

Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Bond van Landpachters en eigen- grondgebruikers (BLHB)
De Krim

Directie Vastgoed

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.minfin.nl

Ons kenmerk

RVOB/2010/520

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Datum 16 december 2010
Betreft beleid agrarische domeingrond

Geachte heer B.,

In reactie op uw brief van 25 oktober 2010 kan ik u berichten dat ik niet kan voldoen aan uw verzoek om een lagere canon en de aanpassing van de canon voor de erfpacht te laten verlopen via het veranderpercentage voor reguliere pacht. Hieronder licht ik dit nader toe.

In uw brief schrijft u over de volgende aspecten waarop ik hierna reageer, namelijk dat bij de heruitgifte van de 40-jarige erfpachtcontracten:

1. uw voorkeur uitgaat naar reguliere pacht;
2. marktconformiteit niet mogelijk is, aangezien de ondernemer alleen het perceel bij het RVOB in erfpacht kan krijgen of het perceel kortdurend in geliberaliseerde pacht bij het RVOB kan krijgen;
3. bij het RVOB geen pachtinsteeke betaald hoeft te worden, maar dat er ook geen terugkooprecht aanwezig is;
4. u een andere canonvaststelling voorstelt en eveneens een voorstel heeft voor een andere indexering.

Ad1. Uw voorkeur gaat uit naar reguliere pacht. In de brief aan de Tweede Kamer van 18 december 1997 (Kamerstuk II 24490, nr. 7) heeft staatssecretaris Vermeend echter aangegeven dat na expiratie van de 40-jarige erfpachtrechten voor agrarische grond, heruitgifte in erfpacht zou plaatsvinden voor 40 jaar tegen marktconforme voorwaarden. Het omzetten naar reguliere pacht is destijds geen discussiepunt geweest omdat de erfpachters zekerheid wilden voor de toekomst in hun bedrijfsvoering. Daarbij valt o.a. te denken aan financiering door middel van hypotheek en de mogelijkheid het erfpachtrecht te vervreemden. Om de agrarische ondernemers desalniettemin tegemoet te komen kan de ondernemer nu kiezen tussen een heruitgifte in erfpacht of het in geliberaliseerde pacht krijgen van het losse land tegen reguliere pachtprizen.

Ad 2. U schrijft dat het niet juist is dat het RVOB aansluit bij de markt, omdat de erfpachter geen keus heeft bij wie hij zijn erfpacht onderbrengt. Een keuze om de grond in erfpacht te geven wordt door agrariërs, die de volle eigendom van de grond bezitten, gedaan ten behoeve van een financiering. De

erfpachters van de Staat hebben de betreffende agrarische grond niet in volle eigendom en hier is dus geen sprake van het onderbrengen van grond in erfpacht, maar hier is sprake van het verkrijgen van een recht op erfpacht op agrarische grond van de Staat.

Het gebruik van de grond als financieringsconstructie levert voor degene bij wie het erfpachtrecht wordt ondergebracht een rendement op waar het RVOB bij kan aansluiten. (Zie punt onder 3 en 4)

Om tegemoet te komen aan de persoonlijke situatie van een erfpachter heeft de erfpachter bij de heruitgifte van de 40-jarige erfpachten een keuzemogelijkheid, namelijk:

1. hij heeft het recht om het aanbod voor een heruitgifte van de grond van de Staat te aanvaarden, of
2. hij kan het betreffende los land van de Staat in geliberaliseerde pacht in gebruik nemen tegen de reguliere pachtprijs, of
3. hij kan er voor kiezen niet in te gaan op de heruitgifte, waarna de erfpacht zal worden beëindigd conform de algemene voorwaarden.

Ad 3. U schrijft dat in de markt vaak een insteek gevraagd wordt, waarbij eveneens een terugkooprecht van toepassing is.

In de markt is een canonpercentage van 3% gebruikelijk; dit percentage wordt dikwijls gecombineerd met een zogenaamde erfpachtinsteek van ongeveer 20% van de vrije verkeerswaarde.

De erfpachtinsteek wordt niet alleen gebruikt indien de grond wordt ingebracht door de ondernemer, maar kan ook worden gevraagd omdat de grond direct minder waard wordt voor de eigenaar omdat de grond belast is met een erfpachtrecht.

Het RVOB heeft afgezien van een erfpachtinsteek bij aanvang van het nieuwe erfpachtcontract, mede omdat het waardeverlies eigenlijk al gerealiseerd is bij de toezegging van de heruitgifte.

Ten aanzien van het terugkooprecht schrijft u dat de grond in de markt aan het einde van de looptijd vaak teruggekocht kan worden door de erfpachter. Van een terugkooprecht kan echter alleen sprake zijn, indien de grond in eigendom van de erfpachter was voordat het erfpachtrecht werd uitgegeven. Bij de heruitgifte van het erfpachtrecht door het RVOB is van terugkopen geen sprake, aangezien de grond nooit in eigendom van de agrariër is geweest. In het verleden zijn er agrarische erfpachtgronden verkocht. De 40-jarige agrarische erfpachtgronden die de Staat nu nog in bezit heeft zijn strategisch van aard en worden om deze reden dan ook niet verkocht.

Ad 4. U stelt ten behoeve van de vaststelling van de canon bij de heruitgifte een formule voor, die resulteert in een percentage van 1,25% tot 1,70% van 80% van de vrije agrarische verkeerswaarde. Het RVOB handelt marktconform bij de uitoefening van zijn taken, hetgeen betekent dat de uitgifte van erfpachtrechten tegen marktconforme voorwaarden geschiedt (zie hiervoor punt 3). Het canonpercentage sluit aan bij wat gebruikelijk is in de markt.

U verzoekt daarnaast om aan te sluiten bij het veranderpercentage van de pacht. Hiervoor is niet gekozen omdat een indexering een meer stabiele prijsontwikkeling geeft, hetgeen niet het geval is bij het schommelende veranderpercentage met betrekking tot de pachtprizen. Deze laatstgenoemde systematiek hoeft financieel dan ook niet voordeliger te zijn voor de erfpachters.

Samengevat ben ik van mening dat een canon van 3% van 80% van de vrije verkeerswaarde hetgeen overeenkomt met 2,4% op de vrije agrarische

verkeerswaarde, met een jaarlijks indexering en met een herzieningsmogelijkheid om de 10 jaar voor beide partijen, marktconform is. Alle agrarische erfpachters zijn begin november per brief geïnformeerd over de heruitgifte en de daarbij behorende voorwaarden.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2010/520

Ik neem aan dat ik u op deze wijze voldoende heb geïnformeerd.

Hoogachtend,

DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN,
namens deze,
DE DIRECTEUR VASTGOED,

drs. F.W. Jongbloed