

Vergaderjaar 2007–2008

**29 576**

**Agenda Vitaal Platteland**

**Nr. 48**

## **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 5 februari 2008

De vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit<sup>1</sup> heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit naar aanleiding van de brief van 28 november 2007 inzake de grondprijzmonitor 2006 (Kamerstuk 29 576, nr. 42).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 5 februari 2008. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Schreijer-Pierik

Adjunct-griffier van de commissie  
Berenschot

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), ondervoorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), voorzitter, Atsma (CDA), Van Gent (GL), Poppe (SP), Waalkens (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), Jager (CDA), Ormel (CDA), Koopmans (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), De Krom (VVD), Samsom (PvdA), Van Dijken (PvdA), Neppérus (VVD), Jansen (SP), Jacobi (PvdA), Cramer (CU), Koppejan (CDA), Graus (PVV), Vermeij (PvdA), Zijlstra (VVD), Thieme (PvdD) en Polderman (SP).

Plv. leden: Van der Staaij (SGP), Mastwijk (CDA), Ten Hoopen (CDA), Duyvendak (GL), Luijben (SP), Tang (PvdA), Boekestijn (VVD), Bilder (CDA), Biskop (CDA), Vacature (CDA), Koşer Kaya (D66), Van Leeuwen (SP), Dezentjé Hamming (VVD), Eijsink (PvdA), Depla (PvdA), Van Baalen (VVD), Kant (SP), Blom (PvdA), Ortega-Martijn (CU), Van Heugten (CDA), Brinkman (PVV), Kuiken (PvdA), Ten Broeke (VVD), Ouweland (PvdD) en Lempens (SP).

## Inhoudsopgave

blz.

Inleiding	2
BBL-aankopen	2
EHS	4
Grondmobiliteit	4
Bestemmingswijziging	5
Reactie van de minister	5

### Inleiding

De leden van de CDA-fractie en van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de grondprijsmonitor 2006.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de grondprijsmonitor van de minister van LNV. De monitor geeft inzicht in de grondprijsontwikkeling voor agrarische bestemming. De leden van de SP-fractie zien de monitor in de toekomst graag uitgebreid toegepast op alle grond in Nederland.

De leden van de VVD-fractie zijn onaangenaam verrast door de uitkomsten van de grondprijsmonitor over 2006 met betrekking tot de roze gebieden.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de resultaten van de grondprijsmonitor 2006. De resultaten van deze monitor bevestigen de argwaan van de leden betreft de rol van de Dienst Landelijk Gebied op de grondmarkt.

### BBL-aankopen

Vorig jaar werd bijna een kwart van de landbouwgronden aangekocht door Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Deelt de minister de mening van de leden van de CDA-fractie dat de hogere prijs die BBL biedt voor de landbouwgronden, een prijsopdrijvend effect heeft op de grondprijs in die gebieden? Wat betekent de prijsopdriving voor de agrarische ondernemers die willen uitbreiden in dit gebied? Is het wenselijk dat agrarische ondernemers onnodig worden geconfronteerd met hoge grondverwervingskosten?

Het BBL heeft in de zogenaamde roze gebieden een anderhalf keer hogere prijs betaald voor de grond. De waarden liggen ver boven het gemiddelde uit de groene gebieden. De leden van de SP-fractie horen graag van de minister hoeveel euro's de BBL in totaal extra heeft betaald voor het verwerven van die gronden op basis van de verwachtingswaarde ten opzichte van de agrarische waarde.

Vanuit socialistisch uitgangspunt is het vanzelfsprekend dat de grond behoort aan de gemeenschap. Het is dus wenselijk dat de overheden hun grondposities versterken, al was het alleen maar om tegenwicht te kunnen bieden tegen de grondspeculanten, die het niet om het gebruik van de grond te doen is maar puur om de winstmaximalisatie. Dit komt de gemeenschap niet ten goede. De leden van de SP-fractie zijn van mening dat grondspeculatie in vooral de roze gebieden de grondprijs opdrijft, waardoor te hoge prijzen worden betaald voor agrarische grond. Deelt de minister die mening? De leden van de SP-fractie zien ook graag een onderbouwing van het groeiende aandeel niet-agrarische verkrijgers. Welke trend is hierin waarneembaar?

De grondspeculatie drijft de prijzen op. Het is goed mogelijk dat de overheden en dus ook de BBL hierdoor achter het net vissen bij het verwerven van grond. Andere mogelijkheid is dat grondspeculanten de overheden hogere prijzen voorleggen dan eventuele particuliere gegadigden. Heeft de minister hier aanwijzingen voor? Zo ja, kunt u die met de Kamer delen? De leden van de SP-fractie vernemen ook graag van de minister in hoeveel procent van de gevallen de BBL vanwege de te hoge prijs achter het net heeft gevestigd? Kan de minister dergelijke overzichten ook geven voor de andere overheden?

Er is in 2006 een gemiddelde stijging van bijna 12 procent ten opzichte van 2005 waar te nemen en van ruim 34 procent ten opzichte van 2004. Er wordt in de brief van de minister gesteld dat de grondprijzen in de roze gebieden in de tijd qua gemiddelde prijs een grillig beeld vertonen. De leden van de VVD-fractie zien echter dat er per saldo een duidelijke, niet geringe stijging van de grondprijzen in deze gebieden heeft plaatsgevonden. Het prijsverloop per gebied verloopt echter wel grillig. De reden wordt gezocht in het geringe aantal transacties en een aantal uitzonderlijke transacties. BBL heeft de opdracht om marktconform te verwerven. Tevens mogen BBL-aankopen de grondmarkt niet verstoren. De conclusie van de minister dat BBL zich goed aan haar opdracht houdt, trekt zij schijnbaar op basis van de gemiddelde grondprijzen en dan nog is er gemiddeld een hogere prijs waar te nemen. In de roze gebieden is de door BBL betaalde prijs zelfs structureel fors hoger. Kan de minister een nadere onderbouwing geven van haar conclusie?

De leden van de VVD-fractie willen daarnaast graag weten hoe groot de invloed is van de zogenaamde «incidentele uitschieters» op het beeld dat wordt geschetst in de grondprijzemonitor. Deze uitschieters hebben een onvermijdelijke uitwerking op de grondmarkt bijvoorbeeld doordat verkopers met aanzienlijke budgetten in staat zijn om vervangende gronden aan te kopen of dat de «verwachtingswaarde» van de grond lokaal toeneemt. Kan de minister aangeven of deze effecten voldoende zijn meegenomen bij haar conclusie dat BBL zich goed aan haar opdracht houdt en dus niet marktversturend werkt?

Het marktaandeel van BBL in 2006 omvatte 23 procent van de totale verhandelde oppervlakte, waar dit in 2005 nog 14 procent was. In vrijwel alle provincies doet zich een toename van het marktaandeel van BBL voor. De leden van de VVD-fractie willen weten in hoeverre de aankopen van BBL direct te maken hebben met het behalen van taakstellingen uit beleid. Hoeveel van de aangekochte gronden liggen op de goede plek en in hoeverre is er sprake van strategische aankopen bijvoorbeeld voor ruilgronden? Daarnaast willen de leden van de VVD-fractie weten wat de verwachting van de minister is ten aanzien van de hoeveelheid aan te kopen gronden door BBL in de komende jaren en indirect ten aanzien van het marktaandeel van BBL in de grondmarkt. De overheid (onder andere DLG, Dienst Domeinen en het Gemeenschappelijk Ontwikkelbedrijf) bezit een grote hoeveelheid landbouwgronden waarop geen functiewijziging is voorzien. In hoeverre wordt deze voorraad meegenomen in het grondbeleid (aan- en verkoop) om te voorkomen dat de aanwezigheid van de overheid op de grondmarkt versturend werkt?

De prestatie van BBL wordt afgezet ten opzichte van de totale grondmarkt, waarin ook de prestatie van BBL is meegenomen in de gemiddelde cijfers. Nu het marktaandeel van BBL in de grondmarkt is gestegen tot relatief grote hoogte hebben de aankooprijzen van BBL ook een groot effect op de gemiddelden. Kan de minister een overzicht geven van de «relatieve prestatie» van BBL ten opzichte van de overige markt, dus alle andere marktpartijen behalve BBL? De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd

naar het oordeel van de minister over het grote marktaandeel van BBL in de grondmarkt. Kan zij weerleggen dat een dergelijke grote aanwezigheid van de overheid op de grondmarkt onvermijdelijk leidt tot beïnvloeding van die markt? Is de minister van plan om met een visie te komen ten aanzien van het grondbeleid van de overheid? Zo neen, waarom niet?

Uit de grondprijzmonitor blijkt dat het marktaandeel van de Dienst Landelijk Gebied over de hele linie is toegenomen. Dit komt onder andere door verwerving van gronden voor de Ecologische Hoofdstructuur en Recreatie om de Stad. Twee ontwikkelingen geven de leden van de SGP-fractie reden om zich zorgen te maken. In de eerste plaats heeft de Dienst Landelijk Gebied een aanzienlijk hoger dan gemiddeld bedrag neergeteld voor de aankoop van groene en roze gronden in Friesland, Noord-Holland en Zuid-Holland. Hiermee stelt ze zich niet meer op als de gewenste «onzichtbare» marktpartij. In de tweede plaats zijn de makkelijk te verwerven gronden als onderdeel van de EHS en Recreatie om de Stad al aangekocht en zal de relatieve grondprijs daarom alleen maar toenemen. Erkent de minister dat de Dienst Landelijk Gebied ook op deze wijze niet meer lijkt te opereren als de «onzichtbare» marktpartij? Wat is de visie van de minister op de rol van de Dienst Landelijk Gebied in de toekomst: op de huidige wijze voortgaan of een koerswijziging maken? Erkent de minister dat genoemde ontwikkelingen de grondprijs voor agrariërs die grond aan willen kopen in verband met uitbreiding opdrijven? Welke maatregelen zou de minister kunnen nemen om de nadelige effecten van mogelijke prijsopdrijving op de uitbreidingsmogelijkheden voor agrariërs in te perken?

### **EHS**

Hoewel de leden van de PvdA-fractie enerzijds verheugd zijn dat de grondprijzen redelijk stabiel zijn, kunnen zij zich indenken dat één van de oorzaken hiervan, namelijk het geringe aantal transacties in zichzelf een zorgelijke ontwikkeling is. Wat is de verklaring voor de stabiliteit terwijl juist de landbouw nu weer aantrekt? Wat is de invloed van de stabiliteit van de grondprijzen op de kosten van de EHS? Immers, om de versnippering van de natuur tegen te gaan is een voortvarende verwerving van gebieden noodzakelijk; om in 2018 de Ecologische Hoofdstructuur afgerond te hebben, moeten de daarvoor benodigde gronden voor 2015 aangekocht zijn.

De makkelijk te verwerven gronden, als onderdeel van de EHS en Recreatie om de Stad zijn al aangekocht, maar er moet meer moeite gedaan worden om de nog te verwerven gronden aan te kopen. De relatieve grondprijs zal daarom alleen maar toenemen. De leden van de SGP-fractie vragen zich af welke gevolgen dit heeft voor de realisatie van de EHS en Recreatie om de Stad en het budget dat hiermee gemoeid is?

### **Grondmobiliteit**

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over de relatieve mobiliteit die na 2005 een ombuiging naar beneden laat zien. Betekent deze ombuiging dat de grondmarkt op slot zit? Zijn er eigenaren die in afwachting van verdere ontwikkelingen pas op de plaats maken en wachten op een moment dat zij meer geld voor hun eigendom kunnen krijgen? In ditzelfde licht baren de hoge kosten voor specifieke locatiegebonden transacties door BBL zorgen, daar waar het gaat om onderhandelingen zonder ruimtelijke vrijheid. Is in deze gevallen het instrument van onteigening niet gerechtvaardigd om oneigenlijke prijsopdrijving tegen te gaan?

Kan de minister de leden van de SP-fractie een verklaring geven van de plotselinge stijging van de grondmobiliteit sinds 2003? Voorziet de minister in een afvlakking van die stijgende lijn? Kunt u voor de periode waarvan u wel inzicht hebt in die gegevens het effect van niet-agrarische verkrijgers van grasland en bouwland ook inzichtelijk maken in de grafieken over grondmobiliteit op pagina 12?

### **Bestemmingswijziging**

Dagelijks stoppen circa acht boeren met het bedrijf. Niet alle grond komt terug in agrarische bestemming. De niet-agrarische verkrijgers hebben met het recht op zelfrealisatie de mogelijkheid om bij bestemmingswijziging te bouwen op de verkregen gronden. Hierdoor ontstaat volgens de leden van de SP-fractie het verrommelde beeld van het landschap. Kan de minister aangeven hoeveel grond aan de agrarische bestemming wordt onttrokken en of hier in fysieke, danwel ruimtelijke zin samenhang in zit? Kan de minister ook de trend in deze ontwikkeling aangeven?

### **Reactie van de minister**

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit met haar vragen en opmerkingen over de Grondprijsmonitor 2006. De vragen beantwoord ik in de door de commissie aangegeven opzet en volgorde. Een aantal vragen komt in verschillende bewoordingen of in een andere context terug. Om verwijzing mogelijk te maken, heb ik de paragrafen en alinea's genummerd.

#### **1. Inleiding**

De leden van de CDA-fractie en van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de grondprijsmonitor 2006. De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de grondprijsmonitor van de minister van LNV. De monitor geeft inzicht in de grondprijsontwikkeling voor agrarische bestemming. De leden van de SP-fractie zien de monitor in de toekomst graag uitgebreid toegepast op alle grond in Nederland. De leden van de VVD-fractie zijn onaangenaam verrast door de uitkomsten van de grondprijsmonitor over 2006 met betrekking tot de roze gebieden. De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de resultaten van de grondprijsmonitor 2006. De resultaten van deze monitor bevestigen de argwaan van de leden betreft de rol van de Dienst Landelijk Gebied op de grondmarkt.

Ik heb kennisgenomen van uw belangstelling, opmerkingen en vragen. De leden van de SP-fractie verzoeken om de grondprijsmonitor betrekking te doen hebben op de verkoop van alle soorten gronden in Nederland. Ingevolge de Wet Agrarisch Grondverkeer ben ik primair verantwoordelijk voor het agrarische grondprijsbeleid. Om die reden geef ik in de grondprijsmonitor de verkoopprijzen van agrarische grond weer. Dat zijn de prijzen van percelen die op het moment van verkoop nog in agrarisch gebruik zijn dan wel een agrarische bestemming hebben. Het is in de huidige praktijk van ontwikkeling van locaties voor woningbouw niet meer mogelijk een landsdekkend beeld te geven van de prijzen van gronden met een woonbestemming. In de vijfde voortgangsbrief grondbeleid van 22 november 2006 (27 581, NR. 28) heeft de minister van VROM uw Kamer op basis van uitgebreid onderzoek hierover geïnformeerd. Voor de prijs van grond voor bedrijventerreinen verwijs ik naar de jaarlijks verschijnende rapportage van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) van VROM. De laatstverschenen IBIS-rapportage is van december 2007.

## 2. BBL-aankopen

2.1 De leden van de CDA-fractie constateren dat vorig jaar bijna een kwart van de landbouwgronden aangekocht werd door Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Zij vragen of ik de mening van de leden van de CDA-fractie deel dat de hogere prijs die BBL biedt voor de landbouwgronden, een prijsopdrijvend effect heeft op de grondprijzen in die gebieden. Zij vragen vervolgens wat de prijsopdrijving betekent voor de agrarische ondernemers die willen uitbreiden in dit gebied. Zij vragen of het wenselijk is dat agrarische ondernemers onnodig worden geconfronteerd met hoge grondverwervingskosten.

Aan vrijwel alle aankopen van het BBL liggen politieke besluiten ten grondslag, onder andere om de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te realiseren, om recreatiegroen rondom de grote steden aan te leggen (RodS), om waterberging te realiseren of om de landbouwstructuur te verbeteren. U constateert terecht dat het BBL een belangrijke speler op de grondmarkt is. Door haar aankopen draagt het BBL bij aan de druk op de grondmarkt. Dat is iets anders dan een hogere prijs bieden dan de marktprijs. Binnen het BBL gelden hiertoe scherpe interne instructies, die ook gelden als het BBL in opdracht van de provincies voor rijksdoelen verwerft. Het BBL dient prijsvolgend te zijn en is dat ook. Ik deel uw mening niet dat het BBL grondprijsopdrijvend zou zijn. De prijzen die het BBL in de Randstad betaalt, liggen gemiddeld hoger dan de marktgemiddelden (kadastragegevens). Dit verschil wordt veroorzaakt door de uitschieters genoemd in de Grondprijsmonitor.

Grondprijzen zijn in hoge mate afhankelijk van de economische waarde van de functie die op de gronden mag worden uitgeoefend. Zo zien we de waarde van grond stijgen als de economische conjunctuur gunstig is, maar ook wanneer een bepaalde economische activiteit in de lift zit (dat geldt ook voor agrarische bedrijfstakken). Een bestemmingswijziging naar een economisch interessantere functie leidt eveneens tot hogere grondprijzen. De druk op de grondprijzen in de stedelijke gebieden wordt vooral veroorzaakt door de verwachting dat er op termijn mogelijk rode ontwikkelingen op de grond kunnen plaatsvinden (woningbouw, bedrijventerrein) en in mindere mate door de verwerving van recreatiegrond. Evenals het BBL zijn ook agrarische ondernemers die in die gebieden grond willen kopen gebonden aan de hogere grondprijzen in deze gebieden.

Het is uiteraard onwenselijk wanneer ondernemers onnodig geconfronteerd worden met hoge grondverwervingskosten. Er is echter geen sprake van onnodig hoge prijzen, maar van marktwerking.

2.2 De leden van de SP-fractie geven aan dat het BBL in de zogenaamde roze gebieden een anderhalf keer hogere prijs betaald heeft voor de grond. De waarden liggen ver boven het gemiddelde uit de groene gebieden. De leden van de SP-fractie horen graag van mij hoeveel euro's de BBL in totaal extra heeft betaald voor het verwerven van die gronden op basis van de verwachtingswaarde ten opzichte van de agrarische waarde.

In «groene» gebieden koopt het BBL vrijwel uitsluitend bouwland, grasland, tuinland en boomgaard. In «roze» gebieden wordt voor de aanleg van recreatiegebieden ook grond gekocht die dicht tegen de stad aanligt of die op dit moment de bestemming bollengrond of glastuinbouw hebben. Deze gronden hebben een ander prijsniveau. In totaal heeft het BBL in 2006 voor 176 hectare «roze» grond € 8 044 432,- meer betaald dan wanneer «groene» grond was aangekocht ergens in Nederland.

2.3 De leden van de SP-fractie geven aan dat het vanuit socialistisch uitgangspunt vanzelfsprekend is dat de grond behoort aan de gemeenschap. In lijn daarmee zien zij het als wenselijk dat de overheden hun grondposities versterken, al was het alleen maar om tegenwicht te kunnen bieden tegen de grondspeculanten, die het niet om het gebruik van de grond te doen is maar puur om de winstmaximalisatie. Dit komt de gemeenschap niet ten goede. De leden van de SP-fractie zijn van mening dat grondspeculatie in vooral de roze gebieden de grondprijzen opdrijft, waardoor te hoge prijzen worden betaald voor agrarische grond. Zij vragen of ik deze mening deel. De leden van de SP-fractie zien ook graag een onderbouwing van het groeiende aandeel niet-agrarische verkrijgers. Welke trend is hierin waarneembaar?

De verwachting dat grond in de toekomst in waarde zal stijgen als gevolg van een mogelijke bestemmingswijziging van die grond heeft zijn weerslag op de grondprijzen in het heden. Hoe hoger die verwachting, hoe hoger de waarde van de grond nu. Dit betekent niet dat overheden hier desgewenst geen invloed op kunnen hebben. Wanneer overheden bijvoorbeeld grond met een toekomstige recreatie- of natuurbestemming in planologische besluiten duidelijk als zodanig bestemmen, zal dit de verwachtingswaarde van die betreffende grond doorgaans temperen.

Uit de cijfers blijkt geen groeiend aandeel van niet-agrarische verwervers. Niet-agrarische verwervers kochten tussen 2003 en 2006 meer hectares, maar het aandeel niet-agrarische grond in de totale verwervingen is in die periode gedaald van 29% naar 22%.

2.4. De leden van de SP-fractie stellen dat de grondspeculatie de prijzen opdrijft. Het is goed mogelijk dat de overheden en dus ook de BBL hierdoor achter het net vissen bij het verwerven van grond. Een andere mogelijkheid is dat grondspeculanten de overheden hogere prijzen voorleggen dan eventuele particuliere gegadigden. Zij vragen of ik hier aanwijzen voor heb. En zo ja, of ik deze met de Kamer kan delen. De leden van de SP-fractie vernemen ook graag in hoeveel procent van de gevallen de BBL vanwege de te hoge prijs achter het net heeft gevestigd. En zij vragen of ik dergelijke overzichten ook kan geven voor de andere overheden.

U spreekt over grondspeculatie. Zoals ik hierboven aangaf, is de oorzaak van een hoge grondprijzen gelegen in de verwachtingswaarde van de grond. Dat bedrijven of particulieren gronden aankopen met het oogmerk om die later weer te verkopen, is op zichzelf niet de reden dat gronden in waarde stijgen. Niettemin vind ik het van belang dat overheden instrumenten hebben om waar nodig een betere positie op de grondmarkt in te nemen, bijvoorbeeld om de regie op ruimtelijke ontwikkelingen te houden en aankopen door de overheid te versnellen. Gemeenten, en in de toekomst ook provincies en Rijk, beschikken daarom over het voorkeursrecht. De Wet voorkeursrecht gemeenten wordt op dit moment ook vereenvoudigd, zodat overheden nog beter uit de voeten kunnen met deze wet.

Niet gerealiseerde biedingen komen uiteraard voor. Binnen het BBL geldt al jaren als ervaringsfeit dat niet meer dan ongeveer 50% van de biedingen tot een aankoop leidt. Er is geen trend waarneembaar dat dit meer of minder aan het worden is. De redenen waarom een bieding niet doorgaat, worden niet onderzocht en dus ook niet geregistreerd. Voor zover mij bekend houden andere overheden hier ook geen systematische registratie van bij.

2.5 De leden van de VVD-fractie constateren dat er in 2006 een gemiddelde stijging van bijna 12% ten opzichte van 2005 is waar te nemen en van ruim 34% ten opzichte van 2004. Zij verwijzen naar de brief waarmee

ik de Grondprijzmonitor 2006 aan uw Kamer heb toegestuurd, waarin ik stel dat de grondprijzen in de roze gebieden in de tijd qua gemiddelde prijs een grillig beeld vertonen. De leden van de VVD-fractie zien echter dat er per saldo een duidelijke, niet geringe stijging van de grondprijzen in deze gebieden heeft plaatsgevonden. Het prijsverloop per gebied verloopt echter wel grillig. De reden wordt gezocht in het geringe aantal transacties en een aantal uitzonderlijke transacties. BBL heeft de opdracht om marktconform te verwerven. Tevens mogen BBL-aankopen de grondmarkt niet verstoren. De leden van de VVD-fractie vermoeden dat ik mijn conclusie dat BBL zich goed aan haar opdracht houdt, trek op basis van de gemiddelde grondprijzen en dan nog is er gemiddeld een hogere prijs waar te nemen. In de roze gebieden is de door BBL betaalde prijs zelfs structureel fors hoger. Kan de minister een nadere onderbouwing geven van haar conclusie?

Voor dit antwoord wil ik u verwijzen naar de antwoorden bij 2.1 en 2.3. Hieronder (bij 2.6) vindt u de van uitzonderlijke aankopen gezuiverde grondprijzen.

2.6 De leden van de VVD-fractie willen daarnaast graag weten hoe groot de invloed is van de zogenaamde «incidentele uitschieters» op het beeld dat wordt geschetst in de grondprijzmonitor. Deze uitschieters hebben een onvermijdelijke uitwerking op de grondmarkt bijvoorbeeld doordat verkopers met aanzienlijke budgetten in staat zijn om vervangende gronden aan te kopen of dat de «verwachtingswaarde» van de grond lokaal toeneemt. Zij vragen of ik kan aangeven of deze effecten voldoende zijn meegenomen bij mijn conclusie dat BBL zich goed aan haar opdracht houdt en dus niet marktverstoring werkt.

Wanneer de incidentele uitschieters zoals deze zijn genoemd op pagina 8 van de Grondprijzmonitor 2006 uit de totalen voor BBL worden gehaald dan daalt de prijs die BBL gemiddeld heeft betaald voor grond in Friesland van € 26 422 naar € 19 244 per ha, daalt de gemiddelde grondprijs in Zuid-Holland van € 49 501 naar € 42 774 en daalt de grondprijs in Noord-Holland naar € 36 163. In Friesland wordt door BBL nu minder betaald dan door de overige verwervers (zie tabel bij 2.8). In Zuid-Holland en Noord-Holland blijft BBL iets meer betalen. Het gemiddelde van BBL voor Nederland daalt zonder de uitschieters van € 35 785 naar € 32 855 per ha.

Ik ben me ervan bewust dat als een agrariër grond verkoopt op een plaats waar de grondprijzen hoog liggen en hij (of zij) grond terug wil kopen in een ander deel van het land (of in een andere land) waar de grondprijzen lager zijn, hij (of zij) op de nieuwe plek in de regel een gunstige uitgangspositie heeft. Dat is ongeacht de reden van het vertrek. Dat kan immers net zo goed een bewuste en gewenste bedrijfsverplaatsing zijn, waarbij de grond aan de burens wordt verkocht als ook een min of meer gedwongen vertrek, omdat de grond nodig is voor woningbouw, infrastructuur, bedrijfsterrein, natuur of recreatie.

2.7 De leden van de VVD-fractie constateren dat het marktaandeel van BBL in 2006 23 procent omvatte van de totale verhandelde oppervlakte, waar dit in 2005 nog 14 procent was. In vrijwel alle provincies doet zich een toename van het marktaandeel van BBL voor. De leden van de VVD-fractie willen weten in hoeverre de aankopen van BBL direct te maken hebben met het behalen van taakstellingen uit beleid. Zij willen weten hoeveel van de aangekochte gronden op de goede plek liggen en in hoeverre is er sprake van strategische aankopen bijvoorbeeld voor ruilgronden. Daarnaast willen de leden van de VVD-fractie weten wat de verwachting van de minister is ten aanzien van de hoeveelheid aan te kopen gronden door BBL in de komende jaren en indirect ten aanzien van



het marktaandeel van BBL in de grondmarkt. De overheid (onder andere DLG, Dienst Domeinen en het Gemeenschappelijk Ontwikkelbedrijf) bezit een grote hoeveelheid landbouwgronden waarop geen functiewijziging is voorzien. In hoeverre wordt deze voorraad meegenomen in het grondbeleid (aan- en verkoop) om te voorkomen dat de aanwezigheid van de overheid op de grondmarkt verstorend werkt?

Alle aankopen van het BBL zijn gericht op het behalen van de taakstellingen uit het beleid. In 2006 heeft het BBL evenals in andere jaren ongeveer een derde van de gronden op de goede plek gekocht.

Met de provincies is afgesproken dat zij in het kader van de bestuurs-overeenkomsten Investeringsbudget Landelijk Gebied van 2007 tot en met 2013 in totaal 22 526 hectare aankopen ten behoeve van RodS en EHS. Dat is gemiddeld 3218 hectare per jaar. Omdat onbekend is hoe de grondmobiliteit zich zal ontwikkelen, kan ik niets zeggen over de ontwikkeling van het aandeel BBL.

In 2005 en in 2007 heeft het BBL gebruik kunnen maken van de grondvoorraad van de dienst Domeinen bij een grote grondtransactie. Het BBL kocht van Fortis pachtvrije gronden die relevant zijn voor beleidsrealisatie. Fortis kreeg betaald met (verpacht) eigendom van Domeinen, overwegend in Flevoland (grondruil). De aan Fortis geleverde gronden verwierf BBL van de dienst Domeinen. Door deze grondruilen verkreeg het BBL gronden die voor een deel al op de goede plek lagen; de rest dient als ruilgrond. Voor Fortis vormen de nieuwe gronden een beleggingsobject. Vrijkomende pachtbedrijven bij Domeinen worden aangewend als verplaatsingsoptie voor BBL en Rijkswaterstaat (EHS, Rods en Ruimte voor de Rivier).

Het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) van het Rijk heeft geen gronden in portefeuille; het GOB werkt met de gronden die in eigendom zijn van de departementen. In 2004 is een groot aantal overtollige gronden (circa 2100 ha) van Defensie overgenomen, waarvan een groot deel zal worden ingericht als natuur.

2.8 De leden van de VVD-fractie constateren dat de prestatie van het BBL in de Grondprijsmonitor 2006 is afgezet ten opzichte van de totale grondmarkt, waarin ook de prestatie van BBL is meegenomen. Nu het marktaandeel van BBL in de grondmarkt is gestegen tot relatief grote hoogtes hebben de aankooprijzen van BBL ook een groot effect op de gemiddelden. Kan de minister een overzicht geven van de «relatieve prestatie» van BBL ten opzichte van de overige markt, dus alle andere marktpartijen behalve BBL? De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd naar het oordeel van de minister over het grote marktaandeel van BBL in de grondmarkt. Kan zij weerleggen dat een dergelijke grote aanwezigheid van de overheid op de grondmarkt onvermijdelijk leidt tot beïnvloeding van die markt? Is de minister van plan om met een visie te komen ten aanzien van het grondbeleid van de overheid? Zo neen, waarom niet?

Gevraagd is om een vergelijking tussen de door BBL gerealiseerde prijzen en de prijzen gerealiseerd door de overige partijen gezamenlijk. In onderstaande tabel vindt u deze gegevens. Beide delen van de tabel zijn overigens beperkt vergelijkbaar. In de BBL-gegevens zijn ook aankopen van grond in glastuinbouwgebieden en bollengrond meegenomen, terwijl de kadastragegevens uitsluitend betrekking hebben op los bouwland, los grasland, tuinland en boomgaard. Ik kan u daarom geen relatieve gegevens geven.

De overheid, waaronder het BBL, is in sommige gebieden duidelijk aanwezig op de grondmarkt. Hierdoor draagt de overheid bij aan de druk

op de grondmarkt. Toch ga ik ervan uit dat het BBL niet of nauwelijks bijdraagt aan de hoogte van de marktprijzen. Het beeld van de landelijk gemiddelde grondprijzen (Grondprijzmonitor 2006, pagina 3) laat zien dat het verloop in de grondprijzen over de jaren heen de conjunctuur volgt.

Mijn collega van VROM en ik zien geen aanleiding om met een nieuwe visie op het grondbeleid te komen. In de afgelopen jaren is onder leiding van mijn collega van VROM, die verantwoordelijk is voor het grondbeleid van de overheid als geheel, het gehele grondbeleid doorgelicht en waar nodig aangepast. In 2001 gebeurde dit ten principale met de Nota Grondbeleid. In de daarop volgende jaren zijn in een constant proces ook nieuwe ontwikkelingen en aparte thema's opgepakt. In de volgende voortgangsbrief over het grondbeleid, die u kunt verwachten in het tweede kwartaal van 2008 zal de minister van VROM u berichten over de huidige ontwikkelingen aan de hand van de voorbeeld-projecten grondbeleid, die zijn aangekondigd in de brief van 3 juli 2007<sup>1</sup> en over de voortgang bij (de invoering van) de lopende wetgevingsvoorstellen.

BBL 2006	oppervlakte			grondprijs		
	groen	roze	totaal	groen	roze	totaal
Groningen	474		474	23 048		23 048
Friesland	279		279	26 433		26 433
Drenthe	634		634	21 202		21 202
Overijssel	462		462	29 520		29 520
Gelderland	339	0	339	32 407		32 407
Flevoland	77		77	32 929		32 929
Utrecht	223	25	248	39 011	50 000	40 103
N-Holland	289	115	404	58 760	50 244	56 340
Z-Holland	1 117	36	1 153	44 625	199 970	49 501
Zeeland	522		522	29 830		29 830
Brabant	391		391	35 947		35 947
Limburg	434		434	35 815		35 815
Nederland	5 240	176	5 416	35 128	80 835	35 785
Kadaster minus BBL 2006	oppervlakte			grondprijs		
	groen	roze	totaal	groen	roze	totaal
Groningen	1 812		1 812	23 639		24 639
Friesland	2 482		2 482	23 414		23 414
Drenthe	1 780		1 780	21 058		21 058
Overijssel	1 547		1 547	30 576		30 576
Gelderland	2 024	14	2 038	34 847	53 722	34 847
Flevoland	855		855	44 425		44 425
Utrecht	459	23	482	42 089	35 112	41 670
N-Holland	1 142	50	1 192	29 822	39 163	30 206
Z-Holland	1 008	120	1 128	34 414	61 945	37 432
Zeeland	988		988	31 887		31 887
Brabant	2 204		2 204	39 338		39 338
Limburg	1 143		1 143	35 628		35 628
Nederland	17 448	207	17 655	30 138	52 904	31 393

2.9 De leden van de SGP-fractie merken op dat uit de grondprijzmonitor blijkt dat het marktaandeel van de Dienst Landelijk Gebied over de hele linie is toegenomen. Dit komt onder andere door verwerving van gronden voor de Ecologische Hoofdstructuur en Recreatie om de Stad. Twee ontwikkelingen geven de leden van de SGP-fractie reden om zich zorgen te maken. In de eerste plaats heeft de Dienst Landelijk Gebied een aanzienlijk hoger dan gemiddeld bedrag neergeteld voor de aankoop van groene en roze gronden in Friesland, Noord-Holland en Zuid-Holland. Hiermee stelt ze zich niet meer op als de gewenste «onzichtbare» marktpartij. In de tweede plaats zijn de makkelijk te verwerven gronden als onderdeel van de EHS en Recreatie om de Stad al aangekocht en zal de

<sup>1</sup> Brief n.a.v. het AO grondbeleid van 11 april 2007.

relatieve grondprijs daarom alleen maar toenemen. De leden van de SGP-fractie vragen of ik erken dat de Dienst Landelijk Gebied ook op deze wijze niet meer lijkt te opereren als de «onzichtbare» marktpartij. Vervolgens vragen zij mijn visie op de rol van de Dienst Landelijk Gebied in de toekomst: op de huidige wijze voortgaan of een koerswijziging maken. Ook vragen zij of ik erken dat genoemde ontwikkelingen de grondprijs voor agrariërs die grond aan willen kopen in verband met uitbreiding opdrijven.

En ten slotte vragen zij welke maatregelen ik zou kunnen nemen om de nadelige effecten van mogelijke prijsopdrijving op de uitbreidingsmogelijkheden voor agrariërs in te perken.

Het is duidelijk dat het BBL met haar politieke opdracht om aankopen te doen om de EHS en RodS te realiseren en om de landbouwstructuur te verbeteren een belangrijke speler op de grondmarkt is. In die zin is het BBL zichtbaar aanwezig op de grondmarkt. Het BBL heeft echter ook de opdracht om de grondprijzen niet te beïnvloeden en zich in die zin wel onzichtbaar op te stellen.

Dat BBL in het jaar 2006 relatief meer koopt dan in het jaar 2005 betekent nog niet dat het BBL ook marktprijsbeïnvloedend is. Het jaar 2005 was een uitzonderlijk jaar, waarin de grondmobiliteit piekte. Al eerder heb ik betoogd dat de grondprijzen door de conjunctuur worden bepaald.

In Bestuursovereenkomsten met de provincies heb ik voor de periode 2007 tot en met 2013 vastgelegd hoeveel grond ten behoeve van natuur, recreatie en landbouwstructuurverbetering wordt verworven. Ik zie geen aanleiding om op deze overeenkomsten terug te komen. In die Bestuursovereenkomsten heb ik ook afgesproken dat de provincies het BBL volgens dezelfde instructies aansturen als ik dat voorheen deed om te zorgen dat BBL prijsvolgend blijft.

Ik heb de conjunctuur niet in de hand en kan fluctuaties in de prijs van landbouwgrond niet beïnvloeden.

### **3. EHS**

3.1 Hoewel de leden van de PvdA-fractie enerzijds verheugd zijn dat de grondprijzen redelijk stabiel zijn, kunnen zij zich indenken dat één van de oorzaken hiervan, namelijk het geringe aantal transacties, in zichzelf een zorgelijke ontwikkeling is. Zij vragen om de verklaring voor de stabiliteit terwijl juist de landbouw nu weer aantrekt. Ook vragen zij wat de invloed is van de stabiliteit van de grondprijzen op de kosten van de EHS. Immers, om de versnippering van de natuur tegen te gaan is een voortvarende verwerving van gebieden noodzakelijk. Om in 2018 de Ecologische Hoofdstructuur afgerond te hebben, moeten de daarvoor benodigde gronden voor 2015 aangekocht zijn.

Uit de tabellen in supplement 1 van de Grondprijzmonitor 2006 blijkt dat de ontwikkelingen in de curve voor de mobiliteit iets vroeger in de tijd ligt dan die in de curve voor de grondprijzen. Beide volgen de conjunctuur, maar de mobiliteit volgt wat sneller. Mijns inziens is het onjuist hieruit de conclusie te trekken dat de grondmobiliteit de prijzen bepaalt. Het is de aantrekkende of dalende conjunctuur die eerst de mobiliteit doet stijgen of dalen en vervolgens de grondprijzen.

Wanneer de landbouw aantrekt dan is dit effect nog niet zichtbaar in de Grondprijzmonitor 2006 en mogelijk begint dit effect zichtbaar te worden in de Grondprijzmonitor 2007, die u dit jaar ontvangt. Tot nu toe heb ik niet gemerkt dat het verwerven van grond moeizamer gaat. Wel is uit de Grondprijzmonitor 2006 op te maken dat de grondprijzen langzaam aan

het stijgen zijn. Als deze stijging doorzet, kan dat betekenen dat de realisatie van de EHS prijziger wordt.

3.2 De leden van de SP-fractie stellen dat de makkelijk te verwerven gronden, als onderdeel van de EHS en Recreatie om de Stad al zijn aangekocht, en er meer moeite gedaan moet worden om de nog te verwerven gronden aan te kopen. De relatieve grondprijzen zal daarom alleen maar toenemen. De leden van de SP-fractie vragen zich af welke gevolgen dit heeft voor de realisatie van de EHS en Recreatie om de Stad en het budget dat hiermee gemoeid is.

Hierboven heb ik betoogd dat de grondprijzen vooral conjunctureel bepaald zijn. BBL merkt niet dat grondverwerving moeizamer gaat dan in voorgaande jaren. In het afgelopen jaar heb ik zelfs meer grond kunnen verwerven dan in de jaren daarvoor. Verder wil ik u verwijzen naar mijn antwoord hierboven bij 3.1.

#### **4. Grondmobiliteit**

4.1 De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over de relatieve mobiliteit die na 2005 een ombuiging naar beneden laat zien. Zij vragen zich af of dit betekent dat de grondmarkt op slot zit. Ook vragen zij of er eigenaren zijn die in afwachting van verdere ontwikkelingen pas op de plaats maken en wachten op een moment dat zij meer geld voor hun eigendom kunnen krijgen. In ditzelfde licht baren de hoge kosten voor specifieke locatiegebonden transacties door BBL zorgen, daar waar het gaat om onderhandelingen zonder ruimtelijke vrijheid. De leden van de PvdA-fractie vragen of in deze gevallen het instrument van onteigening niet gerechtvaardigd is om oneigenlijke prijsopdrijving tegen te gaan.

Het is moeilijk om van een trend te spreken als het een terugname is die in één jaar plaatsvindt. Ten opzichte van de jaren vóór 2005 is juist sprake van een stijging van de mobiliteit. Eerder moet de vraag gesteld worden, waarom 2005 er zo uitspringt.

Er zijn altijd (al dan niet agrarische) eigenaren die hun grond vasthouden in afwachting van een hogere grondprijs. Maar zoals al eerder gezegd, veruit de meeste eigenaren houden hun grond vast omdat zij deze willen gebruiken voor hun bedrijf. Er is sprake van een actieve en gezonde agrarische sector. Iedere agrariër bepaalt vanuit eigen bedrijfseconomische overwegingen het moment waarop hij tot verkoop over wil gaan en tegen welke prijs hij bereid is dat te doen. Wanneer een overheid dit moment gaat afdwingen, zal zij daarvoor een aanvullende vergoeding moeten bieden. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting bij onteigening.

Onteigening is al snel duurder doordat schadeloosstelling het uitgangspunt is (en niet de marktwaarde), hetgeen aanvullende vergoedingen met zich meebrengt zoals inkomensschade en bijkomende schade. Ik zie daarom geen reden om het onteigeningsinstrument op grotere schaal in te zetten.

4.2 De leden van de SP-fractie vragen mij een verklaring van de plotse stijging van de grondmobiliteit sinds 2003. Zij vragen of ik een afvlakking van die stijgende lijn voorzie. Tevens vragen zij voor de periode waarin ik wel inzicht heb in die gegevens om het effect van niet-agrarische verkrijgers van grasland en bouwland ook inzichtelijk maken in de grafieken over grondmobiliteit op pagina 12.

De grondmobiliteit lijkt de conjunctuur te volgen. Er zijn echter nog andere invloeden, namelijk goede en minder goede jaren in de grondgebonden landbouw en de groeimogelijkheden voor grondgebonden landbouw. Het is erg moeilijk om hierover voorspellingen te doen op de

wat langere termijn. Op de korte termijn verwacht ik wel meer druk op de agrarische grondmarkt door de afschaffing van de melkquotering en de hogere melkprijzen, maar of die ook zal leiden tot meer mobiliteit dat kan ik u niet meedelen. Bij 2.3 heb ik reeds aangegeven dat het aandeel niet-agrarische verkrijgers tussen 2003 en 2006 is gedaald.

## **5. Bestemmingswijziging**

De leden van de SP-fractie geven aan dat dagelijks circa acht boeren stoppen met het bedrijf. Niet alle grond komt terug in agrarische bestemming. De niet-agrarische verkrijgers hebben met het recht op zelfrealisatie de mogelijkheid om bij bestemmingswijziging te bouwen op de verkregen gronden. Hierdoor ontstaat volgens de leden van de SP-fractie het verrommelde beeld van het landschap. Zij vragen of ik kan aangeven hoeveel grond aan de agrarische bestemming wordt onttrokken en of hier in fysieke, dan wel ruimtelijke zin samenhang in zit. En zij vragen of ik een trend in deze ontwikkeling kan aangeven.

Bij 2.3 heb ik u inzicht gegeven in de niet-agrarische verkrijgers en de (relatief korte termijn) trend hierin. Doordat ik in het verleden geen opdracht gaf deze gegevens te verwerken heeft het BBL gegevens van langer geleden niet voorhanden. Ik kan u niet aangeven of hier een fysieke, dan wel een ruimtelijke samenhang in zit. Voor een functiewijziging van de grond is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het systeem van de ruimtelijke ordening en het beleid van overheden in Nederland moet voorkomen dat het landschap verrommelt. Zoals u bekend is, spannen mijn collega van VROM en ik ons in om, samen met provincies en gemeenten, verrommeling tegen te gaan. Voor onze analyse van de verrommeling van het landschap en de concrete acties die wij ondernemen om die verrommeling tegen te gaan verwijs ik naar onze brief van 2 november 2007<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 29 435, nr. 2.