

Aan:
Provinciale Staten

Onderwerp:
Financiering grondverwerving nieuw te begrenzen percelen bij Schokland.

Statenvergadering
1 maart 2001

Agendapunt:
9

Lelystad:
31 januari 2001

Registratienummer:
PS01.0019

Inlichtingen:
D.J. Bakker

Afdeling:
MPV

1. Wij stellen u voor:

- in te stemmen met verwerving van de percelen J140 en J 141 bij Schokland, daarbij in acht te hebben genomen dat er een beperkt risico aanwezig is dat er extra voorfinancieringskosten (ten bedrage van max. f 42.150,- per jaar, bij de huidige rentestand) ontstaan welke vooralsnog verantwoord en gedekt worden binnen post 6.2.2.19 'Rente voorfinanciering Groenfonds';
- in te stemmen met het inzetten van middelen voor 'compensatie en afkoop van investeringen' ten behoeve van de versnelling van de aankoop van voornoemde percelen, ten bedrage van f 116.090,-;
- daartoe het bestaande krediet ad f 1.544.783,- te verhogen met f 32.876,-;
- ter dekking van het bovenstaande een bedrag van f 32.876,- ten laste van de post 'Onvoorzien' (waarna hierop f 719.000,- resteert), en ten bate van de bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid te brengen;
- de 11^e wijziging van de begroting 2001 vast te stellen.

2. Toelichting:

In december 2000 heeft GS ingestemd (EZ/00.092439/C) met het voornemen om in 2001 een aantal extra percelen bij Schokland te begrenzen in het te maken natuurgebiedplan. De Subcommissie Landelijk Gebied (SLG) heeft op het hiertoe geformuleerde voorstel (brief EZ/00. 092439/C) positief geadviseerd (brief POCF/00.015618/B). Met deze instemming door GS en het positieve advies van de SLG is de mogelijkheid gecreëerd om, vooruitlopend op de definitieve begrenzing in het natuurgebiedplan, reeds gronden te verwerven. Voor één perceel (E 165 inclusief erf en gebouwen) is deze aankoopkans nog in 2000 benut door gebruik te maken van de door het kabinet beschikbaar gestelde extra middelen. De overige te begrenzen percelen (J140, J141, E163, E164 en P6) zullen in 2001 worden verworven nadat hierover met de pachter c.q. eigenaar overeenstemming is bereikt en er middelen zijn vrijgemaakt. De bestaande middelen zijn voor verwerving van al deze percelen op dit moment niet toereikend. Derhalve betreft dit voorstel de door de Stuurgroep Schokland noodzakelijk geachte verwerving, voor 1 april 2001, van de percelen J 140 en J 141. Verwerving van de overige percelen wordt betrokken bij de voorjaarsnota. De reguliere kosten van grondverwerving worden betaald uit convenantmiddelen (Groenfonds). In de najaarsnota van LNV zijn middelen voor grondverwerving beschikbaar gekomen, waarmee medio januari 2001 de, momenteel voorgefinancierde en reeds verrichte transacties, ten behoeve van Schokland worden afgelost. De laatste onderhandelingen over de wijze waarop dit moet gebeuren worden op dit moment tussen IPO en LNV gevoerd. Na aflossing van de reeds voorgedragen transacties, kunnen de onderhavige transacties uit de convenantmiddelen voor 2001 worden betaald. Indien onverhoopt (en op dit moment niet verwacht) LNV de middelen om de reeds verworven en voorgefinancierde gronden niet ter beschikking stelt, kan de extra rentelast, die bij de huidige rentestand maximaal f 42.150,- per jaar bedraagt, voor voorfinanciering worden gedekt binnen post 6.2.2.19. De verwervingskosten van de percelen J 140 en J 141 worden geschat op ca. f 793.750,-.

Daarnaast is er sprake van extra kosten als gevolg van de in het kader van, in het gebiedsgerichte project Schokland afgesproken, versnelde grondverwerving (3-5 jaar) waarvan besloten is deze uit provinciale middelen te financieren. Voor de reeds eerder verworven percelen hebben Provinciale Staten besloten (MPV/00.90168/A) om voor deze extra kosten een krediet ter grootte van f 1.544.783,- beschikbaar te stellen ten laste van de bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid. Verwacht wordt dat uit de reeds verrichtte en nog in afwikkeling zijnde transacties totaal f 1.461.569,- aan kosten ten laste van dit budget zullen worden gemaakt en derhalve een bedrag ter grootte van f 83.214,- zal resteren. Het benodigde bedrag aan extra kosten voor aankoop van J140 en J141 bedraagt f 116.090,-, derhalve zal voor de versnelling van deze noodzakelijk extra te verwerven percelen, op het reeds bestaande krediet een aanvullend bedrag benodigd zijn ad f 32.876,-. Gezien het strategisch belang van de aankopen voor het project Schokland wordt van deze kosten voorgesteld deze ten laste te brengen van de post 'Onvoorzien', waarna op deze post nog f 719.000,- resteert.

3. Advies van de Commissie voor advies:
De commissie stemt in met het voorstel.

4. Ontwerp-besluit:

Provinciale Staten van Flevoland,

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 31 januari 2001,
nr. MPV/01.090084/A

BESLUITEN:

- in te stemmen met verwerving van de percelen J140 en J 141 bij Schokland, daarbij in acht te hebben genomen dat er een beperkt risico aanwezig is dat er extra voorfinancieringskosten (ten bedrage van max. f 42.150,- per jaar, bij de huidige rentestand) ontstaan welke vooralsnog verantwoord en gedekt worden binnen post 6.2.2.19 'Rente voorfinanciering Groenfonds';
- in te stemmen met het inzetten van middelen voor 'compensatie en afkoop van investeringen' ten behoeve van de versnelling van de aankoop van voornoemde percelen, ten bedrage van f 116.090,-;
- daartoe het bestaande krediet ad f 1.544.783,- te verhogen met f 32.876,-;
- ter dekking van het bovenstaande een bedrag van f 32.876,- ten laste van de post 'Onvoorzien' (waarna hierop f 719.000,- resteert), en ten bate van de bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid te brengen;
- de 11^e wijziging van de begroting 2001 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten van Flevoland
d.d. 1 maart 2001.

,griffier.

,voorzitter.

5. Bijlagen

- Toelichting op Financiering grondverwerving nieuw te begrenzen percelen bij Schokland.
- 11^e Begrotingswijziging 2001.

6. Ter lezing gelegde stukken

Geen.

Gedeputeerde Staten van Flevoland,
 ,griffier. ,voorzitter.



Inleiding

Op 24 november 1999 is het begrenzingsplan Noordoostpolder, waar het reservaatgebied Schokland onderdeel van uitmaakt, door GS vastgesteld (ROV/99.091977/C) en op 1 december van dat jaar is het in werking getreden. Hiermee werd een legitieme basis gevormd om de 135 ha reservaatgebied bij Schokland te verwerven met convenantmiddelen (LNV-IPO-convenant 1997, ook wel Groenfondsmiddelen genoemd). De beschikbare convenantmiddelen zijn gebaseerd op verwerving van op de markt vrij komende gronden tussen 1997 en 2018 (21 jaar). Om de verwerving bij Schokland te versnellen zijn door de provincie extra middelen ter beschikking gesteld waarmee het voor agrariërs extra motiverend was te stoppen of verplaatst te worden. Binnen het gebiedsgerichte project Schokland is op deze wijze in 1999 en 2000 voortvarend uitvoering gegeven aan het Plan van aanpak Nieuw Schokland: Met de meeste agrariërs is inmiddels overeenstemming bereikt en heeft de overdracht plaatsgevonden. Met enkele agrariërs zal de transactie in april 2001 worden afgerond. De jaarlijkse trekkingsrechten van Flevoland uit de convenantmiddelen bedragen de waarde van de nog niet gerealiseerde aankopen aan reservaatgebied gedeeld door het aantal jaar dat nog tot 2018 te gaan is (gemiddeld 5% per jaar). De omvang van de aankopen ten behoeve van het project Schokland bedroegen ca. 20% van het nog te realiseren areaal, derhalve moesten hiervoor de trekkingsrechten over 4 jaren worden benut, waarmee aankopen buiten Schokland in die periode niet mogelijk zouden zijn. Om deze reden is op 9 maart 2000 aan Provinciale Staten het voorstel voorgelegd om in te stemmen met voorfinanciering van de reguliere kosten van grondverwerving via het Groenfonds, waarbij de rentekosten ten laste zouden komen van de provincie. Provinciale Staten hebben destijds conform dit voorstel besloten (MPV/00.90168/A). Door het kabinet is eind november 2000, vrij onverwacht, extra financiering voor grondverwerving beschikbaar gesteld, waarmee medio januari 2001 de momenteel voorgefinancierde, reeds verrichte transacties ten behoeve van Schokland kunnen worden afgelost. De laatste onderhandelingen over de wijze waarop dit moet gebeuren worden op dit moment tussen IPO en LNV gevoerd.

Door de extra financiële impuls van het kabinet werd het tevens mogelijk om in te spelen op een aantal actuele wensen van de Stuurgroep Schokland en op concrete aankoopkansen bij Schokland. De wensen betroffen het begrenzen van een aantal percelen (E163, E164, E165 inclusief erf en gebouwen, J140, J141 en P6 gedeelte Asma) aangrenzend aan het reeds begrensde reservaatgebied (zie kaartbijlage). Om vooruit te kunnen lopen op de begrenzing van deze hectares in het natuurgebiedsplan, dat in 2001 zal worden opgesteld, is het noodzakelijk dat alle betrokken partijen hiermee kunnen instemmen. Daarom is op 11 december 2000 een voorstel aan GS gedaan (EZ/00.092439/C) om in te stemmen met het voornemen om genoemde percelen bij Schokland in 2001 te begrenzen in het natuurgebiedsplan en om de Subcommissie Landelijk Gebied (SLG) van de Provinciale Omgevingscommissie Flevoland (POCF) te verzoeken om het college, vooruitlopend op definitieve begrenzing in het natuurgebiedsplan, te adviseren. GS heeft conform dit voorstel besloten en de SLG heeft het college vervolgens positief geadviseerd (POCF/00.015618/B). Hiermee is ook voor de genoemde percelen een aankooptitel ontstaan. Van deze aankooptitel is in 2000 nog gebruik gemaakt door de verwerving van perceel E165 (inclusief erf en gebouwen) voor te dragen voor financiering uit de door het kabinet ter beschikking gestelde extra middelen. De overige te begrenzen percelen (J140, J141, E163, E164 en P6) zullen in 2001 worden verworven nadat hierover met de pachter c.q. eigenaar overeenstemming is bereikt. Over verwerving van perceel J140 is reeds overeenstemming met de pachter. Voor deze transactie zouden per 1 april 2001 de benodigde financiële middelen beschikbaar moeten zijn. Na aflossing van de reeds voorgefinancierde transacties door het extra budget van LNV, behoeft de voorfinanciering niet meer te worden afgelost en komt het volledige budget aan trekkingsrechten voor 2001 vrij voor verwerving van de in de onderhavige nota aangegeven percelen. Zoals eerder gemeld zijn de laatste onderhandelingen over de wijze van betalen tussen IPO en LNV op dit moment 19 januari 2001) nog in gang, maar zijn de partijen in principe akkoord en wacht men op formele afhandeling. De gezamenlijke provincies zullen hiertoe een beroep doen op een vordering die wij gezamenlijk hebben op het Bureau Beheer Landbouwgronden (onderdeel van DLG).

Om de grondverwerving bij Schokland binnen de afgesproken versnelde tijdsduur van 3-5 jaar te realiseren heeft Provinciale Staten op 9 maart 2000 (MPV/00.90168/A) besloten om voor de met deze versnelling gemoeide extra kosten een krediet ter grootte van f. 1.544.783,- beschikbaar te stellen ten laste van de bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid. Deze middelen hebben tot doel een versnelling van de verwerving van de reeds begrensde 135 ha reservaatgebied te bewerkstelligen middels compensatie voor de te verplaatsen en uittredende agrariërs. Tot op heden is er f 643.087,- van dit budget gebruikt. Verwacht wordt dat uit de transacties die op dit moment in afwikkeling zijn totaal nog f 818.482,- ¹⁾ aan kosten ten laste van het nog openstaande bedrag op de bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid zullen worden gemaakt, waarna derhalve een bedrag ter grootte van f 83.214,- zal resterende.

De kosten voor de versnelde verwerving van de nieuw te begrenzen percelen J140, J141, E163, E164 en P6 bedragen f 456.822,-. Deze kosten kunnen derhalve niet volledig door het resterende budget worden gedragen.

Om de eventuele kosten die bij de extra verwerving kunnen ontstaan wegens het geringe risico dat er extra voorfinancieringsmiddelen noodzakelijk zijn en om de extra kosten voor compensatie en afkoop van investeringen te minimaliseren, wordt er voor gekozen om nu een besluit te vragen over de twee meest dringende transacties, betreffende de percelen J 140 en J 141. Voor de verwerving van de overige percelen kan tijdens de behandeling van de voorjaarsnota worden nagegaan of het wenselijk is om de daarvoor benodigde middelen vrij te maken.

Benodigde financiën verwerving nieuw te begrenzen percelen bij Schokland

Voor de verwerving van de nieuw te begrenzen percelen bij Schokland zijn de benodigde financiën in twee stromen te splitsen:

1. verwerving van de nieuw te begrenzen reservaatgronden met reguliere middelen van het Groenfonds;
2. compensatie voor het versnellen van de gewenste uitruil van gronden met de continuerende ondernemingen en afkoop van investeringen.

Hieronder zijn de financiële aspecten van de grondverwerving bij Schokland weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de twee bovengenoemde financiële stromen.

Verwerving van nieuw te begrenzen reservaatgronden

De oppervlaktes van de extra te verweven percelen zijn:

J140	12,1961	ha
J141	8,4289	ha

Totaal	20,6250	ha

De kosten van het pachtvrij maken c.q. kopen van bovenstaande gronden worden geschat op ca f 793.750,-. Daarbij is er vanuit gegaan dat de als reservaatgrond te begrenzen grond na het pachtvrij maken, conform de afspraken daarover in het kader van Groenoverdracht, om niet overgaan naar Staatsbosbeheer waarna ze in erfpacht uitgegeven worden aan Stichting Flevolandschap, de toekomstige beheerder van de gronden. Verder wordt er vanuit gegaan dat beide percelen in 2001 worden verworven. Dit betekent dat het gehele genoemde bedrag via het Groenfonds (al dan niet voorgefinancierd) in 2001 beschikbaar zal moeten zijn. De financiële middelen gemoeid met verwerving van perceel J140 (waarover reeds overeenstemming is bereikt) zullen per 1 april 2001 beschikbaar moeten zijn.

- 1) In dit bedrag is f 114.380,- aan kosten voor de extra afkoop van het verrekenbeding dat rustte op de grond van de heer Meijer meegenomen. Deze afkoop bleek noodzakelijk bij de verwerving om de voortgang niet te belemmeren en om in een later stadium niet met hogere grondprijzen te worden geconfronteerd dan met het bedrag van afkoop gemoeid is. Het genoemde bedrag is de helft van de totale afkoopkosten, de andere helft heeft de Dienst der Domeinen voor zijn rekening genomen, hier tegenover staan ook meevallers doordat in gevallen de gehele bedrijfsvoering gestaakt werd en de derhalve geen compensatiekosten hoefden te worden betaald.

Na aflossing van de reeds voorgefinancierde transacties door het extra budget van LNV komt het volledige budget aantrekkingsrechten voor 2001 vrij voor de verwerving van de in de onderhavige nota aangegeven percelen. Zoals eerder vermeld zijn de laatste onderhandelingen over de wijze van betalen tussen IPO en LNV op dit moment (19 januari 2001) nog in gang, maar zijn de partijen in principe akkoord en wacht men op formele afhandeling. Indien onverhoopt (en op dit moment ook niet verwacht) LNV de middelen niet ter beschikking stelt zullen bij de voorjaarsnota extra middelen voor voorfinanciering moeten worden vrijgemaakt. Uitgaande van het worst-case scenario en er van uitgaande dat DLG niet reeds overgaat tot betaling van het 50% deel dat ten laste van hun budget komt, zal een voorfinanciering moeten worden aangegaan. Op basis van de huidige dagrentestand (5,31% Euribor/Eonia) zal dit tot 2003, het jaar dat aflossing uit de trekkingsrechten kan plaatsvinden, een rentelast van ca. f 42.150,- per jaar opleveren.

Compensatie en afkoop investeringen

De gebruikelijke termijn voor verwerving van relatienotagronden bedraagt ongeveer 20 jaar, waarbij reguliere aankoopkansen worden benut. Om de grondverwerving van de nieuw te begrenzen percelen rond Schokland ook binnen de beoogde termijn te realiseren wordt voorgesteld om ook nu de agrariërs die reservaatgebied inleveren én hun onderneming continueren, te compenseren met meer niet-reservaatgrond dan dat zij aan reservaatgrond inleveren. Dit is in lijn met het besluit van Provinciale Staten van 9 maart 2000 voor de reeds begrensde percelen. Naar schatting van DLG bedragen deze kosten van compensatie voor de beide transacties ca. f 96.090,-.

Daarnaast worden de kosten voor vergoeding van de door de ondernemer gedane investeringen in kavelpaden, drainage etc., op ca. f 20.000, geschat. Totaal komen daarmee de geschatte kosten voor de versnelling van de grondverwerving en afkoop van investeringen op een bedrag van ca. f 116.090,-. Dit bedrag komt bovenop het reeds eerder door Provinciale Staten beschikbaar gestelde krediet ter grootte van f. 1.544.783,-. (MPV/00.90168/A). In hoeverre het genoemde extra bedrag uiteindelijk toereikend is, zal sterk afhangen van de uitkomst van de onderhandelingen.

Financiële consequenties voor de Provincie Flevoland

Voor een marktconforme grondverwerving van de percelen J 140 en J 141, waarvan het noodzakelijk geacht wordt deze aan te kopen in het kader van het Gebiedsgericht project Schokland, is f 793.750,- nodig. Voor het versnellen van de gewenste grondruil met de continuerende onderneming en de afkoop van investeringen is daarnaast nog eens een bedrag van ca. f 116.090,- noodzakelijk.

Verwerving van nieuw te begrenzen reservaatgrond

De marktconforme verwerving (f 793.750,-) van de nieuw te begrenzen grond van de stakende en continuerende ondernemingen komt volledig ten laste van de Groenfondsgelden. Het jaarlijkse trekkingsrecht van provincie Flevoland uit dit fonds is voorshands gebudgetteerd op ca. f 2 miljoen. In het geval dat alle transacties die eind 2000 aan het Groenfonds zijn voorgedragen worden gehonoreerd, en er is geen reden aan te nemen dat dit niet gebeurt, is dit bedrag voldoende groot om de nieuw te begrenzen percelen te verwerven en is voorfinanciering niet noodzakelijk. Indien onverhoopt (er is op dit moment nog geen formeel besluit) LNV de middelen om de reeds verworven en voorgefinancierde middelen niet ter beschikking stelt heeft alleen nog maar het provinciale deel van de aankopen te worden voorgefinancierd, het deel van DLG is al betaald. Dit houdt in dat er sprake zal zijn van een lagere rentelast. Indien de extra transacties zouden worden toegevoegd aan het voor te financieren bedrag zal dit niet leiden tot een verhoging van de reeds geraamde rentekosten op post 6.2.2.19 'rente voorfinanciering Groenfonds'. De rentelast zoals geraamd in de najaarsnota 2000, de rentelast op basis van de huidige situatie (per januari 2001) en de rentelast inclusief de extra verwerving is in de onderstaande tabellen weergegeven.

Berekening voorfinanciering aankopen Schokland (guldens) in de najaarsnota 2000

	2000	2001	2002	2003
Financieringsbehoefte IMP	8.179.976	6.966.256	4.646.256	2.326.256
Trekkingsrecht per 1 januari	2.320.000	2.320.000	2.320.000	2.320.000
Voorfinanciering	5.859.976	4.646.256	2.326.256	6.256
Renteperiode	3 maanden	12 maanden	12 maanden	
Rentekosten 4,6%	67.390	213.728	107.008	287
Rentekosten afgerond	68.000	214.000	107.000	300

Door het feit dat een aantal transacties later in 2000 heeft plaatsgevonden dan eerder verondersteld en door de extra financiële middelen die eind november 2000 door het kabinet voor grondverwerving beschikbaar zijn gesteld, vallen de geschatte rentelasten per januari 2001 lager uit dan waarmee in de najaarsnota rekening is gehouden:

Berekening voorfinanciering aankopen Schokland (guldens) per januari 2001

	2000	2001	2002	2003
Financieringsbehoefte IMP	3.987.592	5.044.633	3.044.633	1.044.633
Trekkingsrecht per 1 januari		2.000.000	2.000.000	2.000.000
Voorfinanciering	3.987.592	3.044.633	1.044.633	0
Renteperiode	10 dagen	12 maanden	12 maanden	
Rentekosten 5.31%	5.882	161.670	55.470	
Rentekosten afgerond	6.000	162.000	56.000	0

Berekening voorfinanciering aankopen Schokland (guldens) per januari 2001 inclusief extra verwerving

	2000	2001	2002	2003
Financieringsbehoefte IMP	3.987.592	5.838.383	3.838.383	1.838.383
Trekkingsrecht per 1 januari		2.000.000	2.000.000	2.000.000
Voorfinanciering	3.987.592	3.838.383	1.838.383	0
Renteperiode	10 dagen	12 maanden	12 maanden	
Rentekosten 5.31%	5.882	203.818	97.618	
Rentekosten afgerond	6.000	204.000	98.000	0

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld de rentelast van de extra grondverwerving, indien noodzakelijk, ten laste van op post 6.2.2.19 'Rente voorfinanciering Groenfonds' te brengen.

Compensatie en afkoop investeringen

De middelen die nodig zijn voor de gewenste versnelling van de grondruil met de continuerende ondernemingen en de afkoop van investeringen (ca. f 116.090,-) kunnen niet ten laste van de Groenfondsgelden worden gebracht. Daarom werd reeds eerder een krediet beschikbaar gesteld ter grootte van f 1.544.783 ten laste van de bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid. Op basis van de huidige gegevens zal na aftrek van de gemaakte en overeengekomen kosten voor de reeds verworven gronden van dat krediet f 83.214,- resteren. Derhalve zal voor de versnelling van de verwerving van de noodzakelijk extra te verwerven percelen een aanvullend bedrag benodigd zijn ad f 32.876,-.

Gezien het strategisch belang van de aankopen voor het project Schokland wordt voorgesteld om deze kosten ten laste te brengen van de post 'Onvoorzien'.

Dienstjaar 2001, 11e begrotingswijziging

Provinciale Staten van Flevoland besluiten de begroting als volgt te wijzigen:

Product	Omschrijving	Onderdeel		Lasten	Baten	Nieuw geraamd bedrag
				Verhoging/ verlaging	Verhoging/ verlaging	
6.2.2	Uitvoering natuur- en landschapsbeleid	storting bestemmingsreserve Uitvoering Natuurbeleid	12 (6.0)	32.876		32.876
						<i>2.044.289</i>
0.3.1	Onvoorzien/stelposten	onvoorziene uitgaven	11 (0.0)	-32.876		718.997
						<i>9.297.067</i>
				0	0	

Nb. Het in de kolom "Nieuw geraamd bedrag" cursief weergegeven getal, betreft de raming van het totale product na wijziging van de begroting.

Aldus besloten in de vergadering van 1 maart 2001
de griffier, de voorzitter,

in enkelvoud ter kennis neming gezonden aan de
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties