

Toelichting bij de Uitvoeringsregeling subsidie pachtafkoop en aankoop NNN terreinen Noord-Holland 2024

Art 1; Begripsbepalingen

Ambitietypekaart:

Voor alle NNN begrensde natuurgebieden is een ambitie bepaald. De ambitie bestaat uit een ambitiebeheertype waar de provincie naar streeft. De kaart met deze ambitietypes maakt deel uit van het Natuurbeheerplan. Voor deze regeling vragen we gebruik te maken van deze ambitietypekaart om te bepalen welk type natuur nagestreefd dient te worden bij de ontwikkeling en/of beheer van natuur. Aanvragers moeten voor de aanvraag het ambitietype aanhouden zoals dat – op het moment van aanvraag geldende - Natuurbeheerplan is weergegeven. Dit ambitietype zal ook in de kwalitatieve verplichting worden opgenomen. NB: ambitietypen kunnen niet gewijzigd worden als onderdeel van de aanvraag. Indien een ambitietype naar de mening van de aanvrager onjuist is, dient de aanvrager dit via de jaarlijkse herzieningsprocedure van het Natuurbeheerplan aan te geven. Het is aan te bevelen dit (ruim) van tevoren te doen.

Beheertypekaart:

Deze kaart maakt deel uit van het Natuurbeheerplan en geeft de geldende staat van een perceel als gerealiseerd danwel niet gerealiseerd weer. Voor deze regeling vragen we gebruik te maken van deze beheertypekaart (onderdeel a, natuur) om te bepalen of een perceel gerealiseerd is of niet, en niet van de voortgangkaart die ook op de externe viewer van de provincie staat. Dit omdat deze voortgangkaart geen deel uitmaakt van het natuurbeheerplan. Als het perceel op de beheertypekaart staat ingekleurd met een natuurtype (N-type, niet zijnde N00.001 Nog om te vormen naar natuur) of een landschapstype (L-type), dan wordt het perceel geacht te zijn gerealiseerd.

Als een perceel op de beheertypenkaart een beheertype toegekend heeft gekregen, beschouwt de provincie het als gerealiseerde natuur en is SPA-subsidie niet mogelijk. Dit betekent ook dat percelen waarvoor al beheersubsidie SVNL wordt verleend, niet in aanmerking komen voor SPA. Indien de beheertypenkaart naar de mening van de aanvrager onjuist is, dient de aanvrager dit via de jaarlijkse herzieningsprocedure van het Natuurbeheerplan aan te geven. Het is aan te bevelen dit (ruim) van tevoren te doen.

Project:

Op grond van de Europese staatssteunregels mag geen staatssteun verstrekt worden als men al met de uitvoering van het gesubsidieerde project begonnen is. Onder “project” wordt in deze uitvoeringsregeling (zie artikel 1) verstaan: het verwerven dan wel pacht- of erfpachtvrij maken van grond. Met de uitvoering hiervan is men begonnen, als er juridische stappen zijn gezet die in beginsel onomkeerbaar zullen leiden tot aankoop van grond of beëindiging van de pacht.

Concreet is daarvan sprake vanaf het moment dat beide partijen een overeenkomst hebben ondertekend met betrekking tot de aankoop van de grond of de beëindiging van de pacht en de hoogte van de afkoopsom. Is over de pachtovereenkomst geen overeenstemming bereikt, dan vallen met een uitspraak van de pachtkamer de aanvang en de voltooiing van de activiteit samen, en kan vanaf dat moment geen subsidie meer worden toegekend.

Art 2; Doelgroep

Wie kunnen van de regeling gebruik maken?

Iedereen die elders al 'duurzaam natuurbeheer' verricht of aannemelijk kan maken dat hij dat kan en zal gaan doen op het terrein waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, kan subsidie aanvragen. Het gaat erom dat de aanvrager aannemelijk kan maken over voldoende deskundigheid te beschikken, om het beoogde natuurbeheertype te kunnen ontwikkelen en in stand te houden.

Aanvragers die elders al duurzaam natuurbeheer verrichten, moeten opgeven waar ze dat al doen. De overige aanvragers moeten bij de subsidie aanvraag een 'plan van aanpak' aanleveren, waarin ze aangeven hoe ze het duurzaam natuurbeheer gaan verrichten. Dat kan bijvoorbeeld door te verwijzen naar een verkregen certificaat van de stichting SNL certificering, samenwerking met een organisatie die over een dergelijk certificaat beschikt of inschakeling van externe deskundigheid.

Hierbij is onder meer van belang welk natuurbeheertype wordt beoogd; complexe natuurbeheertypen, zoals moeras, stellen hogere eisen dan eenvoudiger typen, zoals kruiden- en faunairijk grasland.

Art 3; subsidiabele activiteiten

Doel en inhoud van de regeling

De regeling bevat twee onderdelen: a. subsidie aankoop en b. subsidie pachtafkoop

a. Subsidie aankoop

Natuurbeherende organisaties en particulieren gaan nu vaak niet over tot aankoop van begrensde NNN grond die op de markt komt, omdat zij niet het risico willen lopen de grond tegen agrarische waarde aan te kopen en vervolgens geen SKNL-subsidie te krijgen voor de afwaardering van de grond naar natuur, bijvoorbeeld omdat de afgelopen 5 jaar niet voortdurend sprake is geweest van agrarische productie (een eis uit de SKNL-regeling). Ook hebben ze niet altijd voldoende middelen om de aankoop voor te financieren. Met deze regeling kan de waardedaling van de grond direct bij aankoop worden gesubsidieerd. De subsidie moet vóór de aankoop worden aangevraagd en de aankoop moet binnen 12 weken na de verlening worden gerealiseerd.

NB; De aankoopsubsidie is niet bedoeld voor aankoop van gerealiseerde natuur, alleen voor terreinen die nog in natuur moeten worden omgezet (op de beheertypekaart van het Natuurbeheerplan aangeduid als N00.01 Nog om te vormen naar natuur).

b. Subsidie pachtafkoop

Op sommige terreinen van eigenaren zoals natuurbeherende organisaties en particulieren binnen de begrenzing van het NNN liggen agrarische pachtovereenkomsten. Vaak bevat zo'n overeenkomst geen beperkingen voor bijvoorbeeld het uitrijden van mest of voor maaien of beweiden. De natuurdoelen die de provincie voor die terreinen heeft aangegeven op de ambitiekaart uit het vigerende [Natuurbeheerplan](#) kunnen daardoor niet altijd gerealiseerd worden zolang het pachtcontract niet wordt beëindigd of aangepast. Het afkopen van een pachtcontract is echter een kostbare zaak.

Met het oog op de provinciale doelstelling om het NNN te realiseren, vindt de provincie het wenselijk om een bijdrage te kunnen verstrekken voor de kosten van afkoop van deze pachtovereenkomsten.

Art 4; Weigeringsgronden

Art 4 onderdeel a

Op grond van de Europese staatssteunregels mag geen staatssteun verstrekt worden als men al met de uitvoering van het gesubsidieerde project begonnen is. Onder “project” wordt in deze uitvoeringsregeling (zie artikel 1 in deze toelichting) verstaan: het verwerven dan wel pacht- of erfpachtvrij maken van grond. Met de uitvoering hiervan is men begonnen, als er juridische stappen zijn gezet die in beginsel onomkeerbaar zullen leiden tot aankoop van grond of beëindiging van de pacht. Dat wil zeggen als er een getekende overeenkomst is of een uitspraak van de pachtkamer.

Art 4 onderdeel f De Taxatie

Een pachtontbindingstaxatie is geen standaardwerk en het verdient aanbeveling om hier een deskundige (een onafhankelijke NRV-erkende taxateur met specifieke deskundigheid op agrarisch gebied) met ervaring in pachtontbinding voor in te schakelen (denk bijvoorbeeld aan een taxateur met een keurmerk Register DOBS). De taxatie betreft een schadeloosstellingstaxatie en heeft betrekking op de inkomstenderving die het gevolg kan zijn van de ontbinding. Bij de taxatie worden de financiële voor- en nadelen die de pachter geniet door het gebruik van de grond (agrarische productie, beheervergoeding, mestplaatsingsruimte, GLB-premies, waterschapslasten etc.) gekapitaliseerd in een eenmalige afkoopsom. Ook de belastingschade dient te worden meegenomen bij de taxatie. De taxatie dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (zoals bijvoorbeeld artikel 7:377 lid 1 BW en artikel 42a onteigeningswet). De gegevens die gebruikt worden voor de berekening van de inkomensschade dienen aangeleverd te worden door de pachter. Indien de pachter deze gegevens niet kan of wil leveren dan zal er een aanname moeten worden gedaan, deze aanname dient duidelijk onderbouwd te zijn, met toetsbare gegevens.

Ook dient in het taxatierapport gemotiveerd te worden wat de afweging is geweest om te kiezen voor liquidatie of reconstructie.

De waardepeildatum van het taxatierapport (zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 sub c van deze Uitvoeringsregeling) mag maximaal een half jaar voor de datum aanvraag subsidie liggen en anders dient er een marktupdate bijgeleverd te worden.

Indien het taxatierapport betrekking heeft op meer dan alleen de NNN-begrensde grond, dan dient er in het taxatierapport een duidelijke uitsplitsing te zijn, zodat herleidbaar is welk deel betrekking heeft op de NNN-begrensde en te subsidiëren grond.

Voor de afkoopsom en bijkomende kosten, zoals de benodigde taxaties en belastingschade, kan subsidie worden aangevraagd. De subsidie moet vóór beëindiging van de overeenkomst worden aangevraagd en de grond moet binnen 12 weken na de verlening pachtvrij zijn gemaakt.

Art 5 Subsidievereisten:

5.1.c.3 (verder uitgewerkt in art 8 lid2)

Ook moet op grond van artikel 5, eerste lid onder c, sub 3 een ‘realisatieplan’ worden aangeleverd, waarin de aanvrager aangeeft hoe hij de beoogde natuur (zoals aangegeven op de ambitiekaart uit het vigerende Natuurbeheerplan) denkt te gaan realiseren en beheren. Als de aanvraag vergezeld gaat van een aanvraag voor een investeringssubsidie SKNL, dan kan het realisatieplan achterwege blijven. Dat voorkomt immers dubbel werk.

5.1.c.4 (zie ook artikel 6)

Bij de aanvraag moet gelet op artikel 5, eerste lid, onder c, sub 4 o.a. een kostenplaatje zitten, waarbij ook een realistische inschatting van de kostenveroordeling voor de proceskosten van de

uitspraak van de pachtkamer kan zitten. Hogere kosten vanuit een uitspraak pachtkamer kunnen niet gesubsidieerd te worden, dit risico ligt bij de aanvrager.

5.2.b

De in artikel 5, tweede lid onder b beschreven voorwaarde is dat de eigenaar de grond *in verpachte staat* heeft verkregen (om er natuur te realiseren) (als de huidige eigenaar van de grond zélf de pachtovereenkomst heeft afgesloten, dan is de ontpachting dus niet subsidiabel) of de pachtovereenkomst is al vóór 1990 gesloten.

5. 2.c

Om aan te tonen of afkoop van de overeenkomst echt nodig is, dient helder te zijn welke stappen zijn gevolgd. Hiervoor dient bij de subsidieaanvraag de “verklaring noodzaak pachtontbinding” te worden bijgevoegd.

Met deze verklaring geeft de aanvrager aan dat de volgende mogelijkheden zijn verkend:

1. *Pachter geeft zelf aan te willen stoppen.*

Mocht de pachter zelf al hebben aangegeven te willen stoppen dan is de verpachter geen vergoeding schuldig. Van recht op subsidie is dan geen sprake.

2. *Wijziging van de pachtovereenkomst.*

De verpachter dient het gesprek met de pachter aan te gaan om te bezien of overeenstemming bereikt kan worden over een wijziging van de overeenkomst. Indien de pachter hieraan wil meewerken, dan wordt er door verpachter en pachter een pachtwijzigingsovereenkomst gesloten en kan men de pachter tegemoet komen door de pacht prijs te verlagen en/of de beheervergoeding aan de pachter te betalen. Van recht op subsidie is dan geen sprake.

3. *Opzegging van de pachtovereenkomst.*

Indien de pachter niet wil meewerken aan een wijziging dan dient gekeken te worden of opzegging mogelijk is (artikel 7:367 in samenhang met artikel 7:370 lid 1 sub e BW). Bij reguliere pachtovereenkomsten kan dit alleen tegen het einde van de looptijd van de overeenkomst (*dit is tot uiterlijk een jaar voorafgaand aan het eind van de overeenkomst (artikel 7:367 lid 2 BW)*). Bij opzegging is in principe geen sprake van schadeloosstelling en dus ook geen recht op subsidie (artikel 4, onder d). Echter een bestemmingswijziging naar niet-agrarische doeleinden (in dit geval natuur) is ook een opzeggingsgrond (artikel 7:370 lid 1 sub e BW). In dat geval is er wel sprake van een schadeloosstelling.

4. *Ontbinding van de pachtovereenkomst*

Als opzegging niet aan de orde is dan kan de overeenkomst tussentijds worden ontbonden (artikel 7:377 lid 1 BW). Ontbinding kan op elk moment van de looptijd van de pachtovereenkomst worden gevorderd bij de rechter. Conform artikel 7:377 lid 3 en artikel 42a Ow is een volledige schadeloosstelling van toepassing. Bij schadeloosstelling van een pachter heeft dit betrekking op de inkomensschade. Vooruitlopend op een vordering tot ontbinding kan hier minnelijk overleg over worden gevoerd.

Het is aan te bevelen om te wachten met het indienen van de subsidieaanvraag tot er duidelijkheid is of men er met de pachter minnelijk uitkomt. Er is dan een concept pachtbeëindigingsovereenkomst met daarin een schadeloosstelling genoemd die gebaseerd is op een taxatierapport.

In het geval men er in z'n geheel niet met de pachter blijkt uit te komen en verwacht een gang naar de rechter te zullen maken, is het moment waarop deze procedure gestart wordt idealiter het moment waarop de aanvraag wordt ingediend. Na een uitspraak van de pachtkamer is de subsidie activiteit (ontpachting) reeds voltooid, en kan geen subsidie meer worden toegekend (*art 4 onder a, weigeringsgronden*). In deze situatie kunnen er bijkomende proceskosten voor rekening van subsidieaanvrager bijkomen (*artikel 6 onder b, subsidiabele kosten*).

Art 8 Vereisten aanvraag

Art 8 1 a en b

Zie definitie van Project in deze toelichting om te bepalen wanneer er met de uitvoering is begonnen. Er mogen geen onomkeerbare besluiten zijn genomen.

Art 8 1 d stelt dat indien de aanvrager reeds elders duurzaam natuurbeheer verricht, een opgave van de terreinen waarop dit beheer wordt uitgevoerd moet worden gedaan. Die opgave moet aantonen dat er op een significant aantal terreinen het betreffende beheer al wordt uitgevoerd. Het hoeft dus geen volledige opsomming te zijn.

Art 8 3 a moet ook kloppen met de definitie van project zoals toegelicht in deze toelichting.

Art 12 Verplichtingen van de subsidieontvanger

lid 2 Kwalitatieve verplichting (KV)

Bij aankoop:

Binnen 4 weken na de subsidieverlening moet met de Provincie een overeenkomst gesloten zijn teneinde de ontwikkeling en instandhouding op grond van het Natuurbeheerplan te borgen en tot het vestigen van een kwalitatieve verplichting (KV) met kettingbeding met de provincie gesloten zijn, waarin staat dat de eigenaar het te verwerven terrein direct als natuur gaat beheren en dat hij alles zal nalaten dat ontwikkeling en instandhouding van de beoogde natuur verstoort. Dit laatste moet door de notaris in opdracht van de aanvrager binnen 16 weken na de datum van de subsidieverleningsbeschikking als kwalitatieve verplichting (KV) in het kadaster zijn opgenomen. Dat kan het beste meteen bij de overdracht bij de notaris gebeuren. Mocht dit niet binnen de termijnen lukken, dan kan gebruik gemaakt worden van artikel 12 lid 4.

Na toezending van de leveringsakte en een afschrift van de akte met vestiging van de KV met bewijs van inschrijving in het Kadaster vindt de subsidievaststelling plaats. Indien er sprake is van vestiging van een KV op een gedeeltelijk perceel en/of indien er sprake is van meerdere natuurbeheertypes dan dient een duidelijke kaart met kadastrale grenzen en oppervlaktes onderdeel uit te maken van de akte. Deze kaart dient ook ingeschreven te zijn in het Kadaster. Indien men te maken heeft met perceelsgedeelten kan er ook voor gekozen worden om dit perceel eerst, op eigen kosten, te laten splitsen, om zodoende de KV op een geheel perceel te kunnen vestigen.

De aanvrager kan desgewenst in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde opnemen in die zin dat het terrein alleen wordt overgedragen wanneer subsidie wordt verleend. Advies is wel om hier een termijn van bijvoorbeeld maximaal een jaar voor op te nemen.

De te verwerven grond hoeft niet, zoals bij SKNL, persé in agrarisch gebruik te zijn.

De grond mag vervolgens niet worden verkocht of in erfpacht uitgegeven zonder toestemming van Gedeputeerde Staten.

Werkwijze ten behoeve van het vastleggen van de kwalitatieve verplichting in het Kadaster; Bij de subsidieverleningsbeschikking wordt in drievoud een door Provincie Noord-Holland ondertekende uitvoeringsovereenkomst meegezonden. Aanvrager ondertekent deze overeenkomst

en stuurt een kopie naar Provincie Noord-Holland, Sector Grond. De dan relevante gegevens zullen in de beschikking worden vermeld. Aanvrager is verantwoordelijk voor het opdracht geven aan de notaris om de akte tot vestiging van een kwalitatieve verplichting met kettingbeding te passeren en deze akte tezamen met de kaartbijlage in te schrijven in het Kadaster. Aanvrager betaalt zelf de factuur van de notaris. De notariskosten zijn subsidiabel mits zij niet hoger zijn dan het reeds verleende bedrag. In de beschikking zal de contactpersoon vanuit de Sector Grond worden genoemd. Aan de notaris kunt u deze contactpersoon doorgeven. De contactpersoon vanuit sector Grond zal zorgdragen voor ondertekening van de akte namens Provincie Noord-Holland.

Bij pachtafkoop:

Binnen 4 weken na subsidieverlening moet met de Provincie een overeenkomst gesloten zijn teneinde de ontwikkeling en instandhouding op grond van het Natuurbeheerplan te borgen en tot het vestigen van een kwalitatieve verplichting (KV) met kettingbeding, waarin staat dat het pachtvrij te maken terrein direct als natuur beheerd gaat worden en dat alles wordt nagelaten dat ontwikkeling en instandhouding van de beoogde natuur verstoort. Dit laatste moet door de notaris in opdracht van de aanvrager vervolgens uiterlijk binnen 16 weken na de datum van de subsidieverleningbeschikking als kwalitatieve verplichting (KV) in het kadaster zijn opgenomen. Mocht dit niet binnen de termijnen lukken dan kan gebruik gemaakt worden van artikel 12 lid 4. Na toezending van de pachtbeëindigingsovereenkomst en een afschrift van de akte tot vestiging KV met bewijs van inschrijving in het Kadaster vindt de subsidievaststelling plaats. Indien er sprake is van vestiging van een KV op een gedeeltelijk perceel en/of indien er sprake is van meerdere natuurbeheertypes dan dient een duidelijke kaart met kadastrale grenzen en de oppervlaktes van deze gedeeltes onderdeel uit te maken van de akte. Deze kaart die onderdeel uit maakt van de akte en dient ook mee ingeschreven te zijn in het Kadaster. Indien men te maken heeft met perceelsgedeelten kan er ook voor gekozen worden om dit perceel eerst, op eigen kosten, te laten splitsen, om zodoende de KV op een geheel perceel te kunnen vestigen. Bij een voorgenomen verkoop of uitgifte in erfpacht van de met subsidie pachtvrij gemaakte grond moet Gedeputeerde Staten hiervan in kennis worden gesteld (artikel 12 lid 1c). Geliberaliseerde pacht is mogelijk, als tenminste de pachtvoorwaarden de realisatie van het beoogde natuurdoel niet onmogelijk maken.

Samenhang met andere subsidieregelingen

Stapeling van de subsidies voor aankoop en voor pachtafkoop, en stapeling met de SKNL-subsidie voor de waardedaling van grond bij omzetting van agrarisch naar natuur is niet toegestaan, omdat daardoor 'dubbele betaling' plaatsvindt of onevenredige steun aan ondernemers wordt verleend. Op eigen kosten ontpachten (waardoor de grondwaarde stijgt) en vervolgens SKNL functieverandering aanvragen, is wel mogelijk.

Na het vestigen van de kwalitatieve verplichting op grond van de SPA-regeling (zowel na aankoop als na pachtafkoop) is de functie veranderd van landbouw naar natuur. Daarom kan er (bij voorkeur gelijktijdig bij de aanvraag SPA of anders kort na de subsidieverlening SPA), SKNL-inrichting na functieverandering worden aangevraagd.