

Evaluatie grondverkoop Daarle Fase A

Inhoudsopgave

- I. Inleiding en reikwijdte van de evaluatie
- II. Voorbereiding verkoop
- III. Algemene gegevens over de verkoop-Daarle (Fase A)
- IV. Natuurwaarden van de objecten
- V. Verloop van het verkoopproces
- VI. Opbrengsten van de verkoop
- VII. Wie zijn de kopers en wat gebeurt er met de gronden?
- VIII. Toegankelijkheid
- IX. Kosten

I. Inleiding en reikwijdte van de evaluatie

In 2010 is Staatsbosbeheer door het toenmalige kabinet een financiële taakstelling opgelegd van € 100 mln. door middel van verkoop van gronden buiten de oorspronkelijke Ecologische Hoofdstructuur (EHS), te realiseren in een periode van 6 jaar vanaf 2013. In 2013 dient de verkoop een bedrag op te brengen van €10 mln. De hoogte van de financiële taakstelling en het betalingsritme gedurende de jaren 2013-2018 zijn bij het aantreden van het huidige kabinet ongewijzigd gebleven.

Op grond van marktonderzoek en inventarisatie van gronden is in najaar 2012 besloten te beginnen in Salland, gemeente Hellendoorn en Wierden, met online verkoop van gronden. Na deze verkoop van 128 ha verdeeld over vier fasen was een evaluatie door Staatsbosbeheer gepland.

Naar aanleiding van de bekendmaking van de online verkoop d.d.12 maart 2013 is veel publiciteit losgekomen. Dit heeft geresulteerd een algemeen overleg in de Tweede Kamer op 2 april 2013 en een verslag algemeen overleg plaatsgevonden op 11 april 2013. De staatssecretaris heeft daarop Staatsbosbeheer verzocht de verkoop te beperken tot de eerste (fase A) van de vier geplande fasen; de overige verkopen tot nader order op te schorten en de geplande evaluatie direct na fase A uit te voeren. Tevens heeft de staatssecretaris Staatsbosbeheer gevraagd de aspecten die de Kamer heeft aangedragen te betrekken bij de evaluatie. In deze evaluatie wordt hieraan invulling gegeven, voor zover dat in dit stadium al mogelijk is.

Daarnaast heeft de Kamer een aantal aspecten genoemd die naar de aard der zaak niet in deze feitelijke evaluatie kunnen worden meegenomen, maar meer passen in de discussie over hoe in het vervolg om te gaan met verkoop en/of het op een andere manier realiseren van de taakstelling van € 100 mln. Denk hierbij aan de vraag of voorwaarden kunnen worden verbonden aan toekomstige verkopen of het zoeken van de mogelijkheden voor het verwaarden van de grond, zoals gevraagd in de motie Van Veldhoven / Dik Faber (TK 29659, nr. 111). Deze aspecten komen daarom niet in deze evaluatie aan bod.

II. Voorbereiding verkoop

In 2011 is Staatsbosbeheer gestart met de voorbereiding van uitvoering van de taakstelling:

- Landelijke inventarisatie en selectie van in aanmerking komende gronden
- Globale marktverkenning
- Bedrijfsbeleid met betrekking tot randvoorwaarden bij verkoop te formuleren.

De inventarisatie leverde op dat ongeveer 17.000 ha. buiten de EHS lag en in beginsel voor verkoop in aanmerking kwam. Dit betrof ongeveer 27.000 percelen. Bij de selectie van de gebieden is geen rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden. Daarvoor gold als primair criterium dat de gebieden buiten de oorspronkelijke EHS zijn gelegen.

In 2012 heeft een vooronderzoek plaatsgevonden naar de verkoopbaarheid van enkele natuurgebieden buiten de Ecologische Hoofdstructuur in de gemeenten Hellendoorn en Wierden. Er is met de relevante lokale en regionale stakeholders in het gebied overleg geweest over de verkoop. Op basis van dit vooronderzoek en sondering bij stakeholders is het verkoopproces verder uitgewerkt:

- Verkenning en selectie van de verkoopmethoden
- Opstellen van een verkoopprotocol

In 2012 is de verkoopmethode gekozen en het vastgoed adviesbureau geselecteerd dat voor Staatsbosbeheer de verkoop zou gaan uitvoeren.

Staatsbosbeheer heeft de volgende voorwaarden gehanteerd voortkomend uit het kabinetsbeleid, wet- en regelgeving en bedrijfsbeleid Staatsbosbeheer:

- De afdracht van opbrengsten verloopt gefaseerd en verspreid over een aantal jaren.
- Gelijke kansen voor alle potentiële kopers;
- Weinig transactiekosten ten opzichte van reguliere verkoopmethoden

Op basis van deze voorwaarden is gekozen om de gronden d.m.v. Online Verkoop vervreemden; De natuurgronden werden verkocht via de verkoopmethode “opbod en afslag”.

Staatsbosbeheer heeft geen privaatrechtelijke ‘beklemming’ opgenomen. Dat wil zeggen: er zijn aan de verkoop geen voorwaarden verbonden met betrekking tot het gebruik van de te verkopen grond. Bij verkoop vervalt het eigendom en de wettelijke taak van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft geen instrumenten om deze beklemming te handhaven. Daarvoor is het bestemmingsplan.

III. Algemene gegevens over de verkoop-Daarle (fase A)

Er is in fase A 34 ha natuurgrond te koop aan geboden, verdeeld over 16 objecten (kavels). De oppervlakte per kavel varieert van 0,36 ha tot 5,35 ha. Vier objecten zijn kleiner dan 1 ha. De percelen zijn zodanig samengevoegd dat alle percelen bereikbaar zijn. De gronden liggen alle in de gemeente Hellendoorn nabij de dorpskern Daarle.

De 16 objecten bestaan uit 50 kadastrale percelen. De oppervlakte van percelen varieert van 0,06 ha tot 4,47 ha. In bijlage 1 is de ligging van de objecten op de topografische kaart weergegeven.

Het betreft 2 typen landschapselementen, te weten:

- houtwal en houtsingel (L01.02) in totaal 7,8067 ha
- bossingel en bosjes (L01.04) in totaal : 26,1983 ha

IV. Natuurwaarden op de percelen

Das & Boom heeft via een beroep in het kader van de Wet openbaarheid bestuur (Wob) Staatsbosbeheer gevraagd om een volledig overzicht van de aanwezige natuurwaarden. Deze informatie is door Staatsbosbeheer, voor zover aanwezig, verstrekt.

In zijn algemeenheid kan over de aanwezige natuurwaarden het volgende worden opgemerkt.

In 2004 en 2008 zijn broedvogelinventarisaties uitgevoerd. In de kavels van Daarle fase A zijn in of nabij de percelen de volgende broedvogels waargenomen tijdens de inventarisatie:

- In de percelen van Staatsbosbeheer komen voor: Zomertortel, Koekoek en Kneu (allen 1 territorium).
- Nabij de percelen: Wielewaal (2 territoria), Patrijs (1 territorium) en Groene specht (2 territoria)

Daarnaast komt in deze percelen één dassenburcht voor. Het ree komt veelvuldig voor in en nabij de percelen.

V. Verloop van het verkoopproces

Op grond van de onder I beschreven uitgangspunten is bij de verkoop-Daarle gekozen voor openbare online verkoop (via het internet). Alle informatie over de verkoop was vanaf 12 maart 2013 beschikbaar via de website van de makelaar. Daarnaast zijn twee kijkdagen georganiseerd waarop geïnteresseerden zich konden laten informeren over het proces van de verkoop en de te verkopen objecten. De (kandidaat-)kopers konden vanaf 11 mei 2013 via deze website op de objecten bieden. Sluiting van de opbodfase was op 16 mei 2013. Op 24 mei 2013 zijn de objecten gegund.

De onderstaande tabellen geven inzicht in de belangstelling die er voor het verkoopproces was.

Tabel Belangstelling voor de internetverkoop

Aantal bezoekers website	36.900
Aantal keer filmpjes bekeken	2.150
Aantal keren beken via You tube	3.480
Aantal bezoekers kijkdagen	100

Tabel Deelnemers feitelijke verkoop

Aantal geregistreerde mensen ¹	90
Aantal mensen dat daadwerkelijk geboden heeft	23
Aantal volgers van het biedverloop	118

VI. Opbrengsten van de verkoop

Het startbod voor de kavels was vastgesteld op € 0,75 /m²

Alle kavels zijn afgemijnd. Alle 16 kavels zijn gegund aan de hoogste bidder. De notariële afhandeling moet nog plaatsvinden.

De online verkoop heeft in totaal €516.000 opgebracht. De verkoopprijs van de gronden varieert van € 0,80 tot € 2,43 per m². De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 1,52 per m².

Tabel opbrengsten per kavel

Kavel	Naam:	opp in m2	opbrengst €	opbr €/m2
Kavel 1	Object 2	53.531	80.000	1,49
Kavel 2	Object 3	9.060	9.000	0,99
Kavel 3	Object 4	11.378	13.250	1,16
Kavel 4	Object 5	47.318	100.000	2,11
Kavel 5	Object 6	13.040	12.100	0,93
Kavel 6	Object 7	21.584	34.000	1,58
Kavel 7	Object 8	10.018	11.250	1,12
Kavel 8	Object 26	14.907	15.000	1,01
Kavel 9	Object 27	12.949	15.500	1,20
Kavel 10	Object 28	8.799	7.000	0,80
Kavel 11	Object 29	45.211	110.000	2,43
Kavel 12	Object 30	3.570	4.300	1,20
Kavel 13	Object 31	26.572	50.000	1,88
Kavel 14	Object 33	47.879	38.900	0,81
Kavel 15	Object 46	4.202	7.500	1,78
Kavel 16	Object 47	10.032	8.200	0,82
Totaal		340.050	516.000	1,52

¹ Om deel te nemen aan de biedingen diende men zich te registreren

VII. Wie zijn de kopers en wat gebeurt er met de gronden?

De kopers zijn in grove lijnen in te delen in de onderstaande drie categorieën.
Er zijn 11 unieke kopers.

Tabel categorie kopers

Kopers uit de omgeving-Daarle	10 ha
Kopers van buiten de omgeving-Daarle	14 ha
De Partij voor de Dieren	10 ha
Totaal	34 ha

Kopers zijn vrij naar eigen inzicht de gebieden in gebruik te nemen, waarbij zij uiteraard wel gebonden zijn door de kaders van geldende wet- en regelgeving, zoals:

- Bestemmingsplan
- Flora-en faunawet
- Natuurbeschermingswet 1998
- Boswet

De gemeente Hellendoorn heeft de staatssecretaris van Economische Zaken laten weten niet voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het wijzigingen van de bestemming. Zie de brief van de gemeente Hellendoorn in bijlage 2.

VIII. Toegankelijkheid

Het bestemmingsplan van de gemeente Hellendoorn laat een perceelafschieding toe. Er mag vergunningsvrij een perceelafschieding gerealiseerd worden tot 1 m. hoogte. Met vergunning mag een perceelafschieding maximaal 2 m. hoog zijn. Dit valt onder de categorie overige bouwwerken, bestemming natuur en groen- landschapselement. Binnen deze kaders is het aan de nieuwe eigenaren om de toegankelijkheid van deze gebieden te bepalen.

IX. Kosten

Naast de opbrengsten (zie V) zijn ook de kosten in beeld gebracht. Daarbij past de kanttekening dat het hier gaat om onvergelykbare kostenposten. Bovendien hebben sommige kosten betrekking op andere aspecten dan fase A (zoals voorbereidingskosten overige fasen). Een vergelijking tussen de (totale) kosten en opbrengsten (alleen voor fase A) is daarom niet reëel.

IX.i. Kosten van het verkrijgen van de gronden destijds

De gronden van fase A zijn in respectievelijk 1989 en 1994 in het proces van ruilverkaveling in bezit van Staatsbosbeheer gekomen:

- 21 ha is verkregen vanuit de ruilverkaveling Daarle op 14 december 1989.
- 13 ha is verkregen vanuit een overdracht van Dienst Landelijk Gebied (DLG) naar Staatsbosbeheer op 28 maart 1994.

Aan Dienst Landelijk Gebied (DLG) is gevraagd na te gaan hoeveel destijds voor de gronden is betaald. De DLG heeft hierover het volgende medegedeeld:

De ruilverkavelingsakte en eigendomsakte uit die tijd zijn niet meer aanwezig. De verwervingskosten zijn derhalve niet meer te achterhalen. Wel is het mogelijk op basis van de toen vigerende (gemiddelde) grondprijzen een globale inschatting te geven. De gronden zijn toen door het Bureau Beheer landbouwgronden tegen landbouwwaarde gekocht en vervolgens in beheer gegeven aan Staatsbosbeheer. De jaarlijkse Grondprijzmonitor biedt inzicht in de ontwikkeling van grondprijzen vanaf 1997. Zie hiervoor bijlage 3 in de meest recente Grondprijzmonitor 2011 (TK 29576, nr. 87). De gemiddelde agrarische grondprijs lag in 1997 (omgerekend) iets boven de € 20.000,- per ha. Langjarig is de gemiddelde stijging van de

agrarische grondprijs per jaar ongeveer 3%. Voor de betreffende gronden rond Daarle zal in 1989 respectievelijk 1994 dus niet meer dan € 20.000,- per ha. zijn betaald.

IX.ii. Kosten van het beheer van de gronden

Staatsbosbeheer heeft de laatste jaren het beheer van de gronden uitbesteed aan stichting beheer natuur en landschap SBNL) voor een bedrag van € 205 per ha. per jaar, zijnde €190 beheervergoeding van Staatsbosbeheer en ca €15 opbrengsten. De bijkomende kosten² voor Staatsbosbeheer zijn gesteld op 20%. De totale beheerskosten bedragen € 246 per ha. per jaar.

IX.iii. Kosten van het verkoopproces

De online verkoop is voor verkoop van gronden een relatief nieuwe verkoopmethode. Bij aanbidding voor verkoop dient veel aandacht besteed te worden aan de promotie en presentatie van de gronden (beeldmateriaal, bekendmaking). Het betekent dat de kosten vooral aan de voorkant van het proces worden gemaakt.

Als overheidsorganisatie heeft Staatsbosbeheer zich te houden aan de gedragslijnen bodemverontreiniging staatseigendommen. In alle percelen van de pilot (128 ha) is een verkennend onderzoek uitgevoerd . De terreinen dienen 'schoon' opgeleverd te worden.

De kosten van het verkoopproces zijn onderscheiden in externe kosten en interne kosten. De externe kosten omvatten de verkoopkosten (€ 58.000), waaronder de makelaarskosten en promotie en de bodemonderzoek en opruimkosten (€ 93.800). In de post bodemonderzoek en opruimkosten is ook de opruiming van de bij het onderzoek geconstateerde, oude bodemverontreiniging á €60.000 opgenomen.

De interne kosten hebben betrekking op de voorbereidingskosten van de verkoop en kosten personeel en administratie van Staatsbosbeheer voor de pilot.

Deze kosten zijn gemaakt voor de gehele verkoop rond Daarle tot nog toe (fase A t/m D), dus niet alleen voor fase A.

Tabel kosten

	€
Externe kosten	151.800
Interne kosten	84.600
Totale kosten	236.400

Bijlagen:

1. Topografische kaart Daarle fase A
2. Brief gemeente Hellendoorn

² Bijkomende kosten zijn overleg, toezicht, heffingen en administratie

Bijlage 1:



AFSCHRIFT

Gemeente
Helledoorn



Staatssecretaris van Economische Zaken
Postbus 20401
2500 EK DEN HAAG

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk: 13UIT04426	Doorkiesnr.: 63 05 10	Typ./coll. GFI	Bijlagen:
Onderwerp: Verkoop percelen Staatsbosbeheer in Daarle			Nijverdal,	

10 APR 2013

Geachte mevrouw Dijkma,

Staatsbosbeheer biedt binnenkort verschillende natuurterreinen gelegen binnen de gemeente Helledoorn in het dorp Daarle aan ter verkoop middels een online verkoop bij opbod en afslag. De terreinen hebben allen de bestemming "Natuur" of "Groen – Landschapselement". Voor enkele percelen geldt voor een gering deel de bestemming "Agrarisch met waarden".

De bestemming "Natuur" en "Groen – Landschapselement" zijn vooral gericht op de instandhouding van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bomenkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden. De bestemming "Natuur" biedt naast instandhouding ook ruimte voor ontwikkeling van bos en andere vormen van "Natuur".

Werken en werkzaamheden in de percelen kunnen pas uitgevoerd worden, wanneer de gemeente een daartoe strekkende omgevingsvergunning heeft afgegeven. Normaal onderhoud is toegestaan als ook recreatief medegebruik (o.a. wandelen, fietsen, paard rijden, vissen).

Ecologische en sociale duurzaamheid vormen het richtsnoer voor beslissingen en maatregelen. Vanuit dit richtsnoer en de waarden in de gebieden is de gemeente Helledoorn niet genegen medewerking te verlenen aan een andere bestemming van de te verkopen percelen.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Helledoorn,

de secretaris,

de burgemeester,

F. Dijkstra MBA

mevr. A.H. Raven BA

► Bouwen, Milieu en Openbare ruimte
► bmo@helledoorn.nl
► 
► (code voor postverwerking)

Bezoekadres:
Willem-Alexanderstraat 7, Nijverdal
Tel. (0548) 63 02 14
Fax (0548) 63 05 26

Postadres:
Postbus 200
7440 AE Nijverdal
www.helledoorn.nl