VASTGOED JOURNAAL

Caroline van der Plas: ‘Uitbreiding voorkeursrecht zoveelste teken van onbetrouwbare overheid’

16-03-2023 11:00



Het kabinet wil het voorkeursrecht uitbreiden voor agrarische grond zonder bestemmingswijziging. ‘Het is de zoveelste maatregel die zonder enige uitleg wordt aangekondigd, dit is het zoveelste voorbeeld dat we te maken hebben met een onbetrouwbare overheid’, zegt Caroline van der Plas van de Boer Burger Beweging (BBB) in een interview met VJ.

Het kabinet wil deze wetswijziging invoeren om het extensiveren of verplaatsen van boerenbedrijven mogelijk te maken. Wanneer een grondeigenaar zijn grond wil verkopen en de overheid heeft op die grond een voorkeursrecht gevestigd, is de eigenaar verplicht om zijn grond eerst aan de overheid te koop aan te bieden. De overheid kan de grond dan ‘tegen marktwaarde’ kopen. Van der Plas zet vele vraagtekens achter die stelling: ‘Wat is marktwaarde? Is het de waarde van de grond voor of na de publicatie van de stikstofkaart die de prijzen naar beneden heeft gebracht? Wat als de overheid er natuurgrond van wil maken? Dan wordt grond helemaal niets meer waard. Bovendien krijg je met de grond niet automatisch de stikstofrechten erbij.’

Huidige situatie

Nu is het al zo dat de gemeenteraad, provinciale staten of de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het voorkeursrecht kan inzetten op gronden. Maar bij agrarische gronden is nu de voorwaarde dat er een bestemmingswijziging op de grond zit of komt voor bijvoorbeeld toekomstige woonwijken of bedrijventerreinen. Zonder functieverandering, geen voorkeursrecht. Dat wil het kabinet nu veranderen.

Een maand geleden berichtte het FD als eerste over dat het Rijk een voorkeursrecht op agrarische grond zonder bestemmingswijziging verkent. Dit plan zat verstopt in een pakket met stikstofmaatregelen van het kabinet uit november 2022. In die ‘novemberbrief’ schreef minister voor Natuur en Stikstof Christianne van der Wal het volgende: 'Daarnaast verkent het kabinet de wettelijke mogelijkheden om een voorkeursrecht te kunnen leggen op grond met een agrarische functie. Dit biedt het Rijk en de provincies de mogelijkheid om te

sturen op het gebruik van de agrarische grond, geeft aan de voorkant regie in gebiedsprocessen en over keuzes in het landelijk gebied, bijvoorbeeld ten aanzien van extensivering, en biedt de mogelijkheid om speculatie tegen te gaan.' Minister Van der Wal gaf in die brief aan dat het kabinet onderzoekt of en hoe de Omgevingswet hiervoor moet worden aangepast. Ze verwacht na de zomer de Tweede Kamer meer informatie te kunnen geven over het voorstel.

Aanpassing Omgevingswet
In de Kamerbrief van afgelopen vrijdag staat nu dat het kabinet inderdaad het voorkeursrecht wil uitbreiden door de Omgevingswet (verwachte ingangsdatum: 1 januari 2024) aan te passen. De motivatie om deze maatregel door te voeren beschrijft minister Van der Wal als volgt: 'Daarmee ontstaan meer mogelijkheden om aan de voorkant regie te voeren om de transitie van het landelijk gebied en alle daarbij behorende opgaven in onderlinge samenhang te kunnen realiseren. Zo kan hierdoor ook een voorkeursrecht gevestigd worden om agrarische grond te behouden en daarmee het extensiveren of verplaatsen van boerenbedrijven mogelijk te maken. Hierdoor kan worden voorkomen dat agrarische grond onnodig verloren gaat, juist daar waar het nodig is voor de transitie van het landelijke gebied en met name voor de realisatie van doelen voor natuur en waterkwaliteit. '

Volgens Van der Plas is dit weer een voorbeeld van een onbetrouwbare overheid. Tot de Kamerbrief van 10 februari 2023 was het onduidelijk voor welk doel het kabinet het eerste recht op koop van agrarische grond wil gebruiken. 'Dit plan is in november aangekondigd, waarna er maandenlang geen toelichting op wordt gegeven. Door dit soort aankondigingen en onduidelijkheid ontstaat er veel onrust bij de boeren.' De politica verwijst naar een ander voorbeeld dat voor veel onrust heeft gezorgd: de stikstofkaart. Afgelopen juni publiceerde het kabinet een kaart waar per gebied staat aangegeven hoeveel stikstofreductie er gerealiseerd zou moeten worden. Zowel boeren als provincies reageerden verbaasd en verward, waarop stikstofminister Christianne van der Wal (VVD) een paar maanden later in oktober de kaart weer introk. Maar het kwaad is dan al geschied, zegt Van der Plas. 'Banken zijn onrustig geworden door plannen die over de boeren gestort worden. Ze worden terughoudend met financiering en dat zet de sector op slot.'

Diana Frikkee, grondzakendeskundige werkzaam voor Overwater Grondbeleid Adviesbureau, vraagt zich af of overheid onderzoek heeft gedaan naar het invoeren van een voorkeursrecht voor blijvend agrarische grond. 'Het is ten eerste de vraag of een sterkere positie van de overheid op de grondmarkt de inbreuk op het eigendomsrecht en het huidige functioneren van de grondmarkt rechtvaardigt. De vrije grondmarkt wordt voor gebieden met deze ingreep bevroren', aldus Frikkee. 'Bij een blijvende agrarische bestemming is er geen sprake van een ontwikkeling van een gebied of bestemmingswijziging die voor prijsopdrijving of grondspeculatie zal zorgen.'

Haarlemmerolie
Het Rijk en de provincies willen volgens Frikkee de aangekochte grond in grondbanken onderbrengen en de gronden gebruiken als ruilgrond voor het hervestigen van boeren die vanwege stikstofuitstoot niet op hun huidige locatie kunnen blijven doorboeren. 'Het kabinet verwacht dat het kunnen aanbieden van een alternatieve locatie aan boeren die willen doorgaan met hun bedrijf als Haarlemmerolie kan werken om de stikstofproblematiek vlot te trekken. Het is best aannemelijk dat een deel van de boeren voor deze optie zullen kiezen maar deze maatregel zou in strijd kunnen zijn met de toezegging van het Rijk dat een kenmerk van het transitiebeleid zal zijn dat de boeren perspectief zal worden geboden. Het uitbreiden van het voorkeursrecht zal de mogelijkheden van andere boeren die grond willen kopen om hun bedrijf uit te breiden (bijvoorbeeld omdat ze willen extensiveren) beperken.'

Tenslotte benoemt Frikkee dat de maatregel negatief kan uitpakken voor de kloof tussen de boeren en de overheid. 'De invoering van een voorkeursrecht op agrarische grond zal daar niet aan bijdragen, het is

waarschijnlijker dat binnen de agrarische wereld vrij breed bestaande overtuiging dat de overheid probeert de grond goedkoop in handen te krijgen, zal toenemen.’

Ariana Manduzai