

Speciale uitgave, juni 2004

DOMEINEN NIEUWS

Nieuwsbrief verkoop 40-jarige erfpachtgronden

In 2003 is de Staat overgegaan tot het verkopen van een deel van de agrarische domeingronden. Dit betrof de verkoop van de blote eigendom van niet-strategische altijddurende erfpachtgronden. Dit project verkeert nog in de uitvoeringsfase. Alle gebruikers van agrarische domeingronden zijn hierover door middel van een algemene nieuwsbrief medio juni 2003 geïnformeerd. Op dat moment was verkoop van andere agrarische domeingronden (m.u.v. grondbankgronden) niet aan de orde. De staatssecretaris van Financiën heeft onlangs besloten ook het

overige areaal niet-strategische erfpachtgronden te vervreemden. Dit betreft zowel de 40-jarige erfpachtgronden als de grondbankgronden. De Tweede Kamer is hierover geïnformeerd¹.

Door middel van deze Nieuwsbrief wordt u als houder van een 40-jarig erfpachtrecht van Domeinen, geïnformeerd over de wijze waarop deze verkoop in de praktijk uitgevoerd zal worden. De erfpachters van grondbankgronden worden door middel van een aparte nieuwsbrief geïnformeerd.

¹ Brief d.d. 31 maart 2004, kenmerk DMN 2004/195 M



SPECIALE UITGAVE

Verkoop 40-jarige
erfpachtgronden

Werkwijze in grote lijnen

Formulier
Belangstellingsregistratie

Stroomschema
Bodemonderzoek



Verkoopvoorwaarden

Verkoop tegen marktconforme voorwaarden

Evenals de altijddurende erfpachters worden de houders van een 40-jarig erfpachtrecht van de Staat op basis van vrijwilligheid eenmalig in staat gesteld om de blote eigendom van de door hen gebruikte grond te verwerven, tegen marktconforme prijzen. Aankoop van de blote eigendom dient plaats te vinden in de jaren 2004/2005. De prijs is gebaseerd op externe adviezen, waarbij uiteraard alle waardebepalende factoren in beschouwing genomen worden.

Geen deelverkoop

De verkoop gaat uitsluitend over de gehele oppervlakte 40-jarige erfpachtgrond die u in gebruik heeft. Verzoeken om een gedeelte van de oppervlakte aan te kopen worden niet gehonoreerd. Echter, indien een deel van de 40-jarige erfpachtgrond gelegen is in strategisch gebied (zie hierna), dan kan het niet-strategische deel wel gekocht worden.

Erfpacht nieuwe stijl: verkoop van erfpercelen

Er zijn houders van een 40-jarig erfpachtrecht die het erfperceel in 40-jarig erfpacht hebben met in het contract een koppeling naar het pachtcontract van de aangrenzende cultuurgrond (zgn. erfpacht nieuwe stijl). Ook deze

categorie erfpachters kan de blote eigendom van het erfperceel aankopen. Gezien de koppeling van erfpacht aan pacht zal in deze gevallen echter geen verkoop aan derden plaatsvinden, indien de erfpachter niet tot aankoop wenst over te gaan. Omdat de verkoop van pachtpercelen aan de zittende gebruiker niet aan de orde is, zal het pachtgedeelte op dit moment niet worden verkocht.

Uitgezonderd van verkoop: strategische gronden

Uitgezonderd van deze verkoop van erfpachtgronden zijn strategisch gelegen gronden. Dit zijn gronden die in de toekomst naar verwachting een andere dan de huidige agrarische bestemming gaan krijgen. Enkele voorbeelden van een andere bestemming zijn: natuurontwikkeling, stads- en dorpsuitbreiding en infrastructuur (Zuiderzeelijn). Deze uitzondering houdt in dat een deel van het areaal 40-jarige erfpachtgronden niet aan de zittende gebruiker verkocht zal worden. Om onduidelijkheid te voorkomen zullen houders van een 40-jarig erfpachtrecht met erfpachtgrond in strategisch gebied van Domeinen bericht ontvangen dat zij niet in staat zullen worden gesteld om de blote eigendom aan te kopen.

De erfpachter koopt niet

De staat verkoopt de blote eigendom aan derden indien een erfpachter

besluit om niet in te gaan op het koopaanbod. Hierbij kan gedacht worden aan verkoop aan institutionele beleggers. Het erfpachtcontract blijft in dat geval behouden, maar dan wel met een andere erfpachter.

Prijzen cultuurgrond

IJsselmeerpolders

In het IJsselmeergebied gelden, evenals bij de altijddurende erfpachtgronden, vaste prijzen per ha. per polder voor de verkoop van de blote eigendom van 40-jarige erfpachtgronden.

NoordOostPolder	€ 21.000,-
Oostelijk Flevoland	€ 23.000,-
Zuidelijk Flevoland	€ 25.000,-
Wieringermeer	€ 18.500,-

Genoemde prijzen hebben betrekking op gronden bestemd voor akkerbouw, weidebouw en fruitteelt. Indien sprake is van bestemming glastuinbouw zal een hogere prijs worden gehanteerd. Daar waar sprake is van bijzondere omstandigheden kan van de vermelde prijs worden afgeweken.

Oude land

Op het oude land zal per verkoop een taxatie verricht worden, waarbij de prijs 55% van de vrije waarde zal bedragen, uitgaande van het prijspeil van 1 mei 2004.



Productiequota

De verkoopprijzen zijn inclusief de waarde van de op de betreffende gronden rustende productiequota.

Prijzen erfpercelen

De vrije marktwaarde voor erfpercelen is aanzienlijk hoger dan die van cultuurgrond. Om die reden wordt voor agrarische erven in het hele land in het kader van deze verkoopprocedure een prijs aangehouden van € 12,50 per m².

Windturbines: meerwaardeclausule

In een aantal situaties komt het voor dat erfpachters (een) windturbine(s) op staatsgrond hebben geplaatst. Hiervoor zijn opstalrechten gevestigd. Omdat de situatie van snippers staatsgrond met opstalrecht, temidden van verkochte agrarische percelen, ongewenst is zal ook de blote eigendom van deze rechten onderdeel uitmaken van de verkoop. In alle gevallen geldt dat voor de erfpachtgrond onder de wieken van windturbines een apart prijsregime geldt. Als prijs wordt 16,6 x de prijs van een in dergelijke gevallen gebruikelijke retributie aangehouden. Het in stand laten van het opstalrecht voor windturbines, naast aankoop van de blote eigendom van de omliggende grond is niet mogelijk.

Een bijzonder punt is dat het soms mogelijk is om in de toekomst een windturbine op het verkochte perceel te plaatsen, hetgeen een verhoging van de

grondwaarde betekent. In die gevallen waarin duidelijk is dat oprichting van een windmolen planologisch gezien mogelijk is, zal in de verkoopakte een meerwaardeclausule opgenomen worden. Bij daadwerkelijke realisering van een windmolen dient de meerwaarde alsnog afgerekend te worden. Een dergelijke clausule heeft een looptijd van 10 jaar, met een verrekenwaarde van € 100.000 per te plaatsen molen, welk bedrag dan per jaar met 10% afneemt.

Jachtverhuur

De jacht op de betreffende gronden is in de meeste gevallen verhuurd. Het lopende jachthuurcontract zal door de nieuwe eigenaar gerespecteerd moeten worden. De jachthuuropbrengsten zullen in de afrekening betrokken worden.

Bodemonderzoek

Bij alle verkopen in het kader van de verkoop van percelen met een 40-jarig erfpachtcontract wordt bepaald of er sprake is van eerste uitgifte (dit geldt alleen in de IJsselmeerpolders). Indien dit het geval is en er tevens geen aanwijzingen gevonden zijn die duiden op verontreinigende activiteiten van voor de eerste uitgifte, zal in beginsel, indien de erfpachter daarmee instemt, geen bodemonderzoek plaatsvinden. Indien er geen sprake is van een eerste uitgifte wordt te allen tijde een vragenlijst aangaande risicofactoren in het kader

van bodemverontreiniging ingevuld. Dit gebeurt door een medewerker van Domeinen tijdens het taxatiebezoek. Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd indien er geen sprake is van een eerste uitgifte en de vragenlijst uitwijst dat er risicofactoren (verdachte locaties) zijn op het te verkopen perceel. Uitvoering van een eventueel bodemonderzoek vindt plaats voordat de koopovereenkomst wordt toegezonden (tijdens fase 2).

Voor een uitgebreid overzicht over de uitvoering van bodemonderzoek, zie bijlage 1.

Voorkeursrecht tot terugkoop

In de verkoopakte zal een artikel over voorkeursrecht tot terugkoop worden opgenomen. Dit houdt ondermeer het volgende in:

- Als een erfpachter binnen een termijn van 10 jaar de grond bijvoorbeeld wil doorverkopen, inbrengen in een maatschap etc. is hij/zij verplicht dit voornemen bij de Staat te melden;
- Indien de grond moet worden aangewend voor publieke doelstellingen waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is, dan is de Staat gerechtigd de grond aan te kopen;
- De terugkoop prijs is de dan geldende waarde bij voortgezet agrarisch gebruik.

Werkwijze in grote lijnen

Fase 1: informatie via deze Nieuwsbrief / belangstellingregistratie vóór 1 augustus 2004

Deze brief is direct de eerste stap in het verkoopproces. Ik verzoek u aan te geven of u belangstelling heeft om de blote eigendom van de bij u op basis van een 40-jarig erfpachtrecht in gebruik zijnde grond aan te kopen. U kunt uw belangstelling kenbaar maken door het invullen, ondertekenen en retour zenden van het aangehechte formulier Belangstellingregistratie. Ook indien u niet wilt overgaan tot aankoop verzoeken wij u het antwoordformulier te retourneren. In beide gevallen kunt u gebruik maken van de bijgevoegde retourenvelop. Het gaat om de gehele oppervlakte 40-jarige erfpachtgrond die u in gebruik heeft. Verzoeken om slechts een gedeelte aan te mogen kopen worden niet gehonoreerd.

Om in aanmerking te komen voor aankoop dient het volledig ingevulde formulier vóór 1 augustus 2004 bij Domeinen binnengekomen te zijn.

Indien uw erfpachtgrond voor een deel gelegen is in strategisch gebied, zult u bij deze Nieuwsbrief een aangepaste brief aantreffen.

Fase 2: Bezoek door Domeinen, koopovereenkomst etc.

In de meeste gevallen zal na een positieve reactie een bezoek volgen door een medewerker van Domeinen om details te bespreken en eventueel een

vragenlijst Bodemonderzoek in te vullen. Vervolgens zal aan u, nadat zonodig het bodemonderzoek is afgerond, een brief met de volgende bijlagen gezonden worden:

- Bericht van taxatie: hierin is de verkoopprijs vastgesteld.
- Situatietekening
- Kopie vragenlijst Bodemonderzoek en eventuele Bodemonderzoeksrapporten (indien het geen eerste uitgifte betreft)
- Concept verkoopakte (in tweevoud) (Eventueel voorzien van een kadastraal uittreksel)
- Antwoordformulier

Indien u het in deze fase met de inhoud van de brief en bijlagen eens bent, geeft u door uw ondertekening van de conceptakte aan dat u definitief tot aankoop wenst over te gaan. Tegelijk kunt u aangeven bij welke notaris u de verkoopakte wenst te passeren. Indien u zich niet kunt vinden in het gedane koopaanbod dan kunt u dat aangeven op het formulier; de Staat is dan vrij om de blote eigendom van de betreffende grond aan een derde aan te bieden. Nogmaals: het is mogelijk dat de vragenlijst Bodemonderzoek aanleiding geeft tot het uitvoeren van verkennend en eventueel nader onderzoek. Meer informatie daarover kunt u lezen in het Stroomschema in bijlage 1.

Fase 3: Notariële afwikkeling

Indien Domeinen het bericht heeft ontvangen dat u definitief tot aankoop wenst over te gaan, zal Domeinen uw notaris de tekst van de akte en aanvullende gegevens zenden. De notaris maakt vervolgens een afspraak met u om de verkoopakte te passeren. Vóór het passeren van de akte dienen eventueel nog lopende procedures m.b.t. canonherziening te zijn afgewikkeld.

Erfpachter wenst niet aan te kopen

Indien u op enig moment in het verkoopproces aangeeft geen belangstelling te hebben, is de Staat vrij om de betreffende grond (de blote eigendom) aan een derde aan te bieden. Bij verkoop aan een derde treedt deze in de rechten en plichten van de Staat als bloot eigenaar. De koper krijgt de verplichting om bij het einde van de lopende 40-jarige erfpachtperiode de erfpachtzaak eenmalig opnieuw voor een periode van 40 jaar in erfpacht uit te geven, tegen marktconforme voorwaarden.

Afwikkeling in 2004 en 2005

Het binnen anderhalf jaar verkopen van meer dan tienduizend hectares, verdeeld over honderden transacties zal een enorme inspanning van de dienst Domeinen vergen. Daarom kan geen garantie gegeven worden dat een verkoop (passering akte bij notaris) in alle gevallen nog in het jaar 2004 gerealiseerd kan zijn.

Formulier Belangstellingregistratie verkoop 40-jarige erfpacht

Geachte heer, mevrouw,

U komt in aanmerking om de blote eigendom te verkrijgen van de bij u als erfpachter op basis van een 40-jarig erfpachtrecht in gebruik zijnde grond. U bent daarover in deze nieuwsbrief uitgebreid geïnformeerd.

Bij deze wil ik u verzoeken om aan Domeinen kenbaar te maken of u belangstelling heeft om de blote eigendom te verkrijgen. U kunt dat kenbaar maken door dit formulier in te vullen, te ondertekenen en in bijgevoegde retourenvelop aan Domeinen te zenden.

Ondergetekende heeft wel/geen* belangstelling om de bij hem/haar* in gebruik zijnde niet-strategische 40-jarige erfpachtgrond aan te kopen.

Naam: _____

Adres: _____

Woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

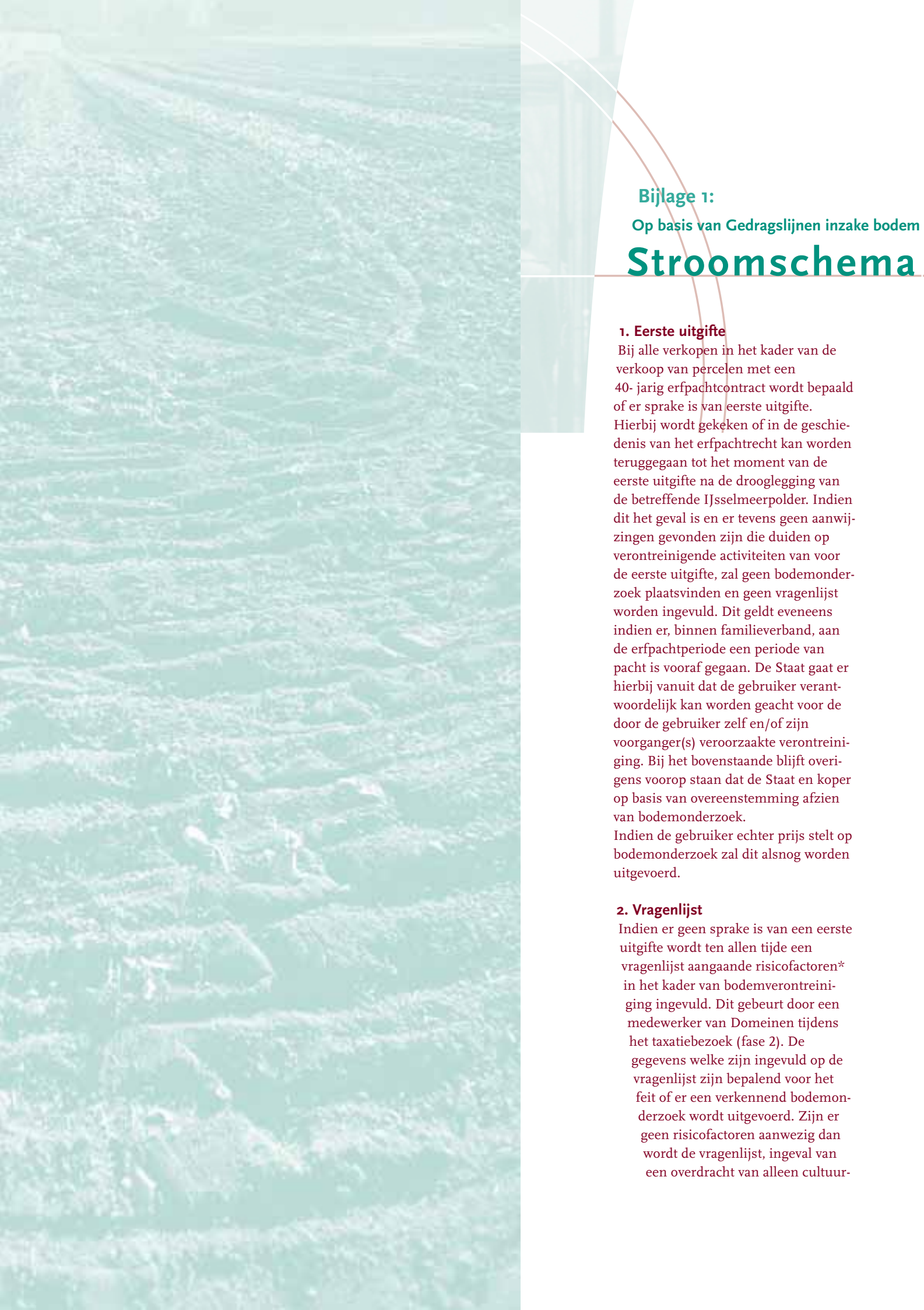
Datum: _____ Handtekening: _____

Reactie vóór 1 augustus 2004

Om in aanmerking te kunnen komen voor aankoop van de blote eigendom van uw erfpachtgrond dient Domeinen uw reactie vóór 1 augustus 2004 ontvangen te hebben. Indien op 1 augustus 2004 geen reactie van u is ontvangen wordt ervan uit gegaan dat u geen belangstelling heeft om de blote eigendom te verwerven.

* doorhalen wat niet van toepassing is





Bijlage 1:

Op basis van Gedragslijnen inzake bodem

Stroomschema

1. Eerste uitgifte

Bij alle verkopen in het kader van de verkoop van percelen met een 40- jarig erfpachtcontract wordt bepaald of er sprake is van eerste uitgifte. Hierbij wordt gekeken of in de geschiedenis van het erfpachtrecht kan worden teruggegaan tot het moment van de eerste uitgifte na de drooglegging van de betreffende IJsselmeerpolder. Indien dit het geval is en er tevens geen aanwijzingen gevonden zijn die duiden op verontreinigende activiteiten van voor de eerste uitgifte, zal geen bodemonderzoek plaatsvinden en geen vragenlijst worden ingevuld. Dit geldt eveneens indien er, binnen familieverband, aan de erfpachtperiode een periode van pacht is vooraf gegaan. De Staat gaat er hierbij vanuit dat de gebruiker verantwoordelijk kan worden geacht voor de door de gebruiker zelf en/of zijn voorganger(s) veroorzaakte verontreiniging. Bij het bovenstaande blijft overigens voorop staan dat de Staat en koper op basis van overeenstemming afzien van bodemonderzoek. Indien de gebruiker echter prijs stelt op bodemonderzoek zal dit alsnog worden uitgevoerd.

2. Vragenlijst

Indien er geen sprake is van een eerste uitgifte wordt ten allen tijde een vragenlijst aangaande risicofactoren* in het kader van bodemverontreiniging ingevuld. Dit gebeurt door een medewerker van Domeinen tijdens het taxatiebezoek (fase 2). De gegevens welke zijn ingevuld op de vragenlijst zijn bepalend voor het feit of er een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Zijn er geen risicofactoren aanwezig dan wordt de vragenlijst, ingeval van een overdracht van alleen cultuur-

Bodemonderzoek

grond, aan de akte gehecht. Indien in de verkoop een erf betrokken is, wordt de vragenlijst opgenomen in het rapport van het Verkennend Bodemonderzoek.

3. Verkennend Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd indien er geen sprake is van een eerste uitgifte en de vragenlijst uitwijst dat er risicofactoren (verdachte locaties) zijn op het te verkopen perceel.

Het bodemonderzoek bestaat uit een Historisch Bodemonderzoek, waarvan de vragenlijst deel uitmaakt, en een Verkennend Bodemonderzoek.

Omdat op agrarische erven diverse activiteiten plaatsvinden wordt daar, behoudens bij een eerste uitgifte, altijd een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau en afgerond met een rapport.

De conclusie uit het rapport kan zijn:

- a. geen verontreiniging aanwezig
- b. wel (beperkte) verontreiniging doch geen aanleiding tot Nader Onderzoek
- c. verontreiniging geeft aanleiding tot Nader Onderzoek.

Bij geval a. en b. zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk en kan in fase 2 een koopaanbod worden uitgebracht.

Bij geval c. moet worden onderzocht wie de veroorzaker is van de verontreiniging, aangezien hier het beleid geldt: "De vervuiler betaalt". Is de erfpachter of zijn voorganger(s) de vervuiler, dan zijn de verdere bodemonderzoeks- en saneringskosten voor rekening van de huidige gebruiker.

In de overige gevallen zijn de kosten voor de Staat.

Let op

Verontreinigingen die veroorzaakt zijn na 1 januari 1987 vallen onder de zorgplicht zoals vermeld in de Wet bodembescherming. Conform de voorschriften in de Wet bodembescherming moeten dergelijke verontreinigingen worden gemeld bij het bevoegd gezag en bestaat er tevens de verplichting de verontreiniging ongeacht de omvang te saneren. Het voorgaande betekent veelal dat de huidige gebruiker gehouden is de aangetroffen verontreiniging te saneren alvorens tot verkoop kan worden overgegaan.

4. Nader Onderzoek

Bij het Nader Onderzoek wordt de grootte en ernst van de verontreiniging nader in kaart gebracht.

De conclusie kan bestaan uit:

- a. de omvang van de sterk verontreinigde grond is kleiner dan 25 m³ (grondwater 100 m³)
- b. de omvang is groter dan 25 m³ (grondwater: 100 m³).
- c. de verontreiniging is van na 1 januari 1987

In geval a. is sprake van een niet ernstige bodemverontreiniging en zal de Staat alsnog een koopaanbod doen.

In geval b. (de gebruiker of zijn voorganger(s) = veroorzaker) wordt een beschikking aangevraagd bij de provincie over de ernst en urgentie van de bodemverontreiniging.

Indien de beschikking uitwijst dat het geen urgent geval is, zal een koopaanbod worden gedaan.

Bij een urgent geval moet er eerst gesaneerd worden.



In geval b (een ander dan de gebruiker of zijn voorganger(s) = veroorzaker) zal de verontreiniging in het merendeel van de gevallen gesaneerd worden. Hiervoor wordt een saneringsplan ingediend bij de provincie, deze neemt bij de beoordeling van het rapport tegelijkertijd een beslissing over de ernst en urgentie en legt dit vast in een beschikking. Na afronding van de sanering kan een koopaanbod uitgebracht worden.

Mocht blijken dat de sanering, naar de mening van de Staat, exorbitant hoge kosten met zich meebrengt, dan kan de Staat alsnog beslissen om niet tot sanering over te gaan en derhalve ook geen koopaanbod te doen.

In geval c dient zoals hiervoor reeds is gesteld de verontreiniging eerst te worden gesaneerd op kosten van de gebruiker voor er verkocht kan worden. De grootte van de verontreiniging speelt hierbij geen rol.

5. Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt aangegeven wat de conclusie is van het bodemonderzoek, met vermelding van de bijbehorende rapporten en de eventuele beschikking van de provincie.

* risicofactoren zijn bijvoorbeeld: olietanks, brandplaatsen, opstallen, verhardingen, grondophogingen, dempingen.

Contactpersonen

Indien u na het lezen van deze nieuwsbrief nog nadere vragen heeft over de uitvoering van deze verkoop, kunt u contact opnemen met een van de volgende contactpersonen:

Gebied	Contactpersoon	Telefoonnummer
Domeinen IJsselmeerpolders:		
Wieringermeer	Dhr. S. Bruinsma	0320-279245
Noordoostpolder	Dhr. A. Bruintjes	0320-279251
Oostelijk Flevoland	Mw. N. Maris	0320-279205
Zuidelijk Flevoland	Dhr. N. de Jong	0320-279272
Domeinen Noordoost	Dhr. J.A. van Dam Ing. K. Klinkert	038-4695347 038-4695350
Domeinen Zuid	Ir. W. de Boer Ing. G. Lantink Ing. H. Barten Dhr. G. Klerx	076-5241346 076-5241389 0118-615296 076-5241354
Domeinen West	Ing. P.Oggel Dhr. B.Kool	071-5686806 06-48132693 071-5686863

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.
De Dienst Domeinen is niet aansprakelijk voor drukfouten en/of onvolledigheden in de tekst.

www.minfin.nl/domeinen

Op onze website vindt u meer informatie over Domeinen. Ook deze nieuwsbrief is hier te vinden.

Colofon

Domeinen Nieuws is een uitgave van de dienst Domeinen. Deze speciale uitgave verschijnt in een oplage van 1.000 exemplaren.

Uitgave:
juni 2004

Vormgeving:
Via creative communications bv,
Rotterdam

Druk:
Drukkerij de Maasstad,
Rotterdam

Redactieadres:
Ministerie van Financiën,
Postbus 20201, 2500 EE Den Haag