

Nieuwsbrief

Verkoop altijddurende erfpachtgronden

Inleiding

In april 2000 is door de staatssecretaris van Financiën een tijdelijke verkoopstop afgekondigd van agrarische domeingronden aan zittende (erf)pachters. Na een heroverweging heeft de ministerraad op 16 oktober 2001 besloten deze maatregel definitief te handhaven. De belangrijkste reden hiervoor was het voorkomen dat gronden die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van publieke doelstellingen (5^e Nota Ruimtelijke Ordening) worden verkocht. Sindsdien hebben zich op vele terreinen ingrijpende wijzigingen voorgedaan, dit heeft ertoe geleid dat de verkoopstop ten dele wordt opgeheven. In de media heeft u hierover de afgelopen tijd het nodige kunnen vernemen. Via deze nieuwsbrief wordt u als (erf-)pachter van agrarische domeingrond, dan wel betrokkene bij agrarische domeingrond, geïnformeerd over de wijze waarop die gedeeltelijke opheffing van de verkoopstop in de praktijk zal worden uitgewerkt.

Uitwerking van Kabinetsbesluit.

Aanleiding voor het gedeeltelijk opheffen van de verkoopstop is het aannemen van de motie Zalm c.s.¹ Hierbij heeft het kabinet besloten een bedrag van 110 miljoen euro aan het veiligheidsbeleid te besteden en dit bedrag te dekken met de verkoop van agrarische domeingronden. Over de wijze waarop deze verkooptaakstelling tot uitvoering zal worden gebracht heeft de Staatssecretaris van Financiën onlangs de Tweede Kamer geïnformeerd². Er is voor gekozen om over te gaan tot de verkoop van de blote eigendom van altijddurende erfpachtgronden, in eerste instantie aan zittende gebruikers (erfpachters). Onder altijddurend wordt in dit verband mede verstaan de gebruikers van gronden waarop een zgn. "eeuwigdurend" of 100-jarige erfpachtcontract rust. Andere gebruikers, met uitzondering van gebruikers van gronden die zijn uitgegeven onder Grondbankvoorwaarden, zullen niet in staat worden gesteld het blote eigendom van de bij hen in gebruik zijnde grond te verwerven.

In de komende maanden wordt de geldende verkoopstop voor deze andere gebruikers herijkt om een optimale bijdrage van deze gronden aan de doelstellingen van de overheid te waarborgen. In september 2003 wordt hierover meer duidelijkheid verwacht.

Grondbankgronden

Met betrekking tot de gronden die zijn uitgegeven onder Grondbankvoorwaarden wordt het huidige verkoopbeleid, zoals dat is vastgelegd in de brieven van het Kabinet aan de Tweede Kamer van 12 april 2000 en van 16 oktober 2001, voorsnog ongewijzigd voortgezet. Dit houdt in dat deze gronden aan de erfpachters kunnen worden verkocht mits voor deze gronden in het kader van de planologie niet een andere doelstelling zoals wonen en/of infrastructuur is voorzien. De erfpachters kunnen de grond kopen voor 60 % van de vrije agrarische waarde. Deze grondprijs wordt verhoogd met 4 % per jaar gedurende de laatste 10 jaar van de duur van de

¹ Kamerstukken II 2002/03, 28 600, nr. 26

² Brief d.d. 6 mei 2003, kenmerk DMN 2003-240

erfpachtovereenkomst. Voorts wordt de verkoopprijs verhoogd met 1/3 deel van de waarde van het melkquotum voorzover op de onder grondbankvoorwaarden uitgegeven erfpachtgrond melkquotum rust waarop de Staat aanspraak kan maken. In de verkoopakte wordt geen verrekenbeding (ook wel boetebeding of antispesulatiebeding genoemd) opgenomen in geval van doorverkoop door de erfpachter aan een derde.

Verkoop altijddurende erfpachtgronden

Met de verkoop zal een begin gemaakt worden in 2003 en zal worden voortgezet in 2004. Uitgangspunt voor deze verkooptaakstelling is dat alleen gronden worden verkocht die niet op enig moment dienstbaar kunnen worden gemaakt aan het publiek belang. Op basis van dit uitgangspunt zijn de gronden die het meest in aanmerking komen voor verkoop de in altijddurend erfpacht uitgegeven gronden, zodat besloten is deze gronden aan de zittende erfpachters te verkopen. Het betreft ca. 15.900 ha, waarvan het overgrote deel zich in de IJsselmeerpolders bevindt.

Uitgezonderd van verkoop: strategische gronden

Uitgezonderd van deze verkoop van erfpachtgronden zijn strategische gronden: gronden die in de toekomst een andere dan de huidige agrarische bestemming kunnen gaan krijgen. Enkele voorbeelden van die andere bestemming zijn: natuurontwikkeling, stads- en dorpsuitbreiding en infrastructuur (wegen, spoorlijnen, b.v. Zuiderzeelijn). Deze uitzondering houdt in dat ca. 5 tot 10% van het areaal altijddurende erfpachtgronden niet aan de gebruiker verkocht kan worden.

Verkoop tegen marktconforme voorwaarden

De altijddurende erfpachters worden eenmalig in de gelegenheid gesteld om op basis van vrijwilligheid het blote eigendom van de door hen gebruikte grond te verwerven, tegen marktconforme voorwaarden. In de prijsstelling zijn de beperkingen van de specifieke erfpachtconstructie meegenomen. Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau van voor de verkoopstop leidt dit tot een lagere verkoopprijs dan in het verleden (zie kader 1). De verkoop behelst mede de verkoop van de op de betreffende gronden rustende productiequota. De waarde van de productiequota is inbegrepen in de prijs. Indien in de verkoopperiode de erfpachter niet tot aankoop van de blote eigendom overgaat, zal de mogelijkheid tot verkoop aan een derde worden gezien. Indien de Staat het blote eigendom aan een derde verkoopt, zal de erfpachtovereenkomst blijven bestaan, maar in dat geval met een andere erfverpachter.

Werkwijze in grote lijnen

Fase 1: Belangstellingsregistratie

De altijddurende erfpachters (op niet strategische grond) zullen vóór 1 juli 2003 een brief van Domeinen ontvangen. Daarin zal hen gevraagd worden om vóór 15 augustus 2003 aan te geven of zij al dan niet belangstelling hebben om de blote eigendom van de betreffende grond te verwerven.

Strategische gronden

Hiervoor is uiteengezet waarom bepaalde, strategisch gelegen gronden niet verkocht kunnen worden. Erpachters met erfpachtgrond in strategisch gebied van Domeinen

zullen bericht ontvangen dat zij niet in staat kunnen worden gesteld om de blote eigendom aan te kopen.

Fase 2: Bezoek door Domeinen en taxatiebericht

Indien de erfpachter positief reageert en zijn erfpachtgronden zijn niet als strategische gronden aangemerkt, zal hij bezocht worden door medewerkers van Domeinen om details te bespreken, de kavel te taxeren, de oppervlakte van het erf op te meten etc. Vervolgens zal aan de betreffende erfpachter een bericht van taxatie gezonden worden. In de IJsselmeerpolders gelden vaste prijzen per gebied. (zie kader 1). Alleen indien er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden kan van deze prijs worden afgeweken. Op basis van die taxatie wordt de erfpachter gevraagd schriftelijk aan te geven of hij zijn aankoopplannen doorzet en zullen afspraken gemaakt worden over de voorwaarden van een bodemonderzoek.

Fase 3: Koopaanbod na verkennend bodemonderzoek

Indien de erfpachter positief op het taxatiebericht reageert, zal op het erf een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden, hetgeen voortvloeit uit de gedragsregels die voor de Staat hieromtrent gelden (zie kader 2). De Staat wil geen risico lopen dat zij ernstig vervuilde grond verkoopt.

Indien uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging, zal Domeinen aan de erfpachter een koopaanbod doen door het aanbieden van een koopovereenkomst. De erfpachter heeft dan 1 maand de tijd om het koopaanbod te aanvaarden.

Indien er uit het bodemonderzoek blijkt dat er wel sprake is van een ernstige vorm van bodemverontreiniging zal per geval afgewogen worden wat de te ondernemen stappen zijn. In het uiterste geval kan de Staat dan alsnog beslissen om niet tot verkoop over te gaan en zal dus geen koopaanbod uitgebracht worden.

Fase 4: Opstellen definitieve koopakte en passering bij notaris

Als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben is de koop definitief geworden en kan de transactie gereed gemaakt worden voor notariële afwikkeling.

Afhandeling op volgorde van binnenkomst

Het binnen anderhalf jaar verkopen van een grote oppervlakte grond, verdeeld over honderden transacties, zal een enorme inspanning vergen. Daarom zal niet elke belangstellende direct geholpen kunnen worden en kan geen garantie gegeven worden dat een verkoop (passering akte bij notaris) in het jaar 2003 gerealiseerd kan zijn. Het afhandelen van aankoopverzoeken zal geschieden op volgorde van binnenkomst. Het streven is er op gericht dat elke belangstellende vóór 1 januari 2004 fase 2 doorlopen heeft. Dit houdt in dat er een bedrijfsbezoek heeft plaatsgevonden en dat hij een taxatiebericht heeft ontvangen.

Erfpachter ziet af van aankoop: eventueel verkoop aan derden

Zoals hiervoor reeds gemeld zal verkoop plaatsvinden op basis van vrijwilligheid. De erfpachter kan in de fasen 1 t/m 3 aangeven dat hij geen belangstelling (meer) heeft om de grond te verwerven. Indien hij aangeeft niet te willen kopen of indien de reactietermijn verstreken is zonder een reactie van de erfpachter, dan zal de optie van verkoop aan een derde nader onderzocht worden. Indien aan een derde verkocht wordt, treedt deze in de rechten en plichten van de Staat als bloot eigenaar.

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 Noordoostpolder Oostelijk Flevoland	Dhr. S. Bruinsma Dhr. A. Bruintjes Mw. N. Maris	0320-279245 0320-279251 0320-279205
Domeinen West	Dhr. Mr. H. van den Bos	071-5686840
Domeinen Noordoost	Dhr. H. van Dam Ing. K. Klinkert	038-4695347 038-4695350
Domeinen Zuid	Ir. W. de Boer Ing. G. Lantink Dhr. H. Barten	076-5241346 076-5241389 0118-615296

Kader 1: Prijzen

Vaste prijzen, per gebied in de IJsselmeerpolders

Gebied	Prijs voor blote eigendom in € per ha. cultuurgrond.
Wieringermeer	12.500
Noordoostpolder	14.000
Oostelijk Flevoland	15.000

Prijsstelling buiten de IJsselmeerpolders (oude land)

Evenals in de IJsselmeerpolders wordt de prijs op het oude land berekend door de kapitalisatie van de genormeerde canon* met een factor van ca. 32. In tegenstelling tot de IJsselmeerpolders wordt er echter geen vaste prijs per gebied vastgesteld.

*De genormeerde canon is de canon zoals die op dit moment zou worden vastgesteld, rekening houdend met de meest recente pachtnormen (uit 2001) en de waterschapslasten in 2003

Afwijkende situaties in de IJsselmeerpolders

Daar waar sprake is van bijzondere afwijkende situaties kan van de vermelde prijs worden afgeweken. Bijzondere situaties doen zich voor als de waarde van de grond 10 % lager is dan de gemiddelde waarde van de grond. Dit kan dan leiden tot een korting van € 250 en in zeer afwijkende gevallen van € 500 per ha. De genoemde prijzen hebben betrekking op gronden bestemd voor akkerbouw, weidebouw en fruitteelt. Daar waar sprake is van bijzondere bestemmingen als (glas-)tuinbouw of bollenteelt zal een hogere prijs worden gehanteerd.

Erfpercelen

In het hiervoor gegeven overzicht komt nog niet tot uiting dat voor erfpercelen een hogere prijs wordt gehanteerd, omdat de vrije marktwaarde van de erven aanzienlijk hoger is dan die van cultuurgrond. Voor agrarische erven wordt in het hele land een prijs berekend van € 7,50 per m².

Windturbines

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. De prijs daarvoor is 16,6 x de jaarlijkse vergoeding (retributie). Een bijzonder punt is nog dat het op een aantal percelen mogelijk is om een windturbine te plaatsen, hetgeen een verhoging van de grondwaarde betekent. In die gevallen wordt bij de verkoop een meerwaardeclausule opgenomen voor het plaatsen van toekomstige molens. Een dergelijke meerwaardeclausule heeft een looptijd van 10 jaar, met een verrekenwaarde van €100.000 per te plaatsen molen, welk bedrag dan per jaar met 10 % afneemt.

Kader 2: Bodemonderzoek (gedragsregels voor de Staat, opeenvolgende stappen in het onderzoek)

Stroomschema bodemonderzoek

1. Historisch Bodemonderzoek

Bij alle te verkopen percelen, dus ook los land, dient het onderzoek te starten met een Historisch Bodemonderzoek.

Indien het Historisch Onderzoek geen aanleiding geeft tot een Verkennend Onderzoek wordt het afgerond met een rapportage die onderdeel zal uitmaken van de akte.

Het kan echter zijn dat het Historisch Onderzoek wel aanleiding geeft tot een Verkennend Onderzoek.

Omdat op agrarische erven altijd diverse activiteiten plaatsvinden wordt daar altijd een Verkennend onderzoek uitgevoerd.

2. Verkennend Onderzoek

Het Verkennend Onderzoek wordt uitgevoerd door een 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

In geval van a. of b. zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk en zal een koopaanbod gedaan worden (fase 3 onder “werkwijze”).

In het geval van c. dient te worden onderzocht wie de veroorzaker is van de verontreiniging, aangezien hier het beleid geldt: “De vervuiler betaalt”. Is de erfpachter of zijn voorganger binnen hetzelfde recht de vervuiler, dan dient het Nader Onderzoek op zijn kosten en in zijn opdracht plaats te vinden.

In de overige gevallen zijn de uitvoering en kosten voor de Staat.

Kosten

De kosten van het Verkennend Onderzoek zijn voor de Staat, indien de betreffende grond verkocht wordt. Heeft de erfpachter echter in fase 2 aangegeven zijn grond te willen kopen (waardoor de Staat kosten gaat maken voor Verkennend Bodemonderzoek), maar komt hij in fase 3 toch tot de conclusie dat hij niet wil/kan kopen, dan komen de kosten van dit Verkennend Onderzoek voor zijn rekening (€1.500,- incl. BTW).

3. 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.

In geval a. is er sprake van een niet ernstige bodemverontreiniging en zal de Staat alsnog een koopaanbod doen (fase 3).

In geval b. (gebruiker = veroorzaker) wordt er een beschikking aangevraagd bij de provincie over de ernst en urgentie.

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 (Staat = veroorzaker) zal de verontreiniging in het merendeel van de gevallen gesaneerd worden. Hiervoor wordt een saneringplan ingediend bij de provincie, deze neemt dan bij de beoordeling van het rapport tegelijkertijd een beschikking over de ernst en urgentie. Na afronding van de sanering kan een koopaanbod uitgebracht worden.

Mocht echter blijken dat de sanering exorbitant hoge kosten met zich meebrengt, kan de Staat alsnog beslissen om niet tot sanering over te gaan en zal dus ook geen koopaanbod uitgebracht worden.

4. Koopovereenkomst

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