

Bijlage N Bepaling waardedaling bij functiewijziging

Voor landbouwgrond die wordt omgezet in natuurterrein zal een vergoeding worden gegeven die gelijk is aan de waardedaling van de grond. Aan deze specifieke maatregel zijn dezelfde voorwaarden verbonden als aan de Nederlandse maatregel "functieverandering" (SA.37960).

Boeren gaan vrijwillig een overeenkomst met de regelingseigenaar zijnde een overheid aan waarin zij accepteren dat een definitief einde wordt gebracht aan alle agrarische activiteiten op (een deel van) hun land om het vervolgens om te zetten in natuurterrein. De boeren blijven de eigenaar van het land. Het is de eigenaar toegestaan onderhoudswerkzaamheden op het nieuwgevormde natuurterrein uit te voeren. Voor deze werkzaamheden kan een subsidie worden gegeven. Op grond hiervan kwam de Commissie bij Besluit N 577/2006 tot de conclusie dat de vergoeding voor de waardedaling moet worden opgevat als steun en moet worden beoordeeld conform de steun voor sluiting van productiecapaciteit. De Commissie heeft de steun zowel bij Besluit N 577/2006 als bij Besluit N 323/2010 goedgekeurd. Daarnaast heeft de Commissie de maatregel goedgekeurd bij Besluit SA.37960.

De definitie landbouwgrond vanuit de EU verordening is in Nederland vertaald naar de registratie in de database landbouwgrond van RVO / EZ. Alleen grond die als betaalde oppervlakte en als agrarische grond in de databases van EZ is geregistreerd komt in aanmerking voor de waardedaling functieverandering. Met het oog op de functieverandering van landbouwgrond wordt door de deelnemende landbouwers een civielrechtelijke overeenkomst gesloten met de regelingseigenaar (zijnde andere overheden). Deze overeenkomst bevat een juridische verplichting voor de landbouwer om (een deel van) zijn grond om te zetten in natuurgebied. Deze juridische verplichting is bindend voor alle achtereenvolgende eigenaren of personen met een objectief recht op de grond (zoals pachters of hypotheeknemers). De juridische verplichting wordt gevestigd door middel van een notariële akte.

Als tegenprestatie ontvangt de landbouwer een vergoeding voor het verschil in waarde tussen landbouwgrond en natuurgrond.

De Provincie wijst een onafhankelijke taxateur aan voor het taxeren van de waarde van de landbouwgrond. De waarde van de landbouwgrond wordt bepaald door middel van individuele taxaties of op basis van de gemiddelde prijs die de onafhankelijke taxateur vaststelt op basis van transacties in het voorgaande jaar in het gebied voor landbouwgrond. Het Nederlandse grondgebied is daartoe verdeeld in dertien gebieden om rekening te houden met de verschillen in waarde van landbouwgrond. Zoals in de maatregel "functieverandering" (SA.37960) wordt de waarde van natuurgebied vastgesteld op basis van betaalde prijzen in transacties met natuurgrond in voorafgaande jaren. De subsidiehoogte is maximaal 85% van de getaxeerde waarde van de landbouwgrond. Daardoor beschikken de steunverlenende autoriteiten steeds over de mogelijkheid om de steun te beperken tot een lager percentage. Op te merken valt dat in de waarde van natuurgebied geen enkel element is begrepen dat een weerspiegeling vormt van mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de functie van de grond, aangezien de landbouwgrond definitief in natuurgebied wordt omgezet.

De vergoeding voor het waardeverlies kan eenmalig worden uitbetaald of in annuïteiten over een periode van dertig jaar. De vergoeding die wordt uitbetaald in annuïteiten bevat een rente om tot de contante waarde te komen. Het rentepercentage is gebaseerd op de gemiddelde rentevergoeding voor Nederlandse staatsobligaties met een looptijd van tien jaar. Het jaarbedrag van de vergoeding is gekoppeld aan de consumentenprijsindex.

Als de bovengenoemde civielrechtelijke overeenkomst niet wordt nageleefd, worden de volgende handhavingsmaatregelen cumulatief toegepast:

- intrekking van de betrokken subsidie en terugbetaling van de in totaal ontvangen subsidie, verhoogd met de wettelijke rente;
- een civielrechtelijke vordering die is gericht op herstel van de vroegere toestand, gecombineerd met de oplegging van een boete ten bedrage van 50% van de waarde van de betrokken grond.

Op te merken valt dat de civielrechtelijke vordering is gebaseerd op de juridische verplichting van de landbouwer om een deel van zijn landbouwgrond in natuurgebied om te zetten en op de betrokken grond geen agrarische/economische activiteiten meer te beginnen. Deze juridische verplichting is

gekoppeld aan de grond en daarom blijft het mogelijk om zich er ook tegenover latere eigenaren van de grond op te beroepen.