



# Uitvoeringsregels Verkoop Provinciaal Vastgoed

---

*Van bezit naar verkoop en overdracht.*

## Inhoudsopgave

- Hoofdstuk 1 Inleiding .....2
- Hoofdstuk 2 Vastgoedportefeuille Provincie Noord-Holland .....3
- Hoofdstuk 3 Uitgangspunten bij verkoop.....5
- Hoofdstuk 4 Verkoopproces en waardering .....7
- Hoofdstuk 5 Verkoopmethode .....9
- Hoofdstuk 6 De verkoopovereenkomst.....10
- Bijlage 1: Wettelijke kaders, mandaatregeling, voorbehoud goedkeuring GS. ....12

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 23 mei 2016 is de vierde nota grondbeleid<sup>1</sup> door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In deze nota zijn de hoofdlijnen van het grondbeleid en daarmee het verkoopbeleid vastgelegd. In de nota grondbeleid staat dat het bezit van grond een middel is voor de realisatie van provinciale doelen en geen doel op zich. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen nadere uitvoeringsregels vaststellen voor de uitvoering van dit beleid. In deze uitvoeringsregels is vastgelegd hoe de provincie omgaat met de verkoop van provinciaal vastgoed.

In hoofdstuk 2 worden alle provinciale eigendommen toegelicht, daarnaast wordt besproken welke eigendommen en zakelijke rechten de provincie voornemens is te verkopen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten vanuit het provinciale grondbeleid vertaald naar de verkoop van vastgoed. Deze uitgangspunten zijn:

- bijdragen aan de realisatie van provinciale doelen;
- marktconformiteit;
- rechtmatigheid en transparantie.

In hoofdstuk 4 komt het planmatig verkopen van overtollig provinciaal onroerend goed aan bod en wordt besproken hoe wordt omgegaan met aankoopverzoeken van derden. Het verkoopproces en de bijbehorende verkoopvoorwaarden worden nader toegelicht. Aan bod komen: welke zakelijke rechten de provincie vestigt, de waardebeoordeling, de vaststelling van de vraagprijs en hoe omgegaan wordt met bodem- en asbestrapporten.

In hoofdstuk 5 worden de verschillende verkoopmethodes beschreven.

In hoofdstuk 6 worden de verkoopovereenkomst en alle bijbehorende aspecten besproken.

In bijlage 1 wordt alle relevante regelgeving besproken zoals: het Burgerlijk Wetboek, de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit Markt en Overheid. Daarnaast komen ook onderwerpen als ongeoorloofde staatssteun, de mandaatregelingen en verkopen onder voorbehoud goedkeuring GS aan bod.

---

<sup>1</sup> [https://www.noord-holland.nl/Loket/Onroerend\\_goed](https://www.noord-holland.nl/Loket/Onroerend_goed)

## Hoofdstuk 2 Vastgoedportefeuille Provincie Noord-Holland

In dit hoofdstuk wordt de huidige vastgoedportefeuille van de provincie besproken. Ook wordt aangegeven wat daarvan beschikbaar komt voor verkoop.

### 2.1. Beschrijving Vastgoedportefeuille en voor verkoop in aanmerking komend vastgoed

De totale voorraad vastgoed (grond en gebouwen), ook wel het eigendomsbestand van de provincie genoemd, verandert bijna dagelijks omdat er elke dag nieuwe gronden en opstallen worden gekocht en verkocht.

De onroerende zaken die de provincie in eigendom heeft kunnen in de volgende categorieën worden onderverdeeld:

1. *Alle provinciale wegen, vaarwegen, bruggen en sluizen. En de daarbij behorende gebouwen zoals bruggen, brugwachtershuisjes en steunpunten.* De Provincie Noord-Holland beheert onder andere 616 Km wegen,<sup>2</sup> 391 fietspaden en parallelwegen en 45 km vrij liggende OV-banen en 246 vaarwegen. Deze gronden zijn, voor zover gelegen binnen de beheergrenzen, in permanent beheer ondergebracht bij directie Beheer en Uitvoering.
2. *Gebouwen ten behoeve van de huisvesting van het provinciale apparaat*, hieronder vallen onroerende zaken zoals het Provinciehuis en het kantoorgebouw aan het Houtplein. Deze komen niet in aanmerking voor verkoop.
3. *De duin- en natuurgebieden: Op basis van de overeenkomst betreffende Het Beheer van het Noord-Hollands Duinreservaat, de Kennemerduinen en andere gebieden in Noord-Holland d.d.12 februari 1997 beheert PWN ruim 7.300 hectare duingebied.*<sup>3</sup> Daarnaast beheert Staatsbosbeheer op basis van de beheerovereenkomst Omval-Kolhorn circa 100 ha. Deze komen eventueel pas voor verkoop in aanmerking na afloop van het beheercontract.
4. *Gronden en gebouwen verworven t.b.v. de realisatie van infraprojecten*, bijvoorbeeld de N201, HOV Velsen en de Westfriisiaweg (N23). Voor zover deze onroerende zaken na realisatie van infra niet langer nodig zijn, worden deze gronden en gebouwen verkocht.
5. *Gronden verworven vanuit de kredieten voor strategische en anticiperend grondbeleid*, zoals Crailo, SLP Zuid. Dit vastgoed wordt verkocht op het moment dat het beoogde provinciale doel kan worden behaald, dan wel indien de gronden overtollig zijn geworden. Na het vervallen van het project Wieringerrandmeer worden de aangekochte gronden, o.a. via kavelruilen ingezet ter verbetering van de landbouwstructuur.
6. *Provinciale gronden voorheen PASO-gronden*, dit betreft ca. 350 ha. Deze gronden en gebouwen zijn in 2014 van het Rijk verkregen. De opbrengst vormt de dekking voor een subsidie die aan de gemeente Haarlemmermeer is verleend. Verkoop is voorzien in de loop van 10 tot 15 jaar.
7. *Provinciale gronden voorheen Beheer Bureau Landbouw (BBL)-gronden*, dit betreft ca. 1700 ha. grond en gebouwen die de provincie in 2014 heeft verkregen bij de decentralisatie van het natuurbeleid. Gronden binnen het natuurnetwerk Nederland (NNN) worden verkocht voor de omzetting naar natuur. Gronden daarbuiten worden in de loop van 10 – 15 jaar verkocht, om met de opbrengsten de realisatie van het NNN te financieren.
8. *Beheergrondbank*, er zijn twee grondbanken, te weten Beheergrondbank Laag-Holland en Amstelscheg en Beheergrondbank de Groene Uitweg. De Beheergrondbank Laag-Holland en Amstelscheg bestaat uit circa ca. 150 hectare. Beheergrondbank Groene Uitweg is gelegen in de Gooi- en Vechtstreek en bestaat totaal uit circa 30 ha. Deze grondbanken zijn ingesteld voor het behoud van het landschap. De pachter

<sup>2</sup> <http://www.bibliotheek-digitaal.nl/PMI/index.html>

<sup>3</sup> Beheer overeenkomst Omval Kolhorn nr. 2007-40689 d.d. 5 juli 2007

krijgt elke 6 jaar de keuze voor het verlengen van een pachtcontract of het kopen van de grond.

9. *Overtollige gronden en gebouwen* zijn onroerende zaken die niet meer voor de realisatie van een provinciaal doel kunnen worden aangewend. Deze komen in aanmerking voor verkoop.

De wijze waarop de provincie gronden en gebouwen tijdelijk beheert vooruitlopend op een eventueel besluit tot verkoop is vastgelegd in de uitvoeringsregels beheer Provinciaal Vastgoed.

---

<sup>4</sup> vastgesteld op 17 februari 2015, besluitnummer 28/2015

## Hoofdstuk 3 Uitgangspunten bij verkoop

In nota grondbeleid staat dat grondbezit een middel is voor de realisatie van provinciale doelen en geen doel op zich. Dit is de reden dat alle gronden zonder dat daar een specifiek beleidsdoel aan gekoppeld is verkocht gaan worden. In de nota grondbeleid<sup>5</sup> zijn de hoofduitgangspunten bij verkoop geformuleerd. Deze hoofduitgangspunten worden nader toegelicht.

### 3.1. Bijdragen aan de realisatie van provinciale doelen

Voor gronden die gekenmerkt zijn als overtollig, wordt nog een laatste keer gecheckt of met deze gronden toch een provinciaal doel gediend kan worden. Wanneer onroerende zaken niet meer kunnen bijdragen aan de realisatie van provinciale doelen worden deze verkocht.

Naast provinciale doelen wil de provincie ook medeoverheden faciliteren bij het behalen van hun doelen. Medeoverheden kunnen daartoe een schriftelijk verzoek indienen om de onroerende zaak tegen een marktconforme prijs te verwerven.

### 3.2. Verkopen moeten marktconform zijn

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst. De provincie verkoopt haar onroerende zaken tegen, een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde, marktwaarde.

Marktconformiteit houdt ook in dat de provincie ervoor moet waken dat de grondmarkt niet wordt verstoord door de grond sneller te verkopen dan de markt kan opnemen.

### 3.3. Rechtmatigheid

De provincie houdt zich aan wet- en regelgeving. Er is een mandaatregeling (zie bijlage 1) van kracht waarin staat beschreven wie wanneer mag besluiten over een verkoop. Van deze regeling kan alleen worden afgeweken na een gemotiveerd besluit door GS.

### 3.4. Transparantie

De provincie verkoopt overtollige onroerende zaken in principe altijd openbaar ("openbaar, tenzij..."). Daar waar gronden geruild of verkocht worden met het oog op het realiseren van een provinciaal doel kan de provincie wel onderhands verkopen (met inachtneming van de regels vastgesteld in het grondbeleid en de bijbehorende uitvoeringsregels). Bij een dergelijke transactie is het uitgangspunt marktconform en transparant.

#### 3.4.1. Eerste recht van koop of andere juridisch bindende verkoopafspraken uit het verleden

Wanneer er in het verleden bindende afspraken zijn gemaakt zoals het eerste recht van koop dan moet hier uitvoering aan worden gegeven. Daarmee vormen deze bindende uitspraken een uitzondering op de verkoopregels.

#### 3.4.2. Bijdrage aan uitvoering provinciaal beleidsdoel

Wanneer de verkoop van een object of perceel grond ingezet kan worden voor de uitvoering van een provinciaal beleidsdoel (bijvoorbeeld verkoop of ruil in het kader van de aanleg van infra), dan kan, mits gemotiveerd, besloten worden dit object voor dat doel onderhands te verkopen.

---

<sup>5</sup> [https://www.noord-holland.nl/Loket/Onroerend\\_goed](https://www.noord-holland.nl/Loket/Onroerend_goed)

#### **3.4.4. Verkoop aan andere overheden**

Wanneer een andere overheidspartij onroerend goed wil kopen, dan worden marktconforme prijzen gehanteerd.

#### **3.4.5. Openbaar, tenzij....**

In bijzondere situaties kan worden afgeweken van openbare verkoop en kan sprake zijn van verkoop aan "de meest gerede partij":

- ✓ Indien er sprake is van in het verleden juridisch, vastgelegde, bindende afspraken;
- ✓ Indien een perceel alleen ontsloten kan worden via de grond van de kopende partij en er redelijkerwijs geen andere ontsluiting te regelen is;
- ✓ Indien sprake is van een voorkeursrecht van een wettelijke pachter, tenzij er wordt verkocht aan een "veilige" verpachter .

#### **3.4.6. Bijdrage aan kostenbesparing**

Wanneer sprake is van een aanzienlijke kostenbesparing voor een kopende partij kan onderhandse verkoop of uitgifte via een beheercontract overwogen worden.

### **3.5. Verkoop volle eigendom**

De provincie is voornemens om alle gronden zonder een specifiek beleidsdoel te verkopen. Daarom zal de provincie in beginsel altijd het volle eigendom willen verkopen. Het volle eigendom is het meest fundamentele eigendomsrecht. Hierbij gaat het over de overdracht van de gehele onroerende zaak.

Uitzonderingen hierop zijn:

#### **3.5.1. Verkoop in verpachte staat**

Bij verkoop in verpachte staat geldt het voorkeursrecht voor de pachter, zoals geregeld in de Pachtwet . Indien de provincie voornemens is om verpachte grond te verkopen, dient de pachter de kans te krijgen gebruik te maken van zijn voorkeursrecht. De enige uitzondering hierop is de verkoop aan een andere verpachter met een verklaring in het kader van de zogenoemde "veilige verpachter" . De koper is een veilige verpachter indien hij verklaart het verpachte niet op te eisen voor eigen gebruik.

#### **3.5.2. Vestigen zakelijke rechten**

Met enige regelmaat krijgt de provincie verzoeken van partijen om een zakelijk recht te mogen vestigen. Hieronder wordt verstaan de aanleg van hoogspanningsleidingen, tunnels, bruggen viaducten etc. Dit wordt veelal geregeld door het vestigen van een recht van opstal. De provincie werkt hier in principe aan mee. Binnen de beheergrens van de weg wordt geen zakelijk recht gevestigd. De aanleg van kabels en leidingen wordt door het vestigen van een vergunning en ontheffing geregeld. Een perceel wordt, ontsloten aan de openbare weg, verkocht. Het komt voor dat het perceel niet openbaar ontsloten is. Voorafgaand aan de verkoop wordt dan een recht van weg gevestigd (erfdienstbaarheid). Het jachtrecht en visrecht geeft de provincie uit voor een periode van 6 jaar. Indien een jachtrecht of visrecht is gevestigd op een perceel dan wordt het recht voor de resterende periode over gedragen bij verkoop.

In uitzonderingssituaties komt het voor dat er een erfpachtrecht gevestigd of verkocht wordt. Het vestigen van erfpachtrecht wordt wel toegepast in het kader van het Tankstation beleid .

---

<sup>6</sup> Burgerlijk Wetboek 7, titel 5, artikel 361 en artikel 362.

<sup>7</sup> Burgerlijk Wetboek, Boek 7, titel 5 (de Pachtwet).

<sup>8</sup> [https://www.noord-holland.nl/Loket/Onroerend\\_goed/.../Tankstationbeleid\\_2012.org](https://www.noord-holland.nl/Loket/Onroerend_goed/.../Tankstationbeleid_2012.org)

## Hoofdstuk 4 Verkoopproces en waardering

In dit hoofdstuk wordt het verkoopproces van onroerend goed besproken. Daarnaast komt aan bod hoe aanvragen van derden worden afgehandeld. Ook wordt besproken onder welke voorwaarden zakelijke rechten worden verkocht, hoe de waardebeoordeling van vastgoed wordt gedaan en op welke manier aansluitend de vraagprijs wordt vastgesteld. Ook komen de milieu/bodemonderzoeks- en asbestinventarisatierapporten aan bod.

### 4.1. Verkoopproces

Op basis van een inventarisatie is een overzicht met overvloedige onroerende zaken opgesteld. Er wordt jaarlijks bepaald welke zaken voor verkoop in aanmerking komen. Hierbij is het belangrijk om flexibel te kunnen inspelen op de markt.

Verkoop geschiedt altijd op basis van vrijwilligheid en volgens het standaard verkoopproces dat door de Provincie Noord-Holland wordt gehanteerd. Een transactie is een privaatrechtelijke handeling en daardoor niet voor beroep of bezwaar vatbaar.

#### 4.1.1. Behandeling aanvragen van derden voor koop van onroerende zaken

Met grote regelmaat wordt de provincie benaderd door particulieren en/of bedrijven die interesse hebben in de aankoop van een bepaald object of perceel.

Om een verzoek in behandeling te nemen wordt eerst bekeken of het object nog een provinciaal doel dient. Indien dit niet het geval is wordt onderzocht of verkoop past binnen de verkoopplanning. Indien de uitkomst positief is dan wordt bekeken wanneer en hoe de verkoop kan worden opgepakt. Dit wordt teruggekoppeld aan de aanvrager. Indien passend in de verkoopplanning wordt het verkoopproces opgestart.

De provincie hanteert het principe "openbaar verkopen, tenzij...". Er wordt per verkoop gekeken of er sprake is van een meest gerede partij.

Het is de verantwoordelijkheid van deze geïnteresseerde partijen zelf om het plaatselijke aanbod van de makelaars en het aanbod op de provinciale website in de gaten te houden. De provincie houdt geen lijst bij van geïnteresseerden.

### 4.2. Waardebepaling van het te verkopen recht

#### 4.2.1. Waardebepaling algemeen en bepalen hoogte vraagprijs.

Bij elke verkoop laat de Provincie een taxatierapport opstellen om de marktwaarde te bepalen. *De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum,<sup>9</sup> waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang handelen.*

Een taxatierapport wordt door een onafhankelijk taxateur opgesteld. Deze taxateur moet gecertificeerd en aangesloten zijn bij een beroeps- of brancheorganisatie. Deze taxatie wordt niet aan derden verstrekt, omdat dit de onderhandelingspositie van de provincie kan verzwakken.

Aan de hand van dit taxatierapport wordt een ambtelijke margebepaling opgesteld. Deze marge geeft de bandbreedte aan waarbinnen de verkoop moet worden gerealiseerd. De marge wordt bepaald door middel van het 4 ogen principe (dit houdt in dat er minimaal twee mensen betrokken zijn) en wordt niet openbaar gemaakt. Op basis van deze waardebeoordeling wordt de hoogte van de vraagprijs bepaald.

---

<sup>9</sup> Tekst is conform IVS-standaard



#### **4.4.2. Waardebepaling reststroken (groen)**

Bij de verkoop van snippergroen wordt niet getaxeerd. Voor de verkoop van provinciale snippergroenpercelen wordt gebruik gemaakt van de beschikbare vastgestelde gemeentelijke snippergroenprijzen. Dit is alleen het geval indien de onroerende zaken vergelijkbaar zijn. De verkoop van bijvoorbeeld een tuinuitbreiding is onvergelijkbaar met een willekeurig snippergroenperceel.

Indien binnen de betreffende gemeente geen snippergroenprijs beschikbaar is, zijn er twee opties: alsnog een taxatie laten doen of intern een prijs bepalen aan de hand van marktinformatie. Afhankelijk van het object wordt de best passende methode bepaald.

#### **4.4.3. Milieu- en Bodemonderzoek, asbestinventarisatie en/of bouwkundig onderzoek**

De provincie heeft informatieplicht en de kopende partij heeft een onderzoeksplicht. Indien een milieurapport, bodemrapport, asbestrapport, asbestsaneringsrapport en/of een bouwkundig rapport beschikbaar is, dan wordt dit verstrekt aan de "potentiele kopers". Indien een rapportage tussen de 5 jaar en 10 jaar oud is, wordt door invulling van een interne vragenlijst de afweging gemaakt of een nieuw onderzoek noodzakelijk is. Indien uit deze vragenlijst naar voren komt dat er geen risico is, dan volstaat de vragenlijst. Indien wel een risico naar voren komt dan is het aan de koper om dit te onderzoeken.

Indien uit onderzoek (NEN 5725 en/of NEN 5740)<sup>10</sup> naar voren komt dat er sprake is van een ernstige en/of urgente (grond)vervuiling of de aanwezigheid van asbest, dient de provincie te handelen in overeenstemming met artikel 7:15 en 7:17 uit het Burgerlijk Wetboek. De provincie deelt te allen tijde mee wat de aard van de aangetroffen vervuiling is en overlegt daarover met de betreffende partij.

Indien overeengekomen wordt dat de kosten voor sanering of bouwkundige gebreken worden verdisconteerd in de verkoopprijs, dan wordt er ook een saneringsverplichting vastgelegd in de verkoopovereenkomst en de hierop volgende akte. Daarnaast wordt een vrijwaringsclausule voor de provincie opgenomen tegen toekomstige aanspraken.

---

<sup>10</sup> [www.nen.nl](http://www.nen.nl).

## Hoofdstuk 5 Verkoopmethode

Op het moment dat een onroerende zaak is getaxeerd en intern afgestemd is dat deze daadwerkelijk verkocht kan worden, moet bepaald worden hoe het vastgoed verkocht gaat worden. In dit hoofdstuk wordt de verkoopmethode nader uitgewerkt.

### 5.1. Criteria bepalen verkoopmethode

Om te bepalen op welke manier de verkoop plaatsvindt, wordt aan de volgende criteria getoetst:

- De **mate van exclusiviteit**: Een "eenvoudig" object komt eerder in aanmerking voor een veiling. Een bijzonder object zal vaak via een gespecialiseerde makelaar worden verkocht.
- De **waarde**: Bij objecten met een lage waarde zal worden gestreefd naar de goedkoopste verkoopmethode.
- De **bijzondere bepalingen**: Bijzondere voorwaarden ten gevolge van bijvoorbeeld een saneringsplicht of de realisatie van groen zijn vaak bepalend voor de verkoopmethode.
- De **marktomstandigheden**: Hoeveel belangstellenden zijn er, hoe groot is de vraag, etc. Een inschrijving werkt kan bijvoorbeeld het beste resultaat bereiken bij een beperkt aantal potentiële kopers met serieuze interesse. Wanneer een andere overheid van de provincie koopt dan gebeurt dat veelal onderhands.

### 5.2. Verkoopmethoden

De volgende verkoopmethoden kunnen worden onderscheiden:

- Onderhandse verkoop;
- Via de makelaar;
- Via een online verkoop;
- Via openbare inschrijving;
- Via openbare veiling;
- Nieuwe onbekende of nog te ontwikkelen varianten van openbare verkoopprocedures.

Het verkopen van vastgoed is altijd maatwerk. Per object wordt bepaald welke verkoopmethode wordt gekozen.

### 5.3. Interesse van meerdere kopers voor hetzelfde object

Regelmatig komt het voor dat er meer partijen zijn die een bepaald object willen kopen en waarbij blijkt dat meerdere partijen in aanmerking komen als geschikte koper, de zogenaamde meest gereede partij.

Daarbij kunnen volgende opties worden toegepast:

1. Openbaar verkopen;
2. Perceel opdelen indien het object zich daar voor leent;
3. Alleen de aanliggende eigenaren de mogelijkheid geven om een bod te doen;
4. Alleen benoemde partijen laten bieden;
5. Verkopen aan de hoogste bidder.

De provincie bepaalt welke optie het best past.

### 5.4. Publicatie op website

Het vastgoed dat te koop staat, wordt op de provinciale website gepubliceerd. Op de website zal alle verkoopinformatie beschikbaar zijn. Ook worden objecten die binnenkort in de verkoop komen op de website aangekondigd. De gerealiseerde verkopen worden minimaal eens per jaar op de website gepubliceerd.

## Hoofdstuk 6 De verkoopovereenkomst

In dit hoofdstuk wordt de verkoopovereenkomst en alle bijbehorende aspecten besproken.

### 6.1. De verkoopovereenkomst

In beginsel werkt de provincie met een standaard verkoopovereenkomst. Alle hieronder genoemde bepalingen zijn hierin opgenomen en kunnen facultatief worden gemarkeerd indien niet van toepassing. Alle transacties zijn marktconform, waardoor bijkomende voorwaarden in principe niet noodzakelijk zijn. Toch zijn er situaties denkbaar waarin aanvullende voorwaarden nodig zijn. In de volgende alinea's worden de mogelijke bijzondere voorwaarden besproken.

#### 6.1.1. Voorkeursrecht

Het is mogelijk om in de verkoopovereenkomst een bepaling op te nemen over een voorkeursrecht ten behoeve van de provincie. Hiermee wordt het recht verkregen om als eerste een object aan te kopen. Deze bepaling kan gelden bij verkopen ten behoeve van de realisatie van een provinciaal doel, bijvoorbeeld bij een woning nabij infra. De provincie kan hiermee veiligstellen dat het uiteindelijke doel doorgang vindt, voorafgaand aan verkoop aan een derde.

#### 6.1.2. Anti-speculatiebeding en/of meerwaardeclausule

Het is mogelijk om een anti-speculatie beding en/of meerwaardeclausule in de overeenkomst op te nemen. Om te voorkomen dat koper op de korte termijn veel geld verdient met het doorverkopen van vastgoed kan een anti-speculatiebeding worden opgenomen. In het anti-speculatiebeding wordt een aantal voorwaarden opgenomen met als gevolg dat een deel of de gehele extra opbrengst moet worden afgedragen aan de provincie.

Een meerwaardeclausule wordt opgenomen met het oog op een mogelijke toekomstige waardevermeerdering. Daarmee wordt geregeld dat een toekomstige meerwaarde aan de provincie wordt afgedragen, onafhankelijk van het moment van doorverkoop. Een voorbeeld hiervan is waardevermeerdering als gevolg van een bestemmingswijziging los van het moment van verkoop.

Het verschil tussen een anti-speculatiebeding en een meerwaardeclausule zit in het moment van afrekenen. Bij een anti-speculatiebeding moet worden afgerekend op het moment van doorverkoop. Hier is sprake van als er een transactie gedaan wordt. Bij een meerwaardeclausule ben je vrijer in de omschrijving ten aanzien van het moment van afrekenen.

#### 6.1.3. Kwalitatieve verplichting

In de kwalitatieve verplichting wordt bedongen dat een der partijen iets moet dulden of laten ten aanzien een onroerende zaak. Dit is geregeld in 6:252 BW. Als het gaat om een verplichting om iets (actief) 'te doen of te geven', dan wordt aan de kwalitatieve verplichting een overeenkomst gekoppeld. Door ook nog een kettingbeding (zie ook paragraaf 6.1.6.) op te nemen wordt verzekerd dat de kwalitatieve verplichting met overeenkomst bij overdracht naar de nieuwe eigenaar meegenomen wordt, bijvoorbeeld bij doorverkoop gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Voor het aangaan van een kwalitatieve verplichting moet een notariële akte worden opgemaakt, die wordt ingeschreven in het Kadaster. In de verplichting met overeenkomst worden ook boetebedingen opgenomen om te gebruiker zich aan de voorwaarden te laten houden.

#### 6.1.4. Erfdienstbaarheid

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.5. is het soms nodig om een recht van weg/overpad te vestigen ook wel erfdienstbaarheid genoemd. Erfdienstbaarheden die al op een aangekocht perceel gevestigd zijn, zullen worden gerespecteerd. De meest voorkomende

varianten zijn het recht van overpad en het recht van weg om te komen en te gaan naar de openbare weg en daarmee de ontsluiting vast te leggen.

#### **6.1.5. Overname en uitdienen of respecteren van jacht, huur, pacht en visrecht**

Op de te verkopen grond kan een overeenkomst rusten waarin jacht-, huur-, pacht- en visrecht zijn vastgelegd. Indien bij verkoop deze contracten nog op de grond rusten, worden deze bij verkoop mee overgedragen.

#### **6.1.6. Kettingbeding**

In een overeenkomst kunnen bijzondere bepalingen met een kettingbeding worden opgenomen. Het gaat er bij een kettingbeding om dat een koper zich ten opzichte van de verkoper in de koopovereenkomst verplicht om met de eventuele toekomstige nieuwe eigenaar dezelfde plicht op te nemen als die waartoe de koper zich tegenover de verkoper heeft verplicht. De toekomstige eigenaar wordt weer verplicht het beding bij een volgende overdracht op te nemen. Aan het kettingbeding is vaak een boetebeding gekoppeld om het kettingbeding extra kracht bij te zetten en naleving te vergroten.

### **6.2. Vastlegging afspraken aanleg natuur NNN gronden**

Na de decentralisatie van de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de provincie verantwoordelijk geworden voor de uiteindelijke realisatie van de NNN. In de agenda Groen (2013)<sup>11</sup> is hiervoor beleid opgenomen. Er wordt conform de Europese en landelijke verplichtingen uitgegaan van het principe van gelijke berechtiging. In de agenda Groen is opgenomen dat een ieder die<sup>12</sup> natuur wil beheren, hiertoe in de gelegenheid wordt gesteld, mits gecertificeerd<sup>13</sup>. Daarom zal verkoop voor natuur openbaar plaatsvinden.

De koper krijgt de verplichting een bepaald ambitie natuurdoeltype<sup>13</sup> te realiseren en moet hiertoe een realisatieovereenkomst en kwalitatieve verplichting (zie paragraaf 6.1.3.) afsluiten. De koper kan subsidie aanvragen door gebruik te maken van de SNL-regeling. Dit is de subsidieregeling Natuur en Landschap.

### **6.3. Keuze notaris**

De notariskosten worden betaald door de koper. De keuze van de notaris ligt daardoor bij de koper, "wie betaalt, bepaalt".

De provincie biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van de "huisnotaris" tegen de tarieven binnen de raamovereenkomst. Wel dient bij verkoop bij voorkeur de provinciale modelverkoopovereenkomst gebruikt te worden. Indien door de koper gekozen wordt om gebruik te maken van de eigen notaris, dan worden de kosten van de legalisatie van de handtekeningen door de provincie gedragen.

---

<sup>11</sup> [http://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Natuur/Beleid/Agenda\\_Groen](http://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Natuur/Beleid/Agenda_Groen)

<sup>12</sup> Gecertificeerd: [www.portaalnatuurenlandschap.nl](http://www.portaalnatuurenlandschap.nl)

<sup>13</sup> De ambitie natuurdoeltypen zijn vastgelegd in het Natuurbeheerplan zie <http://www.noord-holland.nl>.

## **Bijlage 1: Wettelijke kaders, mandaatregeling, voorbehoud goedkeuring GS.**

De provincie dient zich bij de verkoop van vastgoed te houden aan (Europese) wet- en regelgeving. Een (ver)koop is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een bereidwillige verkoper en een bereidwillige koper. Via de overeenkomst wordt een onroerende zaak aan de koper overgedragen tegen een daartoe afgesproken marktconforme prijs. Privaatrechtelijke wetgeving dienaangaande is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is de Provincie Noord-Holland als overheidsorgaan ook gebonden aan publiekrechtelijke wet- en regelgeving, zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

### **1.1. Wettelijke kaders**

In de nota grondbeleid van mei 2016 is een kort overzicht van de wettelijke kaders opgenomen. Hieronder volgt een korte beschrijving van de bij verkoop meest relevante wet- en regelgeving bij verkoop.

#### **1.1.1. Privaatrecht: Het Burgerlijk Wetboek**

Het BW is relevant bij een verkoop omdat dit wetboek regelt wat eigendom is en welke rechten en plichten een koper en verkoper hebben bij het aangaan van een transactie. Het BW is ingedeeld in boeken. De boeken vanuit het BW die het meest relevant zijn bij verkoop zijn:

- Boek 3 inzake vermogensrecht in het algemeen,
- Boek 5 over zakelijke rechten,
- Boek 6 betreffende het algemeen verbintenissenrecht, en
- Boek 7 en 7a over bijzondere overeenkomsten.

#### **1.1.2. Algemene wet bestuursrecht (Awb)**

De artikelen die vanuit het Awb van belang zijn tijdens het verkoopproces, zijn met name gericht op het publiekrechtelijk handelen van de provincie. Het gaat hier om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals met name het zorgvuldigheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Voor de provincie is het van belang dat zij bij de uitoefening van haar privaatrechtelijke bevoegdheden niet handelt in strijd met geschreven regels van het publiekrecht. Dat wil zeggen dat er niet in strijd met de regels uit de Awb gehandeld mag worden.

#### **1.1.3. Besluit markt en overheid**

Onderdeel van de Mededingingswet is het "besluit markt en overheid" (Bmo) waarin gedragsregels staan, waaraan de overheden zich dienen te houden. Hierbij is het uitgangspunt om concurrentievervalsing te voorkomen. Het Bmo regelt vooral dat voorkomen wordt dat, in dit geval, de provincie een rol gaat spelen als bankier. De provincie mag bijvoorbeeld niet zomaar een financiering verstrekken bij een verkoop. Meer informatie en mogelijke uitzonderingen staan beschreven in de "Handreiking markt en overheid", deze is beschikbaar op de website van de Rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).

#### **1.1.4. Europese regelgeving m.b.t. Ongeoorloofde Staatsteun**

Staatssteun is (financiële) hulp vanuit de overheid aan een bedrijf of branche. Bijvoorbeeld subsidie of lagere, niet marktconforme grondprijzen. Indien een bedrijf staatssteun krijgt dan kan dat leiden tot oneerlijke concurrentie. Daarom wordt staatssteun vrijwel niet toegepast. Wel kan een EU-land een vrijstelling krijgen o.a. voor algemene maatregelen die voor alle bedrijven gelden; de-minimissteun (minder dan € 200.000 staatssteun in 3 jaar), steun voor kleine en middelgrote bedrijven (MKB), steun voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Indien er marktconforme prijzen worden gehanteerd bij een verkoop dan is er geen risico op (ongeoorloofde) staatssteun. De Europese commissie heeft hiervoor richtsnoeren voor opgesteld.

#### ***1.1.5. Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)***

Fraude, witwassen en de georganiseerde misdaad vormen een structurele bedreiging voor de vastgoedwereld. Om te voorkomen dat de provincie dergelijke criminele activiteiten faciliteert bij het aangaan van een vastgoedtransactie kan een Bibob-onderzoek onderdeel uitmaken van de verkoopprocedure. Bij het aangaan van een verkoopovereenkomst wordt standaard uitgegaan van de informatieplicht van de koper. Bij een verkoopprocedure wordt standaard de mogelijkheid van een Bibob-onderzoek aangekondigd en meegenomen in de gunningscriteria.

#### ***1.1.6. Algemene leidraad Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en Sanctiewet***

De "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft) heeft als doel witwassen en terrorismefinanciering tegen te gaan. In de praktijk zullen de notaris, de makelaar of de provincie de partijen zijn die de mogelijk onrechtmatigheden kunnen constateren, zowel de makelaar, de notaris als de provincie zullen naar aanleiding daarvan handelen naar de wet.

#### ***1.2. Mandaatregeling van de provincie***

Gedeputeerde Staten zijn op grond van artikel 158 van de Provinciewet bevoegd tot het besluiten over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Dit wil zeggen dat er besluiten kunnen worden genomen betreffende het aangaan van diverse overeenkomsten voor bruikleen, huur en pacht en tot het ondertekenen van dergelijke contracten. De meeste recente mandaten zijn te vinden op [https://www.noord-holland.nl/Over\\_de\\_provincie/Organisatie/Mandaatregister](https://www.noord-holland.nl/Over_de_provincie/Organisatie/Mandaatregister).

#### ***1.3. Overeenkomst onder voorbehoud goedkeuring Gedeputeerde Staten***

Zoals in de nota grondbeleid is vastgelegd streeft de provincie in een verkoopprocedure naar een optimaal resultaat. Dit kan zowel het financiële resultaat zijn als ook het behalen van een provinciale doelstelling. Verkooponderhandelingen vinden altijd plaats onder voorbehoud van goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Let wel: de provincie is vrij om tot verkoop over te gaan, maar is daartoe niet verplicht en het is geen besluit dat vatbaar is voor bezwaar en beroep.