

VOORDRACHT MIDDEN-DELFLANDRAAD RECREATIESCHAP MIDDEN-DELFLAND

Onderwerp	: Aankoop BBL-percelen in beheerareaal van Recreatieschap Midden-Delfland
Kenmerk	: MD 2017-4844-9
Bijlagen	: 1. Lijst BBL-percelen met argumentatie / 2. Set situatietekeningen
Besluitdatum	: 1 december 2017
Vorbereid door	: J. van der Sluijs / werkgroep transitie recreatieschap Midden-Delfland

1. ONTWERP-BESLUIT

Als volgt te besluiten:

- a. Kennis te nemen van het aanbod van af te stoten gronden van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in Zuid-Holland, waarvan 30 percelen strategisch van belang zijn voor het Recreatieschap qua ligging, aanwezigheid van schapsvoorzieningen en zekerheid wat betreft continuering van canon-inkomsten;
 - b. Deze percelen, die voor de overgrote meerderheid onderdeel van het huidig beheerareaal (en begroting) van het Recreatieschap uitmaken, met een totale oppervlakte van ca 29,5 ha voor 8 december 2017 in eigendom te verwerven voor het Recreatieschap;
 - c. De benodigde dekking, geschat op 1,53 miljoen €, vanuit de algemene reserve van het schap te verzorgen;
 - d. De percelen vervolgens m.i.v. 1 januari 2018 'om niet' (1 €) over te dragen aan de desbetreffende gemeenten, conform het besluitvoorstel "*Overdracht eigendommen recreatieschap Midden-Delfland naar gemeenten en Coöperatief Beheer Groengebieden Midden-Delfland U.A.*" (CBG);
 - e. De onder b. over te dragen percelen (en eventueel daaraan verbonden inkomsten) blijven deel uitmaken van het areaal dat in 2018 en daaropvolgende jaren door CBG zal worden beheerd;
 - f. De (vice-)voorzitter van het recreatieschap te machtigen tot het ondertekenen van de koopovereenkomst met RVO en alle (rechts)handelingen te verrichten die voor het verkrijgen van de eigendom van de BBL-percelen nodig zijn, inclusief notariële afhandeling.
 - g. Bovenstaande is besloten onder de voorwaarden dat de besluitvorming wordt vastgesteld door de Midden-Delflandraad en in de tussenliggende periode meer duidelijkheid wordt verschaft over de opbrengsten/strategische positie van de percelen.
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Aanleiding

Het Rijk heeft besloten gronden die in vol of bloot eigendom zijn van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in Zuid-Holland af te stoten en via een getrappt proces (eerst de betrokken overheden) op de markt te brengen.

Het Recreatieschap heeft als een van de betrokken overheidspartijen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) het verzoek gekregen eventuele interesse voor BBL-percelen kenbaar te maken. Hierop is door uitvoerend medewerkers van het schap, in nauwe samenspraak met de werkgroep transitie Recreatieschap Midden-Delfland een analyse uitgevoerd van de aangeboden percelen.

Deze analyse heeft zich beperkt tot de percelen in het huidige beheerareaal van het recreatieschap. De geselecteerde percelen zijn doorgaans reeds jarenlang bij het schap in beheer en maken onderdeel uit van de beheerbegroting.

Uit deze analyse komen 30 percelen (ca 29,5 ha) in aanmerking voor aankoop: grotendeels onderdeel uitmakend van beheerareaal en - begroting en strategisch onderdeel van het recreatieareaal. In enkele situaties betreft het een toevoeging aan (afronding van) het beheerareaal, die budgetneutraal uitvoerbaar is. Zie de bijlagen voor perceellijst met argumentatie en de situatietekeningen.

Er is een kadastrale recherche naar eventuele lasten en beperkingen, zoals erfdienstbaarheden en bodemsituatie uitgevoerd. Hieruit zijn geen risico's of onaanvaardbare belemmeringen gebleken.

Percelen met zakelijk recht.

Op 21 percelen heeft het schap een recht van erfpacht op het (bloot) eigendom van BBL en zijn er voor het schap langjarig canon-inkomsten uit met name ondererfpacht (exploitaties) aan verbonden. Door het verkrijgen van het bloot eigendom wordt het behoud van de zakelijk rechtspositie optimaal geborgd en wordt voorkomen dat derden (dit kunnen ook particulieren zijn) nu of in de toekomst invloed als bloot eigenaar krijgen. Voorts is bij een aantal percelen in de akte overeengekomen dat na de beëindigingsdatum een verrekenbeding omtrent de waarde van de destijds in erfpacht uitgegeven opstal zal worden toegepast. Dit levert financieel een (toekomstig) voordeel voor het schap op. Op een aantal percelen zijn ook recreatieve voorzieningen, zoals wegen of parkeerplaatsen (of toegang daartoe) gesitueerd. Tenslotte is op één perceel het regiokantoor met bijbehorende opslagterrein gevestigd.

Dat het recreatieschap het recht van erfpacht bezit, betekent niet dat bij verkoop van het bloot eigendom door het Rijk aan een derde er geen toekomstige risico's voor beheer en exploitatie uit kunnen voortvloeien. De huidige erfpachtvoorwaarden van BBL leggen beperkingen op aan zowel de erfpachter (schap) als aan de ondererfpachter. Om meer ruimte te krijgen voor ontwikkeling en slagvaardiger te kunnen beheren en exploiteren is het wenselijk om het eigendom te verkrijgen. Een verkrijging van het bloot eigendom door een andere partij, leidt naar alle waarschijnlijkheid tot verlies van perceel en canoninkomsten bij afloop van de erfpachtstermijn. Ook bestaat de mogelijkheid dat de erfpachter het eigendom koopt, waarmee de erfpachtsituatie lastig wordt.

Percelen zonder zakelijk recht.

De overige 9 percelen zijn in (vol) eigendom van BBL en hiervan heeft het Recreatieschap in het verleden het beheer opgedragen gekregen, vooruitlopend op (voorgenomen maar uitgebleven) vestiging van een erfpachtrecht. Deze percelen zijn vanwege de ligging essentieel onderdeel in het recreatief areaal. Voor sommige percelen geldt dat er voorzieningen op zijn gerealiseerd, zoals toegangswegen of parkeerplaatsen. Andere zijn strategisch van belang, denk hierbij aan ligging midden of in het verlengde van het gebied of het behouden van een strategisch sterke positie (toegangsweg).

Overwegingen

Indien besloten wordt tot verwerving van de BBL-percelen verkrijgt het schap vol of bloot eigendom. Op de percelen waar het schap nu een erfpachtrecht uitoefent 'versmelt' dit tot bloot- of vol eigendom.

Vervolgens zullen de percelen per 1 januari 2018 worden overgedragen aan de betrokken gemeenten, conform het besluit "*Overdracht eigendommen recreatieschap Midden-Delfland naar gemeenten en Coöperatief Beheer Groengebieden Midden-Delfland U.A.*".

In die situaties waarbij door de grondoverdracht van RVO naar recreatieschap en vervolgens naar de gemeente, sprake is van het wegvallen van erfpachtcanon door de gemeente aan het voormalige schap, zal de gemeentelijke bijdrage worden bestendigd middels een jaarlijkse ophoging van de deelnemersbijdrage ter hoogte van het wegvallende bedrag aan erfpachtcanon.

In de tot nu toe gevoerde overleggen met RVO is gebleken dat overdracht op marktconforme basis (taxatiewaarden) een hard uitgangspunt is voor de prijsbepaling. Een tweede harde voorwaarde van RVO is afronding van de overdracht aan overheidspartijen (in dit geval Recreatieschap) voor eind 2017. Indien het Recreatieschap geheel (of gedeeltelijk) afziet van verwerving, worden de (resterende) percelen openbaar aangeboden.

Om voorliggende redenen en gezien de opheffing van het schap, de oprichting van een coöperatieve vereniging voor het beheer/onderhoud/exploitatie en de wens tot eenheid in beheer wordt geadviseerd nu een besluit te nemen tot verwerving.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

- DB-voorstel Aankoop BBL-percelen in beheerareaal van Recreatieschap Midden-Delfland 13 oktober 2017 (MD 2017-4334-17)

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

- Er is een kadastrale recherche naar eventuele lasten en beperkingen, zoals erfdiensbaarheden en bodemsituatie uitgevoerd. Hieruit zijn geen risico's of onaanvaardbare belemmeringen gebleken.
- Indien besloten wordt tot verwerving van de BBL-percelen wordt het eventueel aanwezige zakelijk recht van het schap gewijzigd naar bloot- of vol eigendom, en zullen de percelen vervolgens per 1 januari 2018 'om niet' (1€) worden overgedragen aan de betrokken gemeenten, conform het besluit "Overdracht eigendommen recreatieschap Midden-Delfland naar gemeenten en Coöperatief Beheer Groengebieden Midden-Delfland U.A."

5. FINANCIËLE GEVOLGEN

- Het Rijk hanteert ten behoeve van de overdracht een marktconforme aanpak. De getaxeerde waarde van de 30 percelen bedraagt circa € 1,53 miljoen.
- Op grond van het voorgaande wordt voorgesteld de dekking voor de aankoop van deze percelen uit de algemene reserves te verzorgen.
- Het benodigde beheerbudget voor het (via de gemeenten) bij de CBG in beheer komende areaal is geborgd in de meerjarige programmabegroting en de financiële overeenkomst.
- Het grootste deel aan over te dragen areaal is reeds langjarig in beheer bij het recreatieschap Midden-Delfland. Bij bestendig gebruik van de percelen (recreatie/natuur) zijn de risico's nihil.
- In enkele situaties betreft het een toevoeging aan (afronding van) het beheerareaal, die budgetneutraal inpasbaar is.
- In die situaties waarbij door de grondoverdracht van RVO naar recreatieschap en vervolgens naar de gemeente, sprake is van het wegvallen van erfpachtcanon door de gemeente aan het voormalige schap, zal de gemeentelijke bijdrage worden bestendig middels een jaarlijkse ophoging van de deelnemersbijdrage ter hoogte van het wegvallende bedrag aan erfpachtcanon.
- De voorbereiding van de notariële overdracht wordt bekostigd uit het budget "Overdracht eigendommen recreatieschap Midden-Delfland naar gemeenten en Coöperatief Beheer Groengebieden Midden-Delfland U.A."

6. COMMUNICATIE

Geen separate communicatie vereist. Communicatie is onderdeel in de algehele communicatie over de opheffing van het Recreatieschap, de oprichting van haar rechtsopvolger Coöperatief Beheer Groengebieden Midden-Delfland U.A. en de continuering van het beheer van de natuur- en recreatiegebieden.

WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

- Voorbereid door Staatsbosbeheer, besproken in ambtelijke werkgroep Transitie Recreatieschap MD. Afgestemd met gemeenten Delft en Midden-Delfland en Staatsbosbeheer (vanuit haar rol als eigenaar).
- DB-voorstel *Aankoop BBL-percelen in beheerareaal van Recreatieschap Midden-Delfland*, 13 oktober 2017 (MD 2017-4334-17)

7. VERDERE PROCEDURE

- Afronden onderhandelingsproces met RVO inzake overname van de BBL-percelen (overdracht uiterlijk 8 december 2017).
- Voorbereiden en bekrachtigen notariële overdracht voor 1 januari 2018 (i.c.m. overdracht schapseigendom naar gemeenten per 1 januari 2018).

Hoogachtend,

J. van der Sluijs
Programmamanager Staatsbosbeheer
namens ambtelijke werkgroep Transitie Recreatieschap Midden Delfland

**BIJLAGE 1 Perceellijst over te dragen BBL-eigendommen aan recreatieschap MD
(en vervolgens door te leveren aan de gemeenten)**

A. Zakelijk recht recreatieschap

PERCEEL	tekening	#	OPP M2 BBL	FEIT RECHT BBL	Taxatiewaarde BBL	argumentatie vererving (alles onderdeel beheerareaal, tenzij anders vermeld)	erfpacht canon/j
zakelijk recht RMD							
DEL00-Y-00271-G-0000-00	04	1	2.520	EVEP	€ 10.000,00	Onderdeel van uitgifte 'Art Centre Delft'. Zie ook perceel Delft Y 457.	€ 11.446
DEL00-Y-00307-G-0000-00	04	1	5.935	EVEP	€ 120.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 11.345
DEL00-Y-00309-G-0000-00		1	975	EVEP			
DEL00-Y-00310-G-0000-00		1	3.500	EVEP			
MSS00-K-00031-G-0000-00	10	1	3.588	EVEP	€ 115.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 4.400
MSS00-K-00059-G-0000-00	09	1	1.840	EVEP	€ 101.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 11.017
OVS00-F-00057-G-0000-00	07	1	1.225	EVEP	€ 65.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 9.559
SDM01-R-00143-G-0000-00	08	1	313	EWVG	€ 469,50	Perceel bevat de verbinding tussen Harreweg en daarnaast gelegen parkeerplaats.	n.v.t.
SLD02-Q-01167-G-0000-00	02	1	9.693	EVEP	€ 5.800,00	Perceel is onlosmakelijk verbonden met de naastgelegen schapspercelen.	n.v.t.
SLD02-Q-00969-G-0000-00	02	1	27.040	EVEP	€ 460.000,00	Sportcomplex Den Hoorn; in ondererfpacht uitgegeven aan gemeente MD; deze bestendigt jaarlijkse bijdrage aan CBG-begroting na het vervallen van de erfpachtcanon t.g.v. overdracht van schap naar gemeente.	€ 37.681
SLD02-Q-01443-G-0000-00		1	3.440	EVEP			
SLD02-Q-01166-G-0000-00		1	27.530	EVEP			
SLD02-Q-01444-G-0000-00		1	34.965	EVEP			
SLD02-Q-01168-G-0000-00		1	6.359	EVEP			
SLD02-Q-01554-G-0000-00		1	17.515	EVEP			
VDG00-N-00167-G-0000-00	11	1	3.920	EVEP	€ 96.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 10.344
VDG00-N-00173-G-0000-00	11	1	1.648	EVEP	€ 96.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 3.859
VDG00-N-00187-G-0000-00	11	1	11.200	EVEP	€ 114.000,00	Verkrijgen bloot eigendom biedt betere voorwaarden voor ontwikkeling en exploitatie en slagvaardiger beheer. Het elimineert het risico tot verlies van perceel en canoniinkomsten.	€ 12.872
VDG00-N-00207-G-0000-00	11	1	4.435	EVEP	€ 133.000,00	Betreft Buitenplaats Vlaardingse & regiokantoor (VDG N 209) van waaruit het beheer wordt uitgevoerd. Bij beëindigen gebruik, heeft huidige exploitant 1e recht van aankoop van de opstal. Huidige erfpachtvoorwaarden van BBL leggen beperkingen op aan zowel de erfpachter (schap) als aan de ondererfpachter.	€ 23.149
VDG00-N-00209-G-0000-00		1	2.495	EVEP			
VDG00-N-00210-G-0000-00		1	595	EVEP			
		21	170.731		€ 1.316.269,50		€ 135.672
				€ / m2:	€ 7,71		
<i>geclusterd aanbod BBL-percelen</i>						<i>In een aantal aktes is een verrekenbeding overeengekomen omtrent de waarde van de destijds in erfpacht uitgegeven opstal bij de einddatum. Dit kan (toekomstig) financieel voordeel voor het schap opleveren.</i>	

B. Geen zakelijk recht recreatieschap

PERCEEL	tekening	#	OPP M2 BBL	FEIT RECHT BBL	Taxatiewaarde BBL	argumentatie vererving (alles onderdeel beheerareaal, tenzij anders vermeld)	erfpacht canon/j
geen zakelijk recht RMD							
DEL00-Y-00400-G-0000-00	05	1	16.525	VE	€ 16.525,00	Betreft wes tberm van recreatief fietspad langs A13 met daarin een ruitpad. Verkrijgen eigendom is wenselijk vanuit beheeroptiek.	n.v.t.
DEL00-Y-00457-G-0000-00	04	1	6.760	VE	€ 16.900,00	Wezenlijk onderdeel Akerdijkse Bos, grenst aan Art Centre Delft	n.v.t.
DEL00-Y-00496-G-0000-00	05	1	250	VE	€ 250,00	brug / duiker	n.v.t.
LIE00-I-00782-G-0000-00	01	1	1.462	VE	€ 1.462,00	Perceel is onlosmakelijk verbonden met het naastgelegen schapsperceel. Daarnaast is de ontsluiting van de parkeerplaats gerealiseerd over dit perceel.	n.v.t.
MSS00-K-00001-G-0000-00	09	1	1.094	EVOS	€ 26.000,00	Betreft toevoeging aan aeraal vanwege strategische verbinding woon- en recreatiegebied. Biedt betere mogelijkheden voor integrale visie op deelgebied Wielerbaan.	n.v.t.
MSS00-K-00045-G-0000-00	10	1	26.195	VE	€ 39.292,50	Onderdeel beheerareaal, incl. gedeelte voetpad.	n.v.t.
MSS00-K-00060-G-0000-00	09	1	2.325	VE	€ 17.500,00	Betreft toevoeging aan aeraal vanwege strategische verbinding woon- en recreatiegebied. Biedt betere mogelijkheden voor integrale visie op deelgebied Wielerbaan.	n.v.t.
SDM01-R-00204-G-0000-00	06	1	50.290	VE	€ 75.435,00	Alleen klein gedeelte perceel is onderdeel beheerareaal: met daarop recreatief fietspad. Restant van het perceel kan worden verpacht of doorverkocht.	n.v.t.
SLD02-Q-00989-G-0000-00	03	1	19.000	VE	€ 19.000,00	Betreft afschermdende strook beplanting tussen A4 en Kerkpolder. Is nu geen onderdeel van beheerareaal. Aankoop wenselijke, vanwege borging afschermdende functie en vermijden ongewenste ontwikkelingen.	n.v.t.
		9	123.901		€ 212.364,50		
				€ / m2:	€ 1,71		
TOTAAL		30	294.632		€ 1.528.634,00		
				€ / m2:	€ 5,19		