

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1711

Vragen van het lid **Van Haga** (Groep Van Haga) aan de Minister van Natuur en Stikstof over *uitbreiding van het voorkeursrecht landbouwgrond* (ingezonden 18 januari 2023).

Antwoord van Minister **Van der Wal-Zeggelink** (Natuur en Stikstof) (ontvangen 24 februari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Rijk onderzoekt eerste recht koop landbouwgrond»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat de uitbreiding van het voorkeursrecht een forse inbreuk maakt op het eigendomsrecht van boeren?

Antwoord 2

In de «Porthos-brief» van 25 november 2022 heeft het kabinet aangegeven dat het de wettelijke mogelijkheden om een voorkeursrecht te kunnen leggen op grond met een agrarische functie verkent.

In de huidige regelgeving is het voorkeursrecht geregeld in de Omgevingswet. Dit is een grondbeleidsinstrument waarmee de overheid het eerste recht van koop op een onroerende zaak kan krijgen. Dit houdt in dat als een eigenaar zaken wil verkopen, waarop door de overheid een voorkeursrecht is gevestigd, deze overheid als eerste de mogelijkheid krijgt een bod uit te brengen om te kunnen komen tot een koopovereenkomst (artikel 9.12 Omgevingswet). Het voorkeursrecht, zoals dat nu geregeld is, kan gevestigd worden door de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het uitgangspunt bij het voorkeursrecht is dus te allen tijde een vrijwillige verkoop en leidt dus niet tot dwang om te vervreemden.

¹ Boerenbusiness, 16 januari 2023, «Rijk onderzoekt eerste recht koop landbouwgrond» (<https://www.boerenbusiness.nl/artikel/10902490/rijk-onderzoekt-eerste-recht-koop-landbouwgrond>)

Vraag 3

Deelt u de mening dat het onwenselijk en onacceptabel is dat agrarische grond tegen een gemiddeld (veel) lagere prijs kan worden opgekocht?

Antwoord 3

Als een agrarische ondernemer zijn grond wil verkopen, dan zal hij eerst aan de overheid die het voorkeursrecht gevestigd heeft de mogelijkheid moeten bieden om deze tegen een marktconforme waarde te kopen. Het voorkeursrecht leidt niet tot dwang om de grond tegen een lagere prijs te verkopen. Mocht de overheid hebben besloten de grond te willen verwerven, dan vindt een onderhandeling plaats over de prijs en voorwaarden van de verkoop. De eigenaar van de grond kan de overheid daarbij verzoeken om aan de rechter te vragen de prijs vast te stellen. Om de grond te kunnen verwerven moet de overheid aan dit verzoek meewerken. Heeft de rechter de prijs vastgesteld, dan kan de verkoper gedurende drie maanden bij de rechter medewerking eisen van de overheid aan de overdracht.

Vraag 4

Zou u kunnen toelichten waarom deze voorkeurswet in eerste instantie werd onderzocht als onderdeel van de stikstofaanpak, maar nu wordt onderzocht als een op zichzelf staande regeling?

Antwoord 4

Het voorkeursrecht is een mogelijk instrument dat kan helpen bij de ondersteuning van de boeren in de transitie van het landelijk gebied als zij willen extensiveren, verplaatsen of vrijwillig willen stoppen. Het biedt de overheid de mogelijkheid om de transitie van het landelijk gebied en alle daarbij behorende opgaven in onderlinge samenhang te kunnen realiseren. Het voorkeursrecht kan ook nu al op vrijwel alle gronden worden gevestigd, ook agrarische gronden, waar een wijziging van de toekomstige bestemmingen is voorzien. Zo kan het voorkeursrecht gevestigd worden op agrarische gronden voor bijvoorbeeld toekomstige woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, sportterreinen, natuurterreinen, etc. Alleen als ook de toekomstige functie in de agrarische sfeer zit, ontbreekt thans de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen en deze regie te voeren. Het kabinet verkent de mogelijkheid om dit instrument toe kunnen voegen aan het bestaande wettelijk instrumentarium binnen de Omgevingswet. Hierbij wordt bekeken hoe het voorkeursrecht, uiteraard onder de daarvoor geldende wettelijke voorwaarden en rechtswaarborgen zoals opgenomen in de Omgevingswet, voor alle wijzigingen van agrarische grond voor toekomstige ruimtelijke functies ingezet kan worden. Dit maakt het mogelijk om in het kader van het landelijk gebied een voorkeursrecht te vestigen op gronden die een agrarische functie hebben en deze te kunnen behouden. Daarmee kan bijvoorbeeld extensiveren mogelijk worden gemaakt of kunnen de gronden voor andere agrarische functies, zoals natuurinclusieve landbouw, worden ingezet.

Vraag 5

Waarom onderzoekt u überhaupt deze regeling, waarbij de boeren niet een eigen keuze kunnen maken aan wie zij hun grond willen verkopen en voor welke prijs?

Antwoord 5

Het voorkeursrecht is een instrument dat de overheid de mogelijkheid kan bieden om de transitie van het landelijk gebied en alle daarbij behorende opgaven waar wij voor staan in onderlinge samenhang te kunnen realiseren. Het geeft de mogelijkheid om regie te kunnen voeren in de gebiedsprocessen en over de keuzes in het landelijk gebied. Het bestaande voorkeursrecht kan nu al op agrarische gronden worden gevestigd waar een bestemmingswijziging is voorzien. Alleen ontbreekt nu de mogelijkheid om dit te kunnen doen als de beoogde nieuwe bestemming een agrarische functie behelst. Zoals in antwoord op vraag 4 is aangegeven, kan het voorkeursrecht voor alle niet-agrarische functies gevestigd worden. Als de beperking tot niet-agrarische functies geschrapt wordt, dan kan het voorkeursrecht ook gevestigd worden juist met het oog op behoud van een andere, bijvoorbeeld

extensiever, agrarische functie en kan deze grond voor toekomstige generaties boeren beschikbaar blijven.

Vraag 6

Op welke manier gaat u ervoor zorgen dat deze boeren ruimschoots worden gecompenseerd, indien deze regeling wordt ingesteld?

Antwoord 6

Uit de verkenning zal blijken welke mogelijkheden er zijn om het voorkeursrecht binnen de Omgevingswet te wijzigen zodat het voorkeursrecht gevestigd kan worden op gronden die een agrarische functie hebben en deze functie te kunnen behouden.

Als een eigenaar zijn zaken wil verkopen en een overheid wil overgaan op verwerving, is de prijs het resultaat van onderhandeling. Daarbij zullen de wettelijke regels van de prijsvaststellingsprocedure van de rechter richtinggevend zijn. In die prijsvaststellingsprocedure benoemt de rechter een of meer deskundigen voor de waardebeoordeling. De rechter doet uitspraak op basis van deze onafhankelijke taxatie. Voor de waardebeoordeling geldt het uitgangspunt dat de overheid de werkelijke waarde vergoedt, ofwel de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers.

Vraag 7

Denkt u niet dat deze regeling leidt tot een eindeloos juridisch steekspel tussen overheid en boeren?

Antwoord 7

Het uitgangspunt bij het voorkeursrecht is te allen tijde een vrijwillige verkoop. De eigenaar is niet gedwongen om de agrarische grond te verkopen. Als de agrarische grond aan de overheid aangeboden wordt, hoeft zij niet in te gaan op de tekoopaanbieding. Wel kan zij vanwege haar eerste recht van koop regie voeren met het oog op de realisatie van de toekomstige agrarische functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. Wanneer de boer zelf een koper op het oog heeft die bereid is deze andere toekomstige agrarische functie in te vullen, is er weinig reden voor de overheid om in te gaan op de tekoopaanbieding. Ik heb er vertrouwen in dat als de wijziging van het voorkeursrecht wordt ingevoerd zodat dit recht ook ingezet kan worden op gronden met een agrarische functie en deze te kunnen behouden, de bevoegde instanties en de agrarische ondernemer daar in goede harmonie uit zullen komen als de agrarische ondernemer zijn grond wil verkopen.

Vraag 8

Kunt u snel duidelijkheid geven over de inzet van het voorkeursrecht om boerenbedrijven op te kopen?

Antwoord 8

Ik verwacht, zoals ik heb aangegeven in de brief *Voortgang integrale aanpak landelijk gebied, waaronder het NPLG*, van 10 februari 2023², u na de zomer nader te kunnen informeren over het voorstel inzake het voorkeursrecht, waarvoor de Omgevingswet aangepast zal worden.

² Kamerstuk 34 682, nr. 114