

Vergaderjaar 1997–1998

24 490

## Verkoopbeleid agrarische domeinen

### Nr. 12

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Schutte (GPV), Van Rey (VVD), Terpstra (CDA), Smits (CDA), Reitsma (CDA), Vliegenthart (PvdA), Ybema (D66), voorzitter, Schimmel (D66), Van Gijzel (PvdA), Witteveen-Hevinga (PvdA), Hillen (CDA), A. de Jong (PvdA), Hoogervorst (VVD), ondervoorzitter, Van Wingerden (AOV), Rabbæe (GroenLinks), Voûte-Droste (VVD), Adelmund (PvdA), Giskes (D66), H.G.J. Kamp (VVD), Van Dijke (RPF), Van der Ploeg (PvdA), B.M. de Vries (VVD), Van Walsem (D66) en Ten Hoopen (CDA).

Plv. leden: Van der Vlies (SGP), Van Hoof (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Heeringa (CDA), Wolters (CDA), Noorman-den Uyl (PvdA), Bakker (D66), Jeekel (D66), Van Zijl (PvdA), Van Zuijlen (PvdA), G. de Jong (CDA), Van Nieuwenhoven (PvdA), Rijpstra (VVD), Verkerk, Rosenmøller (GroenLinks), Hofstra (VVD), Crone (PvdA), Assen (CDA), M.M.H. Kamp (VVD), Leerkes (Unie 55+), Koenders (PvdA), Hessing (VVD), Van Boxtel (D66), De Haan (CDA) en Marijnissen (SP).

<sup>2</sup> Samenstelling:

Leden: Van der Linden (CDA), Blauw (VVD), voorzitter, Van der Vlies (SGP), ondervoorzitter, M.M.H. Kamp (VVD), Smits (CDA), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), Swildens-Rozendaal (PvdA), Ter Veer (D66), Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Aiking-van Wageningen (groep-Nijpels), Woltjer (PvdA), Schuurman (CD), Augusteijn-Esser (D66), Van den Bos (D66), Van Ardenne-van der Hoeven (CDA), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M.B. Vos (GroenLinks), Van Waning (D66), Keur (VVD), O.P.G. Vos (VVD), Passtoors (VVD) en Meijer (CDA).

Plv. leden: De Haan (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van Middelkoop (GPV), Remkes (VVD), Heeringa (CDA), Biesheuvel (CDA), Van Gijzel (PvdA), Liemburg (PvdA), Hoekema (D66), Verspaget (PvdA), M.M. van der Burg (PvdA), Verkerk, Dijkema (PvdA), Poppe (SP), Van Walsem (D66), Jorritsma-van Oosten (D66), Gabor (CDA), Leerkes (Unie 55+), Van Zijl (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Doelman-Pel (CDA), Cornielje (VVD), Verbugt (VVD), H.G.J. Kamp (VVD) en Beinema (CDA).

### VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 18 mei 1998

De vaste commissies voor Financiën<sup>1</sup> en voor Landbouw, Natuurbeheer en Visserij<sup>2</sup> hebben op 26 maart 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Vermeend van Financiën over **de brief van de staatssecretaris van Financiën d.d. 18 december 1997 inzake het verkoopbeleid agrarische domeinen** (24 490, nr. 7).

Van het gevoerde overleg brengen de commissies bijgaand beknopt verslag uit.

### Vragen en opmerkingen uit de commissies

De heer **Blauw** (VVD) vond dat het de goede kant opgaat met het verkoopbeleid agrarische domeinen. Een aantal jaren terug heeft de VVD-fractie bij de behandeling van de landbouwbegroting aangekaart dat het vanwege een te lage grondmobiliteit en met het oog op een verdere ontwikkeling van de agrarische sector van belang is dat de verkoop van agrarische staatseigendommen wordt gestimuleerd.

Hem was niet duidelijk waarom de staatssecretaris pleit voor een apart regime voor de 40-jarige erfpachtrechten. Daarover waren toch al afspraken gemaakt?

Hij vond dat de strategische grondvoorraad uitermate ruim bemeten wordt. Dat staat de doelstelling van een maximale grondmobiliteit in de weg. Waarom wordt het beleid niet toegepast dat geldt voor normale grondverkoop in Nederland, waarbij dit soort zaken via een bestemmingsplan wordt geregeld? Hij meende dat het door de staatssecretaris voorgestelde prijsbeleid kan leiden tot een eenzijdige vaststelling van grondprijzen. Hij stelde daarom voor het regime te volgen dat gebruikelijk is bij grondverkoop, waarbij beide partijen – de potentiële koper en de potentiële verkoper – ieder een taxateur benoemen en die twee taxateurs samen een derde benoemen. Gedacht kan tevens worden aan inschakeling van deskundigen van de Grondkamer.

Hij begreep niet waarom de staatssecretaris een leeftijdscriterium van 50 jaar heeft ingevoerd voor pachters om grond te kunnen kopen voor de getaxeerde vrije waarde. Overeengekomen was immers dat de opnemings van een antispeculatiebeding aan verkoop gekoppeld zou worden, mits sprake is van verkoop tegen een verdedigbare prijs met het oog op de continuïteit van de agrarische sector en op de verantwoordelijkheid die de

staatssecretaris als beheerder van Domeinen heeft? Dan is het toch niet nodig om een leeftijdscriterium in te voeren?

Van de totale oppervlakte die Domeinen beheert, is nog 80% in overheidsbezit. Er gaan geruchten dat er 640 aanvragen zijn ingediend door potentiële kopers. Het tempo van verkoop zou wat de leden van de VVD-fractie betreft opgevoerd mogen worden. De overheid heeft hier geen taak meer.

De heer **Huys** (PvdA) zei dat de communicatie met de staatssecretaris over de te volgen beleidslijn in het voortraject op een goede manier is verlopen. Op een aantal punten had hij nog vragen.

Op het punt van de prijsvaststelling zou het regime gevolgd kunnen worden dat voor de rest van agrarisch Nederland geldt. Hij meende dat de door de heer Blauw voorgestelde mogelijkheid dan voor de hand ligt. Op het punt van de leeftijdsgrens van 50 jaar kon hij zich vinden in de opmerkingen van de heer Blauw. Die leeftijdsgrens werkt beperkend als de overheid meer wil verkopen. Bovendien geeft het opnemen van een antispeculatiebeding al voldoende garantie dat verkocht zal worden tegen een verdedigbare prijs. Hij wees in dit verband op de mogelijkheid om een en ander te regelen via de private overeenkomst.

De heer Huys vond het niet nodig om het begrip «strategische grondvoorraad» nodeloos op te rekken. Uiteraard is het van belang de grondvoorraad te behouden wanneer er plannen voor zijn, maar de strategische grondvoorraad in 1998 heeft een andere functie dan in 1968, 1978 of 1988 en er kan dan ook op een andere manier mee worden omgegaan.

Aangezien de strategische grondvoorraad niet verkocht mag worden, is een pachter van zo'n gebied bijna gedwongen te blijven, terwijl er langs de private lijn in een verkoopcontract natuurlijk wel het een en ander te regelen is om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Hij vroeg zich af waarom voor de heruitgave van 19 000 ha cultuurgrond van de Staat na expiratie van de 40-jarige erfpachtrechten tegen marktconforme voorwaarden een ander beleid gevolgd zou moeten worden dan voor de overige 110 000 ha geldt. Het maakt voor de overheid bijzonder weinig uit, maar voor de individuele ondernemer kan het heel belangrijk zijn.

De heer **Reitsma** (CDA) sprak zijn waardering uit voor de constructieve wijze waarop het overleg met de staatssecretaris over de agrarische domeinen verlopen is. Daaruit is naar voren gekomen dat het beleid niet radicaal wordt gewijzigd. Op een aantal onderdelen moeten echter de puntjes op de «i» worden gezet, bijvoorbeeld op het punt van het sluiten van nieuwe erfpachtcontracten wanneer de oude na 40 jaar geëxpireerd zijn. Daarvoor moet een ander regime gaan gelden. De heer Reitsma vond dat verschillende regimes leiden tot rechtsongelijkheid en dat dit niet billijk is ten opzichte van de ondernemers. De 2%-rendementseis is niet voor niets in het pachtnormenbesluit opgenomen. Dat is namelijk een redelijk rendement voor de belegger. Voor nieuwe erfpachtscontracten hoeft dat niet anders te zijn. Tegen deze achtergrond bleef hij voorstander van handhaving van koppeling aan het pachtnormenbesluit.

In de brief van 18 december wordt uiteengezet waarom integrale verkoop van het omvangrijke areaal cultuurgrond niet mogelijk is. Wel wil de staatssecretaris een ander prijsregime invoeren. De heer Reitsma was voor het handhaven van het systeem van plafondprijzen. Er liggen 640 aanvragen van potentiële kopers die alle onder het oude regime vallen. Het is dan toch niet billijk om voor degenen die nog geen aanvraag hebben ingediend een ander regime te hanteren? Overigens kon hij zich ook vinden in de gedachte van de heer Blauw over het inschakelen van taxateurs door beide partijen. Daarbij hoort echter wel een prijstoetsing door de Grondkamer en er moet gehandeld worden conform de artikelen in de Pachtwet betreffende het voorkeursrecht.

De heer Reitsma vond het jammer dat de staatssecretaris in het kader van het landbouwstructuurbeleid niet meer over wil gaan tot het opnieuw in pacht uitgeven van grond. Een aantal bedrijven zou onder bepaalde omstandigheden nog voor pacht in aanmerking moeten kunnen komen als de ondernemers de grond niet zelf kunnen kopen. Bijvoorbeeld in de IJsselmeerpolders wordt bijna alle grond overgedragen in familieverband. De staatssecretaris duidt alleen op grondtransacties die overgaan in handen van derden, maar dan kan niet worden gesproken van een volwassen grondmarkt. Tegen deze achtergrond verzocht de heer Reitsma de staatssecretaris te overwegen om pacht niet onder alle omstandigheden uit te sluiten.

Hij was het eens met de heren Blauw en Huys op het punt van de leeftijdsgrens van 50 jaar. Daar voegde hij nog één argument aan toe. Een verpachter – in dit geval de Staat – die zijn grond kwijt wil, is op basis van de Pachtwet verplicht de grond het eerst aan te bieden aan de pachter en in de Pachtwet wordt geen onderscheid in leeftijd gemaakt. De grond wordt aangeboden tegen de zogenaamde agrarische waarde. Aangezien het Rijk wil stimuleren dat de grond wordt verkocht, leek hem het gestelde in de brief van de staatssecretaris niet billijk. Ook het argument dat de pachter mee zou profiteren van de speculatiewinst, was volgens hem niet terecht. Dat kan via opnemings van een antispesulatiebeding in het verkoopcontract voorkomen worden. Ten aanzien van de strategische grondvoorraad vond hij het wijs beleid om een bepaald gedeelte van de grond niet voor verkoop aan te bieden. Hij meende echter dat de staatssecretaris wel erg ruimhartig grond onder de noemer «strategische grondvoorraad» brengt. In de brief worden daarvoor geen criteria gegeven. Hij verzocht de staatssecretaris die criteria te melden. Voorts kon hij zich vinden in het standpunt van de heer Blauw om een en ander via een bestemmingsplan te regelen.

De heer **Ter Veer** (D66) kon zich wat de erfpachtcanon betreft vinden in de opmerkingen van de heren Reitsma en Blauw. Op het punt van de prijsstoetsing sloot hij zich aan bij de suggestie om deskundigen van de Grondkamer in te schakelen. Hij was tegen het instellen van een leeftijdsgrens. Hij stelde voor om het punt van de strategische grondvoorraad in te brengen in het notaoverleg over de Vinex-locaties op 30 maart a.s. De minister van VROM kan daarin uitgenodigd worden om aan te geven welke gebieden gerekend kunnen worden tot de strategische grondvoorraad. Op die manier kan een buitenstaander – maar wel de meest terzake kundige buitenstaander – het verlossende woord spreken. Hij had in het verleden wel eens gedacht dat het niets zou worden met het verkoopbeleid agrarische domeinen. De berichten dat zich 640 potentiële kopers hebben aangemeld, stellen dat echter in een ander daglicht. Hier gaat een enorme privatiseringsimpuls van uit.

#### **Antwoord van de staatssecretaris**

De **staatssecretaris** ging in op de suggesties met betrekking tot het vaststellen van criteria voor de strategische grondvoorraad. Het betreft een breed terrein waar verschillende ministers bij betrokken zijn: LNV, V&W, VROM en Financiën. Een en ander wordt gecoördineerd door de minister van VROM. Het leek hem geen goed idee om te werken met bestemmingsplannen. Als er namelijk een plan is, kan ervan uitgegaan worden dat de grond al onderdeel uitmaakt van de strategische grondvoorraad. Hij zag niet in dat de situatie verbetert als uitgegaan wordt van bestemmingsplannen. Hij zegde echter toe alle suggesties mee te nemen en overleg te plegen met de betrokken collega's en met de lagere overheden. De resultaten van dit overleg zullen aan de Kamer worden voorgelegd.

De reden om over te gaan tot afschaffing van de plafondprijzen is, dat er

sprake is van een volwassen grondmarkt. De praktijk heeft ook uitgewezen dat dit geen problemen geeft. Dit punt is in eerdere overleggen uitvoerig aan de orde geweest. De staatssecretaris had begrepen dat de Kamer het met dit beleid eens is. Hij wees ook op het rapport-Koopmans, waaruit blijkt dat er sprake is van een volwassen grondmarkt. Ook andere deskundigen zijn tot die conclusie gekomen.

Vervolgens ging hij in op de suggestie om de Grondkamer in te schakelen. In de particuliere sector wordt de Grondkamer ingeschakeld op het moment dat er sprake is van gedwongen verkoop. Bij het verkoopbeleid agrarische domeinen gaat het echter om vrijwilligheid en dan is er in feite geen rol weggelegd voor de Grondkamer. Een pachter wordt niet verplicht tot verkoop. Hij vreesde dat er, wanneer de suggestie van de heer Reitsma gevolgd wordt, een prijs tot stand komt die niet marktconform is en niet in overeenstemming met de richtsnoeren van de EU. Het gaat over staats eigendommen. Volgens de richtsnoeren van de EU moeten staats eigendommen worden geveild, of worden verkocht nadat externe taxateurs een marktconforme prijs bepaald hebben. Het instituut van de Grondkamer staat als objectieve scheidsrechter tussen pachter en verpachter en in deze situatie zou inschakeling van de Grondkamer oneigenlijk zijn. De staatssecretaris zegde toe op korte termijn te reageren op de suggestie van de heer Blauw om de partijen die bij de koop betrokken zijn ieder een taxateur aan te laten wijzen en de beide taxateurs samen een derde, en de Grondkamer als adviseur achter de hand te houden.

De leeftijdsgrens van 50 jaar om pachters die geen geschikte bedrijfsopvolger hebben in de gelegenheid te stellen pachtgrond te kopen, is ingesteld ter voorkoming van speculatie. Het is niet de bedoeling om grond voor een appel en een ei weg te geven aan speculanten. Het gaat om overheidsgrond die tegen marktconforme prijzen moet worden verkocht. Het zou ook niet billijk zijn ten opzichte van degenen die al gekocht hebben onder het oude regime als het nieuwe regime te mild wordt gemaakt. Desondanks deed de staatssecretaris de toezegging om de suggesties van de Kamer om de leeftijdsgrens te laten vallen onder de voorwaarde van opname van een antispeculatiebeding, nader te bezien en de Kamer daar ook op korte termijn over te rapporteren.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Ybema

De voorzitter van de vaste commissie voor Landbouw, Natuurbeheer en  
Visserij,  
Blauw

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,  
Janssen