



Bijlage bij Statenbrief

Datum
31 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Onderwerp

Vaststellen voorkeursvolgorde voor verkoop agrarische bedrijfslocatie aan de Veldweg 44/46 in Doornspijk

Portefeuillehouder

Helga Witjes en Harold Zoet



In deze bijlage wordt het verloop van de verkoopprocedure van de agrarische locatie aan de Veldweg 44/46 in Doornspijk en de afweging die aan de voorkeursvolgorde en de voorgenomen inzet van het bedrijf ten grondslag ligt nader toegelicht.

Inleiding

Eind 2021 zijn wij na aankoop eigenaar geworden van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Veldweg 44/46 te Doornspijk. Het bedrijf bestaat uit een agrarisch erf met bedrijfsopstallen en 2 bedrijfswoningen. Bij het bedrijf hoort circa 197 hectare cultuurgrond, waarvan ongeveer 171 hectare SKAL-gecertificeerd is. Het betrof de strategische aankoop van een locatie uit oogpunt van agrarisch toekomstperspectief. Inzet van de locatie heeft als doel het bijdragen aan het realiseren van verschillende provinciale doelen verbonden aan de integrale Gelderse Maatregelen Stikstof, waaronder stikstofreductie, natuurherstel, en verduurzaming en versterking van de landbouw. Deze doelen zijn vertaald naar het Programma van eisen en wensen om de voorstellen van belangstellenden te toetsen.

In 2022 hebben wij het bedrijf middels een uitgebreide verkoopbrochure en bijbehorend programma van eisen en wensen openbaar te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden tot 30 september 2022 een aankoopvoorstel indienen.

Gevolgte procedure

In totaal hebben 14 partijen belangstelling getoond voor aankoop van het bedrijf (erf en opstallen met minstens 100 hectare). Daarnaast hebben bijna dertig partijen belangstelling getoond voor

Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
2 van 6

aankoop van losse percelen. Alle getoonde belangstelling is beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten uit de verkoopbrochure.

Eén van deze uitgangspunten is prioritering van verkoop van het bedrijf (erf en opstallen met minimaal 100 hectare) boven de losse verkoop van veldkavels. Belangstellenden voor losse percelen zijn in december 2022 geïnformeerd dat, alvorens te besluiten over verkoop van losse veldkavels, er eerst overeenstemming wordt gezocht met een kandidaat over aankoop van het bedrijf.

De ingediende voorstellen zijn allereerst beoordeeld op geldigheid. Dit heeft ertoe geleid dat zowel vier belangstellenden voor het bedrijf als vier belangstellenden voor losse kavels zijn afgewezen wegens het niet tijdig of onjuist indienen van hun voorstel. Hierover hebben betrokken partijen in januari 2023 bericht gehad.

In april en mei 2023 zijn met de tien belangstellenden met een geldig voorstel voor aankoop van het bedrijf informatieve gesprekken gevoerd. In deze gesprekken konden belangstellenden hun voorstel nader toelichten. Hierna zijn de belangstellenden in de gelegenheid gesteld om hun initiële voorstel schriftelijk aan te vullen of nader toe te lichten. Op basis van de uitgangspunten van de brochure, zijn de 10 voorstellen - inclusief eventuele aanvullingen - voor het bedrijf inhoudelijk beoordeeld.

Op 12 juni 2023 heeft het ministerie van LNV de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus) gepubliceerd. Voor het aangeboden bedrijf aan de Veldweg geldt dat het op basis van de vigerende vergunning qua stikstofdepositie boven de drempelwaarde uit de LBV+ uitkomt, en daarmee onder deze regeling kwalificeert als locatie met piekbelasting.

Op 19 juli 2023 zijn de tien belangstellenden voor het gehele bedrijf geïnformeerd over de kwalificatie van de locatie aan de Veldweg als locatie met piekbelasting onder de LBV+ regeling.

Keuze voor vervolg procedure: twee mogelijke sporen

Voor het vervolg van de verkoopprocedure hebben we een keuze gemaakt tussen twee verschillende sporen: (1) staken verkoopprocedure i.h.k.v. de landelijke Aanpak Piekbelasting en (2) voortzetten lopende verkoopprocedure met het vaststellen van de voorkeursvolgorde van kandidaten.

We hebben besloten de verkoopprocedure voort te zetten. De ontvangen voorstellen inzake de verkoopprocedure zorgen voor een breder doelbereik van provinciale doelen (naast stikstof, ook natuur en landbouwontwikkeling/-versterking) in spoor 2 dan het onderbrengen van de locatie onder de landelijke Aanpak Piekbelasting in spoor 1.

Vervolg spoor 2: Vaststellen voorkeursvolgorde van kandidaten

Uit de eerdergenoemde inhoudelijke beoordeling van de aankoopvoorstellen zijn de drie kandidaten geselecteerd die met hun voorstel het hoogste scoren op de onderscheidende criteria in de verkoopbrochure en daarmee de grootste bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen.

Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
3 van 6

Deze drie kandidaten hebben elk een verschillende inbrengpositie en kunnen een verschillende bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen. We zijn op basis van de inhoudelijke beoordeling van de voorstellen gekomen tot een voorkeursvolgorde van de kandidaten. Verdere gesprekken met kandidaten worden via deze voorkeursvolgorde gevoerd.

De voorkeursvolgorde komt voort uit de volgende motivering.

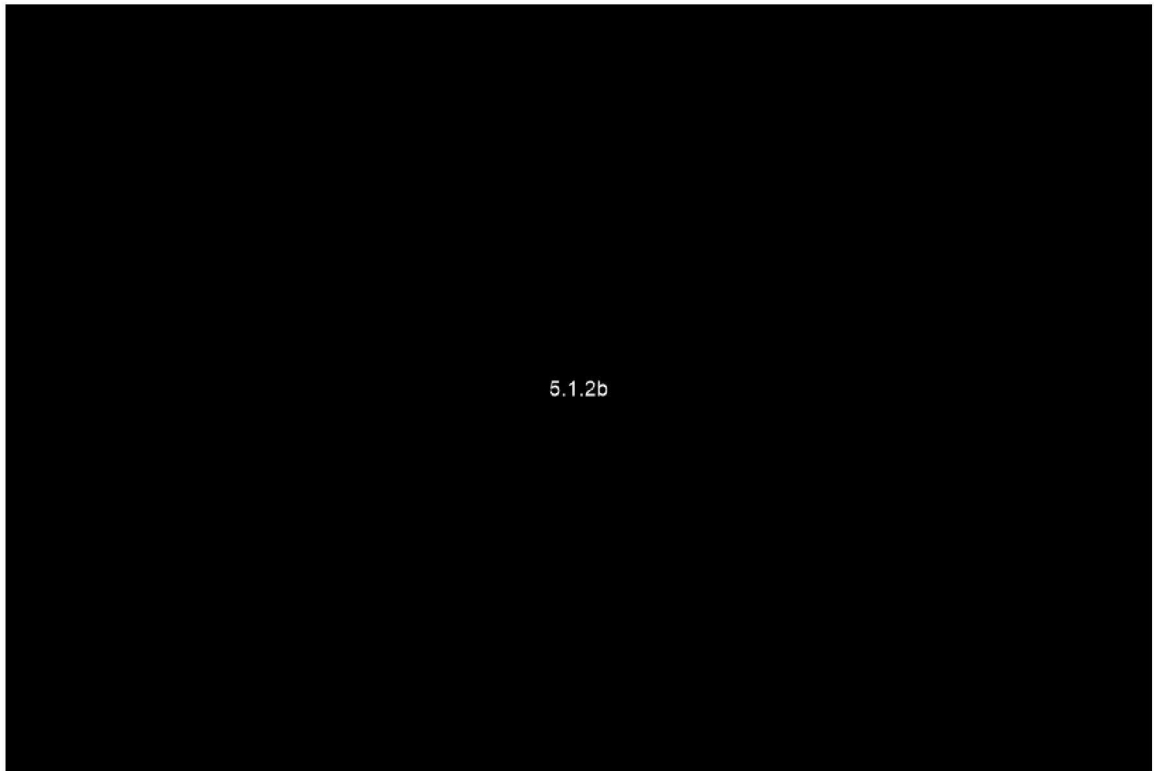
Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
4 van 6

Voorstellen kandidaten in het kort

De voorstellen van de drie genoemde kandidaten zijn als volgt samen te vatten:



5.1.2b

Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
5 van 6

Beoordeling voorstellen

De voorstellen van de kandidaten, inclusief eventuele aanvullingen die zijn gedaan naar aanleiding van de in april en mei 2023 met de kandidaten gevoerde informatieve gesprekken, zijn beoordeeld aan de hand van de onderscheidende criteria uit de verkoopbrochure. In onderstaande tabel wordt op de vier samenvattende criteria de beoordeling weergegeven. De score wordt weergegeven met de symbolen: **++** (scoort hoger/gelijkwaardig positief), **+-** (scoort minder), **-/-** (scoort niet/negatief).

*	Onderdeel	Kandidaat		
		1	2	3
Betreft	<i>Verduurzaming landbouw (grondgebruik)</i>			
	• Behoud SKAL certificering	++	-/-	-/-
	• Behoud/versterking weidevogelgebied	++	++	++
	• Korte keten	++	++	++
	• Inzet op natuurinclusieve bedrijfsvoering	++	++	++
	• Extensivering	++	++	++
	• Weidegang	++	++	++
	• Publieksvriendelijk/educatie	++	++	++
	• Landbouwstructuur	++	++	-/-
	• Overig (o.a. bodembeheer, waterbeheer, koolstofopslag)	++	++	++
	<i>Stikstof</i>			
	• Reductie elders (vracht in mol/jaar)	+- 5.425*	++ 12.634**	+- 10.320**
	• Reductie Veldweg (vracht in mol/jaar)	++ 4.240	-/- 0	-/- 0
	<i>Natuurversterking</i>			
	• Inbreng percelen voor (in-)directe natuurontwikkeling (GNN)	++	-/-	-/-
	<i>Financieel</i>			
	• Kan/wil marktconform handelen	++	++	++

vergunning met PAS-melding, de stikstofvracht van de referentiesituatie vóór PAS-melding bedraagt 1.752 mol/jaar

**Effect wordt bereikt door het intrekken van de vergunning van de inbrenglocatie.

Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
6 van 6

Conclusie op basis van de beoordeling

Op basis van voorgaande afweging is *kandidaat 1* de voorkeurskandidaat voor aankoop van het erf met gebouwen en ca. 106 ha cultuurgrond (relatief dichtbij de bedrijfslocatie gelegen), waarvan ca. 104 ha SKAL gecertificeerd. Deze kandidaat scoort alles afwegende het hoogste en levert daarmee de grootste bijdrage aan het op integrale wijze realiseren van de provinciale doelen zoals benoemd in de verkoopbrochure.

De locatie wordt dan als volgt ingezet:

Totale omvang locatie Veldweg	Erf/gebouwen/kavelpad (4 hectare) 197 ha cultuurgrond
Verkoop aan <i>kandidaat 1</i>	Erf/gebouwen/kavelpad (4 hectare) 106 ha cultuurgrond
Natuurontwikkeling	14,5 hectare cultuurgrond
Gebiedsproces polder Oosterwolde	76,5 hectare cultuurgrond

Programma Natuur ziet kansen voor natuurontwikkeling op een zestal percelen met een totale oppervlakte van ca. 14,5 hectare. Deze gronden worden nu niet verkocht.

De resterende ruim 76 hectare cultuurgrond die buiten deze transactie wordt gehouden, is grotendeels gelegen in de polder Oosterwolde. We hebben de intentie deze gronden in te zetten voor een integraal gebiedsproces, waaraan alle belangstellenden voor ruilgronden die zich in de openbare verkoopprocedure hebben ingeschreven kunnen deelnemen.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de verkoopprocedure.

Toelichting financiële consequenties

Er is op dit moment nog niet direct sprake van een transactie. Deze volgt later in het proces. Doordat kandidaat 1 geen locatie met gebouwen inbrengt zal er geen sprake zijn van verlies op gebouwen. Mochten de gesprekken met kandidaat 1 niet leiden tot een transactie zal met kandidaat 2 worden gesproken. In die situatie is er een risico op financieel verlies op gebouwen.

Toelichting ontbreken afdoende staatssteunkader

Indien de gesprekken met kandidaat 1 niet leidt tot een transactie zal met kandidaat 2 worden gesproken. Aankoop van de aangeboden inbrenglocatie van kandidaat 2 of kandidaat 3 brengt een staatssteunrisico met zich mee. Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van staatssteun gaat het erom of de overheid handelt als een rationele marktpartij (oftewel: is het handelen marktconform?). In het geval van een verkooptransactie is dat het realiseren van een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst. De inbrenglocaties van de kandidaten 2 en 3 bestaan enkel uit erfgrond met opstallen. Verder is een onderdeel van de voorstellen dat de vergunning wordt ingetrokken. Hierdoor is feitelijk alleen nog maar een bedrijfsbeëindiging mogelijk. Dit zorgt voor een waardevermindering van het terrein. Ook is er onzekerheid over de commerciële waarde van de herontwikkelingsmogelijkheden. De inbrenglocaties van de kandidaten 2 en 3 voorzien (daarom) niet in een reële behoefte van de provincie. Vanwege het financiële verlies dat de provincie naar verwachting zou lijden op de inbrenglocaties van deze kandidaten, is de conclusie dat een rationele

Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2020-002253

Blad
7 van 6

marktpartij deze ruiltransactie met de kandidaten 2 en 3 naar alle waarschijnlijkheid niet zou aangaan en de voorkeur zou geven aan een transactie met kandidaat 1.

Het financiële risico van schendingen van het staatssteunrecht ligt in eerste instantie grotendeels bij de onderneming/tegenpartij. In het uiterste geval moet de steun in zijn geheel worden terugbetaald inclusief de daarover genoten rente. Compensatie voor die gevolgen is niet of alleen beperkt mogelijk. Het risico voor de provincie is naast politiek-bestuurlijk ook financieel. Het is mogelijk om deze risico's te voorkomen door de transactie ter goedkeuring voor te leggen aan de Europese Commissie (EC). Dit vergt echter een ingewikkelde en langdurige procedure, waarvan de uitkomst uiterst onzeker is.