

Vergaderjaar 1995–1996

24 490

Verkoopbeleid agrarische domeinen

Nr. 1

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 november 1995

1. Inleiding

Overeenkomstig de bestendige gedragslijn informeer ik u hierbij, mede namens de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en de Minister van Verkeer en Waterstaat, over de evaluatie van **het verkoopbeleid agrarische domeinen 1991 t/m 1994 en over het voorgenomen beleid gedurende deze kabinetsperiode.**

Het verkoopbeleid agrarische domeinen is gestart in 1984.

Dit beleid is vastgelegd in brieven aan de Tweede Kamer van 23 december 1983 en van 10 juli 1984 (vergaderjaar 1983–1984, 18 100, hfd. XIV, nr. 22 resp. 74).

Het beleid voor 1988 t/m 1990 en voor 1991 t/m 1994 is neergelegd in brieven van de toenmalige Minister en de Staatssecretaris van Financiën van 15 september 1987 (vergaderjaar 1987–1988, 20 200, hfdst IX B, nr. 7) resp. van 14 december 1990 (vergaderjaar 1990–1991, 21 800, hfdst IX B, nr. 20).

Over het verkoopbeleid 1988 t/m 1990 is overleg geweest tussen de vaste commissies voor Financiën en voor Landbouw en de Minister van Landbouw en Visserij en de Staatssecretaris van Financiën op 19 november 1987 (20 200 IXB, nr. 19). Het verkoopbeleid 1990 t/m 1994 is geen onderwerp van overleg geweest tussen de Tweede Kamer en de betrokken bewindspersonen. Ter zake zijn door de vaste commissie voor Landbouw en Natuurbeheer wel vragen gesteld, die bij brief van 7 juni 1991 zijn beantwoord (21 800 IXB, nr. 52).

Aan het verkoopbeleid ligt het regeringsstandpunt ten grondslag, zoals verwoord in de brief van 15 september 1987 (20 200 IXB, nr. 7), dat de rijksoverheid niet als primaire taak heeft het bezit en in gebruik geven van landbouwgrond. Dit is reden om tot verkoop over te gaan mits dat op verantwoorde wijze kan geschieden.

S-AFE
S-LVV

5K3187
ISSN 0921 - 7371
Sdu Uitgeverij Plantijnstraat
's-Gravenhage 1995

- Hoofddoelstellingen van het beleid zijn:
- a. realisering van de verkooptaakstelling;
 - b. het voeren van landbouwstructuurbeleid door vrij van pacht komende domeinbedrijven aan te wenden voor:
 - vergroting van te kleine naburige domeinbedrijven;
 - het oplossen van knelpunten in aankoopgebieden van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) door middel van bedrijfsverplaatsing;
 - c. verkoop op basis van vrijwilligheid en tegen marktconforme prijzen.

2. Evaluatie verkoopbeleid agrarische domeinen 1990–1994

2a. Beleidsuitgangspunten

De beleidsuitgangspunten van het verkoopbeleid 1990–1994 zijn:

- Verkoop van verpachte en in erfpacht uitgegeven gronden vindt plaats op basis van vrijwilligheid. Pachters en erfpachters die niet kunnen of willen kopen mogen pachter c.q. erfpachter van de Staat blijven.
- Verkoop van verpachte en in erfpacht uitgegeven cultuurgronden dient te geschieden tegen een verantwoorde prijs, i.c. 60% van de getaxeerde vrije waarde. Pachters die binnen 15 jaar doorverkopen aan een derde moeten, op basis van een in de verkoopakte opgenomen verrekenbeding, alsnog het verschil tussen de vrije en de verpachte waarde betalen aan de Staat. Dit bedrag wordt afgebouwd in 15 jaar. Verkoop van verpachte gebouwen vindt plaats tegen 80% van de getaxeerde vrije waarde. Verkoop van verpachte grond/gebouwen op deze basis vindt alleen plaats indien:
 1. de pachter niet ouder is dan 50 jaar of ouder dan 50 jaar maar een geschikte bedrijfsopvolger heeft;
 2. de pachter bovendien reeds 10 jaar pacht van de Staat.
- Verkoop van pachtvrije gronden en gebouwen geschiedt op basis van de vrije verkoopwaarde.
- Bij de verkoop van agrarische domeingronden en gebouwen wordt de prijs marktconform vastgesteld op basis van een door één of meerdere onafhankelijke, niet ambtelijke deskundigen ter voorlichting van de Staat uitgebracht advies.

Wegens het ontbreken van een agrarische onroerend-goedmarkt van voldoende omvang in de IJsselmeerpolders, waarin de prijzen volgens het vrije marktmechanisme totstandkomen, wordt jaarlijks door een commissie van drie deskundigen, te weten de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, 't Schoutenhuis te Woudenberg en de Heidemij Vastgoed BV te Arnhem, advies uitgebracht over de maximale grondprijsniveaus in de Wieringermeer, de Noordoostpolder en Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. Bij het vaststellen van de plafondprijzen in de IJsselmeerpolders wordt onder meer rekening gehouden met de prijsniveaus en de prijsontwikkeling in vergelijkbare jonge zeekleigebieden op het oude land en de ontwikkeling van de bedrijfsuitkomsten van de landbouwbedrijven in de IJsselmeerpolders. Het prijsbeleid van Domeinen in de polders is voorzichtig en volgend.

In individuele verkoopgevallen in de polders brengt dezelfde taxatiecommissie met inachtneming van vorenvermeld referentiekader adviezen uit over de in die concrete gevallen te hanteren prijzen.

- Vrij van pacht komende bedrijven c.q. gronden worden primair aangewend voor vergroting van naburige kleine domeinbedrijven, zo mogelijk door verkoop. Daarbij moeten pachters die bedrijfsvergroting

krijgen in ieder geval de door hen van de Staat gepachte gebouwen kopen. Indien de pachter, die voor bedrijfsvergroting in aanmerking komt, de toe te voegen grond niet kan kopen, is op basis van een advies van directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij gehele of gedeeltelijke uitgifte in pacht mogelijk.

Indien zich in aankoopgebieden van het BBL urgente probleemgevallen voordoen, kan aan de oplossing daarvan prioriteit worden gegeven boven het interne saneringsbeleid van Domeinen en kunnen vrijkomende domeinbedrijven worden aangewend voor overplaatsing van door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) voorgestelde kandidaten die hun bedrijf in het betreffende gebied op het oude land moeten inleveren.

– De voor eerste uitgifte beschikbare gronden in Zuidelijk Flevoland worden primair aangewend voor de oplossing van knelpunten elders in het land. Het betreft hier in hoofdzaak bedrijven in landinrichtingsgebieden, de Randstadgroenstructuur, bufferzonegebieden e.d., waarvan de verplaatsing naar Zuidelijk Flevoland wordt ondersteund door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Daarnaast worden in beperkte mate bedrijven beschikbaar gesteld ten behoeve van bedrijfsverplaatsing uit de Noordoostpolder en Oostelijk Flevoland en voor zgn. «gedupeerden», d.w.z. ondernemers die op het oude land moeten wijken in verband met stadsuitbreiding etc. Uitgifte geschiedt zoveel mogelijk door verkoop.

– De budgettaire taakstelling bedraagt f 45 mln. per jaar (inclusief de taakstelling ad f 14 mln. van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, waar de verkoopopbrengsten in Zuidelijk Flevoland worden verantwoord).

Vanaf 1993 geldt naast deze taakstelling nog een inspanningsverplichting om boven voornoemd bedrag extra verkoopopbrengsten te realiseren ad f 15 mln. in de jaren 1993 en 1994 en f 20 mln. in de jaren 1995 e.v. Deze extra opbrengsten komen tot genoemde bedragen ten goede aan het Ministerie van LNV (ter financiering van het beleid zoals verwoord in het Structuurschema Groene Ruimte).

2b. Realisatie verkoopopbrengsten 1990 t/m 1994

In onderstaande tabel zijn de verkoopresultaten in de jaren 1990–1994 weergegeven voor de diverse categorieën agrarische domeinen.

Categorie	1990		1991		1992		1993		1994	
	opper- vlakke (ha)	opbrengst (mln. f)	opper- vlakke (ha)	opbrengst (mln. f)	opper- vlakke (ha)	opbrengst (mln. f)	opper- vlakke (ha)	opbrengst (mln. f)	opper- vlakke (ha)	opbrengst (mln. f)
Pachtvrij	453	18,6	450	18,4	415	16,5	364	16,3	482	20,8
Verpacht	1 479	40,1	1 030	28,9	978	23,0	936	29,2	2 000	52,1
Erven/gebouwen	–	8,8	–	16,1	–	10,9	–	14,3	–	25,9
Z. Flevoland	370	16,4	207	11,2	117	6,5	323	17,1	168	10,2
Totaal	2 302	83,9	1 687	74,6	1 510	56,8	1 623	76,9	2 650	109,0

Ondanks tegenvallende resultaten in bepaalde sectoren van het agrarisch bedrijfsleven zijn de taakstellingen toch nog ruimschoots gehaald. Voor 1993 en 1994 is het bovendien gelukt om de extra opbrengsten ten bate van de begroting van het Ministerie van LNV te realiseren. Ook andere factoren, zoals koopkracht en financieringsmogelijkheden, zijn van invloed op de vraag naar eigendomsgrond. In dit verband wordt onder meer gewezen op een gunstige rentestand in deze periode.

Het grootste deel (globaal 70%) van de verkoopopbrengsten wordt gerealiseerd door de verkoop van verpachte grond op vrijwillige basis aan de zittende pachter. De verkoop van grond en gebouwen vertoont een grillig verloop met pieken en dalen. De opbrengst in 1994 is aanzienlijk hoger dan in voorafgaande jaren. Door goede resultaten in de melkveehouderij hebben veel pachters en erfpachters in deze sector hun bedrijf te koop gevraagd. Voorts is een aantal transacties gerealiseerd waarbij gronden in agrarisch gebruik zijn verkocht ten behoeve van ondermeer woningbouw, waarbij de prijs is vastgesteld op basis van de toekomstige bestemming. Hiermee is een bedrag gemoeid van ongeveer f 12 mln. dat is begrepen in de opbrengst over 1994. Tot slot zij opgemerkt dat in 1994 relatief veel erven en gebouwen zijn verkocht. Dit kan onder meer worden verklaard door wijziging van de aftrekmogelijkheden van de overdrachtsbelasting en bijbehorende kosten per 1 januari 1995.

Verkopen in de fruitteeltsector bleven achter. Er was in de afgelopen jaren zeer weinig belangstelling voor koop van fruitteeltkavels die in Zuidelijk Flevoland beschikbaar waren voor eerste uitgifte.

Het overige deel van de verkoopopbrengsten wordt verkregen uit verkoop van (delen van) pachtvrij gekomen bedrijven.

In Zuidelijk Flevoland wordt het grootste deel van de verkoopopbrengsten behaald uit de eerste uitgifte van (delen van) bedrijven in eigendom. Verkoop aan zittende (erf-)pachters en verkoop van pachtvrij gekomen bedrijven komt in deze nog «jonge» polder de facto in mindere mate voor.

2c. Prijsbeleid

Bij de verkoop van agrarische domeingronden en gebouwen wordt de prijs marktconform vastgesteld op basis van een ter voorlichting van de Staat uitgebracht advies door één of meer onafhankelijke, niet ambtelijke deskundigen.

Zoals hiervoor is beschreven wordt jaarlijks door een commissie van drie deskundigen advies uitgebracht over de maximale grondprijsniveaus voor pachtvrije grond van de beste kwaliteit in de Wieringermeer, de Noordoostpolder en Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. Deze zgn. «plafondprijzen» zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Voorts zijn in deze tabel vermeld de gemiddelde prijzen (excl. eventuele vergoeding voor melkquotum) die domeingronden in de diverse IJsselmeerpolders en op het oude land hebben opgebracht bij verkoop in een bepaald jaar. Hierbij zijn alle agrarische verkopen betrokken, ook die, welke hebben plaatsgevonden aan zittende pachters, die voor de door hen gekochte grond slechts 60% van de vrije waarde hebben betaald. Bij de laatstbedoelde categorie is de verkoopprijs omgerekend van de verpachte naar de vrije waarde. Bij de verkopen in Zuidelijk Flevoland zijn inbegrepen de transacties in het Lauwersmeergebied.

Plafondprijzen en gemiddelde transactiepreizen bij verkoop van agrarische domeingronden in de jaren 1990-1994

	1990	1991	1992	1993	1994
	gemiddelde prijs (gld/ha)	gemiddelde prijs (gld/ha)	gemiddelde prijs (gld/ha)	gemiddelde prijs (gld/ha)	gemiddelde prijs (gld/ha)
Wieringermeer					
- plafondprijs ¹	42 500	42 500	45 000	45 000	45 000
- gerealiseerde prijs	38 000	35 000 ²	39 000	39 000	39 000
Noordoostpolder					
- plafondprijs ¹	42 500	42 500	45 000	47 500	47 500
- gerealiseerde prijs	32 000 ²	37 000	41 500	42 000	41 000
Oost. Flevoland					
- plafondprijs ¹	47 500	47 500	50 000	50 000	50 000
- gerealiseerde prijs	39 000 ²	42 000	49 000	48 000	47 000
Zuid. Flevoland					
- plafondprijs ¹	52 500	52 500	55 000	57 500	56 000
- gerealiseerde prijs	48 900	50 400	53 700	54 600	52 500

¹ Voor fruitteelt- en tuinbouwgronden gelden afhankelijk van de kwaliteit hogere prijzen.

² In betreffende jaren zijn relatief slechtere gronden verkocht.

2d. Bedrijfsvergrotingsbeleid IJsselmeerpolders (excl. Z-Flevoland)

Het beleid om de vrij van pacht gekomen gronden zoveel mogelijk aan te wenden voor vergroting van naburige, te kleine domeinbedrijven is in de afgelopen periode gecontinueerd. Om voor bedrijfsvergroting in aanmerking te komen dient de ondernemer de door hem gepachte gebouwen van de Staat over te nemen.

Noordoostpolder

Het probleem van de te kleine domeinbedrijven is het meest urgent in de Noordoostpolder. Weliswaar is de gemiddelde bedrijfsgrootte in de afgelopen jaren verbeterd, maar daartegenover zet ook de algemene tendens van schaalvergroting in de landbouw door. De gemiddelde bedrijfsgrootte van de ca. 1100 domeinbedrijven in de Noordoostpolder is 30 ha. Dit getal is gebaseerd op de oppervlakte die de betreffende ondernemers in (erf-)pacht hebben van Domeinen; sommige van deze bedrijven beschikken daarnaast ook over eigendomsgrond of grond in pacht van derden. Dit geldt m.m. ook voor de verder in deze paragraaf vermelde bedrijfsoppervlaktes.

Onder de Noordoostpolderbedrijven zijn er thans nog bijna 500 met een oppervlakte van 24 ha of minder waarvan enkele tientallen van 12 ha of minder.

In de periode 1990 t/m 1994 is van de ca. 37 500 ha domeingrond in de Noordoostpolder ca. 930 ha pachtvrij gekomen. Het grootste gedeelte daarvan is aangewend voor het vergroten van in totaal 64 akkerbouw-, veehouderij- of gemengde domeinbedrijven met gemiddeld 11 ha. De gemiddelde grootte van deze bedrijven kwam daarmee op ongeveer 32 ha. Daarnaast is een achttal fruitteelt-, bloembollen- en tuinbouwbedrijven vergroot met gemiddeld 5,5 ha tot gemiddeld 20 ha. Vrijwel al deze grond werd in pacht uitgegeven. Bovendien is een deel van de vrijkomende grond, in totaal ca. 110 ha, in beheer overgedragen aan Staatsbosbeheer in het kader van de realisatie van een reservaatgebied op het voormalige eiland Schokland. Enkele tientallen hectares kregen een andere bestemming, met name in verband met stadsuitbreiding.

Wieringermeer

De bedrijfsgrootte in de Wieringermeer en in Oostelijk Flevoland is aanzienlijk beter dan in de Noordoostpolder. De gemiddelde grootte bedraagt in de genoemde gebieden ongeveer 40 ha. Desondanks komen ook hier nog tientallen bedrijven voor vergroting in aanmerking.

In de Wieringermeer kwam in de afgelopen verkoopperiode ongeveer 500 ha pachtvrij van de in totaal ca. 15 700 ha domeingrond. In totaal werden hiermee 23 bedrijven vergroot met gemiddeld ruim 13 ha. Ongeveer 75% van deze uitbreidingsgrond werd in pacht uitgegeven aan de betreffende agrariërs. Twee vrijkomende bedrijven van 34 en 40 ha werden benut om bedrijven te verplaatsen vanaf het oude land, zodat de aldaar vrijkomende grond kon worden benut voor het oplossen van knelpunten.

Oostelijk Flevoland

In Oostelijk Flevoland is slechts ca. 430 ha van in totaal ca. 33 000 ha domeingrond vrij van pacht gekomen. De oorzaak van deze relatief geringe oppervlakte is tweeledig. Enerzijds is er sprake van een betrekkelijk jong ondernemersbestand, anderzijds is in Oostelijk Flevoland veel grond (voor langere tijd) in erfpacht uitgegeven, te weten ca. 55% van het domein-areaal; deze erfpachttermijnen zijn voorlopig nog niet verstreken.

De vrijgekomen grond is onder meer gebruikt om 14 akkerbouw- en veehouderij domeinbedrijven te vergroten met gemiddeld bijna 13 ha tot een gemiddelde grootte van ruim 43 ha. Van deze uitbreidingsgrond kon de helft aan de betreffende agrariërs worden verkocht. Voorts werden drie fruitteeltbedrijven verdubbeld van 12 ha tot 24 ha. De uitbreidingsgrond werd in die gevallen verkocht. Daarnaast is een bedrijf van 43 ha benut voor een door het BBL voorgestelde bedrijfsverplaatsing vanaf het oude land. Ook werd grond aangewend voor niet-agrarische bestemmingen.

2e. Uitgiftebeleid Zuidelijk Flevoland

Sinds een aantal jaren geldt het uitgangspunt dat de uit te geven gronden in beginsel door de gegadigde moeten worden gekocht. In ieder geval dient de gegadigde het erf te kopen en moet hij de verkoopopbrengst van de cultuurgrond van het oude bedrijf na aflossing van de eventueel op de grond rustende hypothecaire lening aanwenden voor de grondaankoop van het aan hem uit te geven bedrijf in Zuidelijk Flevoland.

Aan agrarische ondernemers die hun bedrijf in een aankoopgebied van het BBL inleveren en zich in Zuidelijk Flevoland vestigen wordt op de plafondprijzen een korting van f 5 000,- verleend. Deze korting is bedoeld om de betreffende ondernemers bij verplaatsing naar Zuidelijk Flevoland in een gelijkwaardiger positie te brengen ten opzichte van de verplaatsers die gronden inleveren bij lagere overheden. Laatstgenoemde verplaatsers krijgen veelal meer dan de agrarische waarde voor hun bedrijf, dat bijvoorbeeld nodig is voor stadsuitbreiding. In de brief van 15 september 1987 is opgemerkt dat deze kortingsregeling tijdelijk van aard is om praktische ervaring op te doen. Handhaving van deze regeling wordt per kabinetsperiode opnieuw bezien.

In de jaren 1990 t/m 1994 zijn in totaal 17 akkerbouwbedrijven uitgegeven met een gemiddelde bedrijfsgrootte van 62,5 ha, alsmede 12 weidebedrijven (gem. grootte 50 ha) en 6 fruitteeltbedrijven (gem. grootte 19 ha).

In totaal zijn 35 bedrijven uitgegeven met een totale oppervlakte van 1777 ha, waarvan 569 ha is verkocht en 1208 ha in pacht is uitgegeven.

Ruim de helft van het aantal bedrijven (i.c. 18 stuks) is aangewend ten behoeve van kandidaten afkomstig uit aankoopgebieden van het BBL. Daarnaast is gemiddeld 1 bedrijf per jaar uitgegeven aan een ondernemer uit de Noordoostpolder of Oostelijk Flevoland en werd gemiddeld ruim 1 bedrijf per jaar (i.c. 6 stuks) aangewend voor uitgifte aan een ondernemer uit de categorie «gedupeerden». De 6 fruitteeltbedrijven zijn uitgegeven in de vrije sector.

Voor meer specifieke informatie over de jaarlijkse uitgaven 1990 t/m 1994 wordt verwezen naar bijlage 1.

2f. Conclusies evaluatie verkoopbeleid 1990 t/m 1994

Op basis van het vorenstaande zijn de volgende conclusies te trekken:

1. De verkooptaakstelling van f 45 mln. per jaar is over de jaren 1990 t/m 1994 ruimschoots gehaald; ook de extra inspanningsverplichtingen voor 1993 en 1994 ten bedrage van f 15 mln. voor het Ministerie van LNV (ter financiering van het beleid zoals verwoord in het Structuurschema Groene Ruimte) zijn gerealiseerd.

2. Er is recht gedaan aan het landbouwstructuurbeleid, d.w.z. de vrij van pacht gekomen bedrijven zijn ofwel aangewend voor bedrijfsverplaatsing van door LNV voorgestelde kandidaten afkomstig uit landinrichtingsgebieden e.d. ofwel aangewend voor interne saneringsdoeleinden, waarbij prioriteit is gegeven aan vergroting van kleine domeinbedrijven.

3. Verkoop heeft plaatsgevonden op basis van door onafhankelijke, externe deskundigen marktconform getaxeerde waarden.

4. Alle verkopen zijn op vrijwillige basis tot stand gekomen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de aan het verkoopbeleid agrarische domeinen ten grondslag liggende doelstellingen zijn gerealiseerd.

3. Verkoopbeleid agrarische domeingronden 1995 t/m 1998

3.1. Algemeen

Op grond van de in paragraaf 2 vermelde evaluatie betreffende het verkoopbeleid in de afgelopen kabinetsperiode bestaat er mijnerzijds geen aanleiding het verkoopbeleid voor de komende jaren wezenlijk aan te passen.

De resultaten zijn alleszins bevredigend. Dit laat onverlet dat het gewenst wordt geacht het beleid op een aantal onderdelen nader te concretiseren c.q. aan te passen. In het navolgende wordt hierop puntsgewijs ingegaan.

3.2. Einde 40-jarige erfpacht

Door het Landbouwschap en de landbouworganisaties in de IJsselmeerpolders is aandacht gevraagd voor de problematiek van de bedrijfscontinuïteit in relatie tot het einde van de 40-jarige erfpachtstermijn van in erfpacht uitgegeven agrarische domeingronden. Weliswaar bedraagt de resterende duur van de meeste erfpachtsrechten nog een kleine 20 jaar, toch willen de betreffende ondernemers nu graag weten wat hen te wachten staat bij het einde van het recht. Duidelijkheid hierover is voor hen van belang onder meer in verband met het plegen van investeringen,

waarvan de afschrijvingsduur de looptijd van het erfpachtsrecht overschrijdt. In de Algemene voorwaarden behorende bij deze erfpachtvorm is bepaald dat «Indien bij ommekomst van de termijn, ..., de Staat besluit het erfpachtsgoed wederom voor agrarische bestemming in zijn geheel onverdeeld uit te geven, kan de Staat daarbij tevens besluiten dat de afgaande erfpachter bij voorkeur in de gelegenheid wordt gesteld alsdan een overeenkomst, regelende het verdere gebruik van de grond, met de Staat aan te gaan». Uiterlijk twee jaar voor de ommekomst van bedoelde termijn geeft de Staat aan de erfpachter schriftelijk te kennen dat hij al dan niet voornemens is een nieuwe overeenkomst met hem aan te gaan.

Het Landbouwschap heeft medio 1994 aan de Staatssecretaris van Financiën gevraagd er aan mee te werken dat de Staat na ommekomst van de 40-jarige erfpachtstermijn de cultuurgrond aan de voormalige erfpachter in reguliere pacht uitgeeft. De toenmalige Staatssecretaris heeft daarop geantwoord dat hij het wenselijk acht dat gezocht wordt naar een oplossing voor het gesignaleerde probleem, waarbij in beginsel de bedrijfscontinuïteit ook na expiratie van het erfpachtsrecht wordt mogelijk gemaakt. Naast verkoop van de blote eigendom zou uitgifte in reguliere pacht een oplossing kunnen zijn, «ware het niet dat dit als onbedoeld neveneffect zou hebben dat vervreemding van erfpachtsrechten aan derden tegen hoge vergoedingen tot kort voor de expiratie tot de mogelijkheden blijft behoren. Naar mijn oordeel mag voor speculatiewinsten in gevallen als deze geen ruimte bestaan. Voor dit aspect zal dus in ieder geval een oplossing moeten worden gevonden.»

Mede op basis van deze randvoorwaarde heeft onder meer overleg plaatsgevonden met de landbouworganisaties in de IJsselmeerpolders. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming.

In verband met de complexiteit van de materie en de financiële belangen van de desbetreffende ondernemers heb ik besloten tot inschakeling van een onafhankelijk deskundige die onderzoek zal verrichten naar de financiële haalbaarheid van omzetting van erfpachtsrechten in pachtovereenkomsten.

Het Landbouw Economisch Instituut te Den Haag is bereid gevonden dit onderzoek uit te voeren. Zodra de rapportage gereed is, zal ik u informeren over het voorgenomen beleid op dit punt.

3.3. Planologische onzekerheden

Pachters en erfpachters die voldoen aan de gestelde criteria zoals verwoord in paragraaf 2 van deze brief kunnen hun bedrijf in beginsel kopen tegen 60% van de getaxeerde vrije agrarische waarde. In de praktijk doen zich situaties voor waarbij dergelijke koopverzoeken op gespannen voet staan met in ontwikkeling zijnd planologisch beleid, dat uitgaat van een andere dan de agrarische bestemming. In deze gevallen kunnen verzoeken van pachters en erfpachters van domeinbedrijven om hun bedrijf te kopen niet worden gehonoreerd.

3.4. Beëindiging bijzonder domeinbeheer in Zuidelijk Flevoland

Per 1 januari 1997 wordt het bijzonder domeinbeheer door Rijkswaterstaat in Zuidelijk Flevoland wegens afronding van de inrichtingstaak beëindigd. Dit beheer betreft een oppervlakte grond en water van ongeveer 63 000 ha. Met ingang van genoemde datum gaat het beheer van enerzijds in pacht en erfpacht uitgegeven landbouwbedrijven/ agrarische gronden en anderzijds van gronden die gereserveerd zijn voor uitbreiding van de steden Almere en Zeewolde over naar de regionale

directie Domeinen IJsselmeerpolders te Lelystad. Het streven is erop gericht dat de uitgifte van voor eerste uitgifte beschikbare gronden in Zuidelijk Flevoland zoveel mogelijk voor vermelde datum is afgerond.

Als gevolg van de beëindiging van het bijzonder domeinbeheer komt de verkooptaakstelling van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat ad f 14 mln. per jaar uit hoofde van het agrarisch verkoopbeleid te vervallen. Omdat de uitgifte in 1996 nagenoeg zal zijn voltooid kan deze taakstelling niet door Domeinen worden overgenomen. De totale taakstelling uit verkoop van agrarische domeingronden komt daarmee op f 31 mln.

Het geldende uitgiftebeleid in Zuidelijk Flevoland zal tot 1 januari 1997 ongewijzigd worden voortgezet, met dien verstande dat de prijsreductie voor boeren die bereid zijn afstand te doen van hun bedrijf gelegen in aankoopgebieden van het BBL in de gelegenheid te stellen gronden in Zuidelijk Flevoland te kopen tegen een prijs die f 5 000 per ha lager ligt dan de vastgestelde plafondprijs met ingang van de uitgifte 1995 komt te vervallen. Ook zonder bedoelde prijsverlaging zijn er voldoende stimulanzen voor agrarische ondernemers om hun bedrijf naar Zuidelijk Flevoland te verplaatsen. In dit verband wijs ik er op dat uitgifte in pacht mogelijk is indien ondernemers het nieuwe bedrijf niet volledig kunnen kopen.

3.5. Verkoopbeleid agrarische pachterswoningen en bedrijfsgebouwen in Zuidelijk Flevoland

De verkoopwaarde van akkerbouw- en veehouderijschuren, alsmede van pachterswoningen in Zuidelijk Flevoland wordt tot dusver berekend op basis van de vervangingswaarde, rekening houdend met afschrijvingen e.d. Voor deze systematiek is gekozen enerzijds omdat de gebouwen nog van recente datum zijn, waardoor er nog een verband bestaat tussen de oorspronkelijke stichtingskosten en de te hanteren waarde bij verkoop en anderzijds omdat de gestichte gebouwen zijn te classificeren in enkele gestandaardiseerde typen, waardoor een grote mate van uniformiteit bestaat.

Aangezien de polder inmiddels circa 15 jaar oud is en de laatste, door de Staat gestichte gebouwen dateren van 1987 is er zo langzamerhand sprake van een minder directe relatie tussen de verrekenwaarde en de reële verkoopwaarde.

Ik acht het dan ook juist in het vervolg ook voor de agrarische bedrijfsgebouwen en pachterswoningen in Zuidelijk Flevoland over te gaan op het voor de andere domeingebieden gangbare systeem van taxatie van de vrije verkeerswaarde door de eerder vermelde commissie van drie externe deskundigen, waarbij als uitgangspunt geldt dat kan worden verkocht op basis van 80% van de vrije waarde. Om de pachters in de gelegenheid te stellen de door hen gepachte gebouwen te kopen ben ik bereid de aan hen gestelde eis dat ze tenminste 10 jaar pachter moeten zijn geweest, voor wat betreft de gebouwen te laten vervallen.

Voor de goede orde merk ik nog op dat deze beleidswijziging geen gevolgen heeft voor de bestaande pachtcontracten. Indien pachters de pachtprijs onevenredig hoog vinden bestaat er nu een reëel alternatief in de vorm van koop tegen 80% van de getaxeerde waarde.

3.6. Wijziging Pachtwet

De Wet van 12 oktober 1995 tot wijziging van de Pachtwet (Staatsblad 1995, 504) is bij Besluit van 20 oktober jl. (Staatsblad 1995, 514) in werking getreden met ingang van 31 oktober 1995.

In de Nota naar aanleiding van het Eindverslag bij het desbetreffende

wetsvoorstel is opgemerkt dat de gevolgen van de wijziging van de Pachtwet voor het domeinbeleid zullen worden meegenomen bij de vaststelling van het agrarisch verkoopbeleid voor de komende kabinetsperiode.

In het navolgende zet ik in grote lijnen het door mij terzake voorgestane beleid uiteen.

a. Verrekenbeding

Wettelijk wordt de mogelijkheid geopend om in een verkoopovereenkomst te bepalen dat een pachter, die van zijn voorkeursrecht tot koop van het door hem gepachte gebruik heeft gemaakt, aan de verpachter een vergoeding is verschuldigd, indien de (vml.) pachter de grond binnen 10 jaar doorverkoopt. Deze vergoeding wordt vastgesteld op het verschil tussen de vrije waarde (op het moment van verkoop van verpachter aan pachter) en de door de pachter betaalde koopsom, met dien verstande dat het te verrekenen bedrag telkens afneemt met één tiende deel voor ieder jaar dat verstreken is gerekend vanaf de datum van verkoop.

Bij amendement is hieraan toegevoegd dat de vergoeding bij doorverkoop door de vml. pachter wordt aangepast bij dalende grondprijzen. Indien de verkoopprijs bij doorverkoop lager is dan de vrije waarde ten tijde van verwerving wordt de vergoeding berekend aan de hand van het verschil tussen die lagere prijs en hetgeen de pachter heeft betaald.

Domeinen zal zijn voorwaarden op deze punten aanpassen. Dit houdt echter niet in dat de Staat/Domeinen een eventueel lagere doorverkoopprijs zonder meer accepteert. Uitgangspunt blijft een marktconforme verkoopprijs. Zonodig laat Domeinen de doorverkoopprijs toetsen door externe, onafhankelijke deskundigen.

b. Korte termijnverpachtingen

De wet introduceert de éénmalige verpachting voor tenminste 1 jaar en maximaal 12 jaar en verpachting voor de duur van ten hoogste 1 jaar onderscheidelijk 2 jaar voor respectievelijk één- of tweejarige teelten zonder dat de pachtnormen, het voorkeursrecht, het continuatierecht en de verlenging van de pachtovereenkomst van toepassing zijn.

Domeinen zal van deze nieuwe pachtvormen gepast gebruik maken. Er wordt geen verdringing van de reguliere pacht beoogd.

In het geldende landbouwstructuurbeleid, waarbij te kleine domeinbedrijven in de IJsselmeerpolders vergroot worden met naburige, pachtvrij gekomen gronden met de verplichting voor de pachter om de door de Staat gestichte gebouwen over te nemen, zal de op grond van de LNO-rapportage in pacht toe te voegen grond niet geschieden op basis van de nieuwe pachtvormen. In die gevallen blijft uitgifte in pacht voor de wettelijke duur op basis van de pachtnormen het aangewezen instrument. Hiermee blijft de bedrijfsvergroting ook in de toekomst zijn structurele karakter behouden.

Pachtvrije gronden met een niet-agrarische bestemming of gronden welke die bestemming naar verwachting binnen afzienbare tijd krijgen en waarvan duidelijk is dat het gebruik in de tijd beperkt zal zijn, kunnen tijdelijk in agrarisch gebruik worden gegeven op basis van de nieuwe pachtvormen. Hierbij kan gedacht worden aan gronden bestemd voor stadsuitbreiding, aanleg van wegen e.d. Voorts kan als toepassing gedacht worden aan pachtvrij gekomen gronden waarvan de beoogde

heruitgifte niet aansluitend op de datum van pachtvrij komen is te realiseren.

Voor wat betreft de te bedingen tegenprestatie bij deze kortdurende verpachtingsvormen zal Domeinen een voorzichtig volgend beleid voeren. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt. Om de markt goed te kunnen inschatten zullen zonnodig externe deskundigen worden ingeschakeld.

3.7. Erfpacht-nieuwe-stijl

Bij de behandeling in de Tweede Kamer van het in de vorige paragraaf vermelde wetsvoorstel is, met name door de heer Huys, verontrusting geuit over de door Domeinen toegepaste uitgiftevorm «erfpacht-nieuwe-stijl» en de daarbij gehanteerde koppeling tussen het erfpachtsrecht voor het erfperceel en het pachtrecht voor de cultuurgrond.

Het gaat om de vraag of de door Domeinen gehanteerde erfpachts-overeenkomst voor de duur van 40 jaar voor wat betreft het agrarisch erfperceel, zijnde het gedeelte waarop de gebouwen staan, door de koppeling met de in pacht uitgegeven cultuurgrond niet onder de werking van de Pachtwet valt. Dit in verband met het bepaalde in artikel 59 van de Pachtwet.

Dit artikel bepaalt namelijk dat op overeenkomsten, waardoor of krachtens welke tegen een vergoeding ineens of in termijnen zakelijke genotsrechten voor 25 jaar of korter, danwel voor onbepaalde tijd op hoeven en los land worden gevestigd, de bepalingen van de Pachtwet van toepassing zijn. In geval van zakelijke genotsrechten voor onbepaalde tijd blijven de overeenkomstige bepalingen van de Pachtwet beperkt tot 25 jaar na de vestiging.

De ratio van artikel 59 is het tegengaan van ontduiking van de Pachtwet.

Naar aanleiding van een procedure, die door een erfpachter-nieuwe-stijl tegen de Staat is aangespannen, heeft de Centrale Grondkamer bij beschikking van 25 mei 1993 vastgesteld dat bedoeld zakelijk genotsrecht niet is aan te merken als een pachtovereenkomst. De Centrale Grondkamer deelt derhalve de hierna te melden mening van de Staat. Aan deze zaak is ook aandacht besteed in vakbladen. In dit verband zij ondermeer verwezen naar Agrarisch recht 1991, blz. 53 e.v., blz. 498 e.v. en blz. 500 e.v.

Voor alle duidelijkheid wens ik te benadrukken dat erfpacht-nieuwe-stijl in het belang van de (erf)pachter is geconstrueerd en dat het geenszins de bedoeling is de Pachtwet te ontgaan.

In dit verband noem ik de volgende feiten:

a. De uitgiftevorm erfpacht-nieuwe-stijl houdt in dat het erf voor de duur van 40 jaar in erfpacht wordt uitgegeven onder verrekening van de waarde van de door de Staat gestichte opstallen, waarbij de bijbehorende cultuurgrond als losland wordt verpacht voor de wettelijke duur. De ondernemer wordt aldus economisch eigenaar van de opstallen. Ten behoeve van de financiering van de opstallen kan de bank de eis stellen dat de ondernemer beschikt over een zakelijk recht waarop een hypotheek kan worden gevestigd.

b. De canon van het erfpachtsrecht voor het erfperceel is gebaseerd op de pachtnormen.

c. Het erfpachtsrecht voor het erf wordt gekoppeld aan het pachtrecht voor de cultuurgrond, omdat erf met gebouwen en cultuurgrond in beginsel een economische eenheid vormen. Deze koppeling, tezamen met de vergoedingsregeling voor de door de erfpachter overgenomen

opstallen c.a. bij het einde van het erfpachtsrecht, houdt in dat indien de erfpachter ophoudt pachter te zijn van de tot het bedrijf behorende cultuurgrond de Staat het recht heeft de erfpachtsovereenkomst m.b.t. het erf te doen eindigen onder de verplichting voor de Staat de erfpachter een vergoeding te betalen voor de door hem gekochte opstallen c.a. Deze vergoeding wordt vastgesteld door drie door de Centrale Grondkamer benoemde onafhankelijke deskundigen. Met de koppeling van het erfpachtsrecht aan de pachtovereenkomst wordt beoogd dat de (erf)pachter de reële waarde van zijn gebouwen bij (tussentijdse) bedrijfsbeëindiging terugkrijgt. Deze reële waarde kan hij verkrijgen door het erfpachtsrecht te vervreemden aan degene die door de Staat als opvolgende pachter of koper van de cultuurgrond wordt aangewezen. Indien de erfpachter geen overeenstemming bereikt met de gegadigde van de Staat, is de Staat gehouden tot vergoeding van de reële waarde van de opstallen over te gaan.

Een alternatief is de mogelijkheid dat hij de blote eigendom van het erfperceel van de Staat koopt. De blote eigendom kan hij verwerven voor 80% van de getaxeerde vrije waarde, zonder anti-speculatiebeding.

d. Bij afstoting van agrarische erfpercelen wordt gestreefd naar verkoop van grond en gebouwen. Indien dit overwegende financieringsproblemen voor de ondernemer oplevert is uitgifte in erfpacht nieuwe stijl mogelijk. De verkoopprijs van een agrarisch erfperceel (excl. gebouwen) ligt, afhankelijk van de grootte, in het algemeen tussen f 50 000 en f 110 000.

4. Conclusie

Samenvattend ben ik van oordeel dat het in de afgelopen jaren gevoerde verkoopbeleid in grote lijnen ongewijzigd kan worden voortgezet. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- a. Het verkoopbeleid van agrarische gebouwen in Zuidelijk Flevoland wordt in overeenstemming gebracht met het verkoopbeleid zoals dat al gold voor de rest van het land.
- b. In verband met de beëindiging van het bijzonder domeinbeheer in Zuidelijk Flevoland c.a. wordt de jaarlijkse verkooptaakstelling ad f 45 mln. verlaagd naar f 31 mln. per 1 januari 1997. Daarnaast blijft de inspanningsverplichting ten behoeve van het Ministerie van LNV ad f 20 mln. per jaar gelden.
- c. De korting van f 5 000 per ha ingeval van overplaatsing naar Zuidelijk Flevoland wordt met ingang van de uitgifte 1995 geschrapt.
- d. De duur van het verrekenbeding bij verkoop in verpachte staat van cultuurgrond wordt verkort van 15 jaar tot 10 jaar. Bij de formulering van het verrekenbeding wordt rekening gehouden met aanpassing van de verschuldigde vergoeding bij doorverkoop door de vml. pachter in geval van dalende grondprijzen.
- e. Domeinen zal gepast gebruik maken van de nieuwe pachtvormen.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. A. F. G. Vermeend

BIJLAGE 1**Uitgiften in Zuidelijk Flevoland 1990-1994**

Jaar	bedrijfs- type	aantal uitgegeven bedrijven (ha)	totale oppervlakte uitgegeven	uitgegeven in pacht (ha)	uitgegeven in eigendom (ha)	gemiddelde grootte bedrijven
1990	akkerbouw	3	172	71	101	57
	weide	4	198	122	76	50
	fruitteelt	1	19	14	5	19
	totaal	8	389	207	182	-
1991	akkerbouw	2	115	49	66	58
	weide	2	104	69	35	52
	fruitteelt	3	54	52	2	18
	totaal	7	273	170	103	-
1992	akkerbouw	7	458	335	123	65
	weide	4	191	129	62	48
	fruitteelt	2	39	38	1	20
	totaal	13	688	502	186	-
1993	akkerbouw	3	195	167	28	65
	weide	1	55	51	4	55
	fruitteelt	-	-	-	-	-
	totaal	4	250	218	32	-
1994	akkerbouw	2	122	87	35	61
	weide	1	55	24	31	55
	fruitteelt	-	-	-	-	-
	totaal	3	177	111	66	-
1990-1994	Totaal	35	1 777	1 208	569	-