

Nieuwe wijze van bepaling subsidiebedrag

in het kader van de Subsidieregeling realisering Natuurnetwerk Noord-Brabant (wijzigingsregeling 1-1-2022).

Versie april 2022

Inleiding

Om de hoogte van de subsidie voor de functiewijziging¹ van grond te kunnen bepalen moet sinds 1 mei 2022 door een onafhankelijke taxateur worden vastgesteld wat het verschil in waarde is tussen de huidige (agrarische) grond en de uiteindelijke natuurgrond. Doen we dat niet, dan zouden we in strijd met de regels voor staatssteun handelen.

Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over hoe dit waardeverschil en daarmee de hoogte van de subsidie wordt bepaald. In dit document worden antwoorden gegeven op de meest gestelde vragen.

Heeft u een vraag die in dit document niet wordt beantwoord, neem dan contact met ons op via info@groenontwikkelfondsbrabant.nl

Wat gaat de taxateur doen?

Bij taxaties voor subsidieaanvragen die na 1 mei 2022 worden ingediend, krijgen taxateurs de opdracht van Groen Ontwikkelfonds Brabant om twee waardes te bepalen:

1. de marktwaarde van het perceel zoals deze nu is en
2. de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt dat zich op dat perceel een bepaald natuurbeheertype ontwikkelt.

Bij elk natuurbeheertype horen kenmerken die van invloed zijn op de marktwaarde, bijvoorbeeld een schraal of een nat type natuur, de aanwezigheid van landschapselementen, etc.. Ook geldt voor elk natuurbeheertype een Kwalitatieve Verplichting waarin beperkingen zijn vastgelegd, bijvoorbeeld voor beweiding en bemesting. Dit heeft ook invloed op de marktwaarde. Daarnaast zijn de ligging, het bestemmingsplan en eventuele landbouwregelingen van invloed. Uiteindelijk bepaalt de taxateur aan de hand van alle relevante gegevens de marktwaarde van het perceel als natuurperceel.

Geldt deze werkwijze voor alle subsidies voor functiewijziging?

Ja. De nieuwe manier van het bepalen van het subsidiebedrag voor functiewijziging geldt voor het hele Natuurnetwerk Brabant, zowel het rijksdeel als het provinciaal deel. Wel geldt er nog steeds een maximale subsidie voor de functiewijziging van grond. Die bedraagt voor het provinciaal deel van het NNB 50% van de huidige marktwaarde en voor het rijksdeel van het NNB is het maximum 85%.

Voor percelen die tot het provinciaal deel van het NNB horen, maar waarvoor in de oude regeling toch 85% subsidie voor functiewijziging mogelijk was, geldt ook dat de subsidie

¹ Overall waar 'functiewijziging' staat kan ook 'verwerving' gelezen worden.

bepaald wordt op basis van de waardebeoordeling van de nieuwe natuur. Het maximale subsidiebedrag blijft 85%. Het gaat om een voor PAS benodigd perceel, wijstgebied, gronden gelegen binnen het compensatiegebied N69, gronden gelegen binnen het gebied De Maashorst, gronden gelegen binnen het gebied Ossekamp-De Waarden en Natte Natuurparels die in het provinciaal deel van het NNB liggen (artikel 1.13.3 van de subsidieregeling).

Is de wijziging ook van toepassing op functiewijzigingen die noodzakelijk zijn om een EVZ te kunnen aanleggen of ONNB te realiseren?

Nee. In de subsidieregeling verandert er niets als het gaat om functiewijziging ten behoeve van een EVZ (Ecologische Verbindingszone) of het ONNB (Ondernemend Natuurnetwerk Brabant).

Hoe komen de taxateurs tot een goede natuurtaxatie?

Het bepalen van de marktwaarde van natuurgrond is redelijk nieuw in Nederland. Het is een vak apart. Daarom hebben we advies gevraagd aan Mathijs van de Ven (Van Ameyde waarderingen) en Pieter Vloet (Vloet Vastgoed en advies). Zij hebben voor de taxateurs die momenteel de taxaties verrichten voor Groen Ontwikkelfonds Brabant een uitgebreid advies opgesteld. Dit advies kan door deze taxateurs worden gebruikt als achtergrondinformatie voor de onderbouwing van de marktwaarde van de beoogde natuurgrond. Daarnaast wordt op deze manier voorkomen dat bij het bepalen van de juiste marktwaarde van de beoogde natuurgrond iedereen het wiel opnieuw moet uitvinden. Er is namelijk weinig concrete informatie te vinden over transacties (aan-verkoop) van natuurgronden per specifiek natuurbeheertype. Er zijn wel referenties, maar met name het verhaal hierachter is van belang. Wat kan er (nog) op de verkochte locatie (wat is er vastgelegd in een Kwalitatieve Verplichting)? Bij de duiding van de koopsom is dit relevante informatie. Mede door de inhoud van het advies kunnen de taxateurs zich een goed beeld vormen van de combinatie natuurbeheertype en de marktwaarde van het perceel. Dit maakt dat de waardering van de marktwaarde van natuurgrond zo eenduidig mogelijk en met de juiste uitgangspunten wordt uitgevoerd.

Uit het adviesrapport van Van Ameyde Waarderingen en Vloet Vastgoed en Advies komt per natuurbeheertype bandbreedte waarbinnen de marktwaarde van een perceel met een bepaald natuurbeheertype normaal gesproken ligt.

De taxatie van uw perceel is uiteindelijk bepalend voor het waardeverschil bij functiewijziging, niet de bandbreedte uit het adviesrapport.

Wat is die 'bandbreedte'?

Natuurtype	Natuurbeheertype	Prijs per vierkante meter
Grootschalige, dynamische natuur	N01.03 Rivier- en moeraslandschap	€ 0,25 - € 0,75
	N01.04 Zand- en kalklandschap	€ 0,25 - € 0,75
Beken en bronnen	N03.01 Beek en bron	€ 0,25 - € 0,75
Stilstaande wateren	N04.01 Kranswierwater	€ 0,25 - € 0,75

	N04.02 Zoete plas	€ 0,25 - € 0,75
Moerassen	N05.02 Gemaaid Rietland	€ 0,25 - € 0,75
	N05.03 Veenmoeras	€ 0,25 - € 0,75
	N05.04 Dynamisch moeras	€ 0,25 - € 0,75
Voedselarme venen en vochtige heiden	N06.01 Veenmosrietland en moerasheide	€ 0,25 - € 0,75
	N06.02 Trilveen	€ 0,25 - € 0,75
	N06.03 Hoogveen	€ 0,25 - € 0,75
	N06.04 Vochtige heide	€ 0,25 - € 0,75
	N06.05 Zwakgebufferd ven	€ 0,25 - € 0,75
	N06.06 Zuur ven of hoogveenven	€ 0,25 - € 0,75
Droge heiden	N07.01 Droge heide	€ 0,25 - € 0,75
	N07.02 Zandverstuiving	€ 0,25 - € 0,75
Vochtige bossen	N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos	€ 0,75 € 1,25
	N14.02 Hoog- en laagveenbos	€ 0,75 € 1,25
	N14.03 Haagbeuken- en essenbos	€ 0,75 € 1,25
	N16.04 Vochtig bos met productie	€ 0,75 € 1,25
Droge bossen	N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos	€ 1,00 - € 2,00
	N16.03 Droog bos met productie	€ 1,00 - € 2,00
Vochtige schraalgraslanden	N10.01 Nat schraalland	€ 0,75 - € 1,00
	N 10.02 Vochtig hooiland	€ 1,00 - € 1,50
Droge schraalgraslanden	N11.01 Droog schraalgrasland	€ 0,75 - € 1,00
Rijke graslanden en akkers	N12.01 Bloemdijk	€ 0,75 - € 1,00
	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	€ 1,25 - € 2,75
	N12.03 Glanshaverhooiland	€ 1,00 - € 1,50
	N12.04 Zilt- en overstromingsgrasland	€ 0,75 - € 1,00
	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	€ 1,00 - € 2,00
	N12.06 Ruigteveld	€ 0,75 - € 1,00
Vogelgraslanden	N13.01 Vochtig weidevogelgrasland	€ 1,00 - € 2,00
	N13.02 Wintergastenweide	€ 2,75 - € 5,50

Wat als de getaxeerde natuurwaarde niet binnen de 'bandbreedte' ligt?

Er kunnen omstandigheden zijn dat de getaxeerde marktwaarde van de natuurgrond niet binnen deze bandbreedte ligt. Als dit aan de orde is zullen de taxateurs onderbouwen waarom dit zo is en is dat het uitgangspunt voor de subsidie.

Waarom wordt de marktwaarde van natuur bepaald?

Groen Ontwikkelfonds Brabant is gebonden aan staatssteunregels bij het verlenen van subsidie. De subsidie moet in verhouding staan tot de 'dienst' die geleverd wordt door de aanvrager. Bij het ontwikkelen van natuur blijft de grond een bepaalde economische waarde houden. De marktwaarde is daarbij binnen het staatssteunrecht een gangbare manier van waardebepaling van grond. In de vorige versie van de Subsidieregeling realisering

Natuurnetwerk Noord-Brabant werd uitgegaan van vaste percentages van waardevermindering van natuurgrond. In de praktijk blijkt echter dat de marktwaarde van sommige natuurgronden hoger is dan van andere natuurgronden, afhankelijk van de ligging van deze gronden en wat er met de natuurgrond kan worden verdiend. De prijs wordt dus bepaald door wat er in de markt betaald wordt voor de natuurgrond met bepaalde verplichtingen, ongeacht wat het motief is van de koper of wat de bedoelingen zijn van de koper om al dan niet inkomsten te genereren met het perceel. Daarom gaat vanaf 1 mei de Subsidieregeling uit van het, per perceel bepaalde, waardeverschil.

Welke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de marktwaarde?

De taxateurs krijgen van Groen Ontwikkelingsfonds Brabant de opdracht om de marktwaarde van percelen te bepalen waarbij ze rekening houden met de ligging, de toekomstige ecologische en hydrologische inrichtingsmaatregelen, de beperkingen die via de nog te vestigen Kwalitatieve Verplichting worden vastgelegd, het bestemmingsplan en andere relevante factoren.

Waarom is de ligging van een perceel medebepalend voor de marktwaarde van natuurgrond? Natuur is toch natuur?

De ligging of de locatie kan op verschillende manieren invloed hebben op de marktwaarde van grond met een bepaald natuurbeheertype. Bijvoorbeeld: grasland op kleigrond is productiever dan grasland op zandgrond en voor een agrariër wordt de waarde van grond vooral bepaald door de oogst die het perceel zal opbrengen. Ook bij natuurgrond. De grondwaterstand is ook van invloed. Daarbij wordt de taxateur gevraagd uit te gaan van grondwaterstanden die beoogd zijn op het natuurperceel. Verder houdt de taxateur rekening met de vorm van het perceel, de bereikbaarheid van het perceel en met andere factoren die van invloed zijn op de vraag naar dit soort natuurpercelen.

Waarom is de grondwaterstand op een perceel van belang?

De grondwaterstand kan in natuurgebieden zo hoog zijn dat een perceel (tijdelijk) niet beweid of gemaaid kan worden. In droge natuurgebieden kan (doorgaans) niet beregend worden; ook dat is van invloed op de marktwaarde.

Hoe weet de taxateur wat de grondwaterstand gaat worden?

Groen Ontwikkelingsfonds Brabant zal bij de taxatieopdracht informatie meegeven over eventuele veranderingen in de grondwaterstand, voor zover dat bekend is. De initiatiefnemer moet zich hier uiteraard ook zelf een beeld van vormen, want dat is ook belangrijk bij het bepalen van de natuurambitie.

Met welke bestemming in het bestemmingsplan houdt een taxateur rekening bij de waardebepaling van natuur?

De taxateur houdt er bij het bepalen van de marktwaarde van de natuurgrond rekening mee dat de (eventuele) agrarische bestemming van het perceel zal veranderen in de toekomst. Na de realisatie van de natuur zal het bestemmingsplan veranderen naar de bestemming "Natuur" of "Bos". Al kan dat enige tijd duren voordat de bestemming door de gemeente is aangepast. Gemeenten toetsen alleen bij het herzien van bestemmingsplannen aan de (interim) Omgevingsverordening. Daarin staat het Natuurnetwerk Brabant aangegeven. Het

verschilt per gemeente en soms per natuurtype hoe de aanduiding in het bestemmingsplan precies wordt opgenomen.

Door de functiewijziging daalt de marktwaarde van mijn perceel 90%. Waarom krijg ik dan toch maar voor 85% subsidie?

Het maximale subsidiebedrag verandert niet door de nieuwe manier van bepalen van het subsidiebedrag.

Hoe weet een taxateur wat wordt bedoeld met de natuurbeheertypen?

Alle taxateurs hanteren de definities van de verschillende natuurbeheertypen, zoals uitgewerkt is in de Index Natuur en Landschap en die alle Provincies gebruiken. Deze is hier te vinden: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/>. Wij hebben voor de taxateurs deze informatie aangevuld met voorbeelden van gebieden in Brabant waar dit type voor komt, inclusief foto's. Zo kunnen de taxateurs zelf bekijken wat er bedoeld wordt met bijvoorbeeld N12.05 kruiden- en faunarijke akker. Ook voorzien we de taxateurs van informatie over de Kwalitatieve Verplichting. Bij sommige natuurbeheertypen is namelijk in bepaalde gevallen een beperkte hoeveelheid bemesting of beweiding mogelijk en bij andere natuurbeheertypen niet.

Wat als ik nog niet weet welk natuurbeheertype ik wil realiseren?

Bij het aanvragen van de taxatie dient u het beoogde natuurbeheertype aan te geven. Wij raden u aan om contact op te nemen met de Werkenheid Natuurnetwerk Brabant om na te gaan welke natuurbeheertypen realistisch zijn op de beoogde plek. Met hulp van de adviseur maakt u de keuze voor een bepaald natuurbeheertype. Daarna wordt de waarde van het perceel bepaald met het uitgangspunt dat het door u gekozen natuurbeheertype wordt gerealiseerd.

Wat als er op de ambitiekaart staat dat het om een 'zoekgebied' gaat?

Een 'zoekgebied' bevat meerdere natuurambitietypen. U kiest zelf welk(e) type(n) daarvan u op uw grond gaat realiseren. De Werkenheid Natuurnetwerk Brabant kan u daarbij assisteren. Vervolgens geeft u op het taxatieformulier aan wat u voor ogen heeft en op basis daarvan bepaalt de taxateur de marktwaarde van de grond in de huidige staat en met het uitgangspunt van het beoogd natuurbeheertype.

Wat als ik meerdere natuurbeheertypes op het perceel wil realiseren?

Dan vragen wij u om een kaartje aan te leveren waar duidelijk op te zien is waar u welke natuurbeheertypes voor ogen heeft.

Wat is een Kwalitatieve Verplichting?

Een Kwalitatieve Verplichting is een set van afspraken waarvan de notaris een akte opmaakt, die in de openbare registers van het Kadaster wordt ingeschreven. Als u uw grond verkoopt, gaat de Kwalitatieve Verplichting over op de nieuwe eigenaar.

Wat staat in een Kwalitatieve Verplichting?

Op elk perceel waarvoor subsidie wordt verleend voor functiewijziging en/of inrichting, vestigt Groen Ontwikkelfonds Brabant een Kwalitatieve Verplichting (KV). In de Kwalitatieve Verplichting wordt geborgd dat het perceel alleen gebruikt mag worden als het afgesproken natuurbeheertype. Een aantal verplichtingen zijn standaard voor alle KV's (bijvoorbeeld het nalaten van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen) en een aantal verplichtingen komen voort uit het inrichtingsplan, bijvoorbeeld afspraken over beweiding, bemesting en grondbewerking.

Is er een modelovereenkomst voor de Kwalitatieve Verplichting?

De modelovereenkomst is hier te <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/wp-content/uploads/2022/01/202201-model-Kwalitatieve-Verplichting-pub.docx>

Specifieke situaties

Ik wil landschapselementen aanleggen op mijn natuurperceel. Houdt de taxateur rekening met de waardevermindering door deze landschapselementen?

Dat ligt aan het natuurbeheertype dat u wilt realiseren. Bij de waardebeoordeling van beoogd N12.02 kruiden- en faunarijk grasland gaat de taxateur ervan uit dat op 5% van de oppervlakte landschapselementen aangelegd zullen worden, zoals als minimum in de subsidieregeling is opgenomen voor het verstrekken van inrichtingssubsidie. Welke elementen er dan komen en waar precies, daar houdt de taxateur geen rekening mee omdat de waardeverschillen die daardoor ontstaan marginaal zijn.

Bij de overige natuurbeheertypen houdt de taxateur geen rekening met het al dan niet aanleggen van landschapselementen voor het bepalen van de marktwaarde van het natuurperceel. Het beoogde gebruik en natuurbeheertype is dan meer bepalend voor de marktwaarde dan de landschapselementen.

In het Maasheggengebied moeten veel heggen komen. Houdt de taxateur daar rekening mee?

Dat ligt eraan. Het merendeel van het Maasheggengebied is provinciaal NNB. Dat betekent dat de subsidie voor functiewijziging maximaal de helft van de huidige (landbouwkundige) marktwaarde is. Het aandeel heggen heeft hier geen invloed op. Realiseert u natuur in het rijksdeel van het NNB in het Maasheggengebied, dan is het noodzakelijk om vooraf een kaartje aan te leveren waar de heggen aangeplant zullen worden. Het maximale subsidiebedrag ligt dan immers op 85% en de heggen kunnen dan mede bepalend zijn voor het subsidiebedrag.

Ik kan in het broedseizoen niet maaien. Houdt de taxateur daar rekening mee?

Nee. In de Wet Natuurbescherming staat dat (planten en) dieren niet opzettelijk gedood of verstoord mogen worden. Bij het maaien van een grasland is de kans reëel dat dat gebeurt. In feite kan de Wet Natuurbescherming overtreden worden bij elke maaibeurt, ook buiten natuurgebieden. In die zin heeft dat geen invloed op de waardebeoordeling van natuurgrond.

De Vereniging van Bos en Natuur Eigenaren (VBNE) heeft overigens richtlijnen opgesteld hoe schade van aan planten en dieren zo veel mogelijk voorkomen kan worden bij

beheerwerkzaamheden zoals maaien. Bijvoorbeeld maaien na een bepaalde datum of alleen maaien als vooraf een check op flora en fauna is gedaan.

Mijn grond ligt in een Natte Natuurparel. Waar moet ik rekening mee houden?

Er zijn in Brabant verschillende gebieden aangewezen als Natte Natuurparel. Dat is te zien op de subsidiekaart van Groen Ontwikkelfonds Brabant en in het Natuurbeheerplan van provincie Noord-Brabant. Deze gebieden hebben een extra opgave voor de grondwaterstand. Binnen deze gebieden zullen natuurwaarden ontwikkeld worden die afhankelijk zijn van voldoende en schoon grondwater in de wortelzone. Op dit moment is de grondwaterstand nog niet in alle Natte Natuurparels hoog genoeg.

Het duurt een aantal jaren voordat de grond verschaald is. Hoe gaat de taxateur daar mee om?

De taxatie gaat uit van de situatie die ontstaat als de Kwalitatieve Verplichting wordt aangehouden. Dat betekent inderdaad dat het enkele jaren zal duren voordat de grond daadwerkelijk minder voedingstoffen levert. De verschraling van kleigrond zal minder snel gaan dan van zandgrond. Dat betekent ook dat grond met een langere fase van hogere gewasopbrengsten in de regel een wat hogere marktwaarde zal hebben.

Waarom is de marktwaarde van natuur niet lager als ik het type N12.02 kruiden- en faunarijk grasland helemaal niet ga bemesten?

In de model Kwalitatieve Verplichting voor natuurbeheertype N12.02 kruiden- en faunarijke grasland staat dat maximaal 7 ton ruige mest per hectare per jaar is toegestaan als dat nodig is voor het op peil houden van waardevolle kruiden en het bodemleven. U hoeft de mest uiteraard niet aan te brengen als dat niet nodig is. Als u uw grond weer verkoopt, zal wat in de Kwalitatieve Verplichting staat ook weer van invloed zijn op de verkoopprijs. Groen Ontwikkelfonds Brabant moet bij het verlenen van subsidie uitgaan van de marktwaarde.

Ik wil wel vochtig hooiland ontwikkelen op mijn perceel, maar weet niet of dat haalbaar is. Wat betekent dit voor de waardebepaling?

Voordat u de waardebepaling aanvraagt gaat u na of vochtig hooiland haalbaar is. Daarbij kunt u advies vragen aan de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant. Als u een keus heeft gemaakt, dan vraagt u de taxatie aan met daarin het natuurbeheertype dat u voor ogen heeft.

Uw uiteindelijke plan wordt beoordeeld door de Adviescommissie Realisering Natuurnetwerk Brabant. Als u een beschikking krijgt voor de functieverandering naar vochtig hooiland, dan wordt een Kwalitatieve Verplichting gevestigd voor vochtig hooiland en ontvangt u subsidie die gebaseerd is op de marktwaarde van dit perceel als vochtig hooiland (maximaal 85% van de huidige marktwaarde). Als later blijkt dat de ontwikkeling van bepaalde planten niet blijkt te lukken, dan kunt u dat na 10 jaar bij de evaluatie van de Kwalitatieve Verplichting bespreken. Dat heeft geen invloed op het ontvangen subsidiebedrag. Als de Adviescommissie Realisering Natuurnetwerk Brabant uw ingediende plan voor vochtig hooiland niet haalbaar acht, dan kunt u een nieuwe subsidieaanvraag doen, met een nieuwe waardebepaling voor een ander natuurbeheertype.

Ik wil graag voor 1 mei 2022 een subsidieaanvraag indienen, maar heb nog geen taxatierapport. Wat nu?

Als u voor 1 mei 2022 een subsidieaanvraag doet, dan is het niet per se nodig dat er dan al een taxatierapport aanwezig is. Voor het bepalen van de subsidie is de datum van het indienen van de aanvraag leidend. Het taxatierapport kan dan later aangeleverd worden. Het aanvragen van taxaties coördineert Groen Ontwikkelfonds Brabant.

Het lukt me niet om voor 1 mei 2022 de subsidieaanvraag in te dienen, maar ik heb al wel een taxatierapport. Wat nu?

In dat geval wordt de subsidie voor functiewijziging bepaald conform de nieuwe regeling en is dus aanvullend ook nog een waardebeoordeling van de grond met de beoogde nieuwe natuur nodig. Deze taxatie kan eventueel ook worden uitgevoerd nadat de aanvraag is ingediend.