

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169, 2500 BD Den Haag

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

Rijksvastgoedbedrijf
Directie
Portefeuillestrategie
en
portefeuillemanagement

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Kenmerk

Datum 7 april 2020

Betreft Antwoorden op vragen van de leden Middendorp en Ladders inzake
agrarische panden (ingezonden 20 januari 2020)

Hierbij ontvangt u mede namens de minister van Landbouw, Natuur en
Voedselkwaliteit de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
de leden Middendorp en Ladders (beiden VVD) over agrarische panden,
ingezonden op 20 januari 2019, met het kenmerk TK 2020Z00704.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

2020Z00704

Vragen van de leden Middendorp en Lodders (beiden VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit over agrarische panden (ingezonden 20 januari 2020)

Vraag 1

Herkent u het beeld dat pachters van agrarische hoeven grote zorgen en veel onzekerheden ervaren over de in sommige gevallen erbarmelijke staat van hun hoeve? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier zet u zich in om deze zorgen weg te nemen?

Vraag 2

Deelt u de mening dat 130 klachten op een totaal van 164 hoeven 1), voldoende reden moet zijn om alles op alles te zetten om daadwerkelijk zo snel als mogelijk over te gaan op herstelwerkzaamheden voor al deze hoeven? Zo nee, waarom niet? Zo ja, graag een toelichting?

Vraag 3

Vindt u zich, gezien datgene geschetst in vraag 1 en 2, een goede rentmeester?

Vraag 4

In januari 2020 worden de inspecties voltooid en een plan van aanpak afgerond; wanneer wordt er nu daadwerkelijk begonnen met de herstelwerkzaamheden aangezien het Rijksvastgoedbedrijf eerder heeft aangegeven de onderhoudsinspecties eind 2018 al rond te willen hebben?

Antwoord op vraag 1 t/m 4

Ik heb begrip voor de zorgen van de pachters over het in de afgelopen jaren ontstane achterstallige onderhoud van agrarische hoeven in eigendom van het Rijk. Zoals ik in de beantwoording van de Kamervragen van 2 oktober 2019¹ heb aangegeven, worden spoedeisende werkzaamheden nu en in het verleden met voorrang uitgevoerd. Daarom vindt, zoals reeds aangekondigd in de beantwoording van de Kamervragen van 2 oktober jl., interdepartementaal overleg in het kader van de voorjaarsnota 2020 plaats om de middelen vrij te maken, die nodig zijn om de onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Na het beschikbaar komen van de middelen wordt zo snel mogelijk gestart met de verdere herstelwerkzaamheden.

Naast de agrarische hoeven verpacht het Rijksvastgoedbedrijf ook agrarische gronden. Hierover heeft u in mei 2018 Kamervragen gesteld². In vervolg hierop kan ik u medelen dat vanwege de overgang naar een nieuw administratief systeem de volledige pachtadministratie op volledigheid en juistheid is gecontroleerd. Hieruit zijn bij het Rijksvastgoedbedrijf onvolkomenheden in de administratie van de (erf)pachtovereenkomsten naar voren gekomen. Deze administratieve onvolkomenheden verschillen van aard en omvang én bestaan uit vier aspecten: de toepassing van het Pachtprizenbesluit 2007, grondbankdossiers, watersysteemheffing en achterstanden bij ingebruikgeving van agrarische gronden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de achterstanden bij ingebruikgevingen voor mei 2020

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 952

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 2697

ingelopen en de grondbankdossiers zijn op dit moment al afgehandeld. De onvolkomenheden bij de toepassing van het pachtprizenbesluit 2007 en de watersysteemheffingen worden opgelost door te veel betaalde pacht terug te betalen aan de betreffende pachters. Voor de betreffende contracten worden vanaf 2020 de watersysteemheffingen en de pachtprizen op een correcte wijze doorgevoerd. Na de correctie van de geconstateerde onvolkomenheden kunnen de aangepaste gegevens eind mei 2020 in het nieuwe administratieve systeem worden overgenomen.

Vraag 5

Kunt u toelichten hoe de Grondkamer aan pachters te kennen geeft op welke manier het verzoek kan worden gedaan de pachtprijs te herzien? Hoeveel pachters van specifiek deze 164 hoeven hebben de afgelopen jaren daadwerkelijk een herzieningsverzoek ingediend bij de Grondkamer? En wat waren de uitkomsten van deze herzieningsverzoeken?

Antwoord

Op de website van de grondkamers is aangegeven op welke manier pachters een verzoek kunnen indienen voor herziening van de pachtprijs.³ Pachters dienen een verzoekschrift bij de grondkamers in te dienen (zie: artikel 19 lid 1 Uitvoeringswet grondkamers). Op genoemde website van de grondkamers is daarvoor een modelformulier beschikbaar. In het afgelopen jaar hebben drie pachters van het Rijksvastgoedbedrijf een herzieningsverzoek ingediend bij de Grondkamer. In één geval leidde dit tot een voorlopig oordeel, waarin de pachtprijs naar beneden is bijgesteld. Een definitieve uitspraak wordt op korte termijn verwacht. De andere twee zijn nog onderhanden.

Vraag 6

Bent u bekend met de recente uitspraak van de Grondkamer over een geschil over de hoogte van de pachtnorm tussen een Flevolandse pachter en het Rijksvastgoedbedrijf? 2)

Antwoord

Ja.

Vraag 7

Wat zegt deze uitspraak over de pachtnormen nu blijkt dat er in deze specifieke zaak door de Grondkamer alleen nog maar naar de doelmatigheid van de hoeve is gekeken en nog niet naar de staat van de hoeve terwijl dit gebouw al ongeveer 70 jaar niet is gerenoveerd? Zijn de pachtnorm en de systematiek om deze te berekenen nog wel adequaat en actueel gezien de vergelijkbare staat van een groot aantal pachthoeven en deze uitspraak van de Grondkamer? Zo ja, graag een toelichting? Zo nee, waarom niet?

Antwoord.

De pachtnormen als zodanig staan op basis van de uitspraken van de Grondkamer niet ter discussie. De pachtregelgeving biedt ruimte om bij het taxeren rekening te houden met achterstallig onderhoud en bedrijfseconomische veroudering. Dit betreft de staat van de hoeve en gaat dan ook verder dan de doelmatigheid van de hoeve. De doelmatigheid van bedrijfsgebouwen kan door achterstallig onderhoud worden beïnvloed als bijvoorbeeld door een lekkend dak de opslag van producten en/of het stallen van machines niet goed mogelijk is. Voorts houden de Grondkamers rekening met bedrijfseconomische veroudering. Voorbeelden zijn te kleine toegangsdeuren voor moderne machines of een inefficiënte indeling van het bedrijfsgebouw. Bij de pachttaxatie van woningen wordt rekening gehouden met eventueel achterstallig groot onderhoud als het woongenot hierdoor nadelig wordt beïnvloed, zoals bij vochtproblemen. Voor agrarische woningen wordt door de Grondkamer een puntensysteem gehanteerd. De pachtwetgeving voorziet in maatwerk en daarom acht ik de systematiek adequaat en actueel.

³ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/over-de-grondkamer>

Vraag 8

Bent u bereid om in gesprek te gaan met de betrokkenen naar aanleiding van de uitspraak van de Grondkamer? Erkent u dat de uitspraak van de Grondkamer voor andere pachters terecht reden geeft ook naar de Grondkamer te stappen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?

Antwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf is reeds in gesprek met de belangenbehartigers van de pachters en en over de procedures bij de grondkamers in het algemeen met de grondkamers. Op voorhand kan ik naar aanleiding van de laatste uitspraak van de Grondkamer geen conclusies trekken voor andere pachters, omdat de situatie per hoeve verschilt.

Vraag 9

Komt de 1,6 miljoen euro die extra wordt vrijgemaakt voor de aanpak van achterstallig onderhoud bovenop de structurele 0,5 miljoen en de eenmalige 1,3 miljoen die op dit moment beschikbaar zijn voor de onderhoudswerkzaamheden?

Antwoord

Op dit moment is voor onderhoud van de pachtboerderijen € 0,5 miljoen structureel op de begroting beschikbaar. In 2019 is dit budget eenmalig met € 1,3 miljoen verhoogd. De in de vraag genoemde € 1,6 miljoen herken ik niet.

Vraag 10

Kunt u een inschatting geven van de raming voor de totale kosten van het onderhoud? En kunt u, als de definitieve raming bekend is, dit zo spoedig mogelijk met de Kamer delen?

Antwoord

De huidige inschatting van de totale kosten bedraagt rond de € 24 miljoen om de onderhouds- en asbestsaneringswerkzaamheden uit te kunnen voeren. De financiering hiervan is onderdeel van de voorjaarsbesluitvorming.

Vraag 11

Is de wijze waarop het beleid met betrekking tot het onderhoud van de hoeven vergelijkbaar met de andere onderhoudstaken en onderhoudsniveaus van gebouwen in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf? Zo ja, waaruit blijkt dat? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee, het onderhoud van de hoeven en het onderhoud van gebouwen in eigendom van het Rijk is onvergelijkbaar. Het Rijksvastgoedbedrijf is conform de algemene pachtvoorwaarden verantwoordelijk voor het onderhoud aan, met name, de schil van het gebouw. Dit is een andere verantwoordelijkheid dan de verantwoordelijkheid voor gebouwen in eigendom en in beheer van het Rijksvastgoedbedrijf.

Vraag 12

Kunt u een toelichting geven op de uitgangspunten van het behoud van de hoeven op basis van strategische gronden? Heeft dit specifiek te maken met hoeven, de gronden of beide?

Antwoord

Op twee manieren kunnen de agrarische gronden én hoeven bijdragen aan de realisatie van publieke doelen. In de eerste plaats kunnen agrarische gronden in de toekomst een andere planologische bestemming krijgen. Dit zijn de zogenoemde strategische gronden. In de tweede plaats kunnen agrarische gronden die vrij van (erf)pacht komen, worden aangewend als compensatiegrond voor agrarische ondernemers die elders in het land hun bedrijf moeten verlaten vanwege publieke doelstellingen, bijvoorbeeld vanwege de stikstofproblematiek. Voor bedrijfsverplaatsingen zijn zowel de gronden als de hoeven noodzakelijk. Mijn beleid ten aanzien van strategische gronden heb ik u

uiteengezet in de Kamerbrief van 18 oktober 2018 inzake actualisatie van het beleid voor agrarisch gronden van de Staat⁴.

Vraag 13

Hoeveel van de 164 hoeven zijn strategisch?

Antwoord

153 hoeven zijn strategisch.

Vraag 14

Kunt u toelichten hoe het behoud van hoeven op basis van het mogelijk inzetten in de toekomst van een verkoop tegen een marktconforme grondvergoeding voor de strategische opgaven valt te rijmen met de huidige hoge te verwachten ramingen voor de noodzakelijke en achterstallige herstelwerkzaamheden van de 164 hoeven?

Antwoord

Ondanks de kosten voor de herstelwerkzaamheden zal verkoop ook in de huidige marktsituatie onverminderd leiden tot vermogensverlies voor de Staat. In de beantwoording van de Kamervragen van 2 oktober jl. zette ik uiteen dat er een stop geldt op de verkoop van losse cultuurgrond en agrarische erven aan zittende (erf)pachters, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen strategische en niet-strategische gronden. Als de overheid strategische gronden zou verkopen kan dit leiden tot inefficiënties. Het kan zijn dat grond na verloop van tijd moet worden gekocht tegen hogere prijzen. Ook kan verkoop van strategische gronden leiden tot bemoeilijking van planologische ontwikkelingen of de realisatie van strategische opgaven uit het regeerakkoord, zoals duurzaamheid, de stikstofproblematiek, energietransitie, infrastructuur, natuurontwikkeling, de waterrobuuste inrichting van Nederland, wonen en sociaaleconomische vraagstukken in de regio. Alleen niet-strategische, in (erf)pacht uitgegeven erven die bovendien niet gebruikt kunnen worden als ruilgrond voor het compenseren van agrariërs die elders hun bedrijf hebben moeten beëindigen ten gunste van een publiek doel, kunnen onder voorwaarden verkocht worden aan zittende (erf)pachters.

1) Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2019-2020, nr. 952

2) <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2019/12/11/rechter-dwingt-bijstelling-pacht-verouderde-hoeve-af>