

Vergaderjaar 2009–2010

24 490

Verkoopbeleid agrarische domeinen

Nr. 24

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 maart 2010

In de Rijksbegroting Financiën IXB (31 200 IXB, nr. 2 en 31 700 IXB, nr. 2) heb ik toegezegd het beleid ten aanzien van de agrarische domeingronden te evalueren.

Het beleid ten aanzien van de agrarische domeingronden is ambtelijk geëvalueerd in het rapport «Herijking beleid agrarische domeingronden 2009» (bijgevoegd).¹

Een herijking van dit beleid was om 3 redenen noodzakelijk:

- de verkooptaakstellingen uit de periode 2003–2007 zijn per 1 januari 2008 afgerond, hiermee werd het beleid van 2001 weer van kracht.
- per 1 september 2007 zijn nieuwe pachtregels van kracht geworden, die hun invloed hebben op het beleid van Financiën t.a.v. de agrarische domeingronden.
- de algemene voorwaarden voor de heruitgifte van de 40-jarige erfpachten moeten vóór 1 november 2010 bekend zijn.

Bij de herijking zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- agrarische gronden zijn vermogen van de Staat;
- het beheer van agrarische gronden² gebeurt op een zo efficiënt en effectief mogelijke wijze;
- het beheer zal een zo optimaal mogelijke bijdrage leveren aan publieke doelen;
- het bezit van agrarische gronden is geen kerntaak van de overheid.

In deze brief schets ik eerst het huidige beleid en de samenstelling van de het huidige areaal. Daarna zet ik uiteen welk nieuw beleid ik ten aanzien van de agrarische domeingronden zal voeren.

Huidig beleid

Het kabinet heeft in 2000 besloten de verkoop van de agrarische domeingronden aan zittende (erf)pachters te stoppen³, ten eerste vanwege de mogelijkheid dat de agrarische domeingronden een rol kunnen spelen bij het vervullen van publieke taken en ten tweede omdat

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² Onder beheer wordt hetzelfde verstaan als in de definitie materieelbeheer uit de regeling materieel beheer: de zorg voor niet geldelijke zaken vanaf het moment van in beheer- of ingebruikneming tot aan het moment van afstoting (Regeling materieelbeheer Rijks-overheid 2006).

³ Kamerstukken II 1999/2000, 24 490, nr. 14.

de grond in verpachte staat voor zeer weinig verkocht werd. De opbrengst van de grond in verpachte staat kwam neer op ongeveer 45% van de vrije waarde. Netto contante waarde (NCW)-berekeningen toonden aan dat aanhouden van de gronden verstandiger was vanuit het oogpunt van vermogensbeheer. In 2001 is de verkoopstop permanent geworden die de basis vormde van het tot op heden gevoerde beleid.

Beschrijving van huidig areaal

Het RVOB heeft ongeveer 48 000 ha agrarische grond in eigendom. In de onderstaande tabel is deze grond onderverdeeld naar pacht, erfpacht en grondbankgronden.

Overzicht agrarische domeingronden (in ha)

Uitgifte vorm	Totaal areaal
Pacht	44 000
Erfpacht	3 000
Grondbank	1 000
Totaal	48 000

Een deel van de het areaal wordt aangeduid als strategisch. Strategische gronden zijn die gronden waarvoor in het kader van de planologie een andere doelstelling is voorzien.¹ Het gaat derhalve om gronden waarvoor een bestemmingswijziging wordt verwacht. Het RVOB hanteert een termijn van 20 jaar voor de verwachte bestemmingswijzigingen.

Overzicht strategische grond (in ha)

Uitgiftevorm	Strategische grond in 2008
Pacht	11 434
Erfpacht	2 594
Grondbank	245
Totaal	14 273

Nieuw beleid

Op basis van de uitkomsten van het rapport zal ik op een aantal onderdelen het huidige beleid aanpassen. Hieronder volgt een uiteenzetting van de meest belangrijke onderdelen.

1. Strategische gronden:

De strategische gronden worden te allen tijde aangehouden totdat de bestemmingswijziging ten behoeve van het publieke doel gerealiseerd is en de gronden tegen de hoogste (nieuwe) bestemmingswaarde verkocht kunnen worden. Dit huidige beleid wordt voortgezet. Met dit beleid is de overheid beter in staat publieke doelstellingen te realiseren. Immers de benodigde gronden hoeven niet eerst duur te worden aangekocht.

2. Niet-strategische gronden:

De niet-strategische gronden worden niet verkocht tenzij²:

- in opdracht en op kosten van het departement dat gronden nodig heeft als compensatiegrond voor een agrariër die heeft moeten wijken voor een rijksdoel van dat betreffende departement;
- op de gronden toch een bestemmingswijziging is gerealiseerd ten behoeve voor een publiek doel waardoor de gronden verkocht kunnen worden tegen de nieuwe bestemmingswaarde.

¹ Kamerstukken II 2003/2004, 24 490, nr. 17.

² Verder geldt, evenals bij het beleid uit 2001, dat grond verkocht mag worden indien het kleine vrij gelegen oppervlakte (indicatief tot ca. 10 ha) betreft, dat niet behoren tot een groter domeincomplex en die in de toekomst geen betekenis hebben voor publieke doelen. Deze gronden vallen buiten de verkoopstop.

Gronden die spontaan vrij van pacht komen (bijvoorbeeld omdat een pachter zijn bedrijf beëindigt) worden verkocht voor compensatiedoel-einden of, indien dit niet mogelijk is, in geliberaliseerde pacht uitgegeven. Het is ook mogelijk dat daarvoor geschikte gronden direct aan een departement worden overgedragen voor de realisatie van publieke doelen. Een nieuw beleidsonderdeel vormt de mogelijkheid dat het RVOB in opdracht en op kosten van het belanghebbende departement gronden pachtvrij maakt. Concreet betekent dit dat het belanghebbende departement naast de pachttafkoop de vrije waarde van de gronden betaalt. Een tweede nieuw onderdeel is dat het RVOB een actieve rol gaat vervullen bij het zoeken naar compensatiebedrijven door middel van het aankopen van gronden en/of bedrijven. Deze rol vervult het RVOB in opdracht van het belanghebbende departement op een proactieve manier: het RVOB anticipeert op concrete verzoeken in de toekomst van belanghebbende departementen. Deze proactieve handelwijze geeft ook meerwaarde aan de eigen portefeuille van het RVOB. Door aankoop van gronden en/of bedrijven ontstaan grotere, aaneengesloten kavels die een hogere waarde vertegenwoordigen.

3. Wijzingen naar aanleiding van de invoering van de nieuwe pachtregeling in 2007

- Nieuwe pachtcontracten voor los land worden uitgegeven door middel van geliberaliseerde pacht.
- Aan een rechtspersoon, een maatschap, een v.o.f. of meer dan één natuurlijk persoon kan grond in pacht worden uitgegeven uitsluitend door middel van geliberaliseerde pacht voor een periode korter dan zes jaar.
- Indien de lopende pachtovereenkomst met een pachter op diens verzoek zou wijzingen in een nieuwe overeenkomst met een rechtspersoon, maatschap, v.o.f. of meer dan één natuurlijk persoon, dan is dat mogelijk door middel van geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar.

4. 40-jarige erfpachtovereenkomsten

In 1997 heeft mijn voorganger Vermeend aan uw Kamer toegezegd dat de 40-jarige erfpachtovereenkomsten worden heruitgegeven tegen marktconforme voorwaarden. Met deze brief kom ik die toezegging na.

De marktconforme voorwaarden zijn:

- de Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtzaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, wanneer de grond nodig is in verband met een bestemmingswijziging of een ander publiek doel.
- indien de erfpacht moet worden beëindigd dan betaalt de Staat de agrarische waarde van het recht die mede afhankelijk is van de resterende looptijd van de nieuwe 40-jarige erfpachtovereenkomst.
- indien de erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt heeft de Staat het recht van eerste koop.
- De canon wordt vastgesteld op 3% van 80% van de vrije verkeerswaarde hetgeen overeenkomt met 2,4% van de vrije agrarische verkeerswaarde (100%). De reden om uit te gaan van 80% en niet van 100% is dat de verhandelbare erfpachtrechten nog steeds een waarde vertegenwoordigen hoewel de eerste aflopen per 1 november 2012. Dit komt vanwege de toezegging die mijn voorganger Vermeend in 1997 aan uw Kamer heeft gedaan. De «waarde» van deze toezegging schat ik in op ongeveer 20%. Een canon van 3% van 80% van de vrije verkeerswaarde komt daarnaast ook overeen met de marktwaarde, hoewel in de markt voor erfpachtrechten met een canon van 3% tevens een zogenaamde insteek voor de erfpacht wordt betaald van ongeveer 20% van de vrije verkeerswaarde.
- Het RVOB bepaalt de vrije verkeerswaarde per erfpachtovereenkomst op basis van een advies van een ambtelijk deskundige.

- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast het accepteren van de algemene erfpachtvoorwaarden kan de erfpachter ook kiezen voor de mogelijkheid die het RVOB biedt, namelijk om de grond in geliberaliseerde pacht te pachten onder de daarbij geldende algemene voorwaarden en tegen een prijs die gebaseerd is op het Pachtprizenbesluit.

De minister van Financiën,
J. C. de Jager