

Vergaderjaar 2001–2002

24 490

Verkoopbeleid agrarische domeinen

Nr. 16

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 oktober 2001

In het overleg van 18 mei 2000 met de vaste commissies voor Financiën en Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heb ik toegezegd u nader te informeren over het beleid voor de agrarische domeingronden. Daarbij zal ik tevens toelichten wat de gevolgen zijn van het kabinetsstandpunt over pachtbeleid voor pachters en verpachters van de Staat.

Deze brief is als volgt opgebouwd:

- I Inleiding
- II Korte evaluatie verkoopbeleid agrarische domeinen
- III Conclusie
- IV Gevolgen kabinetsstandpunt pachtbeleid voor (erf)pachters van de Staat
- V Mogelijkheden om bedrijven vrij van (erf)pacht te krijgen
- VI Financiële consequenties

I Inleiding

Op 12 april 2000 is de Staat gestopt met het verkopen van de agrarische domeingronden aan zittende (erf)pachters. De belangrijkste reden voor de tijdelijke verkoopstop was het voorkomen dat gronden die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van publieke doelstellingen worden verkocht. Hiermee werd een adempauze gecreëerd om het verkoopbeleid van de agrarische domeingronden in lijn te brengen met de huidige ontwikkelingen op het gebied van de Ruimtelijke Ordening en het pachtbeleid en de verschillende belangen op een goede wijze tegen elkaar af te wegen. In de brief van 12 april 2000 heb ik u toegezegd dat het verkoopbeleid van de agrarische domeingronden zou worden herbezien zodra duidelijkheid bestaat over de toekomstige ruimtebehoefte van de rijksoverheid en de rol van de agrarische domeingronden daarbij. De Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening is in december 2000 gepresenteerd.

Het beleid voor de agrarische domeingronden kan nu worden aangegeven.

Het huidige areaal agrarische domeinen is als volgt opgebouwd:

Gronden uitgegeven in pacht	ca. 50 000 ha
Gronden uitgegeven in 40-jarige erfpacht	ca. 15 000 ha
Gronden uitgegeven in altijddurende erfpacht	ca. 15 000 ha
Gronden uitgegeven in grondbankerfpacht	ca. 5 000 ha
Overige	ca. 5 000 ha
<hr/>	
Totale areaal agrarische domeinen	ca. 90 000 ha

II Korte evaluatie verkoopbeleid agrarische domeinen

In de jaren '80 hebben de volgende overwegingen tot de start van het verkoopbeleid geleid:

1. Agrarisch grondbezit werd niet als overheidstaak gezien, en omdat de gronden geen publieke functie meer hadden waren zij overtollig voor het Rijk;
 2. Er was geld nodig voor andere doelen, waaronder de aankoop van natuurterreinen
 3. Door het grote staatsbezit aan landbouwgronden in de IJsselmeerpolders was er nauwelijks grondmobiliteit in de IJsselmeerpolders.
- Deze overwegingen staan nu in een ander daglicht.

Ad 1.)

Het is geen kerntaak van het Rijk om agrarische gronden te beheren. Wel is een rijksoverheidstaak het zorgvuldig omgaan met haar bezit en dit optimaal te benutten voor publieke doelstellingen.

De in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening geformuleerde doelen claimen de komende dertig jaar veel ruimte. Voor de functies wonen, werken en infrastructuur is tussen de 100 000 en 200 000 ha grond nodig. Voor de functies water, recreatie en natuur is 333 000 ha extra grond nodig. Deze ruimteclaims zullen grotendeels uit het bestaande areaal landbouwgrond moeten komen.

De overheid is zelf een grote vrager naar grond. Eerst hectaren verkopen en vervolgens weer hectaren aankopen is niet op voorhand doelmatig. Het is dan ook vanzelfsprekend dat zij haar eigen bezit zorgvuldig gebruikt – indien mogelijk – voor de realisaties van publieke doelstellingen.

De agrarische domeingronden kunnen aan de realisatie van publieke doelstellingen op twee manieren bijdragen:

- A. agrarische domeingronden krijgen in de toekomst een andere bestemming;
- B. agrarische domeingronden die vrij van (erf)pacht komen worden aangewend als compensatiegrond voor agrarische ondernemers die elders in het land hun bedrijf moeten verlaten voor publieke doelstellingen.

Ad A.

Agrarische domeingronden die waarschijnlijk in de toekomst een andere bestemming krijgen, werden in het verkoopbeleid dat gold tot april 2000 aangewezen als zogenaamde strategische grondvoorraad. Uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening blijkt dat er veel voornemens zijn om publieke doelen te realiseren in gebieden waar de Staat grond heeft. Bijvoorbeeld alleen al voor de IJsselmeerpolders zijn er, inclusief het reeds vastgestelde en in uitvoering zijnde beleid, o.a. de volgende beleidsvoornemens gemaakt waaruit een ruimteclaim kan volgen¹:

- winning van grondstoffen voor de bouw;

¹ De feitelijke realisering van de publieke doelen loopt via de geëigende WRO- procedures van streek- en bestemmingsplannen.

- ruimte voor de mogelijke aanleg van een nieuw randmeer bij de Noordoostpolder;
- realiseren van de Hanzelijn;
- ontwikkelen van een duurzame projectlocatie voor de glastuinbouw (o.a. ter verplaatsing van het glasareaal in het Westen);
- onderzoek naar opties voor de Zuiderzeespoorlijn.
Ook noemt de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening beleid cq -voornemens elders in het land waar staatsgronden bij betrokken kunnen zijn. Bijvoorbeeld:
- regulering van de capaciteit van de havens rond de Waddenzee en het IJsselmeer;
- ontwikkeling van de «Natte As» in het Noorden;
- realisering Betuwelijn;
- ruimte voor water, o.a. de maasoeveren en het rivierengebied.

Ad B.

Agrarische domeingronden die vrij van (erf)pacht komen en de agrarische bestemming houden kunnen ook bijdragen aan de realisatie van publieke gronden. Namelijk door ze in te zetten als compensatiegronden.

De hierboven genoemde ruimteclaim van ruim 400 000 ha voor andere functies dan landbouw zal grotendeels door het wijzigen van de bestemming van landbouwgronden moeten worden gerealiseerd.

In de praktijk is gebleken dat compensatiegronden als smeerolie in het proces van grondverwerving kunnen dienen. Agrarische ondernemers zijn geneigd sneller en gemakkelijker hun bedrijf te verlaten als zij elders de mogelijkheid hebben om hun bedrijf voort te zetten. Het kabinet wil dan ook graag dit beleid stimuleren.

Gemiddeld kwam er jaarlijks ongeveer 300 ha grond vrij van pacht. Dit aantal nam steeds verder af door de verkoop aan zittende (erf)pachters, bijvoorbeeld in 1998 en 1999 is ca. 20 000 ha grond verkocht.

Zowel de praktijk als de ruimteclaims in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening tonen aan dat de behoefte aan compensatiegronden toeneemt. De vraag naar compensatiegronden komt vanuit de vakdepartementen en van Domeinen.

Daarnaast streeft de Staat ernaar om haar eigen (erf)pachters die ruimte moeten inleveren voor publieke doelen te compenseren, zodat zij een gelijkwaardige bedrijfsvoering elders kunnen voortzetten.

Uit het bovenstaande blijkt dat gronden die aangewend worden als compensatiegronden in hoge mate bijdragen aan publieke doelstellingen en derhalve een strategisch karakter hebben.

Ad 2.)

De afspraak dat een gedeelte van de ontvangsten uit de agrarische verkopen die naar het Ministerie van LNV gaat voor de aankoop van natuurterreinen is vormgegeven door structurele verwerking in de raming van de ontvangsten van Financiën en de uitgaven van LNV.

Ad 3.)

Door de verkopen van de afgelopen 17 jaar (ca. 51 000 ha, met name pachtgronden) is in de IJsselmeerpolders een zelfstandige markt ontstaan voor landbouwgrond. Deze conclusie is in 1997 al getrokken door externe taxateurs en de commissie Koopmans. Hierdoor is de grondmobiliteit in de IJsselmeerpolders vergelijkbaar met de rest van Nederland.

De vermelde oorspronkelijke argumenten om de agrarische domeingronden te verkopen zijn niet meer op dezelfde wijze van kracht. Daarbij

komt dat de behoefte aan grond voor de realisatie van publieke doelstellingen groot is.

III Conclusie

Gezien de rol die de agrarische domeingronden kunnen vervullen voor publieke taken heeft het kabinet besloten de verkopen van de agrarische domeinen aan zittende (erf)pachters niet te hervatten. Dit besluit ondersteunt de taak van de Staat om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met haar bezit. De bedrijfscontinuïteit van zittende pachters en erfpachters wordt hierdoor niet aangetast aangezien zij als pachter of erfpachter van de Staat hun bedrijf kunnen voortzetten.

Hierbij gelden dan de volgende uitgangspunten:

- Gronden die in de toekomst een andere bestemming krijgen, blijven in bezit van de Staat, totdat de nieuwe bestemming wordt gerealiseerd;
- Gronden die vrij van (erf)pacht komen – en in de toekomst geen andere bestemming krijgen dan landbouw – dienen als compensatiegronden voor bedrijfsverplaatsers;
- De Staat ontvangt marktconforme opbrengsten bij de verkoop van vrij van pacht gekomen gronden;
- Gronden die in de toekomst geen betekenis hebben voor publieke doelen kunnen worden verkocht¹.

IV Gevolgen kabinetsstandpunt pachtbeleid voor (erf)pachters van de Staat

Recentelijk heeft het kabinet besloten over het pachtbeleid. Hierna worden de gevolgen van dit besluit weergegeven voor (erf)pachters van de Staat.

Pachters

Aangezien het kabinetsstandpunt over het pachtbeleid voorziet in een ruime overgangsregeling wordt de bedrijfscontinuïteit voor pachters van de Staat niet geschaad. Bijna alle pachtgronden van de Staat vallen onder de definitie van bedrijfspacht. Concreet betekent dit dat de zittende pachter tot zijn 65e jaar kan blijven pachten. Indien hij een opvolger heeft kan deze indeplaats worden gesteld tijdens het twaalfjarige overgangsrecht of worden aangewezen om later op te volgen, mits de opvolger voldoet aan de gestelde voorwaarden. De opvolger kan dan pachten tot 65 jaar.

Erfpachters

De relatie tussen pacht en erfpacht bij de Staat is vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden van de Staat. De canon wordt vastgesteld op het bedrag dat bij verpachting van de erfpachtszaak als onbehuisd (los) land als pacht prijs zou kunnen worden bedongen.

Dat betekent voor de erfpachtovereenkomsten dat wordt aangesloten bij de systematiek van de nieuwe Pachtwet als deze inwerking is getreden. Voor de 40-jarige erfpachtovereenkomsten geldt dat tot zij aflopen. Eerder is toegezegd dat na expiratie van de 40-jarige erfpachtovereenkomsten een eenmalige heruitgifte plaatsvindt met marktconforme voorwaarden voor de duur van 40 jaar. De eenmalige heruitgiftes vinden plaats vanaf 2012. De daarbij behorende marktconforme voorwaarden zullen tijdig bekend worden gemaakt, rekening houdend met alle relevante factoren van dat moment.

¹ Agrarische domeingronden die waarschijnlijk niet bijdragen aan publieke doelstelling kunnen worden verkocht. Hierbij gaat het om:

- gronden die zijn uitgegeven onder grondbankerfpachtvoorwaarden;
- kleine vrij gelegen oppervlakte grond (indicatief ca. 10 ha) die niet behoren tot een groter domeincomplex waarop geen andere bestemming dan landbouw komt en waarvan niet verwacht wordt dat ze op enige wijze kunnen bijdragen aan publieke doelstellingen. Deze gronden kunnen worden verkocht tegen de marktwaarde waarbij het eventuele deel van het melkquotum dat aan de Staat toekomt direct wordt afgerekend. Zittende (erf)pachters hebben een voorkeursrecht conform de huidige Pachtwet en het kabinetsstandpunt over pachtbeleid.

V Mogelijkheden om bedrijven vrij van (erf)pacht te krijgen

De agrarische domeinen kunnen het aankoopproces van gronden voor publieke doelstelling ondersteunen d.m.v. compensatiegronden. Aangezien de meeste agrarische ondernemers die moeten wijken voor publieke doelstellingen hun bedrijf in eigendom hebben, willen zij – als zij hun bedrijf elders willen voortzetten – graag een eigendomsbedrijf terug. Om de agrarische domeingronden in te kunnen zetten als compensatiegronden moeten zij dus vrij van (erf)pacht zijn.

Het aanbieden van compensatiegronden is maatwerk. De urgentie van verplaatsing, de oppervlakte, soort gebruik e.d. zijn hierbij van belang. Als rijksdiensten compensatiegronden nodig hebben, zal gericht naar de juiste gronden worden gezocht. De bedrijfsverplaatser wordt uitgekocht op zijn huidige bedrijf en koopt het compensatiebedrijf.

De Raad voor Vastgoed Rijksoverheid, die conform de Nota Grondbeleid wordt opgericht, kan aan dit proces sturing geven door het ontwikkelen van een rijksstrategie voor aankoop, verkoop en beheer van vastgoed.

De volgende mogelijkheden staan de Staat ter beschikking om bedrijven vrij van (erf)pacht te krijgen:

- het vrij van pacht komen van gronden door pachters die hun bedrijf beëindigen;
- het actief op zoek gaan naar pachters die op termijn hun bedrijf willen beëindigen en tegen een gepaste financiële vergoeding dit willen vervroegen;
- het kopen van erfpachtrechten, op de markt, waarvan de Staat de blote eigendom bezit.

De Staat verkoopt deze gronden tegen de vrije verkeerswaarde aan degene die in aanmerking komt voor compensatiegronden. Zowel het aanbieden van compensatiegronden als het accepteren daarvan geschiedt op basis van vrijwilligheid.

VI Financiële consequenties

Door enerzijds geen agrarische domeingronden meer te verkopen aan (erf)pachters zullen de ontvangsten voor de Staat afnemen. Het verkopen van compensatiegronden tegen de vrije verkeerswaarde zorgt er anderzijds voor dat de Staat hogere opbrengsten krijgt voor haar bezit en dat het bezit tevens bijdraagt aan publieke doelstellingen. Het is dus aanneemelijk dat de totale ontvangsten hoger zullen zijn dan bij voortzetting van een verkoopbeleid tegen verpachte waarde, waarbij geen publieke doelen worden gediend. Dit verschil bedraagt ongeveer 55% (verschil waarde in verpachte staat waartegen werd verkocht en de vrije verkeerswaarde die nu wordt gehanteerd). Bij voorjaarsnota worden eventuele budgettaire veranderingen ingepast in de Financiën begroting.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. J. Bos