

# Leidraad

# Nationale Grondbank

versie 30 januari 2024

**Disclaimer:**

*De Leidraad Nationale Grondbank is een levend document. De omgeving waarbinnen de Nationale Grondbank opereert is aan verandering onderhevig. Het is ondoenlijk om de Leidraad bij iedere wijziging in de omgeving opnieuw aan te passen. Aan de inhoud van de Leidraad kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*

*LNV/RTLG-team Grondzaken zal te allen tijde handelen in de geest van deze Leidraad, naar bevindt van zaken. Significante wijzigingen in processen van aankoop, tijdelijk beheer of verkoop worden altijd doorgevoerd, en in een nieuwe versie op de website opgenomen, na afstemming met de provincies.*

## Inhoudsopgave

1	Introductie Nationale Grondbank .....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Korte omschrijving Nationale grondbank.....	4
1.3	Evaluatie en bijstelling.....	5
2.	Inzet Nationale Grondbank .....	6
2.1	Criteria .....	6
2.2	Afsprakenkader Provincie-route .....	6
2.3	Grondmodule .....	8
3.	Globale werking van de Nationale Grondbank .....	10
3.1	Stroomschema's .....	10
3.2	Globale beschrijving van het aankoopproces .....	11
3.2	Globale beschrijving van het tijdelijk-beheer.....	12
3.3	Globale beschrijving van het verkoopproces .....	13
3.4	Afwaardering .....	13
4.	Aankoopkader NGB .....	15
4.1	Keuze procesleiding.....	15
4.2	Opdrachtverlening.....	16
4.3	Communicatie richting verkopende partij en stakeholders .....	16
4.4	Taxatie .....	16
4.5	Aankoopgesprek(ken) .....	17
4.6	Onderzoeken .....	17
4.7	Resultaat Aankoopgesprek(ken) .....	19
4.8	Aankoopdossier .....	19
4.9	Akte van levering .....	19
5.	Tijdelijk-Beheerkader NGB .....	20
5.1	Realisatie tijdelijk beheer door geliberaliseerde pacht via openbare procedure .....	20
5.2	Gestandaardiseerde uitgifte met mogelijkheid tot maatwerk.....	21
5.3	Duur van de tijdelijke pachtperiode .....	21
5.4	Duurzaamheid is onderdeel van de selectieprocedure.....	22
5.5	Er wordt een marktconforme grondvergoeding (pachtprijs) gevraagd .....	23
5.6	Verpachting indien er sprake is van wettelijke verkaveling .....	23
5.7	Overig .....	23
6.	Verkoopkader NGB.....	24
6.1	Verkoop NGB onroerende zaken in principe op verzoek van provincie .....	24
6.2	Onroerende zaken worden in beginsel via een openbare procedure verkocht .....	25
6.3	Verkoop indien mag worden aangenomen dat er maar één gegadigde is .....	25
6.4	Ruiling .....	26
6.5	Kavelruil o.b.v. wettelijk instrumentarium landinrichting .....	26
6.6	Aandachtspunten bij verkoop .....	27
	Bijlagen Formats aankoopverzoek door de NGB.....	28
	Bijlage 1. Format aankoopverzoek GROND.....	29
	Bijlage 2. Format aankoopverzoek Agrarische bedrijfslocatie .....	31
	Bijlage 3. Aanvraagformulier grondverkoop via website (gevraagde informatie grondmodule) .....	33

# 1 Introductie Nationale Grondbank

## 1.1 Aanleiding

In het kader van de transitie van het landelijk gebied wordt in het Coalitieakkoord 2021-2025 gesproken over een Nationale Grondbank (NGB) en financiële afwaardering van grond. De NGB is vanaf januari 2023 operationeel voor aankoop van cultuurgronden en vanaf juni 2023 voor het aankopen van agrarische bedrijfslocaties als ruilobject voor bedrijven die willen verplaatsen.

In afzonderlijk en gezamenlijk overleg in werkgroepverband<sup>1</sup> tussen het Ministerie van LNV, de provincies en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is en wordt nagedacht over hoe de NGB van toegevoegde waarde kan zijn als instrument voor de gebiedsprocessen (hele bedrijfslocaties, alleen cultuurgronden, mate van regie, etc.) en welke werkafspraken m.b.t. het proces van aankoop, tijdelijk beheer en verkoop daarvoor nodig zijn. Parallel hieraan is, in het kader van het Transitiefonds en de provinciale gebiedsprogramma's, nagedacht over een systematiek voor de afwaardering van gronden. Hiervoor is een afzonderlijke afwaarderingssystematiek uitgewerkt.

Deze leidraad is de uitkomst van bovengenoemd gezamenlijk traject en is bedoeld om houvast te bieden voor de samenwerking en de uitvoering. De leidraad gaat in op:

- waarvoor de NGB bedoeld is (faciliterend, grondmobiliteit, als middel voor NPLG en toekomst landbouw)
- wat de NGB beoogt (transacties grond en toekomstbestendige bedrijfslocaties),
- hoe de NGB (samen)werkt en opereert (globale procesbeschrijvingen en de criteria en afsprakenkader voor inzet van de NGB).

Onderdelen van de leidraad zijn onder meer het Aankoopkader met formats voor aankoopverzoeken (bijlagen 1 en 2), het Tijdelijk-beheerkader (grond) en het Verkoopkader.

## 1.2 Korte omschrijving Nationale grondbank

### Doelstelling

De NGB is een aanvulling op het provinciaal grondinstrumentarium (grondbanken, grondvoorraden, etc.). Het doel van de NGB is het faciliteren van de gebiedsprocessen in het kader van de transitie landelijk gebied (realisatie opgaven Nationaal Programma Landelijk Gebied – NPLG) en de transitie van de landbouw. De NGB kan worden ingezet voor aan- en verkoop van agrarische gronden (bijvoorbeeld voor extensivering) en bedrijfslocaties die geschikt zijn als alternatieve locatie voor agrarische bedrijven die willen verplaatsen. Zodoende vergroot de NGB de grondmobiliteit in het landelijk gebied en wordt 'schuifruimte' gecreëerd voor het gebiedsproces. In de periode tussen aan- en verkoop kunnen gronden ook in tijdelijke pacht worden uitgegeven. Met inzet van de NGB kan de realisatie van de NPLG-opgaven op het gebied van natuur, water en klimaat versneld worden en een bijdrage geleverd worden aan de transitie van de landbouw.

De NGB heeft een aankopende rol bij aankoopkansen in het geval die niet door provincies worden opgepakt, zoals:

- aankoop van gronden van agrarische ondernemers (eigenaren) die deelnemen aan beëindigingsregelingen LBV/ LBV+, en
- aankoop van bedrijfslocaties van agrarische ondernemers die vrijwillig willen stoppen, maar niet voldoen aan de criteria voor deelname aan die beëindigingsregelingen<sup>2</sup>.

Met deze inzet van de NGB geeft de Minister voor Natuur en Stikstof ook invulling aan de motie Dik-Faber<sup>3</sup>: het biedt de mogelijkheid tot aankoop van agrarische gronden in situaties waarbij de provincie aangeeft geen mogelijkheid/ belangstelling te hebben.

### Doelgroep

De NGB is een faciliteit voor provincies, gerelateerd aan gebiedsprogramma's en gebiedsprocessen (voor het onderscheid hierna ook wel de *Provincie-route* genoemd) en voor agrarische ondernemers (eigenaren) die een aanvraag hebben gedaan tot deelname aan één van de landelijke beëindigingsregelingen (hierna ook wel *Grondmodule* genoemd).

<sup>1</sup> Hierin zijn de 12 provincies en het IPO vertegenwoordigd.

<sup>2</sup> Deelverzameling hiervan zijn mogelijk ook de bedrijven die door de provincies zijn aangedragen als versnellingsoptie.

<sup>3</sup> De motie Dik-Faber (Kamerstuk 35600, nr. 47, 10 december 2020) verzoekt de regering een «pilot grondfonds stikstofaanpak» te starten om gronden die vrijkomen bij het vrijwillig opkopen van agrarische ondernemingen te verwerven en voor hernieuwde inzet gericht te verkopen.

De provincie-route kan in principe worden benut als de provincie zelf niet in de gelegenheid is, maar aankoop wel nodig of gewenst is. In het verlengde van provincies kan de NGB ook ingezet worden door gebiedsautoriteiten die in opdracht van de provincie gebiedsprocessen regisseren (bijvoorbeeld waterschappen of gemeenten).

#### Werkwijze

Binnen het kader van de realisatie van de NPLG-opgaven verwerft de NGB agrarische gronden/ bedrijfslocaties, de NGB verandert hiervan niet de functie of bestemming. Over een dergelijke wijziging gaat het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. De NGB handelt niet proactief, gaat niet ongevraagd over tot gerichte aankopen.

Om te borgen dat de vastgoedtransacties (aan- en verkoop) van de NGB niet leiden tot (ongeoorloofde) staatssteun, moeten deze ten alle tijden marktconform zijn. Dat wil zeggen: de prijs is marktconform (o.b.v. taxatie), de transacties zijn niet gericht op de sluiting van een productiecapaciteit, zij voldoen (voor wat betreft verkoop) aan de vereisten van het Didam-arrest<sup>4</sup>, en zij vinden plaats in het kader van de uitoefening van publieke taken en bevoegdheden.

Bij verkoop kan sprake zijn van waardevermindering t.o.v. het aankoopbedrag. Dit verschil (financiële afwaardering, of kortweg afwaardering) wordt voor aankopen door de NGB bekostigd uit het Transitiefonds (of in voorkomende gevallen uit andere bronnen, zoals Natuurpact).

#### Rolverdeling

Voor een succesvolle uitvoering van de NGB is samenwerking tussen het ministerie van LNV, de provincies en het RVB cruciaal. Hun relatie met de NGB kan als volgt beschreven worden:

- *LNV*  
Het ministerie van LNV is eigenaar van de Nationale Grondbank Voor de uitvoering van de benodigde werkzaamheden (verwerving, tijdelijke uitgifte, verkoop) in het kader van de NGB heeft LNV / DG Realisatie Transitie Landelijk Gebied (kortweg RTLG) opdracht gegeven aan het RVB. De gronden komen in de openbare registers van het kadaster op naam van de Staat der Nederlanden-Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.
- *Provincie*  
De provincies kunnen gebruik maken van de NGB. De NGB is primair bedoeld als faciliteit voor de provincies, die de uitvoering van de gebiedsprocessen regisseren. De provincies geven aan welke vastgoedaankopen zij daarvoor nodig of behulpzaam achten.
- *Rijksvastgoedbedrijf*  
Het RVB is in opdracht<sup>5</sup> van LNV (RTLG/Team Grondzaken) uitvoerder van de benodigde grondtaken van de NGB. Het RVB is gemachtigd<sup>6</sup> om namens de Minister voor Natuur en Stikstof de vastgoedtransacties voor de NGB te sluiten. Daarbij is het RVB verantwoordelijk voor het doorlopen van een gedegen proces in lijn met de uitgangspunten van de NGB en het wettelijk kader.

### **1.3 Evaluatie en bijstelling**

De bijdrage van de inzet van de NGB aan de transitie van het landelijk gebied zal, hoewel lastig te meten, regelmatig met de provincies besproken worden. Meetbare parameters betreffen onder meer het aantal transacties van de NGB en de snelheid waarmee grond of bedrijfslocaties van de NGB weer doorverkocht worden. Deze parameters en de kwalitatieve ervaringen vormen onderdeel van de monitoring en evaluatie van de NGB.

De gebiedsprogramma's van juli 2023 vormen een startpunt voor een langjarig proces, waarin provincies en Rijk met gebiedspartijen aan de slag gaan met uitvoering en het met elkaar leren, bijstellen en bijsturen. De Leidraad NGB zal in de loop der tijd op basis hiervan worden geactualiseerd (bijvoorbeeld in relatie tot de voorziene ijkmomenten in 2025 en 2028).

Als input voor de evaluatie van het Transitiefonds (4 jaar na inwerkingtreding) zal in ieder geval geëvalueerd worden in hoeverre de NGB als eigenstandig een passend instrument is om de grondmobiliteit te versnellen.

---

<sup>4</sup> ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123

<sup>5</sup> De opdracht aan RVB voor uitvoering van de taken voor de NGB is geen onderdeel van dit document.

<sup>6</sup> Staatcourant nr.2022-34682: Aan de directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is volmacht en machtiging verleend voor a) het aankopen van onroerende zaken ten behoeve van de nationale grondbank, en b) het uitvoeren van het materieel beheer van de hiervoor bedoelde onroerende zaken.

## 2. Inzet Nationale Grondbank

In de realisatie van de landelijke opgaven voor natuur, water en klimaat en de transitie van de landbouw is het belangrijk om meer grondmobiliteit en -flexibiliteit te creëren en daarmee 'schuifruimte' te bieden aan het gebiedsproces. De NGB speelt daarin een belangrijke rol. De NGB kan worden benut bij (evt. vooruitlopend op) de gebiedsprogramma's en gebiedsprocessen in de provincies. Daarnaast kan de NGB ingezet worden als aanvullend instrument op (onder meer) de beëindigingsregelingen voor veehouderijen. Onderstaand worden de criteria en werkafspraken beschreven die hierbij gehanteerd worden.

### 2.1 Criteria

De NGB kan benut worden als voldaan wordt aan één van de volgende criteria:

- a. Het betreft de aankoop van grond uit strategische overweging m.b.t. doelrealisatie NPLG-opgaven voor natuur, water en klimaat (aankoopproces via de 'Provincie-route'). Aankoop van gronden kan alleen plaatsvinden als deze geheel vrij zijn van gebruik<sup>7</sup>.
- b. Het betreft de aankoop van een bedrijfslocatie als ruilobject, bijvoorbeeld t.b.v. verplaatsing (aankoopproces via de 'Provincie-route').
- c. Het betreft de aankoop van grond van een agrarisch ondernemer (eigenaar) die een aanvraag heeft gedaan in het kader van een van de landelijke beëindigingsregelingen (aankoopproces via de 'Grondmodule').

### 2.2 Afsprakenkader Provincie-route

1. Aankopen omvatten de aankoop van agrarische grond (percelen) of aankoop van agrarische bedrijfslocaties<sup>8</sup> (gronden, bedrijfswoning en -opstallen, vergunningen; zie kader).  
Toelichting: Ten behoeve van de realisatie van de doelen van het NPLG kan het voorkomen dat grond van een bedrijf wordt aangekocht en dat het bedrijf ter compensatie elders grond nodig heeft om een goede bedrijfsvoering te kunnen behouden. Het kunnen aanbieden van vervangende grond (die op voorraad is) kan een dergelijk proces vereenvoudigen. In het geval van extensivering kan het zijn dat agrarische ondernemers (eigenaren) extra grond nodig hebben om bij een afnemende grondproductiviteit eenzelfde inkomenspositie te kunnen houden.

#### **Aankopen agrarische bedrijfslocatie (toekomstbestendige bedrijfslocatie)**

Onder het aankopen van een gehele agrarische bedrijfslocatie wordt hier verstaan: het erf met woning, de bedrijfsopstallen en percelen (cultuurgrond).

Bij het aankopen van een gehele agrarische bedrijfslocatie horen niet de overige bedrijfsmiddelen (zoals machines, werktuigen, vervoermiddelen, veestapel). Het gaat bij het aankopen alleen om bedrijfsgerelateerde onroerende zaken (o.a. vaste stalinrichting, melkstal, melktank, silo's).

Criteria voor het aan te kopen agrarische bedrijfslocatie:

- komt niet in aanmerking voor een van de bestaande of in ontwikkeling zijnde beëindigingsregelingen, of voor PAS-legalisatie;
- moet geschikt (te maken) zijn als ruilobject of voor inplaatsing van een te verplaatsen agrarisch ondernemer; het moet een toekomstbestendige locatie zijn;
- moet 'courant' zijn, d.w.z. een bedrijfslocatie waarvoor vanuit de markt belangstelling is.

Toekomstbestendigheid; aan te kopen bedrijfslocaties dienen geschikt te zijn als locatie om te ruilen of te schuiven en zijn onder te verdelen in twee soorten:

1. Agrarische bedrijfslocaties met een conveniërende (geschikte) Wnb<sup>9</sup>-vergunning én zicht op toekomstbestendigheid; d.w.z. bedrijfslocaties direct inzetbaar als ruillocatie.
2. Agrarische bedrijfslocaties met een conveniërende Wnb-vergunning, gericht op toekomstbestendigheid; d.w.z. bedrijfslocaties niet direct inzetbaar als ruillocatie.

<sup>7</sup> De NGB neemt geen bestaande gebruiksovereenkomsten over (waaronder pacht, huur etc.).

<sup>8</sup> Mits passend binnen de kaders van staatssteun

<sup>9</sup> Wnb = Wet natuurbescherming

2. Aankopen vinden plaats op basis van een taxatierapport van een NRV<sup>10</sup>-taxateur met de marktwaarde als waardegrondslag.  
Toelichting: Indien er meerdere overheidspartijen actief zijn op de grondmarkt kan dat marktverstoring veroorzaken. Van belang is dat er namens de overheden één taxatie wordt uitgevoerd. In lijn met de te maken werkafspraken zal het RVB of de provincie opdrachtgever zijn voor de taxatie. Er wordt gebruik gemaakt van NRV-taxateurs die kennis hebben van de lokale omstandigheden en actief zijn in het betreffende gebied.
3. Inzet van de NGB (aan- en verkoop) is op aanvraag van de provincie(s), verzoeken worden ingediend a.d.h.v. het hiervoor opgestelde formulier.  
Toelichting: In de meeste gevallen is de provincie de gebiedsautoriteit. Het is het meest eenduidig als enkel een provincie de aanvragen tot inzet van de NGB bij RTL<sup>11</sup> doet. Aanvragen van andere partijen, zoals waterschap of gemeente, verlopen ook via de provincie. Met het indienen van een verzoek van een andere partij geeft de provincie te kennen achter het ingediende verzoek te staan (het past binnen gebiedsproces of gebiedsaanpak) en is de provincie op het verzoek ook aanspreekbaar.
4. Provincie motiveert de inzet van de NGB.  
Toelichting: De onderbouwing omtrent reden voor inzet NGB komt van de provincie, ook als het verzoek wordt gedaan namens een waterschap of gemeente. De onderbouwing relateert de aankoopkansen aan de verwachte bijdrage daarvan aan de realisatie van de gebiedsopgaven voor natuur, water en klimaat, als mede aan een binnen die kaders toekomstbestendige landbouw. Er zijn 2 sporen, aankoop kansen vooruitlopende op een vastgesteld gebiedsplan of gerichte aankoop op basis van een gebiedsplan (met bijbehorende verwervingsstrategie). In beide situaties kan de NGB worden ingeschakeld. In de loop van de jaren zal van een meer gerichte strategie sprake zijn.  
Aankoopkansen doen zich voor binnen en buiten gebiedsbegrenzings. Of deze kansen ook een waardevolle rol kunnen spelen in het uiteindelijke doelbereik is aan provincies om te onderbouwen. Zo kan het bijvoorbeeld gaan om ruilvervalslocaties elders in of buiten de provincie, die op enig moment het gebiedsproces kunnen ondersteunen.
5. Het kan zijn dat prioritering (met name in capaciteit) nodig is omdat aankoopkansen zich gelijktijdig voordoen.  
Toelichting: indien prioritering nodig is worden aankoopgesprekken die al zijn gestart eerst afgerond (en niet achtergesteld in verband met andere prioritering). Bij prioritering vindt overleg tussen RTL<sup>11</sup> en provincie plaats. Hierbij kunnen, voor zover inzichtelijk, de volgende inhoudelijke overwegingen worden gehanteerd:
  - In hoeverre aankopen meerdere NPLG-opgaven dienen;
  - De mate waarin aankopen een bepaald doel dienen;
  - De termijn waarbinnen aankopen een doel dienen.
6. Uitgangspunten tijdelijk beheer voor NGB gronden zijn:
  - Het gebruik van de gronden wordt middels een openbare procedure in tijdelijke, geliberaliseerde pachtcontracten door de NGB aan de markt aangeboden<sup>11</sup>;
  - De uitgifte is zoveel mogelijk gestandaardiseerd (t.b.v. efficiëntie en uniformiteit), maar biedt op verzoek van provincie ruimte voor maatwerk waar nodig;
  - De duur van tijdelijke pachtperiode sluit zo veel mogelijk aan bij de gebiedsprocessen;
  - Bij de selectieprocedure wordt gestuurd op duurzaam bodembeheer;
  - Er wordt een marktconforme grondvergoeding (pachtprijs) gevraagd.
Toelichting: Tijdelijk beheer kan alleen plaatsvinden bij gronden die geheel vrij zijn van gebruik. In het tijdelijk-beheerkader (hoofdstuk 5) zijn de uitgangspunten en werkafspraken, die nodig zijn voor een goede samenwerking en een uitvoerbaar beheerproces, nader beschreven.
7. Uitgangspunten bij verkoop van de NGB onroerende zaken:
  - a. Verkoop NGB onroerende zaken vindt in principe op verzoek van provincie plaats via het daartoe opgestelde formulier;

<sup>10</sup> Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

<sup>11</sup> Indien er sprake is van een wettelijke herverkaveling verloopt de uitgifte van grond via het wettelijk kader van het Plan Tijdelijk Gebruik.

b. Onroerende zaken worden via een openbare procedure<sup>12</sup> verkocht.

Speciale gevallen waarbij geen reguliere openbare procedure aan de orde is (maar wel volgens criteria uit het Didam-arrest wordt gewerkt):

- Indien mag worden aangenomen dat er maar één gegadigde is, dan wordt de verkoop openbaar kenbaar gemaakt;
- Bij ruiling met een openbare kennisgeving;
- Indien het instrumentarium kavelruil of herverkaveling op grond van Aanvullingswet- en regelgeving grondeigendom Omgevingswet wordt ingezet, met de daarbij behorende openbare procedures.

Notabene: bij verkoop kan afwaardering aan de orde zijn; gezien de financiering hiervan uit separate bronnen (zoals Transitiefonds of Natuurpact) loopt dit via een separaat spoor.

8. Indien het door de NGB verworven vastgoed na 2030 nog niet is ingezet t.b.v. een gebiedsproces, dient de provincie vanaf dat jaar (jaarlijks) te onderbouwen of de desbetreffende aankopen nog wel in portefeuille moeten worden gehouden.

Toelichting: Gelet op de beoogde looptijd van het NPLG (2035) en om te voorkomen dat het verworven vastgoed te lang in bezit van de NGB blijft, is het van belang om periodiek in overleg tussen NGB en provincie na te gaan in hoeverre en wanneer het betreffende vastgoed kan worden ingezet. Eerste sondering zal plaatsvinden in het jaar 2028 (2<sup>e</sup> ijkmoment). Vastgoed, waarvan gezamenlijk wordt vastgesteld dat deze geen rol meer zal vervullen in het gebiedsproces, kan overtuigend worden verklaard en worden verkocht.

### 2.3 Grondmodule

Een agrarisch ondernemer (eigenaar), die een aanvraag heeft gedaan in het kader van een van de landelijke beëindigingsregelingen, wordt de mogelijkheid geboden om zijn landbouwpercelen (cultuurgrond of natuurgrond) aan de overheid te verkopen. De aanvraag tot verkoop van grond kan bij RTLG/Team Grondzaken via de website [www.nationalegrondbank.nl](http://www.nationalegrondbank.nl) worden ingediend door de agrarisch ondernemer (eigenaar van de gronden) in de periode vanaf het moment van openstelling van de beëindigingsregeling tot uiterlijk 4 jaar<sup>13</sup> na openstelling. Het traject over de aankoop start direct na de aanvraag tot verkoop van grond, ook al is nog niet zeker of de agrarisch ondernemer (eigenaar) in aanmerking komt voor subsidietoekenning in het kader van de beëindigingsregeling en of hij daadwerkelijk de overeenkomst tot stoppen zal ondertekenen. Het starten van het aankooptraject zegt dus nadrukkelijk niets over de subsidietoekenning in het kader van de beëindigingsregeling.

Het proces rond aankoop is als volgt:

- Na ontvangst van de aanvraag tot verkoop van grond, wordt door RTLG/Team Grondzaken een ontvangstbevestiging aan de agrarisch ondernemer (eigenaar) gestuurd en wordt de aanvraag in behandeling genomen. Als eerste vindt een check op volledigheid plaats.
- RTLG/Team Grondzaken treedt vervolgens in overleg met de provincie. Er wordt dan (door het invullen door de provincie van het 'formulier aankoopverzoek grond', bijlage 1) afgesproken welke overheidspartij (provincie of Rijk) de gesprekken over aankoop<sup>14</sup> voert en ook de verantwoordelijkheid neemt voor de daarbij behorende financiering. Dit is in lijn met de inzet van de NGB volgens de Provincie-route.
  - Als provincie kiest om het –via de grondmodule ontvangen– aanbod van agrarische gronden zelf (met eigen financiering) in behandeling te nemen, dan moet de provincie RTLG/Team Grondzaken laten weten of er een aankoopproces gestart is, en of dat heeft geleid tot aankoop of dat het proces gestaakt is (liefst ook met motivatie).
  - Als provincie geen potentie voor doelrealisatie ziet, dan neemt RTLG/Team Grondzaken het voortouw en informeert na toetsing van de aanvraag zowel de agrarisch ondernemer (eigenaar) als de betreffende provincie over de conclusie van die toetsing: het wel of niet in verdere behandeling nemen.

<sup>12</sup> Dit kan ook zijn 'na publicatie van een voornemen tot overeenkomst'

<sup>13</sup> De periode van 4 jaar komt globaal overeen met de maximale doorlooptijd van de beëindigingsregelingen

<sup>14</sup> Er wordt in het aankooptraject gewerkt met marktconforme prijzen op basis van een taxatierapport.

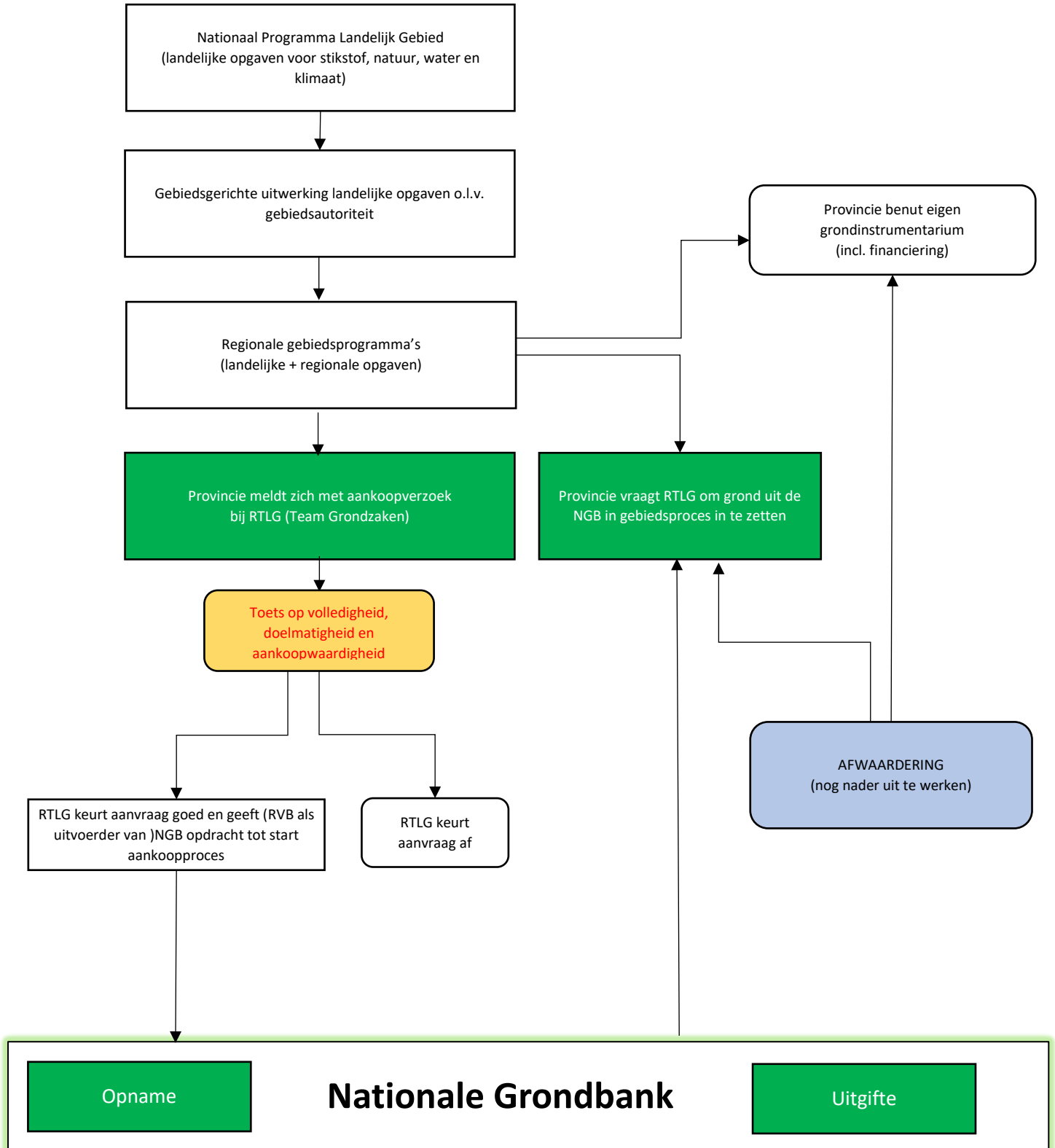


- Als provincie wel potentie ziet en de NGB wil benutten, informeert RTLG/Team Grondzaken na toetsing van de aanvraag alleen de agrarisch ondernemer (eigenaar).
- Als een rol voor de NGB wordt voorzien zal RTLG/Team Grondzaken, na goedkeuring en beoordeling van aankoopwaardigheid, de aanvraag van de agrarisch ondernemer (eigenaar) met het ingevulde aankoopverzoek (provincie) doorzetten naar het Rijksvastgoedbedrijf als uitvoerder van de Nationale Grondbank. Indien door de provincie gewenst worden tussen het RVB en de provincie afspraken gemaakt over de betrokkenheid van de provincie.
- De overheidspartij die de gesprekken over aankoop gaat voeren (provincie of Rijk) streeft ernaar om de agrarisch ondernemer (eigenaar) binnen zes weken na ontvangst van de aanvraag tot verkoop van grond een uitnodiging voor een startgesprek te sturen. Deze termijn is gekozen om te voorkomen dat de eigenaar (te) lang in onzekerheid verkeert. Het gesprek over de aankoop met bijbehorende acties (zoals taxatie) kan vanaf dit moment starten.

### 3. Globale werking van de Nationale Grondbank

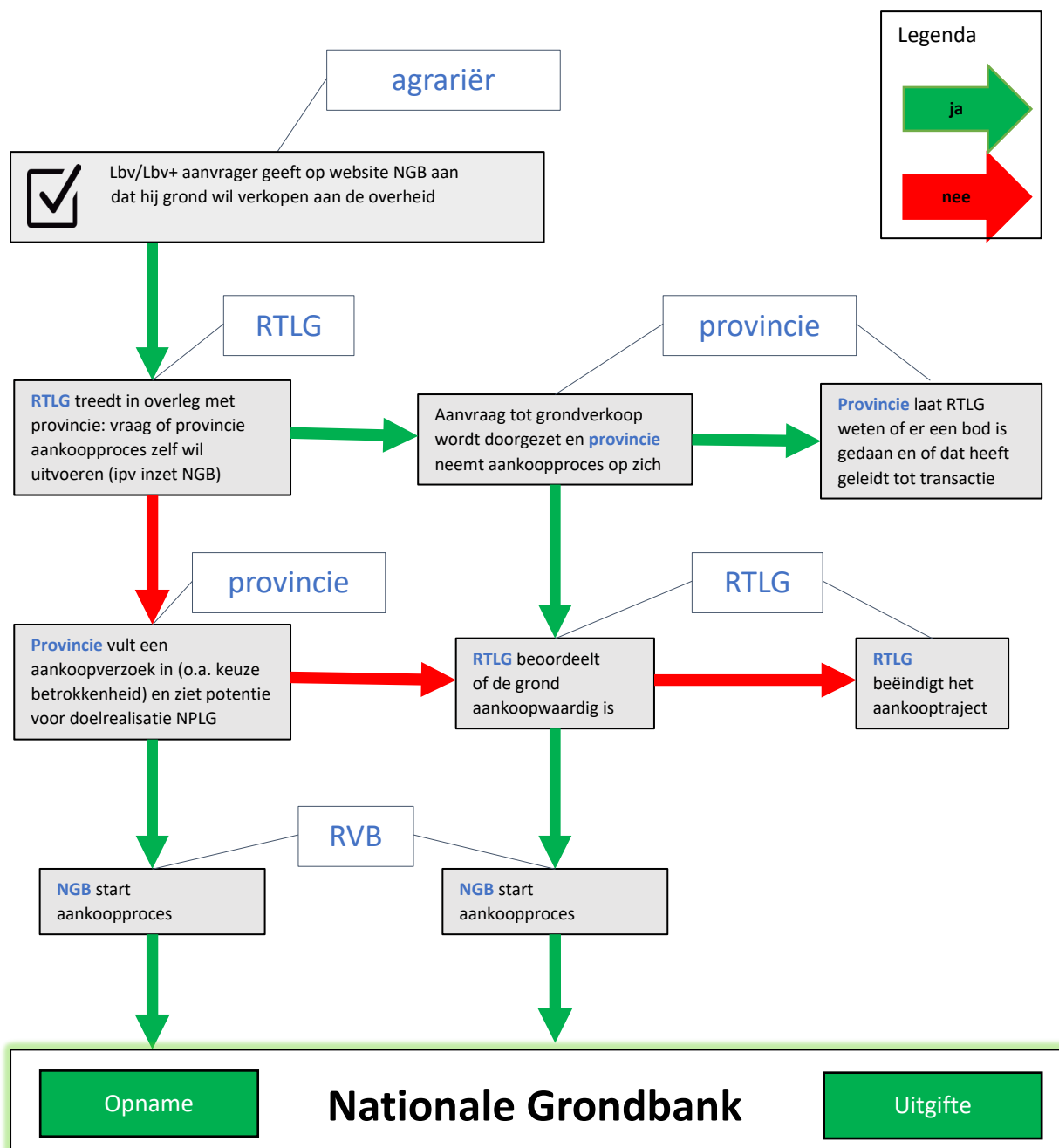
#### 3.1 Stroomschema's

De NGB beoogt bij te dragen aan realisatie van de NPLG-opgaven en werkt als aanvulling op het provinciale grondinstrumentarium. Het stroomschema in figuur 1 geeft de globale werking van de NGB weer.



Figuur 1 Stroomschema inzet Nationale Grondbank voor provincie

Het stroomschema in figuur 2 geeft globaal het aankoopproces weer van grond van een agrarisch ondernemer (eigenaar) die een aanvraag heeft gedaan in het kader van een van de landelijke beëindigingsregelingen (aankoopproces via de 'Grondmodule').



Figuur 2 Stroomschema inzet Nationale Grondbank voor aankoop grond van agrarisch ondernemers (eigenaren), na aanvraag LBV/LBV+.

### 3.2 Globale beschrijving van het aankoopproces

#### a. Het globale proces richting aankoop door de NGB, via de 'provincie-route', is als volgt:

- Een agrarische ondernemer (eigenaar) biedt zijn bedrijfslocatie/ cultuurgrond te koop aan;
- Provincie schat in dat het betreffende vastgoed een rol kan spelen in de realisatie van de gebiedsgerichte opgaven van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) en transitie landbouw;
- Provincie ziet zelf geen mogelijkheden om via eigen middelen het vastgoed te verwerven à NGB komt in beeld;

- Aan de hand van het afsprakenkader voor inzet van de NGB (zie ook hoofdstuk 2) beoordeelt de provincie of zij beroep wil doen op de NGB;
- Van belang is dat de NGB snel kan werken als zich aankoopkansen voordoen. Verzoeken van de provincie tot aankoop door de NGB dienen daarom overzichtelijk en zo uniform mogelijk te worden aangeleverd. Mede o.b.v. genoemde afsprakenkader zijn formats opgesteld voor aankoopverzoeken van grond, respectievelijk agrarische bedrijfslocaties (zie bijlagen 1 en 2).
- De provincie dient het aankoopverzoek in bij RTLG/Team Grondzaken door gebruikmaking van het emailadres [nationalegrondbank@minlnv.nl](mailto:nationalegrondbank@minlnv.nl), vergezeld van de daartoe vereiste onderbouwing en keuze procesleiding (zie tekstkader);
- Team Grondzaken beoordeelt de aanvraag. Bij twijfel of onduidelijkheden in de aanvraag neemt het team contact op met de provincie en stelt verhelderende vragen. Wordt de aanvraag goedgekeurd, dan verleent het team Grondzaken, namens de dg RTLG opdracht aan het RVB om het aankoopproces te starten.
- Na aankoop door het RVB staat het aangekochte vastgoed op naam van de Staat der Nederlanden/ LNV.

### Procesleiding

De provincies hebben aangegeven graag de regie te willen houden op welke grond/bedrijfslocaties worden aangekocht en dat het daarom belangrijk is om per casus te bespreken of en wanneer de NGB, en daarmee het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) als uitvoerder, in beeld komt.

Voor betrokkenheid RVB (i.k.v. NGB) zijn er 3 opties, per casus te beoordelen door de provincie:

1. RVB kijkt mee: de provincie leidt het aankoopproces en het RVB kijkt mee en beoordeelt.
2. RVB gaat mee: RVB en de provincie trekken samen op in het aankoopproces en maken daar maatwerkafspraken over.
3. RVB gaat alleen: het RVB leidt het aankoopproces en houdt de provincie op de hoogte.

#### b. Het globale proces van grondaankoop via de grondmodule is als volgt:

- Een agrarisch ondernemer (eigenaar) heeft een aanvraag gedaan in het kader van een van de landelijke beëindigingsregelingen (Lbv of Lbv+) en wil zijn cultuurgrond te koop aanbieden aan de overheid;
- Via de website [www.nationalegrondbank.nl](http://www.nationalegrondbank.nl) kan de agrarisch ondernemer (eigenaar) zijn interesse tot verkoop van grond aan de overheid, door middel van een webformulier (zie bijlage 3) indienen bij RTLG/Team Grondzaken. Het is daarbij van belang om te weten om welke kadastrale percelen het gaat, ook om te kunnen bepalen (door provincie) of de grond bij kan dragen aan realisatie van de NPLG doelen.
- RTLG/Team Grondzaken treedt vervolgens in overleg met de provincie. Er wordt dan afgesproken welke overheidspartij (provincie of Rijk) de gesprekken over aankoop voert en ook de verantwoordelijkheid neemt voor de daarbij behorende financiering. Dit is in lijn met de inzet van de NGB volgens de Provincie-route.
- In geval de provincie het aankoopproces gaat doen, dan wordt de aanvraag doorgeleid en is de provincie daarvoor verder geheel verantwoordelijk (incl. bekostiging). Na aankoop staat het aangekochte vastgoed op naam van de betreffende provincie;
- In geval van aankoopproces via de NGB, verleent RTLG/Team Grondzaken opdracht aan het RVB om het aankoopproces te starten. Na aankoop door het RVB staat het aangekochte vastgoed op naam van de Staat der Nederlanden/ LNV.

### 3.2 Globale beschrijving van het tijdelijk-beheer

Het tijdelijk beheer<sup>15</sup> van NGB gronden is als volgt:

- Het gebruik van de gronden wordt middels een openbare procedure in tijdelijke, geliberaliseerde pachtcontracten door de NGB aan de markt aangeboden;
- De uitgifte is zoveel mogelijk gestandaardiseerd (t.b.v. efficiëntie en uniformiteit), maar biedt op verzoek van provincie ruimte voor maatwerk waar nodig;
- De duur van tijdelijke pachtperiode sluit zo veel mogelijk aan bij de gebiedsprocessen;
- Duurzaamheid maakt onderdeel uit van de selectieprocedure;
- Er wordt een marktconforme grondvergoeding (pachtprijs) gevraagd.

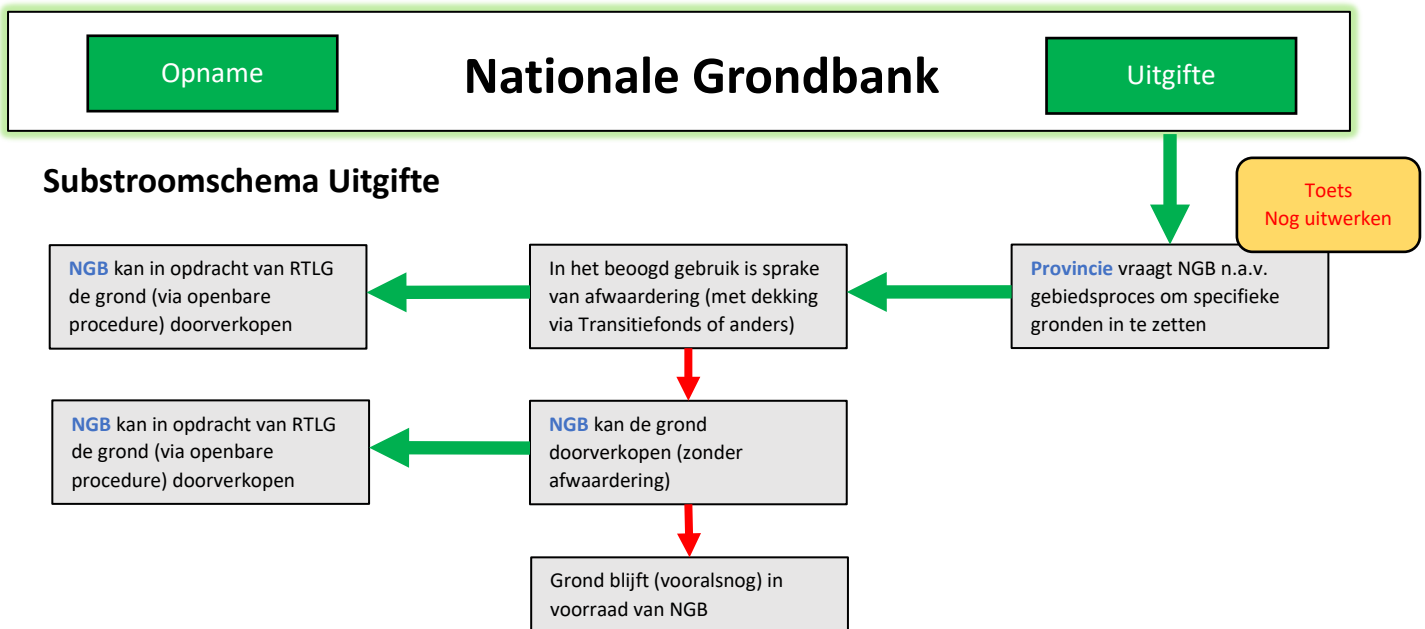
<sup>15</sup> Indien sprake is van een wettelijke herverkaveling (Wilg) verloopt dat via een plan tijdelijk gebruik en valt dit bij lopende plannen per 1-1-2024 onder het overgangsrecht Omgevingswet.

### 3.3 Globale beschrijving van het verkoopproces

Het proces bij verkoop van het bij de NGB in bezit zijnde vastgoed is als volgt:

- Het moment van verkoop wordt bepaald door de provincie en de voortgang van de gebiedsprocessen;
- Zodra er duidelijkheid komt vanuit het gebiedsproces, kan provincie de NGB verzoeken tot verkoop van het vastgoed, waarbij rekening wordt gehouden met evt. voorgenomen functie- of bestemmingswijziging. Bij gelijkblijvende functie of bestemming, kunnen evt. kwalitatieve verplichtingen/ beperkingen aan het gebruik worden meegegeven. Dit moet de provincie bij het verkoopverzoek aangeven en de noodzaak daartoe onderbouwen.
- Bij de notaris worden eventuele kwalitatieve verplichtingen in de notariële akte van levering vastgelegd.
- Ook kan een clause worden opgenomen, waarmee de koper instemt met een voorgenomen functie- of bestemmingswijziging die in lijn is met het gebiedsplan en de daarop geënte kwalitatieve verplichtingen.
- Via kettingbeding in de akte van levering kunnen deze verplichtingen worden opgelegd bij doorverkoop.

Het stroomschema in figuur 3 geeft globaal het uitgifteproces weer van grond uit de NGB:



Figuur 3 Stroomschema uitgifte grond uit Nationale Grondbank (waarbij RVB uitvoerder is van de NGB)

### 3.4 Afwaardering

#### Wat is afwaardering?

Financiële afwaardering, of kortweg afwaardering, zoals hier bedoeld, is het economisch verschil tussen de marktwaarde<sup>16</sup> bij het huidige agrarisch gebruik en de waarde van de grond bij permanent extensiever gebruik. De mate van afwaardering wordt bepaald door beperkingen in het (toekomstig) extensievere gebruik (kwalitatieve verplichtingen aan de hand van gebruiksregels). Deze beperkingen zijn bijvoorbeeld een hoger waterpeil, minder dieren, minder/geen gewasbeschermingsmiddelen, minder mest, etc.

Realisatie van het aangepaste, permanent extensievere gebruik kan door:

- Zelfrealisatie van de huidige gebruiker (de huidige agrariër blijft en gaat door met een aangepaste, extensievere bedrijfsvoering)
- Tussenkomsst van een grondbank (grond wordt met kwalitatieve verplichting verkocht of verpacht aan een nieuwe gebruiker)

Hoewel er (initieel) sprake is van waardedaling / financiële afwaardering, zal er ecologisch gezien juist een 'opwaardering' zijn door het extensievere gebruik.

<sup>16</sup> De grondprijs is niet 1-op-1 gekoppeld aan het opbrengend vermogen van de grond/ inkomsten.

### Hoe gaat het werken?

- De permanente afwaardering wordt bekostigd uit het Transitiefonds of andere bronnen (zoals het Natuurpact).
- Vanuit RTLG/Team Grondzaken wordt geadviseerd over de systematiek van afwaardering i.r.t. het gereserveerde budget voor afwaardering in het Transitiefonds.
  - In de handreiking gebiedsprogramma's NPLG is opgenomen dat een beschrijving van de indicatie van de afwaardering van gronden een vereist onderdeel is van het gebiedsprogramma.
  - Team Grondzaken heeft hiervoor, in overleg met de provincies, algemene rekenregels opgesteld.

Uitvoering van de afwaardering vindt plaats onder regie van de provincie. Waar het gaat om de realisatie en borging van de afwaardering vindt tussen LNV (RTLG/Team Grondzaken) en de provincies nog uitwerking plaats. Uitgangspunten bij de realisatie van afwaardering, bekostigd uit het Transitiefonds, zijn:

- a. Transparant
- b. Permanent
- c. Juridisch geborgd
- d. Financieel geborgd

De wijze van financiering van afwaardering vanuit het Transitiefonds is nog onderwerp van gesprek. Het is hierbij van belang dat er ook zekerheid is over de dekking voor afwaardering van de (toekomstige) NGB-grondvoorraad, zodat bij verkoop de afwaardering kan worden betaald.

## 4. Aankoopkader NGB

In het aankoopkader zijn de uitgangspunten en werkafspraken vastgelegd die nodig zijn voor een goede samenwerking met provincies en een uitvoerbaar aankoopproces.

### 4.1 Keuze procesleiding

Bij het aankoopverzoek dat de provincie bij RTLG/Team Grondzaken aanlevert (zie bijlagen 1 en 2), wordt aangegeven welke voorkeur de provincie heeft met betrekking tot haar rol bij de uitvoering van het aankoopproces. De keuzeopties zijn:

- a. Het RVB kijkt mee: de provincie leidt het aankoopproces en het RVB kijkt mee en beoordeelt.
- b. Het RVB gaat mee: RVB en de provincie trekken samen op in het aankoopproces en maken daar maatwerkafspraken over.
- c. Het RVB gaat alleen: het RVB leidt het aankoopproces en houdt de provincie op de hoogte.

Bovengenoemde keuze is nodig en wordt ook gecommuniceerd om ten aller tijden duidelijk te hebben richting de verkopende partij met wie wordt gesproken en met wie een overeenkomst wordt aangegaan. Daarbij kan de verkopende partij (op eigen kosten) ook een adviseur in de hand nemen.

Ongeacht welke optie wordt gekozen volgt elk aankoopproces de processtappen zoals beschreven in dit aankoopkader en leidt daarmee tot eenzelfde aankoopdossier dat het RVB namens de NGB kan verwerken tot de gewenste levering.

#### *a. Het RVB kijkt mee: De provincie leidt het aankoopproces, het RVB kijkt mee en beoordeelt*

Wanneer de provincie kiest om zelf het aankoopproces met de verkopende partij te leiden, wordt het aankoopdossier door de provincie aangeleverd. Het RVB controleert of aan alle eisen is voldaan om over te gaan tot een aankoop, ofwel de transactie tussen de Staat en de verkopende partij (zie ook 4.8: aankoopdossier).

De externe aankoopkosten (taxatie, benodigde onderzoeken en inhuur van derden) die de provincie in dit geval maakt, evenals de personeelskosten van de provincie, kunnen niet gedeclareerd worden bij het NGB/RVB. RVB doet het proces van opstellen akte en overdracht bij de notaris.

#### *b. Het RVB gaat mee: RVB en de provincie trekken samen op in het aankoopproces en maken daar maatwerkafspraken over*

Deze optie kan wenselijk zijn voor complexe, gevoelige dossiers. Bij deze optie is het belangrijk om als RVB en provincie gezamenlijk op te trekken naar de verkopende partij en andere betrokkenen in het gebied. Tussen RVB en provincie wordt vooraf besproken en vastgelegd, wie welk procesdeel voor haar rekening neemt (bijvoorbeeld door vooral in de opstartfase samen op te trekken) en wie naar de verkopende partij aanspreekpunt is. RVB en provincie maken onderling afspraken om tot een aankoopdossier te komen welke kan leiden tot een transactie. Omdat RVB optreedt als uitvoerder van de NGB is RVB altijd eindverantwoordelijke bij de transactie. Opdrachtverstrekking aan een derde gebeurt in gezamenlijke afstemming (waarbij RVB betaalt).

Vanaf moment van samenwerking draagt RVB de externe aankoopkosten (zoals taxatie en bodemonderzoek), maar alleen in het geval RVB daarbij optreedt als opdrachtgever. Verrekening van reeds gemaakte kosten vindt niet plaats.

#### *c. Het RVB gaat alleen: het RVB leidt het aankoopproces en houdt de provincie op de hoogte*

Bij deze optie is het belangrijk dat het RVB de provincie op de hoogte houdt over de voortgang van het aankoopproces. Tussen start en beëindigen van het aankoopproces kunnen gevoeligheden opkomen, waar de provincie op zijn minst van moet weten en mogelijk ook over moet worden geconsulteerd. Het RVB meldt bij de aangewezen contactpersoon van de provincie in ieder geval over het moment dat

- het aankoopproces start;
- het aankoopproces wordt beëindigd;
- een voorlopige voorwaardelijke koopovereenkomst is bereikt;
- de definitieve koopovereenkomst is bereikt;
- de akte van levering passeert.

## 4.2 Opdrachtverlening

De provincie dient een volledig ingevuld aankoopverzoek in bij RTLG/Team Grondzaken ([nationalegrondbank@minlnv.nl](mailto:nationalegrondbank@minlnv.nl)) en houdt zo regie over welk vastgoed kan worden opgenomen in de NGB (en welk vastgoed wordt aangekocht via provinciaal instrumentarium). Team Grondzaken kent een uniek dossiernummer aan de casus toe en beoordeelt het verzoek aan de hand van een aantal criteria en het afsprakenkader (zie hoofdstuk 2). Bij twijfel neemt het team Grondzaken contact op met de provincie en stelt verhelderende vragen. Wordt de aanvraag goedgekeurd, dan wordt aan het RVB opdracht verleend om het aankoopproces voor de NGB (en na eventuele aankoop het tijdelijk beheer- en verkoopproces) van de betreffende casus te starten.

Na ontvangst van de aankoopopdracht, wordt per casus een aankoopdossier bij het RVB aangemaakt. Als eerste worden in het aankoopdossier de opdracht aan RVB en het bijbehorende aankoopverzoek van provincie met de benodigde casusgegevens opgenomen. De aankoopdossierhouder van het RVB neemt contact op met provinciale contactpersoon om de start van het aankoopproces te markeren, eventueel de casus te verhelderen, de keuze procesleiding te bespreken en daar eventueel nadere werkafspraken over te maken.

Doorlooptijd: het is niet mogelijk garanties af te geven over doorlooptijden. Dit hangt bijvoorbeeld af van de volledigheid van het aankoopverzoek en de tijd die nodig is om verhelderende vragen te stellen en beantwoord te krijgen. Echter, op het moment dat een volledig ingevuld en compleet aankoopverzoek door de provincie bij RTLG/Team Grondzaken is aangeleverd, dan spant Team Grondzaken zich ervoor in om ervoor te zorgen dat binnen 2 weken het dossier kan worden opgepakt, d.w.z. opdrachtverlening aan RVB gereed en eerste contact RVB met provincie.

Capaciteit: Het is niet mogelijk garanties af te geven over beschikbare capaciteit bij het RVB voor het oppakken van de aankopen. Indien het gebruik van de NGB dusdanige vormen zal gaan aannemen dat extra capaciteit gewenst is, dan zal LNV (RTLG) zich daarvoor gaan inspannen. Een van de opties is het – tegen vergoeding – inzetten van bij de betreffende provincie aanwezige uitvoeringscapaciteit.

## 4.3 Communicatie richting verkopende partij en stakeholders

Wanneer het RVB in het kader van de NGB actief wordt, moet dat richting de agrarische ondernemer (eigenaar) gecommuniceerd worden, ongeacht de keuze van procesleiding. Hierover worden voor de betreffende casus nadere afspraken gemaakt tussen RVB en provincie. Er moet duidelijk worden gecommuniceerd dat bij overeenstemming het betreffende vastgoed door de Nationale Grondbank, ofwel de Staat, wordt aangekocht. Deze communicatie geldt bij alle opties rond procesleiding, maar in het bijzonder als het 'RVB meekijkt' en de provincie de gesprekken met de agrarische ondernemer (eigenaar) leidt.

In geval het 'RVB meegaat' met provincie naar de gesprekken met de potentiële verkoper, dan is het belangrijk dat het RVB en de provincie gezamenlijk als één partij overkomen. In geval het 'RVB alleen gaat' zal het RVB de communicatie richting verkopende partij met provincie bespreken en vastleggen.

## 4.4 Taxatie

Een belangrijk uitgangspunt van de NGB is de aankoop van vastgoed op basis van marktconforme voorwaarden<sup>17</sup>. De aankoopprijs wordt daarom bepaald op basis van de taxatiewaarde.

Voorwaarden voor NGB taxaties zijn:

- De taxatie is volgens NRVt-reglementen en praktijkhandreikingen<sup>18</sup>
- Taxateurs hebben of nemen kennis van de lokale omstandigheden.
- Waarderingsuitgangspunt is huidige bestemming/ gebruik
- Waarderingsuitgangspunt is vrij van gebruik
- Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst is er een geldige taxatie

---

<sup>17</sup> In het kader van de wet markt en overheid.

<sup>18</sup> Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, <https://www.nrvt.nl/regelgeving/reglementen-en-praktijkhandreikingen>



### *Overnemen taxatierapporten*

In geval RVB het aankoopproces leidt, zal Bureau Taxaties van het RVB de opdracht voor de taxatie verzorgen. Het is mogelijk dat Bureau Taxaties de taxatieopdracht uitbesteedt en vervolgens beoordeelt op bovengenoemde voorwaarden.

Ook in geval de provincie het aankoopproces leidt en zelf een taxatieopdracht laat uitvoeren, dient Bureau Taxaties goedkeuring op het taxatierapport te geven. Dit akkoord is noodzakelijk onderdeel van het aankoopdossier.

Kosten voor taxaties die niet in opdracht van het RVB zijn uitgevoerd kunnen niet bij het RVB worden gedeclareerd. Dit geldt ook voor de situatie waarin RVB en provincie samen optrekken (optie b) en afgesproken wordt dat de provincie optreedt als opdrachtgever voor de taxatie.

### **4.5 Aankoopgesprek(ken)**

Rekening houdend met de gekozen procesleiding, maken RVB en provincie werkafspraken over de aankoopgesprek(ken). Uitgangspunt van het aankoopgesprek is marktwaarde o.b.v. het taxatierapport. Uitgestelde levering en voortgezet gebruik zijn onderdeel van de onderhandelingsruimte.

Het bod wordt voorwaardelijk uitgebracht. Voorwaarden zijn o.a. (niet limitatief) geschiktheid bodem, in voorkomende gevallen uitkomsten van Bibob-onderzoek, geen milieubezwaren, voorgezet gebruik etc..

### *Start tijdelijk beheerproces*

Om de start van het tijdelijk beheer, ofwel de geliberaliseerde pacht (zie tijdelijk-beheerkader), zo nauw mogelijk op het moment van levering aan te kunnen laten sluiten, is het belangrijk dat de voorbereidingen van het tijdelijk beheer zo vroeg mogelijk gestart kunnen worden. In geval de provincie het aankoopproces leidt, dient het RVB op de hoogte te worden gesteld op het moment dat er sprake is van wilsovereenstemming en een koopovereenkomst is opgesteld. Zo kan het RVB voorbereidingen treffen voor de openbare procedure en kunnen eventuele voorwaarden m.b.t. het tijdelijk beheer besproken worden, ter voorkoming dat de gronden ongebruikt blijven liggen.

### **4.6 Onderzoeken**

Hieronder worden de voorwaarden voor (het uitvoeren van) het bodemonderzoek, asbestonderzoek en Bibob-onderzoek beschreven en toegelicht.

#### *Bodemonderzoek*

Voorafgaand aan de aankoop moet de staat waarin de gronden zich bevinden bekend zijn. Bij akkoord op de bieding zal het bodemonderzoek uitgevoerd worden. Ook kan eventueel een reeds bestaand rapport worden gebruikt. Het bodemonderzoeksrapport moet voldoen aan de 'Gedragslijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen' en daaruit volgende onderzoeken, en voorzien zijn van een advies door opstellers. Een aangeleverd bodemonderzoeksrapport wordt door de afdeling Bodem en Grond van het RVB beoordeeld en van een advies voorzien m.b.t. geschiktheid voor aankoop.

Als er bodemverontreiniging wordt aangetroffen, treden de provincie en het RVB in overleg over de mogelijke voortgang van het aankoopproces. Afhankelijk van het gewenst toekomstig gebruik en afspraken die met de verkopende partij bereikt kunnen worden (bijvoorbeeld over wie zorgdraagt over de benodigde sanering of saneringskosten), wordt de aankoop doorgezet of beëindigd.

#### *Asbest-onderzoek*

Wanneer de aankoop opstallen, bebouwing en of erfverharding betreft, kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Eventuele asbest-vervuiling kan het gebruik beperken en daarmee de prijs van het vastgoed beïnvloeden. Bij akkoord op de bieding zal daarom een asbest-onderzoek uitgezet worden.

Als er asbest wordt aangetroffen, treden de provincie en het RVB in overleg over de mogelijke voortgang van het aankoopproces. Afhankelijk van het gewenst toekomstig gebruik en afspraken die met de verkopende partij bereikt kunnen worden (bijvoorbeeld over wie zorgdraagt over de benodigde sanering of saneringskosten), wordt de aankoop doorgezet of beëindigd.

### Bibob-onderzoek

Indien daar aanleiding toe is, wordt een Bibob-onderzoek<sup>19</sup> uitgevoerd. De provincie kan niet het Bibob-onderzoek voor de Rijksoverheid uitvoeren. Een Bibob-onderzoek t.b.v. transacties voor de NGB moet daarom altijd door het RVB zelf uitgevoerd worden (uitgaande van voldoende capaciteit, is een tijdsbeslag van 4 weken nodig).

#### Bibob-onderzoek

De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Overheden *kunnen* op grond van deze wet beschikkingen of andere bestuurlijke beslissingen weigeren of intrekken indien sprake is van een ernstige mate van gevaar van misbruik van deze overheidsbeslissingen voor criminele doeleinden. Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert.

Omdat de NGB tot doel heeft om gronden (en bedrijfslocaties) aan te kopen om ten behoeve van de landelijke opgaven voor natuur, water en klimaat grondmobiliteit te creëren en ondersteuning te bieden aan de daarmee samenhangende gebiedsprocessen, is het goed denkbaar dat in voorkomende gevallen het in eigendom verkrijgen van bepaalde locaties prevaleert boven een beroep (bij een negatieve uitkomst) op één van de in de Wet genoemde weigeringsgronden. Het is niet doelmatig om voor alle transacties een Bibob-onderzoek te doen. Daarom heeft LNV besloten dat er in principe géén Bibob-onderzoek gedaan wordt in het kader van aankopen voor de NGB, tenzij:

- er vanuit de medeoverheden een signaal gegeven wordt die erop duidt dat hiertoe wél aanleiding is;
- de door verkoper ingevulde integriteitsverklaring erop duidt dat hiertoe wél aanleiding is;
- de verkoper een mestverwerker<sup>20</sup> betreft, die mest verwerkt welke niet op eigen bedrijfslocaties is geproduceerd.

In verband met de kenbaarheid is de Staat/LNV gehouden om tevoren duidelijk te maken via een openbare publicatie aan de hand van welke criteria hij bepaalt of het Bibob-instrumentarium zal worden ingezet.

Voorafgaand aan het aankoopgesprek zal het RVB (als uitvoerder namens de NGB) de wederpartij door middel van een integriteitsverklaring in kennis stellen dat een Bibob-toets deel kan uitmaken van de procedure. Deze toets wordt intern door de 'afdeling Bibob van het RVB' verzorgd. Een integriteitsverklaring maakt een onlosmakelijk deel uit van iedere vastgoedtransactie van de NGB. Bij alle vastgoedtransacties vindt een screening plaats, aan de hand van een integriteitsverklaring. Vervolgens kan worden besloten, als daar aanleiding voor is, om een Bibob-advies aan te vragen bij het Landelijk Bureau Bibob.

Het RVB (als uitvoerder namens de NGB) is gerechtigd de onderhandelingen of besprekingen ter zake de overeenkomst te beëindigen, indien en zodra de wederpartij de integriteits- of Bibob clause niet accepteert of bij een uitkomst waarbij sprake is van een ernstige mate van gevaar. Het RVB treedt hierover eerst in overleg met de opdrachtgever RTLG/Team Grondzaken. In het belang van de landelijke opgave NPLG kan de minister namelijk een andere afweging maken.

<sup>19</sup> Bibob = Bevordering IntegriteitsBeoordelingen door het Openbaar Bestuur.

<sup>20</sup> Mestverwerker: natuurlijke persoon en/of rechtspersoon die dierlijke mest zodanig behandelt dat het eindproduct geen dierlijke mest meer is (in Nederland). Dit kan door dierlijke mest a) te exporteren, b) te verbranden of vergassen zodat er niet meer dan 10% organische stof overblijft, c) met een erkende installatie te verwerken tot mestkorrels met een drogestofgehalte van min. 90%, of d) te behandelen tot een mengsel van gedroogd digestaat en verwerkte dierlijke bijproducten.

#### **4.7 Resultaat Aankoopgesprek(ken)**

De aankoopgesprek(ken) resulteren ofwel in een koopovereenkomst ofwel tot een beëindiging van het aankoopproces.

##### *Koopovereenkomst*

Bij overeenstemming op de bieding zal door het RVB een koopovereenkomst worden opgesteld.

Voor de koopovereenkomst geldt dat:

- gebruik wordt gemaakt van een voor de NGB vastgestelde standaard overeenkomst;
- de Staat der Nederlanden, de Minister voor Natuur en Stikstof, optreedt als de contractuele koper. Het RVB voert dit uit middels het 'Besluit volmacht LNV voor RVB'<sup>21</sup>;
- sprake moet zijn van onbezwaarde verwerving;
- eventuele afspraken over voortgezet gebruik en of toekomstige functie- of bestemmingswijziging zijn vastgelegd.

##### *Beëindiging aankoopproces*

In geval geen overeenkomst wordt bereikt, stelt het RVB of de provincie elkaar op de hoogte. Daarbij wordt in het aankoopdossier een korte argumentatie aangeleverd. Vervolgens wordt RTLG/Team Grondzaken, als opdrachtgever, op de hoogte gesteld. Aanleiding voor het beëindigen van het aankoopproces, zal hoofdzakelijk betrekking hebben op:

- veranderde eigendomssituatie;
- afwezige verkoopbereidheid binnen de NGB-voorwaarden (e.g. marktconformiteit);
- negatief advies naar aanleiding van een of meerdere van de genoemde onderzoeken.

Voor het geval in de toekomst de aankoopgesprek(ken) hernieuwd of weer opgepakt worden, gebeurt dit opnieuw namens de NGB. Als er sprake is van een hernieuwd verzoek tot opening van de aankoopgesprek(ken), dan zal dit ook eerst tussen de provincie en RVB (nam overleg met RTLG/Team Grondzaken) worden besproken. Immers moet voorkomen worden dat er 'geshopt' wordt tussen overheden.

#### **4.8 Aankoopdossier**

Onderdeel van het aankoopdossier is dat de provincies gebruik maken van de gestandaardiseerde documenten (in ieder geval de koopovereenkomst). Het RVB zal deze documenten, namens de NGB, opstellen en beschikbaar stellen aan de provincies.

Het RVB is verantwoordelijk voor het aankoopdossier. Voordat wordt overgegaan tot aankoop, controleert het RVB het aankoopdossier op de aanwezigheid en kwaliteit van:

- accordering RTLG/Team Grondzaken op inzet NGB t.b.v. aankoop;
- taxatierapport;
- bodemonderzoeksrapport;
- indien nodig: Bibob-onderzoeksrapport en, bij positieve Bibob-uitkomst: een akkoord van RTLG/Team Grondzaken om over te gaan tot aankoop;
- koopovereenkomst;
- budget (RVB zorgt vooraf dat middelen op rekening van de notaris worden gestort).

Als de provincie optreedt als uitvoerder van het aankoopproces, wordt het aankoopdossier door de provincie aangeleverd. Het RVB controleert naast de compleetheid van het aankoopdossier of de geleverde documenten aan de voorwaarden voldoen. Bij accordering van het aankoopdossier gaat het RVB, als gemachtigde van de Minister voor Natuur en Stikstof, over tot aankoop.

Als blijkt dat het aankoopdossier niet voldoet, dan treedt het RVB in overleg met de provincie over de mogelijke voortgang. Als voortgang niet mogelijk blijkt, wordt het aankoopproces beëindigd. Het RVB stelt RTLG/Team Grondzaken hiervan op de hoogte, en de provincie de verkopende partij.

#### **4.9 Akte van levering**

De notariële levering zal pas dan plaatsvinden als aan alle voorwaarden c.q. afspraken uit de koopovereenkomst is voldaan. De levering vindt plaats bij een door koper aangewezen notaris, in afstemming met de verkoper.

---

<sup>21</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-34682.html>

## 5. Tijdelijk-Beheerkader NGB<sup>22</sup>

In het tijdelijk-beheerkader zijn de uitgangspunten en werkafspraken vastgelegd die nodig zijn voor een goede samenwerking en een uitvoerbaar beheerproces. De uitgangspunten en werkafspraken voor het tijdelijk beheer worden in dit document beschreven en waar nodig wordt een toelichting gegeven. Tijdelijk beheer kan alleen plaatsvinden bij gronden die geheel vrij zijn van pacht of voortgezet gebruik.

### *Voortgezet gebruik*

Als gedurende het aankoopproces overeenstemming is gevonden met de verkoper over voortgezet gebruik, dan wordt dit vastgelegd in de koopovereenkomst. Partijen kunnen overeenkomen dat de feitelijke levering op een later moment plaatsvindt dan de juridische levering. De voorwaarden waaronder het voortgezet gebruik mag plaatsvinden, is onderdeel van de aankoopgesprek(ken). Pas na de feitelijke levering, wordt de grond tijdelijk verpacht of verkocht.

### **Uitgangspunten tijdelijk beheer voor NGB gronden:**

1. Het gebruik van de gronden wordt middels een openbare procedure in tijdelijke, geliberaliseerde pachtcontracten door de NGB aan de markt aangeboden;
2. De uitgifte is zoveel mogelijk gestandaardiseerd (t.b.v. efficiëntie en uniformiteit), maar biedt op verzoek van provincie ruimte voor maatwerk waar nodig;
3. De duur van tijdelijke pachtperiode sluit zo veel mogelijk aan bij de gebiedsprocessen;
4. Duurzaamheid is onderdeel van de selectieprocedure;
5. Er wordt een marktconforme grondvergoeding (pachtprijs) gevraagd.

### **5.1 Realisatie tijdelijk beheer door geliberaliseerde pacht via openbare procedure**

Het gebruik van de gronden wordt middels een openbare procedure in tijdelijke, geliberaliseerde pachtcontracten<sup>23</sup> door het RVB (als uitvoerder van de NGB) aan de markt aangeboden. Het uitgangspunt van de NGB is om gronden zo snel mogelijk in te zetten voor NPLG-doeleinden en daarmee zo kort mogelijk in bezit van de Staat/LNV is. Het doorlopen van de benodigde gebiedsprocessen zal naar verwachting meerdere jaren duren. Gedurende de tijd tussen de aan- en verkoop, zal de grond beheerd moeten worden om het geschikt te houden voor toekomstig gebruik. Voor deze beheerperiode worden de agrarische gronden tijdelijk verpacht.

### *Openbare inschrijving*

Een overheid dient bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen. Daarbij hoort een openbare inschrijfprocedure (OI) die transparant is over de beschikbaarheid van het vastgoed, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria. De vorm waarop dit gebeurt staat vrij. Het RVB doet dat voor de NGB door een biedboek<sup>24</sup> voor het betreffende vastgoed op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) te zetten, maar andere vormen en kanalen kunnen ook voldoen, mits er voldoende bekendheid aan gegeven wordt.

### *Voornemen tot overeenkomst*

Indien het aannemelijk is dat er maar één gegadigde geschikt en bereid is om de betreffende percelen te pachten, dan kan het RVB in plaats van een reguliere openbare inschrijvingsprocedure, een voornemen tot overeenkomst (VO) opstellen. Een VO wordt met een onderbouwing openbaar gepubliceerd, opdat de mogelijkheid aan andere potentiële gegadigden gegeven wordt om gemotiveerd hun interesse kenbaar te maken. Uitgangspunt is dat het Rijk niet discrimineert en alle geschikte gegadigden een gelijke kans geeft op exploitatie.

<sup>22</sup> Dit tijdelijk-beheerkader gaat specifiek over tijdelijk beheer van grond; tijdelijk beheer van agrarische bedrijven wordt nog uitgewerkt.

<sup>23</sup> Geliberaliseerde pacht is een vrije pachtvorm, waarbij geen maximum zit aan de pachtprijs indien een kortere periode dan zes jaar is afgesproken. Ook vindt er geen automatische verlenging plaats.

<sup>24</sup> Voor het verkrijgen van de gegevens uit het biedboek hoeft door de geïnteresseerden niet te worden betaald.

De inzet is om de tijdelijke uitgifte zoveel mogelijk conform de werkwijze van de betreffende provincie te laten plaatsvinden; als de provincie m.b.t. de beschreven werkwijze van het RVB andere wensen heeft, dan neemt de provincie het initiatief om dat vooraf met RVB te bespreken (en eventueel met RTLG/Team Grondzaken).

## **5.2 Gestandaardiseerde uitgifte met mogelijkheid tot maatwerk**

De uitgifte is zoveel mogelijk gestandaardiseerd (t.b.v. efficiëntie en uniformiteit), maar biedt op verzoek van de provincie ruimte voor maatwerk. Het doel van de NGB is om provincies te faciliteren bij hun gebiedsprocessen in het kader van de realisatie van de NPLG-doelen. Maatwerk is mogelijk als dit de gebiedsprocessen dan wel realisatie van de NPLG-doelen helpt te bevorderen. Standaardisatie is nodig om alle grondtaken van de grondbank zo efficiënt mogelijk te laten verlopen en om een uniforme benadering uit te dragen.

### *Standaard biedboek*

Hoe groter de grondbankportefeuille, des te essentiëler standaardisatie van het uitgifteproces wordt. Daarbij is het belangrijk dat de start van de openbare procedure voor de pachtperiode zo nauw mogelijk aansluit op de feitelijke levering van de grond. Het RVB wil voor het tijdelijk beheer van de NGB-gronden een standaard biedboek en een standaard geliberaliseerde-pachtcontract opstellen waarbinnen enkele varianten (invul-opties) mogelijk zijn. Zo beschrijft het biedboek voor NGB-gronden een standaard gunningskader, maar zijn aanpassingen daarop mogelijk indien de provincie dat wenselijk acht (zie ook 5.4 over duurzaamheidsaspecten).

### *Standaard pachtvereenkomst*

Voor de standaard geliberaliseerde pachtcontracten zijn de algemene voorwaarden van het RVB van toepassing. De pachtvereenkomst wordt als bijlage meegegeven bij het biedboek en wordt na gunning ondertekend door de gemachtigde van het RVB (namens de Minister voor Natuur en Stikstof) en de nieuwe pachter. De pachtvoorwaarden en doorlooptijden zijn hierin gestandaardiseerd (zie 5.3 duur pachtperiode), maar maatwerk blijft mogelijk. De maximale duur van het geliberaliseerde-pachtcontract is 6 jaar. Na 6 jaar zal voor de grond hoe dan ook opnieuw een openbare procedure doorlopen moeten worden (zij het voor tijdelijk gebruik, zij het voor verkoop).

### *Maatwerk*

Aanpassingen op het voorgesteld gunningskader zijn mogelijk in overleg tussen het RVB en de provincie. Belangrijk daarbij is dat de overheid volgens het gelijkheidsbeginsel (potentiële) gegadigden de ruimte moet bieden om belangstelling te tonen naar de onroerende zaak als er meerdere gegadigden zijn of als redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De criteria die een overheid opstelt moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Of de afstand t.o.v. de huiskavel mede bepalend kan zijn bij de gunning is nog onderwerp van nader uitzoekwerk.

## **5.3 Duur van de tijdelijke pachtperiode**

In het gebiedsproces zal duidelijkheid worden bereikt over de gewenste (toekomstige) functie/inzet van de grond. Indien die duidelijkheid er is dan kan de grond in principe verkocht worden. De snelheid en duur van gebiedsprocessen zijn echter onzeker. Dat vraagt om flexibiliteit in de beheerperiode. Te flexibel qua pachtduur willen zijn, kan het aantal geïnteresseerde pachtkandidaten beperken. Het onsuccesvol doorlopen van een openbare inschrijvingsprocedure is verloren tijd en leidt tot onnodige maatschappelijke kosten. Daarnaast biedt kortlopende pacht minder mogelijkheden voor de pachter om zich in te zetten voor duurzaam bodembeheer. Langere pachtcontracten sluiten beter aan bij het (nieuwe) pachtbeleid van de rijksoverheid. Het is daarom belangrijk om het belang van de (potentiële) pachter en het belang van het gebiedsproces goed af te wegen.

### *Standaard doorlooptijden*

#### *Optie 1. Standaard doorlooptijd van 6 jaar, met tussentijdse beëindigingsoptie*

Uitgangspunt:

- Maximaal 6 jaar, met tussentijdse beëindigingsoptie
- Opzegtermijn van 1 jaar
- Garantie voor eerste 3 pachtjaren.

In de pachtovereenkomst wordt de pachter in kennis gesteld over de intentie van de Staat om de betreffende grond te verkopen ten behoeve van de transitiedoelen en bijbehorende gebiedsprocessen. Een maximaal pachttermijn van 6 jaar wordt opgenomen met daarbij een tussentijdse beëindigingsgrond. Een dergelijk artikel vraagt de pachter ermee in te stemmen dat de Staat op basis van objectief bepaalde beëindigingsgronden de pachtovereenkomst tussentijds geheel of gedeeltelijk op mag zeggen. De Staat komt overeen de eerste 2 jaar geen gebruik te maken van de beëindigingsoptie. Met een opzegtermijn van 1 jaar heeft de pachter zekerheid voor 3 effectieve pachtjaren. Deze garantie kan (vooraf) aangepast worden, wanneer de provincie daar aanleiding voor ziet.

Zodra de provincie de grond wil inzetten voor de realisatie van NPLG-doelen (zie nog uit te werken verkoopkader), kan de beëindiging van het tijdelijk beheer gepland worden, rekening houdend met een opzegtermijn van 1 jaar. Het moment dat de grond op biedboek wordt gepubliceerd voor hernieuwde inzet, geldt daarbij als objectief bepaalde beëindigingsgrond.

#### *Optie 2. Pachttermijn van 1 jaar*

Uitgangspunt:

- een pachttermijn van 1 jaar,
- met mogelijkheid tot maatwerk als provincie dat wenst.

In geval snelle inzet van de grond voorzien wordt, gemotiveerd door de provincie, kan gekozen worden voor een korte, afgebakende pachttermijn. Uitgangspunt is 1 jaar, met mogelijkheid tot maatwerk als provincie dat wenst.

### **5.4 Duurzaamheid is onderdeel van de selectieprocedure**

Het Rijk is een grote verpachter en wil als voorbeeldgever meer sturen op duurzaam grondgebruik van de pachtgronden van de Staat.

#### *Duurzaamheidscertificaten*

Duurzaamheidscertificaten spelen een rol in het borgen van duurzaamheid in de agrarische praktijk. Met deze certificaten kan een bijdrage geleverd worden aan de verbetering van de bodemkwaliteit, de waterkwaliteit en de biodiversiteit. In zijn algemeenheid wil de NGB daarom, conform de (nieuwe) werkwijze bij het RVB, bij de openbare inschrijving voor geliberaliseerde pacht een hogere score toekennen aan inschrijvingen met duurzaamheidscertificaten<sup>25</sup> (o.a. SKAL<sup>26</sup>). In het kader van de NGB-gronden wordt hierbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de werkwijze van de provincies<sup>27</sup>.

Samen met de Wageningen University & Research en de Stichting Milieukeur heeft het RVB onderzocht welke certificaten bijdragen aan het duurzaam grondgebruik. Er is vervolgens een rekenmodel gemaakt waarmee de certificaten objectief kunnen worden meegewogen in openbare inschrijvingen. Zo blijven landbouwgronden van goede kwaliteit en dat is een voorwaarde om de uitdagende opgaven voor klimaat, voedselzekerheid en -veiligheid, biodiversiteit en waterkwaliteit te halen.

#### Bonuspunten

Heeft de inschrijver één van onderstaande certificaten, dan wordt de geboden pachtsom met een percentage verhoogd. Afhankelijk van het certificaat kan dat tot maximaal 15% toevoegen aan de geboden pachtsom. Dat betekent dus een betere positie vergeleken met bieders zonder certificaat.

Je kunt de percentages van de certificaten niet stapelen. Met meer certificaten geldt het certificaat met het hoogste percentage. Het gaat om vier duurzaamheidscertificaten:

- Omschakeling naar Biologisch – SKAL: 15%
- On the Way to PlanetProof - Grondgebonden teelt: 10%
- On the Way to PlanetProof – Melk: 5%
- Beter Leven 1 ster melk: 4%

---

<sup>25</sup> Vergelijkbaar met systematiek die de provincie Noord-Brabant hanteert

<sup>26</sup> SKAL = Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten

<sup>27</sup> Flevoland is hier duidelijk anders dan de andere provincies

Een voorbeeld: een pachter biedt een pachtsom van 1.000 euro per hectare per jaar, en beschikt over een certificaat van 'On the Way to PlanetProof, Grondgebonden teelt'. De bieding van 1.000 euro wordt dan met 10% verhoogd, waardoor de bieding 1.100 euro waard is. Maar de pachter betaalt de pachtsom die hij heeft geboden. In dit geval dus 1000 euro.

#### *Biologisch boeren als geschiktheidseis*

Wanneer de grond vóór de NGB-aankoop gebruikt werd door een biologische boer, is het wenselijk om dit type gebruik/beheer door te zetten gedurende de NGB-pachtperiode. Zo wordt bodemkwaliteit op hetzelfde niveau gehouden. In dit geval neemt de NGB het biologisch boeren (aantoonbaar middels certificering) op als geschiktheidseis. Dit betekent dat alleen biologisch gecertificeerde boeren in aanmerking komen voor deze gronden middels een pachtvereenkomst.

Wanneer de grond vóór de NGB-aankoop niet gebruikt werd door een biologische boer en de agrarische bestemming in toekomst naar verwachting behouden blijft (zoals ruilgrond), is er in principe geen aanleiding om alleen biologische boeren geschikt te achten. In dit geval stuurt de NGB op biologisch gebruik middels gunningscriteria o.b.v. duurzaamheidscertificaten.

### **5.5 Er wordt een marktconforme grondvergoeding (pachtprijs) gevraagd**

#### *Gunning op pachtsom*

Gunning wordt bepaald door de prijs die de gegadigde pachter biedt (deze prijs mag niet negatief zijn) en de duurzaamheidsscore (zie punt duurzaam bodembeheer). De duurzaamheidsscore kan de geboden pachtprijs met bijvoorbeeld maximaal 15% verhogen. De grondvergoeding is op deze manier niet gericht op winstmaximalisatie.

Voorbeeld: Pachter A biedt 100 euro per hectare met een Demeter certificaat (wat bijvoorbeeld 10% waard is), dan lezen wij de bieding van A als 110 euro per hectare. Pachter B met een bod van 105 euro zonder certificaat zou dan verliezen van A. A is vervolgens 100 euro per hectare verschuldigd aan het RVB.

### **5.6 Verpachting indien er sprake is van wettelijke verkaveling**

Indien er sprake is van een wettelijke herverkaveling dan worden de gronden van de NGB die nodig zijn voor het inrichtingsplan hiervoor ingezet. Vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden in plaats van de bepalingen uit de Wilg de bepalingen uit de Aanvullingswet-, besluit en regeling grondeigendom<sup>28</sup>. Indien er plannen lopen gedurende de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan geldt het overgangsrecht onder de Omgevingswet. De verpachting vindt dan plaats via het Plan van Tijdelijk Gebruik, waarbij het RVB de vastgestelde vergoeding ontvangt. Deze gronden worden in dit geval niet aangeboden via het Biedboek.nl. Eventuele voorwaarden m.b.t. duurzaamheid (extensivering) lopen in dit geval via de (bestuurs-)commissie.

### **5.7 Overig**

- Hoe gaan we om met controle/toezicht in het veld?
  - Controle vindt plaats o.b.v. certificaten.
  - Voor meldingen/signalen van misstanden moet nog iets geregeld worden (iig bekendheid van contactgegevens van RVB bij provincie)
- Duidelijkheid over communicatie
  - In geval RVB NGB-gronden in tijdelijk beheer gaat uitgeven moet dat vooraf worden gecommuniceerd/afgestemd met de provincie

---

<sup>28</sup> Wet van 14 maart 2020 tot wijziging van de Omgevingswet en enkele andere wetten vanwege opname in de Omgevingswet van regels over het vestigen van een voorkeursrecht, regels over onteigening, bijzondere regels voor het inrichten van gebieden en, met het oog op verschillende typen gebiedsontwikkelingen, een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal (Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet)

## 6. Verkoopkader NGB

In dit verkoopkader zijn de uitgangspunten en werkafspraken vastgelegd die nodig zijn voor een goede samenwerking en een uitvoerbaar verkoopproces. De uitgangspunten en werkafspraken voor verkoop worden in dit document beschreven en waar nodig wordt een toelichting gegeven.

### Algemeen

De door NGB verkregen gronden worden na het doorlopen van een gebiedsproces ten behoeve van realisatie van NPLG-opgaven uiteindelijk verkocht, bij voorkeur direct aan de eindeigenaar. Dat geldt ook voor gehele agrarische bedrijfslocaties die door de NGB als ruilobject (bijvoorbeeld t.b.v. verplaatsing) zijn gekocht. Het RVB zal de onroerende zaken in beginsel via een openbare inschrijvingsprocedure in de verkoop zetten. In het uitzonderlijke geval van een onderhandse verkoop (dus zonder openbare (selectie)procedure) of vrijwillige kavelruil zoals bij transitiegronden het geval kan zijn, dient het RVB de voorgenomen verkoop of grondruil vooraf openbaar bekend te maken en daarbij te motiveren waarom de verkoop of ruiling onderhands kan plaatsvinden. Eventueel overblijvende gronden, die uiteindelijk niet nodig blijken voor NPLG-opgaven, kunnen op verzoek van RTLG/Team Grondzaken worden verkocht.

### Proces bij verkoop van de bij de NGB in bezit zijnde onroerende zaken:

- Provincie bepaalt het moment van verkoop. Dit is afhankelijk van de voortgang van de gebiedsprocessen;
- Uit het gebiedsproces blijkt welke functie/gebruik de gronden krijgen.
- Provincie verzoekt RTLG/Team Grondzaken de betreffende onroerende zaak te verkopen<sup>29</sup> (hiervoor wordt nog een formulier 'verzoek tot verkoop' ontwikkeld). Rekening wordt gehouden met evt. voorgenomen functie- of bestemmingswijziging.
- De verkoopprocedure volgt in grote lijnen het proces van de tijdelijke ingebruikgeving
- Notaris passeert de leveringsakte, waarin kan worden opgenomen:
  - Kwalitatieve verplichtingen
  - Clausule waarmee de koper aangeeft medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging zolang die wijziging in lijn is met de uitkomst van het gebiedsproces en de daarop geënte kwalitatieve verplichtingen (en kettingbeding).
- Wanneer de provincie gevraagd/ongevraagd aangeeft een onroerende zaak niet meer nodig te hebben voor NPLG-opgaven kan RTLG/Team Grondzaken besluiten de grond overtollig te stellen, waarna binnen het Rijk alternatieve aanwending dan wel verkoop tot de mogelijkheden behoort.

### Uitgangspunten verkoop voor de NGB onroerende zaken:

1. Verkoop NGB onroerende zaken in principe op verzoek van provincie;
2. Onroerende zaken worden in beginsel via een openbare procedure verkocht.

### Speciale gevallen waarbij geen reguliere openbare procedure aan de orde is:

3. Verkoop waarbij mag worden aangenomen dat er maar één gegadigde is;
4. bij Ruiling;
5. Indien instrumentarium van landinrichting (Wilg / Aanvullingswet Omgevingswet) wordt ingezet (vrijwillige kavelruil of wettelijke herverkaveling).

### 6.1 Verkoop NGB onroerende zaken in principe op verzoek van provincie

De NGB dient als instrument om de provincies te faciliteren bij het verwezenlijken van hun gebiedsprogramma's en om de grondmobiliteit in het landelijk gebied te bevorderen. Juist om die reden is het logisch dat de provincie het moment kan bepalen wanneer de onroerende zaken (veelal gronden) verkocht kunnen worden.

#### Verkoopverzoek door provincie

- Het verkoopverzoek wordt door de provincie ingediend bij RTLG/Team Grondzaken.
- Provincie levert een onderbouwing conform 'methodiek afwaardering'.

<sup>29</sup> Het kan ook zijn dat de provincie een wettelijke herverkaveling toepast; dan zijn de gronden onderdeel van het Ruilplan en de bepalingen die gelden vanaf 1 januari 2024 vanuit het aanvullingsspoor grondeigendom onder de Omgevingswet.



- Bij het verkoopverzoek geeft de provincie een motivatie over hoe de te verkopen gronden bijdragen aan het realiseren van de NPLG-opgave en transitie landbouw, met betrekking tot:
  - Natuur
  - Water
  - Klimaat
  - Landbouw
- Bijdrage kan direct of indirect:
  - Door extensivering/omvorming
  - Door een ruiling (een doel wordt elders gerealiseerd)
- Bij verkoop moet o.b.v. de gebiedsplannen duidelijk zijn welke functie gronden gaan krijgen.
- Sturen op het gewenste gebruik kan via:
  - Publiekrechtelijk spoor (planologische borging);  
Op basis van een (nieuw) bestemmingsplan of inrichtingsplan, Peilbesluit, inrichtingsplan conform de Wet inrichting landelijk gebied e.d.
  - Privaatrechtelijk spoor (met kwalitatieve verplichtingen);  
Overheden hebben zekerheid nodig dat de afgewaardeerde agrarische gronden ook daadwerkelijk extensiever gebruikt worden (als bijdrage aan de realisatie van de doelen op het gebied van natuur, water, klimaat en landbouw). Deze zekerheid kan geboden worden middels een kwalitatieve verplichting met kettingbeding. (Een kwalitatieve verplichting wordt in een notariële akte vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Een aandachtspunt hierbij is toezicht, handhaving en sanctionering.
- Bij de selectieprocedure wordt in principe gegund op prijs, maar kwaliteit speelt ook een rol (bv als de grond als natuurgrond wordt verkocht zoek je iemand die dit ook kan realiseren). Eventueel kunnen aanvullende gunningscriteria worden opgenomen (maatwerk).

## **6.2 Onroerende zaken worden in beginsel via een openbare procedure verkocht**

Overheden worden geacht bij verkoop (idem bij ingebruikgeving) van hun onroerende zaken zoveel mogelijk openbaarheid te betrachten. Bij verkoop moet worden voldaan aan de Europese kaders voor staatssteun en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Pijlers hierbij zijn marktconformiteit, transparantie en openbaarheid. Openbare aanbidding vindt plaats op basis van het gelijkheidsbeginsel (a.b.b.b.). Doel van de openbaarheid is om mededingingsruimte/gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden. Bij de openbare aanbidding zal tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie bekend worden gemaakt over de verkoop van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen objectieve toetsbare en redelijke selectiecriteria, zodanig dat potentiële gegadigden daar tijdig kennis van kunnen nemen.

Het RVB als uitvoerder van de NGB draagt zorg voor een openbare aanbidding van het eigendomsrecht van de onroerende zaak door middel van een publicatie op [biedboek.nl](http://biedboek.nl). Hiernaast kan worden gepubliceerd op provinciale platforms of op website van makelaars. De openbare inschrijving vindt plaats via de notaris of middels online bieden op [biedboek.nl](http://biedboek.nl).

## **6.3 Verkoop indien mag worden aangenomen dat er maar één gegadigde is**

Onderhandse verkoop is alleen mogelijk als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het verwerven van de onroerende zaak. Dit is bijvoorbeeld het geval als deze partij een aangrenzend agrarische ondernemer is en de te vervreemden onroerende zaak alleen via diens perceel ontsloten is. Ook komt het voor dat de planologische bestemming of de uitkomst van een gebiedsproces dusdanig beperkend is, dat maar één partij in aanmerking kan komen voor de verwerving van de onroerende zaak. Belangrijk daarbij is dat iedereen wel belangstelling kan tonen voor de verwerving van de percelen.

### *Bekendmaking*

Indien is besloten om af te zien van een openbare aanbidding van het eigendomsrecht, dan wordt de voorgenomen onderhandse verkoop (voornemen tot overeenkomst) tijdig openbaar bekendgemaakt door middel van een publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). Bij de aankondiging zal ook gemotiveerd worden op grond waarvan (objectieve toetsbare en redelijke criteria) bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat genoemde aspirant koper de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt. Dit, conform overweging 3.1.6 van de Hoge Raad in

het Didam-arrest<sup>30</sup>. Voornoemde overweging luidt: "De (...) bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt".

Een voornemen tot overeenkomst wordt in de regel 20 werkdagen gepubliceerd. Binnen deze termijn kunnen andere geïnteresseerden zich melden bij het RVB. Indien andere geïnteresseerden zich hebben gemeld binnen voornoemde termijn, onderzoekt het Rijksvastgoedbedrijf of verkoop alsnog middels een openbare procedure dient plaats te vinden.

#### **6.4 Ruiling**

Ruiling van onroerende zaken is juridisch gezien een combinatie van gelijktijdige aan- en verkoop van verschillende onroerende zaken. Voor wat betreft de waarde van de te ruilen onroerende zaken is het van belang dat zij een vergelijkbare marktwaarde hebben. Als sprake is van een waardeverschil dient een financiële verrekening plaats te vinden. Net als bij een verkoop van een onroerende zaak, dient een ruiling transparant en controleerbaar te zijn. Voorkomen moet worden dat de onderneming (de agrariër) in een voordelige positie komt en dat er mogelijk sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

In geval de NGB een onroerende zaak van een derde wil verwerven en deze derde in ruil daarvoor gelijktijdig een onroerende zaak van de NGB wil verwerven, is ruiling mogelijk mits:

- a. de NGB de te verwerven onroerende zaak verwerft wegens noodzakelijke inzet van de onroerende zaak t.b.v. direct of indirect verwezenlijken van NPLG-doelen, en
- b. de onroerende zaak van de NGB en van de derde een vergelijkbare marktwaarde hebben en zo dit niet het geval is, het verschil aan de ander wordt bijbetaald.

#### **Aandachtspunten bij ruiling:**

- Er dient door de provincie gemotiveerd te worden hoe de te verwerven locatie direct of indirect bijdraagt aan NPLG-doelen.
- Zowel de aankoop als de verkoop geschiedt tegen getaxeerde marktwaarde.
- De voorgenomen ruiling (aan- en verkoop) wordt vooraf op [bidboek.nl](http://bidboek.nl) gepubliceerd<sup>31</sup> en daarbij dient te worden gemotiveerd waarom de ruiling onderhands kan plaatsvinden.
- Separaat van de vastgoedtransactie kan mogelijk gebruik worden gemaakt van een verplaatsingsregeling (subsidie).

#### **6.5 Kavelruil o.b.v. wettelijk instrumentarium landinrichting**

Het instrumentarium landinrichting op basis van het aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet biedt provincies de mogelijkheid om met overheidsbesluiten werken uit te voeren en een daarmee samenhangende herverkaveling te realiseren. De provincie kan een 'planmatige kavelruil' initiëren (vrijwillige variant) of het instrument wettelijke herverkaveling (afdwingbare variant) inzetten, waarbij geldt dat de NGB-gronden worden ingebracht. Het kan ook zijn dat een andere partij initiatief neemt tot een kavelruil en verzoekt de NGB gronden in te brengen; dan zal de NGB overleggen met de provincie.

GS zijn op grond van de Aanvullingswet- en regelgeving grondeigendom Omgevingswet bevoegd gezag om een inrichtingsprogramma en een inrichtingsbesluit vast te stellen en uit te voeren. Herverkaveling maakt doorgaans onderdeel uit van een inrichtingsbesluit maar het kan ook alleen gaan om het uitvoeren van inrichtingsmaatregelen. Bij de uitvoering van een herverkaveling stellen GS een ruilplan (bestaande uit een lijst van rechthebbenden en een ruilplan ) en een lijst der geldelijke regelingen (LGR) vast. Voor de uitvoering van een inrichtingsprogramma is grond nodig.

<sup>30</sup> [ECLI:NL:HR:2021:1778](https://ecli.nl/HR:2021:1778), Hoge Raad, 20/00123 ([rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl))

<sup>31</sup> De rechtbank Oost-Brabant heeft in een [uitspraak](https://uitspraak.nl) van 8 juli 2022 bevestigd dat grondruiltransacties ook onder de werking van de regels uit het [Didam-arrest](https://ecli.nl/RBOBR:2022:2962) vallen: ECLI:NL:RBOBR:2022:2962

De wijze waarop de benodigde grond wordt aangewend is vastgelegd in de taakstelling voor het betreffende inrichtingsprogramma en op kaart.

Inbreng NGB-gronden i.h.k.v. landinrichting:

- Indien de gronden van de NGB onderdeel zijn van een wettelijke herverkaveling dan zijn ze volledig onderdeel van het ruilproces.
- De NGB zal ervoor kiezen om volledig onderbedeeld te worden, d.w.z. dat de NGB niet op een andere locatie toebedeeld hoeft te worden (dit omdat de NGB in principe een faciliterende rol heeft en geen doelstelling heeft om bepaalde omvang bezit aan te houden).
- De NGB krijgt in de procedure de inbrengwaarde vergoed minus de algemene kosten die voor iedere rechthebbende geldt.
- Restgronden worden, als uiteindelijk niet alles toegedeeld kan worden aan derden, toebedeeld aan veelal de provincie.
- Het is uiteindelijk aan de provincie om de restgronden openbaar te verkopen.
- Zowel het ruilplan als de lijst van geldelijke regelingen zijn voor beroep vatbaar bij de rechtbank en via cassatie bij de Hoge Raad.

#### **6.6 Aandachtspunten bij verkoop**

- Bij verkoop kan een Bibob-onderzoek worden uitgevoerd; de uitkomst van het onderzoek kan reden zijn voor het invoeren van de ontbindingsclausule verkoop.
- Bij verkoop wordt een bodemrapport overhandigd (of er een nieuw onderzoek moet worden uitgevoerd is afhankelijk van de geldigheidsduur van het bodemrapport uit het aankoopproces).
- Bij verkoop van vastgoedbezit van de NGB kan (financiële) afwaardering aan de orde zijn. De financiële dekking hiervoor komt uit het Transitiefonds.

## Bijlagen Formats aankoopverzoek door de NGB

Van belang is dat de NGB snel kan werken als zich aankoopkansen voordoen. Verzoeken van de provincie tot aankoop door de NGB dienen daarom overzichtelijk en zo uniform mogelijk te worden aangeleverd. Mede o.b.v. in deze leidraad genoemde criteria zijn formats opgesteld voor aankoopverzoeken van grond, respectievelijk agrarische bedrijfslocaties, bijlagen 1 en 2.

## Bijlage 1. Format aankoopverzoek GROND

# Aankoopverzoek GROND voor de Nationale Grondbank

Versie 30 januari 2024 (dit formulier is onderdeel van de Leidraad Nationale Grondbank)

### 1. Algemene informatie aankoopverzoek grond

Provincie (pull-down)	Kies een item.
Contact persoon (indien afwijkend gegevens aanvrager)	Naam, functie, mail, telefoon
Aanvrager	Naam, functie, mail, telefoon
Datum	Klik of tik om een datum in te voeren.
Algemene beschrijving aankoop verzoek NGB	Korte beschrijving perceel/ percelen.
	Toevoegen topografische kaart met aanduiding perceel/ percelen.
Motivatie	Wat is de reden dat de provincie niet zelf overgaat tot aankoop?

### 2. Onderbouwkader aankoop grond(en)

Kadastrale aanduiding(en)	Kadastrale gemeente	Sectie	nummer	Tot. Oppervlakte	Evt. zakelijk recht*	Huidige bestemming	Huidig gebruik van de grond
*Uitgangspunt is om gronden aan te kopen vrij van pacht, huur en gebruik en dat de eigenaar dat regelt.							
Soort en oppervlakte verhardingen.	<i>Indien bekend:</i> (ca.).....m <sup>2</sup> verharding(en), per soort (puin klinkers, asfalt etc).						
Omschrijving grond	Omschrijf het huidige gebruik van de grond (veeteelt, akkerbouw etc.).						
Omschrijving omgeving	Omschrijf zo concreet mogelijk de situatie van de grond (aangrenzende percelen, nabijheid van natuur, water etc.).  <i>Indien beschikbaar:</i> Gebiedsprogramma, (aankoop)strategieplan en financiële doorrekening mee sturen als bijlage.						
Gegevens van de eigenaar	Contactgegevens bekend bij de provincie: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> Toestemming verlenen NAWT gegevens: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> Indien ja: naam/adres/mail/telefoon						
Communicatiehistorie met de eigenaar	Tot op welke hoogte is voorgaande communicatie met de eigenaar en de provincie verlopen?						

### 3. Toekomstperspectief/doelrealisatie grond(en)

Potentiële doelrealisatie	Welke NPLG doelen beoogt de provincie te behalen met de hernieuwde inzet van deze gronden? (zie ontwikkeldocument <a href="#">NPLG</a> d.d. 25-11-2022) <input type="checkbox"/> Natuur, <input type="checkbox"/> Water, <input type="checkbox"/> Klimaat, <input type="checkbox"/> Ruilgrond, <input type="checkbox"/> Geen potentieel doel Toelichting:
Toekomstvisie gebied	In hoeverre heeft u of is er een beeld over de toekomstig gebruik van deze percelen? Wat zijn de relevante gebiedsvisies en omgevingsplannen voor deze locatie?
Alternatief voor doelrealisatie	<i>Indien van toepassing/bekend:</i> Welk alternatief is er om beoogd(e) doel(en) te bereiken?
Randvoorwaarden gebiedsproces	<i>Indien van toepassing/ bekend:</i> Welke randvoorwaarden uit het gebiedsproces zijn van belang om de aanvraag uit te kunnen voeren en het juiste effect te sorteren?

	(Bijv. politiek/bestuurlijk, financieel, juridisch, technisch, organisatorisch, ruimtelijk, maatschappelijk).
Risico's	<p><i>Indien van toepassing/bekend:</i> (Politiek/bestuurlijk, financieel, juridisch, technisch, organisatorisch, ruimtelijk, maatschappelijk).</p> <p>Zijn er signalen bekend dat de verkoper of diens zakelijke kring in verband gebracht kunnen worden met strafbare feiten in het kader van de Wet Bibob: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> <i>Evt. toelichting:</i></p> <p>Is de verkoper een mestverwerker: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/></p>
Welke onderzoeken zijn er aanwezig?	<i>Indien bekend:</i> b.v. bodemonderzoek, asbest, kadastrale rescherche, etc
Overig	Wat zijn belangrijke aandachtspunten, wensen, overwegingen, onbelichte aspecten etc.?
<b>4. Inzet Rijksvastgoedbedrijf (uitvoerder NGB)</b>	
Verwachte inzet RVB:	<b>1)</b> <input type="checkbox"/> RVB kijkt mee <i>(d.w.z. provincie voert aankoopopdracht uit, RVB beoordeelt, sluit de deal en realiseert transactie);</i>
	<b>2)</b> <input type="checkbox"/> RVB gaat mee <i>(d.w.z. provincie en RVB trekken gezamenlijk op, RVB sluit deal en realiseert transactie);</i>
	<b>3)</b> <input type="checkbox"/> RVB gaat alleen <i>(d.w.z. RVB voert aankoopopdracht uit, provincie kijkt mee).</i>
<b>5. Indienen verzoek (bij LNV/RTLG/Team Grondzaken):</b>	
U kunt het formulier met bijlagen mailen naar: <a href="mailto:nationalegrondbank@minInv.nl">nationalegrondbank@minInv.nl</a>	

## Aankoopverzoek agrarische bedrijfslocatie voor de Nationale Grondbank

Versie 30 januari 2024 (dit formulier is onderdeel van de Leidraad Nationale Grondbank)

### 1. Algemene informatie aankoopverzoek agrarische bedrijfslocatie

Provincie (pull-down)	Kies een item.
Contact persoon (indien afwijkend gegevens aanvrager)	Naam, functie, mail, telefoon
Aanvrager	Naam, functie, mail, telefoon
Datum	Klik of tik om een datum in te voeren.
Algemene beschrijving aankoop verzoek NGB	Korte beschrijving Agrarische bedrijfslocatie (opstallen) en gronden. (Vooralsnog richt de grondbank zich op grond. Aankoop van gehele bedrijfslocaties stuit op staatssteun regels, dit is in onderzoek.)
	Toevoegen topografische kaart met aanduiding Bedrijfslocatie, percelen.
Voorwaarden voor aankoop van gehele agrarische bedrijfslocatie door NGB  (Als een voorwaarde niet kan worden aangevinkt is dat aanleiding voor overleg en/of nader onderzoek door provincie in overleg met LNV/RTLG/Team Grondzaken)	<p>de aan te kopen bedrijfslocatie:</p> <p><input type="checkbox"/> 1. komt niet in aanmerking voor een van de bestaande of in ontwikkeling zijnde beëindigingsregelingen, of voor PAS-legalisatie; Omschrijf waarop dit is gebaseerd:</p> <p><input type="checkbox"/> 2. is geschikt (te maken*) als ruilobject of voor inplaatsing van een te verplaatsen agrarisch ondernemer; d.w.z. het moet een toekomstbestendige locatie zijn; Omschrijf waarop dit is gebaseerd:</p> <p><input type="checkbox"/> 3. is 'courant', d.w.z. een agrarische bedrijfslocatie waarvoor vanuit de markt belangstelling is; Omschrijf waarop dit is gebaseerd:</p> <p>* In dat geval lagere aankoopkosten NGB, maar hogere investering voor de inplaatser</p>
Motivatie	Wat is de reden dat de provincie niet zelf overgaat tot aankoop?

### 2. Onderbouwkader aankoop agrarische bedrijfslocatie

Kadastrale aanduiding(en)	Kadastrale gemeente	Sectie	nummer	Tot. Oppervlakte	Evt. zakelijk recht*	Huidige bestemming	Huidig gebruik van de grond
*Uitgangspunt is om gebouwen en gronden aan te kopen vrij van pacht, huur en gebruik en dat de eigenaar dat regelt.							
Soort en oppervlakte verhardingen.	<i>Indien bekend:</i> (ca.).....m <sup>2</sup> verharding(en), per soort (puin klinkers, asfalt etc).						
Omschrijving gebouwen en grond	Het soort bedrijf en het huidige gebruik van de gronden (veeteelt, akkerbouw etc.).						
Omschrijving omgeving	Omschrijf zo concreet mogelijk de situatie van de gebouwen en grond (aangrenzende percelen, nabijheid van natuur, water etc.).  <i>Indien beschikbaar:</i> Gebiedsprogramma, (aankoop)strategieplan en financiële doorrekening mee sturen als bijlage.						
Gegevens van de eigenaar	Contactgegevens bekend bij de provincie: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/>						
	Toestemming verlenen NAWT gegevens: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/>						

	Indien ja: naam/adres/mail/telefoon
Communicatiehistorie met de eigenaar	Tot op welke hoogte is voorgaande communicatie met de eigenaar en de provincie verlopen?
<b>3. Toekomstperspectief/doelrealisatie Agrarische gebouwen en gronden</b>	
Potentiële doelrealisatie	Welke NPLG doelen beoogt de provincie te behalen met de hernieuwde inzet van deze agrarische bedrijfslocatie en gronden? (zie ontwikkeldocument <a href="#">NPLG</a> d.d. 25-11-2022); Agrarische bedrijfslocatie: <input type="checkbox"/> Natuur, <input type="checkbox"/> Water, <input type="checkbox"/> Klimaat, <input type="checkbox"/> Ruilbedrijf, <input type="checkbox"/> Sloop (icm doel) Toelichting: Gronden: <input type="checkbox"/> Natuur, <input type="checkbox"/> Water, <input type="checkbox"/> Klimaat, <input type="checkbox"/> Ruilgrond Toelichting:
Toekomstvisie gebied	In hoeverre heeft u of is er een beeld over de toekomstig gebruik van de bedrijfsgebouwen, woning(en) en percelen? Wat zijn de relevante gebiedsvisies en omgevingsplannen voor deze locatie?
Alternatief voor doelrealisatie	<i>Indien van toepassing/bekend:</i> Welk alternatief is er om beoogd(e) doel(en) te bereiken?
Randvoorwaarden gebiedsproces	<i>Indien van toepassing/ bekend:</i> Welke randvoorwaarden uit het gebiedsproces zijn van belang om de aanvraag uit te kunnen voeren en het juiste effect te sorteren? (Bijv.politiek/bestuurlijk, financieel, juridisch, technisch, organisatorisch, ruimtelijk, maatschappelijk).
Risico's	<i>Indien van toepassing/bekend:</i> (Politiek/bestuurlijk, financieel, juridisch, technisch, organisatorisch, ruimtelijk, maatschappelijk).  Zijn er signalen bekend dat de verkoper of diens zakelijke kring in verband gebracht kunnen worden met strafbare feiten in het kader van de Wet Bibob: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> <i>Evt. toelichting:</i>  Is de verkoper een mestverwerker: ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/>
Welke onderzoeken zijn er aanwezig?	<i>Indien bekend:</i> b.v. bodemonderzoek, asbest, kadastrale rescherche, etc
Welke vergunningen/ontheffingen zijn er?	<i>Indien beschikbaar:</i> graag (NB-wet vergunning, PAS, etc) meesturen als bijlage bij dit formulier.
Overig	Wat zijn belangrijke aandachtspunten, wensen, overwegingen, onbelichte aspecten etc.?
<b>4. Inzet Rijksvastgoedbedrijf (uitvoerder NGB)</b>	
Verwachte inzet RVB:	<b>1)</b> <input type="checkbox"/> RVB kijkt mee (d.w.z. provincie voert aankoopopdracht uit, RVB beoordeelt, sluit de deal en realiseert transactie);
	<b>2)</b> <input type="checkbox"/> RVB gaat mee (d.w.z. provincie en RVB trekken gezamenlijk op, RVB sluit deal en realiseert transactie);
	<b>3)</b> <input type="checkbox"/> RVB gaat alleen (d.w.z. RVB voert aankoopopdracht uit, provincie kijkt mee).
<b>5. Indienen verzoek (bij LNV/RTLG/Team Grondzaken):</b> U kunt het formulier met bijlagen mailen naar: <a href="mailto:nationalegrondbank@minInv.nl">nationalegrondbank@minInv.nl</a>	



## Bijlage 3. Aanvraagformulier grondverkoop via website (gevraagde informatie [grondmodule](#))

# Nationale Grondbank

Gepubliceerd op: 19 juli 2023

**Denkt u erover om uw landbouwbedrijf te beëindigen? En wilt u dan ook uw grond verkopen? Hiervoor kunt u terecht bij de Nationale Grondbank. U verkoopt uw grond dan aan de overheid. Wij leggen u kort uit hoe dit werkt. Later volgt meer informatie.**

### Op deze pagina:

↓ [Voor wie is de Nationale Grondbank?](#)

↓ [Als u wilt verkopen](#)

↓ [Wat doet de Nationale grondbank met uw grond?](#)

↓ [Doel van de Nationale Grondbank](#)

### Voor wie is de Nationale Grondbank?

Als landbouwbedrijf kunt u grond verkopen aan de Nationale Grondbank. Dit kan als u meedoet aan een beëindigingsregeling. Bijvoorbeeld de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) of de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus).

### Wat doet de Nationale grondbank met uw grond?

De Nationale Grondbank koopt uw grond tegen een prijs die past bij de markt (marktconform). Als u uw grond verkoopt, neemt de overheid deze mee in de gebiedsprocessen van de provincies. Uw grond kan bijvoorbeeld een ander landbouwbedrijf helpen om te verplaatsen, extensiveren of omschakelen. Uw grond kan ook worden gebruikt voor kavelruil.

### Nieuwe eigenaar voor uw grond

De Nationale Grondbank verkoopt uw grond aan een nieuwe eigenaar. Hoe snel dit kan, hangt af van hoe snel het gebiedsproces van uw provincie gaat. De provincie bepaalt voor welk gebruik en onder welke voorwaarden de grond verkocht wordt. Als u de grond in de tussentijd zelf wilt blijven gebruiken, dan kunnen we hier afspraken over maken. Wilt u dat niet? Dan komt de grond tijdelijk in beheer van iemand anders. Dit heet kortlopende pacht.

### Grondbank heeft contact met uw provincie

De Nationale Grondbank verandert de functie of bestemming van uw grond niet. Dit doet de gemeente of provincie, als dat nodig is. Als u uw grond aanbiedt aan de Nationale Grondbank, dan is daar altijd contact over met uw provincie. Het kan zijn dat de provincie uw grond koopt in plaats van de Nationale Grondbank.

## Als u wilt verkopen

Wilt u meer weten over het verkopen van grond aan de Nationale Grondbank? Vul dan uw gegevens in op het contactformulier hieronder. Een deskundige van de Nationale Grondbank neemt dan contact met u op.

Weet u al welke percelen u wilt verkopen? Vul dan ook het aanvraagformulier Grondverkoop Nationale Grondbank in. Dit staat onder het contactformulier. Stuur het ingevulde document als bijlage mee met het contactformulier.

Horen er percelen bij uw bedrijf, waarvan u geen eigenaar bent? En heeft de eigenaar van deze grond aangegeven deze ook te willen verkopen? Dit kunt u aangeven in het formulier. U stuurt dan bewijs mee dat de eigenaar deze grond wil verkopen.

### Contactformulier Nationale Grondbank

Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonsgegevens. Lees meer over ons [privacybeleid](#).

Verplichte velden zijn gemarkeerd met een \*

Voor- en achternaam \*

Adres

Woonplaats

Provincie \*

- Selecteren ▾

Telefoon \*

E-mailadres \*

E-mailadres bevestigen \*

Is iemand anders uw contactpersoon?

Ja

Nee

Waarom vult u dit formulier in? \*

Ik heb een vraag over de Nationale Grondbank

Ik heb interesse om percelen te verkopen aan de Nationale Grondbank

#### Bijlage aanvraagformulier Grondverkoop Nationale Grondbank \*

Vul het aanvraagformulier Grondverkoop Nationale Grondbank in en voeg dit toe als bijlage. U vindt dit document onder dit contactformulier.

Slechts één bestand.

100 MB limiet.

Toegestane types: pdf, doc, docx.

#### Verklaring

- Ik heb een aanvraag gedaan voor een beëindigingsregeling voor veehouderijlocaties. Bijvoorbeeld de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) of de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv-plus). \*
- Ik geef toestemming om mijn gegevens met de provincie en het Rijksvastgoedbedrijf te delen voor het aankooptraject. \*
- Ik ben eigenaar van de percelen uit het aanvraagformulier Grondverkoop Nationale Grondbank. \*
- Sommige percelen horen wel bij mijn bedrijf, maar ik ben hier niet de eigenaar van. De eigenaar heeft aangegeven deze ook te willen verkopen.



Aanvraagformulier Grondverkoop Nationale Grondbank

Word document | 79.47 KB

## Doel van de Nationale Grondbank

De Nationale Grondbank helpt bij de gebiedsprocessen van de provincies. Hierdoor draagt de Nationale Grondbank bij aan de overgang naar duurzame landbouw, de versterking van de natuur, verbetering van de waterkwaliteit en de klimaatopgave. Dit zijn doelen van het [Nationaal Programma Landelijk Gebied \(NPLG\)](#) . In een gebiedsproces werken overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers met elkaar samen.

*In opdracht van:*

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit



## Aanvraagformulier Grondverkoop Nationale Grondbank

Word document | 79.47 KB



Ministerie van Landbouw,  
Natuur en Voedselkwaliteit

# Aanvraagformulier Grondverkoop via de Nationale Grondbank

U heeft interesse om grond te verkopen aan de overheid via de Nationale Grondbank. Met dit formulier geeft u door om welke percelen het gaat. U stuurt dit formulier als bijlage mee met het contactformulier Nationale Grondbank. Daarna krijgt u zo snel mogelijk een reactie van de Nationale Grondbank.

### Overzicht van percelen om te verkopen

Vul hieronder de gegevens in van de percelen die u wilt verkopen.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eventueel zakelijk recht	Bestemming	Huidig gebruik van de grond
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in