



> Retouradres Postbus 20401 2500 EK DEN HAAG

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Natuur, Landschap en
Platteland**

Team Aansturing

Prins Clauslaan 8
2595 AJ DEN HAAG
Postbus 20401
2500 EK DEN HAAG
www.minlnv.nl

Onze referentie

NLP.2010-2616

Datum 10 september 2010
Betreft Verkoop grond Staatsbosbeheer

Geachte Voorzitter,

Op 1 juli 2010 heeft uw Kamer de motie-Snijder-Hazelhoff (Tweede Kamer 2009-2010, 29 659, nr. 55) aangenomen. In de motie wordt de regering verzocht om bij verkoop van gronden door Staatsbosbeheer uit te gaan van een grondwaarde van 30 procent van de WOZ-waarde en daarop te depreciëren met een percentage dat afhankelijk is van het gebruiksdoel van de betreffende grond. Tevens wordt de regering verzocht overleg tussen Staatsbosbeheer, gemeenten en erfpachters over de overdracht van gronden op te starten en voor half november de Tweede Kamer te informeren over de eventuele knelpunten. Naar aanleiding van deze motie wil ik u, mede namens de minister van Financiën, als volgt informeren.

Tijdens het overleg met uw Kamer over de overdracht van gronden van Staatsbosbeheer, zijn in reactie op hetgeen in de motie-Snijder-Hazelhoff verwoord wordt, de volgende argumenten naar voren gebracht:

- Het uitgangspunt van 30 procent van de WOZ-waarde als basis voor de grondwaarde doet geen recht aan de situatie op de Waddeneilanden. Op de Wadden liggen relatief grote percelen, waardoor de grondwaarde gemiddeld een hoger percentage van de WOZ-waarde bedraagt.
- Bij de taxatie van gronden voor verkoop wordt al rekening gehouden met waardeverminderende factoren, waaronder het gebruiksdoel. Depreciatie, afhankelijk van het gebruiksdoel, is om die reden dus niet nodig.

Na nadere bestudering van deze motie ben ik tot de conclusie gekomen, dat ten aanzien van de uitvoering van deze motie ook de volgende punten in aanmerking moeten worden genomen:

- Het uitgangspunt dat de grondwaarde bepaald moet worden op 30 procent van de WOZ-waarde is te generiek en doet geen recht aan individuele situaties: een homogene aanpak voor een heterogene markt is niet mogelijk en kan leiden tot een bevoordeling in individuele situaties.

**Leven
van het land,
geven
om natuur.**

Dat staat niet alleen op gespannen voet met de geldende comptabiliteitsvoorschriften en de regels voor staatssteun (zie hieronder), maar is ook strijdig met het principe van rechtsgelijkheid.

- De Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer schrijft voor dat vervreemding van objecten en andere onroerende zaken voorafgaand de goedkeuring van de minister van Financiën behoeft. De minister van Financiën toetst op basis van de op grond van de Comptabiliteitswet vastgestelde Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006. Deze schrijft voor dat overdracht van onroerende zaken aan derden (zoals gemeenten, bedrijven en particulieren) dient te geschieden tegen marktconforme prijzen. Per te verkopen object zal een waarde moeten worden vastgesteld die een objectieve weergave is van een marktconforme prijs voor het betreffende object. Een op voorhand vastgestelde waarde, die overeenkomt met een nog te depreciëren percentage van WOZ-waarde, is ook tegen deze achtergrond te grofmazig.
- Bovendien is vanuit het oogpunt van staatssteun het niet toegestaan om gronden aan ondernemingen over te dragen voor een prijs die niet marktconform is. De EU-regelgeving op dit punt is heel duidelijk. In de 'Mededeling van de Commissie betreffende Staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03)' wordt gesproken over 'het vaststellen van de waarde van de grond op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatie-criteria'. De vuistregel dat de waarde van de grond wordt bepaald op basis van 30 procent van de WOZ-waarde, waarop nog een gebruiksdoel-afhankelijke depreciatie moet worden toegepast, voldoet daar niet aan.
- Naar aanleiding van het rapport van de heren Groothuis en Zevenbergen is uw Kamer gemeld dat Staatsbosbeheer in de uitvoering van het erfpachtbeleid niet uit de pas moet gaan lopen met het beleid dat andere publieke en private groene erfverpachters, waaronder het Rijksvastgoed en Ontwikkelingsbedrijf, in de praktijk brengen. Dat geldt zowel voor de vaststelling van de canon, als voor de waardebepaling bij verkoop van gronden.

Tegen deze achtergrond kom ik tot de conclusie dat de motie-Snijder-Hazelhoff niet uitvoerbaar is. Staatsbosbeheer is immers gehouden te voldoen aan wet- en regelgeving. Daarom heb ik Staatsbosbeheer gevraagd om bij de waardebepaling van grond het advies van de heren Groothuis en Zevenbergen te hanteren. Dat wil zeggen dat de grondwaarde wordt getaxeerd door een onafhankelijke, niet ambtelijke deskundige of een taxatiecommissie. Waardeverminderende factoren worden daarbij automatisch door de taxateurs meegenomen. Zoals reeds tijdens het Algemeen Overleg van 30 juni 2010 is toegezegd, wordt uw Kamer te zijner tijd over de uitvoering geïnformeerd.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
10 september 2010

Onze referentie
NLP.2010-2616

Staatsbosbeheer is inmiddels begonnen met het vormgeven van de canon-herziening conform de adviezen van de heren Groothuis en Zevenbergen. Hierbij wordt rekening gehouden met een ingroeiperiode van tien jaar, zoals ik uw Kamer heb toegezegd.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKwaliteit,

G. Verburg

**Natuur, Landschap en
Platteland**
Team Aansturing

Datum
10 september 2010

Onze referentie
NLP.2010-2616