

Vergaderjaar 2002–2003

28 600

Nota over de toestand van 's Rijks Financiën

24 490

Verkoopbeleid agrarische domeinen

Nr. 69

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 juli 2003

De vaste commissie voor Financiën¹ heeft op 19 juni 2003 overleg gevoerd met staatssecretaris Wijn van Financiën over **het verkoopbeleid agrarische domeingronden (28 600 en 24 490, nrs. 66 en 67)**. Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Van As** (LPF) wijst erop, omdat de financiële taakstelling voor 2007, nog eens 360 mln euro, ook moet worden gerealiseerd door de verkoop van domeingronden, dat uiteindelijk veel meer dan 15 900 ha moet worden verkocht. Om welke gebieden gaat het dan? Ook al wordt een relatief lage verkoopprijs gehanteerd, LTO Nederland vindt deze prijs nog te hoog. Strategische gronden worden uitgezonderd van verkoop, maar heeft daarover overleg plaatsgevonden met de provincie en de betrokken gemeenten? Zij willen de komende jaren heel veel woningen bouwen.

De heer Van As pleit ervoor een verrekenbeding op te nemen. Dan kan de grond in ieder geval geen andere bestemming krijgen. Het opnemen van een terugkooprecht tegen de te zijner tijd vast te stellen agrarische waarde is ook mogelijk. Op die manier kan de overheid toekomstige ontwikkelingen blijven sturen, ook al komen er nog bestemmingsplanwijzigingen in het kader van de ruimtelijke ordening. In 1998 heeft de toenmalige regering de Kamer in een brief laten weten dat een antispeculatiebeding van 15 jaar zou worden opgenomen, maar dat pachters daar bij voortzetting van hun bedrijf geen last van zouden hebben. De heer Van As ziet dit als een veiligheidsclausule voor de overheid.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD) vindt dat strategische gronden eigendom van de overheid moeten blijven. Andere gronden mogen op basis van zorgvuldig beleid worden verkocht, want boerenland hoort in boerenhand. Het tijdpad voor de verkoop van de gronden is echter te kort. De verkoop begint op korte termijn en duurt tot eind volgend jaar, maar dit jaar is al voor een flink deel achter de rug. De erfpachters krijgen voor 1 juli a.s. een brief van Domeinen – lukt dat nog? – waarin ze worden gevraagd voor 15 augustus 2003 aan te geven of ze belangstelling hebben voor het verwerven van het blote eigendom van de grond. Die termijn

¹ Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), Giskes (D66), Crone (PvdA), De Grave (VVD), Hofstra (VVD), De Haan (CDA), Atsma (CDA), Bussemaker (PvdA), Vendrik (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Kant (SP), Blok (VVD), Ten Hoopen (CDA), ondervoorzitter, Smits (PvdA), De Pater-van der Meer (CDA), Van As (LPF), Rambocus (CDA), Tichelaar (PvdA), voorzitter, Gerkens (SP), Van Vroonhoven-Kok (CDA), Varela (LPF), De Nerée tot Babberich (CDA), Fierens (PvdA), Aptroot (VVD), Blom (PvdA), Heemskerk (PvdA) en Dezentjé Hamming-Blumink (VVD).

Plv. leden: Rouvoet (ChristenUnie), Bakker (D66), Koenders (PvdA), Van Beek (VVD), Balemans (VVD), Kortenhorst (CDA), Mosterd (CDA), Van Nieuwenhoven (PvdA), Duyvendak (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), De Ruiter (SP), Snijder-Hazelhoff (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), Dijsselbloem (PvdA), Ferrier (CDA), Eerdmans (LPF), Noorman-den Uyl (PvdA), Van Bommel (SP), Jan de Vries (CDA), Hermans (LPF), Mastwijk (CDA), Samsom (PvdA), Luchtenveld (VVD), Smeets (PvdA), Douma (PvdA) en De Vries (VVD).

moet worden opgerekt, want dit kan een reden kan zijn dat boeren afhaken.

LTO Nederland stelt dat de prijs voor de grond waarop de gebouwen staan veel hoger ligt dan die voor de gewone landbouwgrond. Hoe komt het dat er wat dit betreft een differentiatie in de canon aangebracht? Ook is deze organisatie van mening dat eventuele verkoop aan projectontwikkelaars of anderen risico's in zich draagt als het gaat om de juridische procedure inzake de erfpachtvoorwaarden.

Mevrouw **Giskes** (D66) meldt dat Flevoland de opbrengst van de verkoop van domeingronden graag wil zien ingezet voor de provincie. Hoe dringend is de behoefte bij Justitie om nog dit jaar over het geld te beschikken? Erfpachters moeten namelijk wel de tijd hebben een weloverwogen beslissing te nemen en een kasritme probleem van 20 mln euro is geen onoplosbaar probleem.

Mevrouw **Van Loon-Koomen** (CDA) wil zeker weten dat er geen strategische gronden worden verkocht, want terugkopen kost heel veel geld. Speculatie moet worden voorkomen. De erfpachters worden straks eigenaar van de grond. Dan zouden ze die kunnen doorverkopen. Is het juist dat de prijsstelling voor de erfpachters aan de hoge kant is? De financiële situatie van de boeren is nu al heel slecht. Het bestaansminimum is voor velen al niet meer haalbaar. Het is zeer de vraag of zij het zich kunnen veroorloven de grond te kopen. Is er al iets bekend over de interesse van derden? Wat gebeurt er als het niet lukt de 110 mln euro binnen te halen via de verkoop van de gronden? Heeft er overleg plaatsgevonden met minister Veerman over de verkoop van de gronden van de Dienst landelijk gebied (DLG)?

De heer **Verdaas** (PvdA) vindt dat deze kwestie niet over geld gaat. Er is destijds tot een verkoopstop besloten, omdat er nog geen zicht was op de ruimtelijke ontwikkelingen op lange termijn. In het regeerakkoord staat dat deze ontwikkelingen in de nota Ruimte in een samenhangend perspectief worden geplaatst. Met het oog daarop is het onbegrijpelijk dat er nu al wordt begonnen met de verkoop van de domeingronden, want er is nog steeds geen zicht op die ontwikkelingen, bijvoorbeeld als het gaat om de Zuiderzeelijn, de PKB Lelystad en de Hanzelijn. In dat kader zullen er nog allerlei activiteiten plaatsvinden. De vraag is hoe dit soort zaken zich gaat verhouden tot de verkoop van de gronden.

Uit gegevens van de DLG blijkt dat de prijzen in de IJsselmeerpolders de laatste twee jaar tussen de 45 000 en 50 000 euro lagen. In dit voorstel gaat het om een bedrag tussen de 12 500 en 15 000 euro, hetgeen wil zeggen dat de prijsstelling zeker niet te hoog ligt. Ook daarom moet snel in beeld komen wat er op termijn met de gronden gaat gebeuren. De heer Verdaas is ook voor een antispeculatiebeding of een terugkooprecht. Hij pleit ervoor nog eens met gemeenten en provincies te overleggen over welke gronden voor 100% niet strategisch zijn de komende 30 jaar.

De heer **Van der Vlies** (SGP) wijst erop dat het klimaat waarbinnen de erfpachters moeten beslissen over de koop van de gronden heel slecht is. De inkomenspositie van akkerbouwers is momenteel heel krap. Er is onzekerheid over de herordening van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en de WTO-onderhandelingen. Ook spelen de eigenvermogenspositie en de perspectieven op bedrijfsopvolging een rol. Een en ander moet zorgvuldig gebeuren en daarom is het alleszins reëel de termijn op te rekken. De heer Van der Vlies is niet gerust op de uiteindelijke uitkomst. De belangen van de gebruikers van de grond moeten in ieder geval overeind blijven. Zij mogen in de toekomst geen problemen ondervinden van de eigendomswisseling, ook niet als ze zelf geen eigenaar worden. Waarom is er geen antispeculatiebeding opgenomen? Vooral in die gevallen

waarbij de grondgebruiker om hem of haar moverende redenen niet tot verwerving overgaat, kan zo'n beding een grote rol spelen.

Antwoord van de regering

De **staatssecretaris** herinnert eraan dat in de motie-Zalm c.s. wordt verzocht de 110 mln euro, via versnelde verkoop van de gronden, al in 2003 ter beschikking te stellen, maar omdat de verkoopstop ook voor 2004 wordt opgeheven, lukt dat dit jaar niet meer. Met het oog op het kasritme moet dit jaar wel 20 mln euro binnenkomen. Dat is ongeveer 20% van de taakstelling. Omdat moet worden voorkomen dat er nu dingen gebeuren die later wellicht moeten worden teruggedraaid, is ervoor gekozen alleen niet strategische gronden te verkopen. Het nieuwe Beleidskader domeingronden wordt de Kamer medio september toegezonden.

Voor de versnelde verkoop komen het meest in aanmerking de in altijd durende erfpacht uitgegeven gronden. De vorm van altijd durende erfpacht staat het dichtst bij volledige eigendom en kan daarom slechts beperkt worden ingezet voor de realisatie van andere rijksdoelen. De verkoop van deze gronden heeft ook geen gevolgen voor het lange-termijnbeleid. Het totale areaal van Domeinen omvat ongeveer 90 000 ha, bestaande uit 54 000 ha pachtgrond, 5000 ha Grondbankgronden, 15 000 ha 40-jarige erfpachtgrond en 15 900 ha altijddurende erfpachtgrond. De staatssecretaris zegt toe dat hij de Kamer hierover ook nog schriftelijk zal informeren. De voorgenomen verkoop betreft 50% van de in altijd durende erfpacht uitgegeven gronden, ongeveer 8000 ha. Het merendeel daarvan is gelegen in de IJsselmeerpolders, Oostelijk Flevoland, de Noordoostpolder en de Wieringermeer. De staatssecretaris zegt ook toe de Kamer de ingekleurde landkaart op dit punt zo snel mogelijk toe te sturen.

Ongeveer 5% van de 15 900 ha komt niet in aanmerking voor verkoop, omdat die een bijdrage kan leveren aan de realisering, ook op lange termijn, van publieke belangen, zoals de aanleg van infrastructuurprojecten, de Hanzelijn en de Zuiderzeelijn, stedelijke uitbreidingen en de ecologische hoofdstructuur. Dat is strategische grond. Dat wordt niet verkocht, mede omdat het langetermijnbeleid nog niet gereed is. Pachters die gebruik maken van strategische grond krijgen een brief, waarin staat dat zij op strategische grond zitten en die grond daarom niet kunnen aankopen. Van het restant moet ongeveer 55% worden verkocht om aan de 110 mln euro te komen.

Bij de vaststelling of een stuk grond strategisch is, is gekeken naar de gemeentelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, en structuurvisies op provinciaal en landelijk niveau. Daarover heeft uitgebreid overleg met gemeenten en provincies plaatsgevonden. De opbrengst van de verkoop van de domeingronden komt niet beschikbaar voor de Flevopolder. De motie-Zalm c.s. is heel duidelijk over de aanwending hiervan. De taakstelling in het regeerakkoord op dit punt wordt als het ware vertaald in een additionele ramingsbijstelling ten opzichte van reeds geplande verkopen. Overigens kan niet worden uitgesloten dat kleine snippertjes strategische grond wel worden gebruikt.

Omdat de verkoop alleen betrekking heeft op gronden waarop altijd durende erfpacht rust en niet op strategische gronden, is het niet nodig een algemeen terugkooprecht of een antispeculatiebeding op te nemen. Daar komt bij dat dit soort gronden nu ook al vrij kan worden verhandeld. Er is in die zin materieel niet zoveel verschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht. Overigens zijn er tot nu toe nog nooit doorverkoopbedingen opgenomen. Voor gronden met windmolens met een niet-agrarische bestemming wordt een hogere prijs gevraagd en is sprake van een meerwaardeclausule. Ook voor erfpercelen wordt een hogere prijs gevraagd, gelet op de woninguitbreidingsmogelijkheden, want die hebben een hogere vrijemarktwaarde.

Koop geschiedt op vrijwillige basis, maar er is wat de prijs betreft geprobeerd het goede midden te vinden, in die zin dat die niet te hoog is, maar ook niet te laag. Bij de prijsstelling is uitgegaan van 32 keer de genormeerde canon. Voor de vaststelling van die norm zijn externen geconsulteerd, zoals de stichting Adviesbureau onroerende zaken. De prijsstelling past ook in de visie van Domeinen op de agrarische grondmarkt. Ten slotte is gekeken naar de situatie van voor de verkoopstop in de periode 1992–2001. Toen is in het IJsselmeergebied ongeveer 45 000 ha grond verkocht. Er vindt de laatste tijd een grondprijzdaling plaats, maar door de liberalisering van de Pachtwet wordt in de toekomst een verhoging van de canon verwacht. Fortis hanteert een opbrengstpercentage van 3% voor de agrarische portefeuille. Bij het bepalen van de verkoopprijs van de grond is uitgegaan van de reciproque daarvan, namelijk ongeveer 33 keer het jaarlijkse opbrengstbedrag. Dat is de kapitalisatie van de canon die hoort bij een altijd durende erfpacht, maar er komen nog beheerkosten en de prijsstijging bij. Kijk je als overheid naar het commercieel rendements-equivalent, dan moet je in ieder geval niet onder de 30 zakken. De range zit ongeveer tussen de 30 en 33 keer de waarde van de canon. De gekozen factor van 32 zit daarbinnen. Het rendement van de overheid op de vrij agrarische waarde is momenteel slecht 1% op de altijd durende erfpachtgronden.

Op basis van een hypotheekrente van ongeveer 5% komt de erfpachter per ha een dikke 300 euro per jaar duurder uit. Daar staat tegenover dat de canon in de toekomst weer kan stijgen. Via herfinanciering kan de erfpachter misschien redelijk uitkomen, maar dat hangt af van ieders individuele bedrijfs- en financiële situatie. Binnenkort wordt hierover overleg met de financiële instellingen gevoerd. Wellicht kan het rentepercentage nog omlaag. De tendens is in ieder geval dalende. De staatssecretaris schat in, op basis van allerlei berekeningen, dat het de helft van de agrariërs zal lukken de grond te kopen. Overigens zijn er de afgelopen jaren zaken gedaan met erfpachtgronden op basis van 65% tot 70% van de vrije verkeerswaarde. Het blote eigendom is ongeveer 30 tot 35% van de vrije waarde. Dan zit je behoorlijk in de buurt van de vastgestelde vermenigvuldigingsfactor voor de grondprijs. De conclusie is dat verkoop in 50% van de gevallen moet lukken. Het is ook mogelijk, gelet op de dekkingswaarde en de vrije verkoopwaarde, dat de erfpachter de koop voor 100% kan financieren.

Uitgangspunt bij de verkoop is dat de Staat de erfpachters een keer de mogelijkheid geeft de grond te kopen. Degene die dat niet doet, krijgt die gelegenheid niet nog een keer. Wordt de 110 mln euro niet gehaald, dan wordt er onderhandeld met een institutionele belegger, bijvoorbeeld Fortis. Het is mogelijk dat dan op een hogere kapitalisatiefactor wordt uitgekomen, bijvoorbeeld 33,3, maar misschien ook niet. De onderkant wordt echter gevormd door het huidige aanbod aan de erfpachters. Lukt het ook niet met een institutionele belegger, dan wordt de kwestie opnieuw bekeken.

De taxaties gebeuren ambtelijk. Die leiden niet tot externe kosten. Het bodemonderzoek kost 1500 euro per erf, maar dat wordt met de verkoopsom verrekend. Er is nog geen zicht op of derden belangstelling hebben. Als altijd durende erfpachtgronden naar derden gaan, dan vindt er een overname van de bestaande erfpachtovereenkomst plaats, want het verschuiven van het eigendom tast die overeenkomst niet aan. Vervolgens geldt de Pachtwet. Er heeft al overleg plaatsgevonden met de DLG.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Van As** (LPF) blijft hechten aan het destijds toegezegde anti-speculatiebeding. Het gaat om gronden die planologisch niet op een andere manier worden gebruikt. Een antispeculatiebeding of een terugkooprecht hoeft eventuele belangstellenden die te goeder trouw zijn niet

af te schrikken. De overheid is belast met het rentmeesterschap over de gronden. Zij moet dat zo goed mogelijk doen en geen risico nemen. Het is in het verleden een aantal malen voorgekomen dat grond van Domeinen peperduur is doorverkocht. Dat moet in de toekomst worden voorkomen.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD) hecht niet aan het opnemen van een antispeculatiebeding. Voorop staat dat de 110 mln euro binnen moet komen en dat de gronden aan de erfpachters moeten worden verkocht. Zij houdt vast aan het oprekken van de termijn van 15 augustus, want het is nu veel te kort dag.

Mevrouw **Giskes** (D66) komt met het eindoordeel van haar fractie als zij de ingekleurde kaart heeft bekeken. Als verkoop aan de pachters niet lukt, wordt geprobeerd de gronden aan een institutionele belegger te verkopen, maar dat leidt ertoe dat een groot deel van de gronden in Nederland op een gegeven moment van de bank is. Dat staat haar niet aan. Wellicht kan dan worden gezocht naar een andere financiering van het justitieprobleem. Ook mevrouw Giskes hecht aan een antispeculatiebeding.

Mevrouw **Van Loon-Koomen** (CDA) blijft de kwestie van het anti-speculatiebeding een punt van aandacht vinden, al kan zij het gestelde door de staatssecretaris goed volgen. Alles moet uit de kast om te proberen de erfpachters de grond te laten kopen, ook als de reactietermijn daarvoor moet worden opgerekt, want de beslissing is niet eenvoudig. Ook de financiële instellingen moeten zich ruimhartig opstellen. Lukt verkoop aan de boeren niet, dan moet de staatssecretaris bij de Kamer terugkomen.

De heer **Verdaas** (PvdA) wijst erop dat bestemmingsplannen en structuurvisies een maximale planninghorizon van tien jaar hebben. Voor strategische gronden wordt echter gekeken naar de periode tot 2030. Flevoland maakt zich wat dat betreft wel degelijk zorgen. Het onderscheid tussen strategische en niet-strategische gronden is dus niet zo duidelijk. Wat de motie betreft is er zo langzamerhand sprake van voortschrijdend inzicht over de wijze waarop het bedrag moet worden binnengehaald. De vraag is inmiddels of het wel zo slim is om het op deze manier te doen. Als gebruik en bezit in een hand zijn, verdrievoudigt de waarde van de grond. Een antispeculatiebeding is dan de enige manier om te voorkomen dat de grond snel wordt doorverkocht.

De heer **Van der Vlies** (SGP) kan zich voorstellen dat het probleem van de 20 mln euro wellicht nog anders kan worden opgelost. Voordat de definitieve handtekeningen worden gezet, wil hij weten hoe het staat met het Beleidskader domeingronden. Ook hij is er niet zo weg van als een institutionele belegger deze gronden zou verwerven. Er moet wel een antispeculatiebeding worden opgenomen, al gaat de prijs eventueel iets naar beneden.

De **staatssecretaris** herhaalt dat een kasritmeprobleem van 20 mln euro in deze tijd daadwerkelijk een probleem is, ook met het oog op de ontwikkeling van het EMU-saldo. Hij wil daarom zicht houden op de eerste verkopen nog dit jaar. De eerste 20 mln euro moet dit jaar zoveel mogelijk binnenkomen, want bij een bepaald doel hoort nu eenmaal een bepaalde dekking. Lukt het niet via de pachters, dan wordt er naar alternatieven gekeken. De staatssecretaris is bereid de reactietermijn voor de erfpachters twee weken op te schuiven, dus naar 1 september a.s. Gehoord de Kamer, is de staatssecretaris voorts bereid een antispeculatiebeding voor niet strategische, altijd durende erfpachtgronden op te nemen, in de betekenis van: baat het niet, schaadt het niet. In het aanbod

wordt met het oog daarop een clause opgenomen, waarbij een recht van terugkoop wordt bedongen tegen de agrarische waarde gedurende tien jaar. Wat de termijn betreft sluit de staatssecretaris aan bij het gestelde dat een planologische horizon een periode van tien jaar omvat. Het gaat dan om gronden die worden aangewend voor publieke doelstellingen. De periode van 15 jaar heeft geen betrekking op erfpachtgronden, maar op reguliere pacht. Deze heeft ook een andere horizon als het gaat om de afloop. Het alleen kopen van de gronden waarop de gebouwen staan, om alleen op dat punt het eigendomsrecht te hebben, plaatst de staatssecretaris in het kader van het langetermijn-pachtbeleid. De brief aan de erfpachters wordt zo snel mogelijk verstuurd. Er is al uitgebreid overlegd met gemeenten en provincies. Alles is afgestemd.

De **voorzitter** concludeert dat het nieuwe Beleidskader domeingronden medio september komt. Op een redelijke termijn kan de Kamer een staatje tegemoetzien, waarin alle hectares domeingronden staan aangegeven, onder een verschillend juridisch regime. Met het oog op de procedurevergadering van volgende week en een eventueel plenair vervolg van deze kwestie krijgt de Kamer de tekst die de staatssecretaris heeft uitgesproken over de terugkoopregeling uiterlijk maandag aanstaande toegestuurd. Dat geldt ook voor het ingekleurde kaartje. De brief aan de erfpachters wordt zo snel mogelijk toegestuurd. Zij krijgen de tijd tot 1 september a.s. om te reageren.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Tichelaar

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Berck