Bovenstaande keuzes zijn voor Groen Ontwikkelfonds Brabant, in de rol van grondeigenaar, allemaal bespreekbaar. We hechten er wel aan om dit in een vroegtijdig stadium te bespreken omdat inrichtingsmaatregelen ook financiële consequenties kunnen hebben voor Groen Ontwikkelfonds Brabant.

BIJLAGE B

Werkwijze bij inschrijfprocedures verkoop grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant

Groen Ontwikkelfonds Brabant organiseert regelmatig een openbare inschrijfprocedure voor de verkoop van natuurpercelen. Het gaat om percelen die nog ingericht moeten worden of al ingericht zijn. Afhankelijk van de beschikbare grond zitten er kleine verschillen in de aanpak, maar zijn de stappen steeds hetzelfde:

- Openbare bekendmaking van de inschrijfprocedure via onze website, nieuwsbrief en sociale media;
- We beschrijven in een Inschrijfleidraad²:
 - om welke gronden het gaat en wat de randvoorwaarden zijn bij natuurontwikkeling (weten wat je koopt);
 - hoe je vragen kunt stellen;
 - op basis van welke selectie en gunningscriteria besluiten worden genomen door de directeur van Groen Ontwikkelfonds Brabant;
 - hoe de verkoopovereenkomst met Kwalitatieve Verplichting eruit ziet die uit de gunning volgt;
- We verwachten van de inschrijvers:
 - alleen een financieel bod als het om bestaande natuur gaat (gunning op basis van prijs) met uiteraard een instandhoudingsverplichting;
 - een financieel bod en een beheerplan als het om onlangs ingerichte natuur gaat (gunning op basis van een combinatie van kwaliteit en prijs);
 - een inrichtings- en beheerplan en een financieel bod als het om nog in te richten natuur gaat (gunning op basis van een combinatie van kwaliteit en prijs);
 - soms hanteren we bij nog in te richten natuur of onlangs ingerichte natuur een vaste prijs en verwachten we van de inschrijvers alleen een (inrichtings- en) beheerplan (gunning op basis van kwaliteit);
- De Investeringscommissie (IC) van Groen Ontwikkelfonds Brabant geeft een inhoudelijk advies over de plannen en geeft een kwaliteitsscore voor de benoemde onderwerpen uit de Inschrijfleidraad;
- Alle inschrijvers krijgen inhoudelijke feedback op hun ingediende plan. Wij publiceren de naam en een korte beschrijving van het initiatief die de grond gegund krijgt;
- Er hoeft na aankoop geen subsidie meer aangevraagd te worden voor afwaardering en inrichting; dit wordt verrekend via de inschrijfprocedure;
- Bij de verkoop van natuurgrond wordt een Kwalitatieve Verplichting (KV) gevestigd:
 - bij nieuwe natuur of onlangs ingerichte natuur wordt het ingediende plan als uitgangspunt genomen in de KV;

² Om een idee te krijgen van een Inschrijfleidraad, kijk op: <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/actuele-grondverkop>. Hier kan je ook een archief vinden van afgeronde verkopen.

- bij bestaande natuur geldt instandhouding van het huidige beheertype³.

Inschrijfprocedures van samenwerkingspartners waarbij grond betrokken is van Groen Ontwikkelfonds Brabant

Soms organiseren samenwerkingspartners, bijvoorbeeld een waterschap, een vergelijkbare openbare inschrijfprocedure en zijn daar gronden van Groen Ontwikkelfonds Brabant bij betrokken. Hiervoor kan gekozen worden in het belang van een eenduidige en herkenbare procedure in het gebied. Het is dan van groot belang dat Groen Ontwikkelfonds Brabant en de betreffende samenwerkingspartner vooraf duidelijke afspraken maken over criteria, rollen en verantwoordelijkheden bij zo'n gezamenlijke procedure.

Wat is hierin belangrijk?

- Ook deze procedures worden kenbaar gemaakt via de communicatiekanalen van Groen Ontwikkelfonds Brabant;
- Uitgangspunt is dat we initiatiefnemers voor nieuwe natuur niet willen opzadelen met het maken van 2 verschillende plannen: eerst een plan om grond gegund te krijgen, die door een selectiecommissie van de organisator van de inschrijfprocedure wordt beoordeeld en vervolgens moeten ze nog een plan maken voor het aanvragen van subsidie voor afwaardering en inrichting, dat door de adviescommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant wordt beoordeeld. Hoe dit voorkomen kan worden wordt vooraf met de samenwerkingspartner besproken;
- Aandachtspunt is ook dat de Kwalitatieve Verplichting concreet moet zijn over bemesting en beweiding. Deze zijn afhankelijk van het natuurdoel, de omgeving en de grondsoort en daarom hanteren we hierbij geen vaststaande hoeveelheden als limiet;

VOORBEELD UIT DE PRAKTIJK

Bij de openbare inschrijfprocedure van waterschap De Dommel voor de verkoop van natuurgrond in het gebied Grootgoor – de Run worden gronden van zowel waterschap De Dommel als Groen Ontwikkelfonds Brabant in één gezamenlijke procedure aangeboden. Waterschap De Dommel trekt dit verkoopproces, uiteraard in nauwe afstemming met Groen Ontwikkelfonds Brabant. Het waterschap zoekt kopers die natuurgrond gaan kopen nadat het waterschap het hele gebied heeft ingericht. De prijs en de natuurbeheertypen staan bij de start vast. Het waterschap vraagt aan de geïnteresseerden een plan hoe ze de natuur gaan beheren en verder gaan ontwikkelen. Daarbij moeten de geïnteresseerden concreet zijn over bemesting en beweiding. Bij het maken van de plannen kunnen ze advies inwinnen bij de medewerkers van de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant. Vervolgens worden de 'winnende' beheerplannen geïntegreerd in de subsidieaanvraag van het waterschap bij Groen Ontwikkelfonds Brabant voor afwaardering en inrichting. De beoogde kopers van de grond zijn zich er vooraf van bewust dat er nog (kleine) wijzigingen doorgevoerd kunnen worden in de beheerplannen, naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant. De medewerkers van de Werkeenheid weten waar de adviescommissie op let en daarom is hun ondersteuning van de geïnteresseerden in een vroegtijdig stadium bij dit soort procedures erg handig. Het uiteindelijke inrichtings- en beheerplan wordt vastgelegd in een Kwalitatieve Verplichting.

³ Soms geldt daarbij dat de doorontwikkeling naar een 'hogere' ambitietype is beoogd.

- Als NNB-grond wordt verkocht die nog ingericht moet worden is belangrijk dat geborgd wordt dat de koper daadwerkelijk gaat inrichten conform een goedgekeurd plan. Een van de manieren om te borgen dat onze gronden daadwerkelijk ingericht worden door de natuurmakers is door de gronden in gebruik te geven bij de natuurmakers en pas als deze ingericht zijn, juridisch te leveren.