

Vergaderjaar 1995–1996

24 490

Verkoopbeleid agrarische domeinen

Nr. 2

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 22 januari 1996

De vaste commissie voor Financiën¹ heeft, naar aanleiding van de brief van de staatssecretaris van Financiën over het verkoopbeleid agrarische domeinen 1991 t/m 1994 en over het voorgenomen beleid gedurende deze kabinetsperiode (24 490, nr. 1), de onderstaande vragen opgesteld. De bijbehorende antwoorden zijn eveneens in dit verslag opgenomen.

De voorzitter van de commissie,
Ybema

De griffier van de commissie,
Van Overbeeke

¹ Samenstelling:

Leden: Schutte (GPV), Van Rey (VVD), Terpstra (CDA), Smits (CDA), Reitsma (CDA), Vliegthart (PvdA), Ybema (D66), voorzitter, Schimmel (D66), Van Gijzel (PvdA), Witteveen-Hevinga (PvdA), Hillen (CDA), Van Heemst (PvdA), Van Wingerden (AOV), Rabbae (GroenLinks), Voûte-Droste (VVD), Giskes (D66), H. G. J. Kamp (VVD), Zonneveld (CD), Van Dijke (RPF), Hoogervorst (VVD), ondervoorzitter, Van der Ploeg (PvdA), B. M. de Vries (VVD), Van Zuylen (PvdA), Van Walsem (D66), Ten Hoopen (CDA).

Plv. leden: Van der Vlies (SGP), Van Hoof (VVD), De Hoop Scheffer (CDA), Van der Linden (CDA), Wolters (CDA), Noorman-den Uyl (PvdA), Bakker (D66), Jeekel (D66), Van Zijl (PvdA), Liemburg (PvdA), De Jong (CDA), Crone (PvdA), Verkerk (AOV), Rosenmøller (GroenLinks), Hofstra (VVD), Assen (CDA), M. M. H. Kamp (VVD), Marijnissen (SP), Leerkes (U55+), Passtoors (VVD), Verspaget (PvdA), Hessing (VVD), Van Nieuwenhoven (PvdA), vacature (D66) en Van de Camp (CDA).

1. Evaluatie verkoopbeleid 1990-1994

1a. Beleidsuitgangspunten

1

Pachters die binnen 15 jaar doorverkopen aan een derde moeten alsnog een percentage van het verschil tussen de vrije en de verpachte waarde betalen aan de staat. Heeft de staatssecretaris hierbij overwogen om bij het verkoopbeleid voor de jaren 1995 t/m 1998 aan te knopen bij de ontwikkeling die zich ook bij het voorstel tot wijziging van de Pachtwet heeft voorgedaan (de wens van de kamer om de termijn niet 15 maar 10 jaar te laten zijn) en de termijn analoog daaraan te verkorten naar 10 jaar?

Ja.

In punt 3.6.a (verrekenbeding) van mijn brief van 6 november jl. heb ik aangegeven dat «Domeinen zijn voorwaarden op deze punten zal aanpassen». In het persbericht over onderhavig verkoopbeleid is voorts opgemerkt dat koopverzoeken die dateren van 1 november 1995 e.v. op de nieuwe basis zullen worden afgewikkeld.

2

Kan de staatssecretaris aangeven wat de achterliggende gedachte is van het feit dat verkoop van de verpachte en in erfpacht uitgegeven gronden plaatsvindt op basis van 60% van de getaxeerde vrije waarde en verkoop van verpachte gebouwen gebaseerd wordt op 80% van de getaxeerde vrije waarde?

Sinds de start van het verkoopbeleid naar aanleiding van de motie Faber in de beginjaren '80 wordt het percentage van 60 gehanteerd bij verkoop van verpachte en in erfpacht uitgegeven gronden aan de zittende (erf)pachter. Dit is een gebruikelijk percentage in de onroerend goedmarkt bij verkoop aan de gebruiker.

Fagoed hanteert, ter vergelijking, een percentage van 70 bij aankoop van agrarische gronden, om deze gronden vervolgens in erfpacht uit te geven aan de vml. eigenaar.

Ik heb geen reden dit beleid los te laten; uit dien hoofde is er ook geen aanleiding het percentage van 60 te wijzigen.

Met ingang van 1 november 1988 worden erf en gebouwen te koop aangeboden voor 80% van de getaxeerde vrije waarde; daarvoor werd verkocht voor de volle vrije waarde. Wegens het niet of nauwelijks bestaan van een markt voor verpachte gebouwen en het derhalve ontbreken van marktgegevens over de verkoop van verpachte gebouwen is bij de vaststelling van voornoemd percentage aangesloten bij de verkoop van dienstwoningen aan de bewoners. Deze woningen werden -en worden nog steeds- voor 80% van de vrije waarde door Domeinen te koop aangeboden aan de bewoners.

3

Wat is de reden van de eis dat bij de verkoop van verpachte grond en gebouwen de pachter de grond reeds 10 jaar gepacht moet hebben van de staat?

Pachtvrije gronden en gebouwen worden verkocht voor de volle vrije getaxeerde waarde. Een pachter die nog geen 10 jaar gebruiksgerechtigde is kan uiteraard ook het door hem gepachte kopen, zij het voor de volle 100-procent. Om als pachter in aanmerking te komen voor koop tegen 60% dient hij tenminste 10-jaar gebruiksgerechtigde te zijn. De reden daarvoor is dat hij niet direct na uitgifte in pacht de grond tegen een

gereduceerde prijs kan kopen waardoor hij onbedoeld op een goedkope wijze staatsbezit kan verwerven.

4

Houdt het aanwenden van vrij van pacht gekomen gronden ten behoeve van bedrijfsvergroting van naburige bedrijven een verplichting in voor het naburige bedrijf om de vrijgekomen grond te kopen of in ieder geval te pachten? Zo ja, is dit dan ook een verplichting die redelijkerwijs aan deze naburige bedrijven kan worden opgelegd?

Neen, het verkoopbeleid is gebaseerd op vrijwilligheid. Een pachter, wiens bedrijf grenst aan dan wel in de nabijheid is gelegen van een pachtvrij gekomen bedrijf, kan in aanmerking komen voor bedrijfsvergroting. Indien hij dat niet wil, is hij daartoe niet verplicht en blijft alles bij het oude. Voor het pachtvrije bedrijf wordt dan gezocht naar andere belangstellenden.

1b. Realisatie verkoopopbrengsten 1990 t/m 1994

5

Kan de staatssecretaris aangeven wat de reden is van het feit dat er in Zuidelijk Flevoland de afgelopen jaren zeer weinig belangstelling voor koop van fruitteeltkavels was? Is het mogelijk deze oorzaak te minimaliseren, zodat in de volgende jaren meer koop van deze kavels te verwachten zal zijn?

De bedrijfsresultaten in de fruitteeltsector zijn in de afgelopen jaren niet goed geweest. Ook de vooruitzichten voor deze sector zijn niet optimaal. Dit betekent dat er weinig koopkrachtige vraag is naar nieuwe fruitteeltkavels, omdat de investeringen in grond en aanplant zeer hoog zijn. Er resteert dan ook geen andere mogelijkheid dan deze kavels in pacht uit te geven (met uitzondering van het erfperceel, groot ongeveer 0,5 ha, dat gekocht moet worden). Overigens zij opgemerkt dat er in het algemeen weinig belangstelling is voor fruitteeltkavels. Ik zie geen mogelijkheden om deze belangstelling dan wel de koopkracht van fruittelers te vergroten.

Aan de uitgifte van nieuwe fruitteeltkavels wordt in vakbladen voldoende bekendheid gegeven, zodat een ieder in de gelegenheid is daarnaar te solliciteren. Er resteren overigens nog maar zes uit te geven fruitteeltkavels.

6

Wordt er een gericht beleid gevoerd bij het vrijkomen van fruitteeltbedrijven, b.v. door faillissement, om deze bedrijven behouden te doen blijven – indien enigszins mogelijk – voor de fruitteelt, gezien de aanwezige specifieke voorzieningen en het behoud van een fruitteeltconcentratiegebied?

Bij het vrijkomen van fruitteeltbedrijven wordt zoveel mogelijk getracht deze aan te wenden ten behoeve van de fruitteeltsector onder meer in verband met de versterking van de centrumfunctie. Er is in de fruitteeltsector echter weinig belangstelling voor bedrijfsvergroting, mede omdat er in beginsel gekocht moet worden. Dit betekent dat de doelstelling van structuurverbetering en/of bedrijfssanering niet altijd haalbaar is. Van geval tot geval wordt bezien welke mogelijkheden er zijn voor heruitgifte en aan wie c.q. aan welke bedrijfstak. Zo doen zich in de praktijk gevallen voor dat de fruitteeltopstanden dermate verouderd zijn zodat tot rooien daarvan wordt overgegaan. In dergelijke situaties kan het voorkomen dat een fruitteeltkavel wordt verkocht aan een gegadigde die niet afkomstig is van deze sector. In verband met de huidige situatie in de fruitteeltsector is en blijft heruitgifte van een fruitteeltbedrijf maatwerk.

7

Is het mogelijk een verklaring te geven voor het feit dat verkoop aan zittende (erf-)pachters en verkoop van pachtvrij gekomen bedrijven überhaupt in deze polder in mindere mate voorkomt? Hierbij zouden ook weer, als de oorzaak bekend is, maatregelen genomen kunnen worden om de verkoopkwantiteit op te schroeven.

In hoeverre pachters en erfpachters hun bedrijf willen en kunnen kopen is van diverse omstandigheden afhankelijk. Hierbij spelen persoonlijke omstandigheden (gezondheid, bedrijfsopvolging e.d.) maar ook externe omstandigheden (bedrijfsresultaten, rentestand, fiscale maatregelen, gronden pachtprijsontwikkelingen e.d.) een belangrijke rol. Het verkoopbeleid is gebaseerd op het vrijwilligheidsbeginsel. D.w.z. zittende (erf)pachters dienen een verzoek tot koop in. Vervolgens doet Domeinen hun een koopaanbod. Indien men voor die prijs niet wil of kan kopen blijven ze (erf)pachter. De Staat/Domeinen verkoopt niet aan anderen dan de gebruiker onder bezwaar van pacht of erfpacht. Pachtvrije domeinbedrijven worden niet op de vrije markt aan de hoogst biedende te koop aangeboden. In het kader van bedrijfsvergroting bepaalt de LNV-beoordelingsprocedure, voorheen aangeduid als zgn. LNO-procedure, hoeveel grond gekocht moet worden dan wel in pacht dient te worden uitgegeven. Domeinen heeft daarop geen invloed. In de jaren 1993, 1994 en 1995 is voor ruim f 100 mln per jaar verkocht. De jaarlijkse taakstelling ad f 45 mln en de inspanningsverplichting t.b.v. LNV ad f 20 mln zijn ruimschoots gehaald. Uit dien hoofde is er geen aanleiding maatregelen te nemen die de verkoopkwantiteit zouden moeten opschroeven. Om de verkoopkwantiteit te verhogen zou getornd moeten worden aan één of meerdere uitgangspunten van het verkoopbeleid. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het afschaffen van het vrijwilligheidsbeginsel van pachters en erfpachters om tot koop over te gaan, afschaffen van het landbouwstructuurbeleid (o.a. afschaffen LNV-beoordelingsprocedure), het loslaten van het verkopen tegen marktconforme prijzen en verdere liberalisering van de Pachtwet en pachtnormen. Voor dergelijke beleidsvarianten is een met de Tweede kamer overeen te komen beleidswijziging nodig.

1c. Prijsbeleid

8

Is het bij de verkoop van agrarische domeingronden en gebouwen mogelijk dat er, naast het prijs-advies van deskundigen ingeroepen door de Staat, nog een contra-expertise plaatsvindt door deskundigen ingehuurd door de aspirant-koper?

Ten behoeve van de vaststelling van een marktconforme verkoopprijs van agrarische domeingronden en -gebouwen vraagt Domeinen een taxatie van één of meer externe deskundigen ter voorlichting van de Staat. Indien deze taxatiewaarde naar het oordeel van de Staat aanvaardbaar is, wordt de (erf)pachter een koopaanbod gedaan. De (erf)pachter kan dit aanbod accepteren of niet.

Het staat de aspirant-koper in dit kader uiteraard vrij voor eigen rekening een taxatie ter voorlichting van hemzelf te laten uitvoeren.

1d. Bedrijfsvergrotingsbeleid

9

Wat wordt, naast het hier genoemde structuurbeleid, ondernomen om het probleem van de te kleine domeinbedrijven te ondervangen?

Het structuurbeleid c.q. het interne saneringsbeleid is er op gericht te kleine domeinbedrijven zoveel mogelijk te vergroten met naburige gronden die pachtvrij komen. Op het pachtvrij komen van gronden kan door de Staat slechts in beperkte mate invloed worden uitgeoefend in verband met de stringente voorwaarden van de Pachtwet (continuatierecht e.d.). Daar waar er mogelijkheden zijn, opereert Domeinen actief om zoveel mogelijk gronden pachtvrij te krijgen. De pachter geeft echter aan of hij doorgaat of niet en of hij een bedrijfsopvolger voorstelt om hem in de pacht op te volgen. In dat laatste geval beoordeelt Domeinen op basis van de Pachtwet of de beoogde opvolger voldoet aan de opleidings- en ervaringsvereisten opdat er voldoende waarborgen voor een goede bedrijfsexploitatie zijn. In geval van vergaande wanprestatie zal gepoogd worden de pachtovereenkomst te (laten) ontbinden zondig door middel van inschakeling van de rechterlijke macht. Voorts werkt Domeinen niet mee aan bedrijfsvergroting van pachters die het hoofdberoep buiten de landbouw hebben. Onder bepaalde voorwaarden is Domeinen bereid toe te staan dat een niet grondgebonden neventak op een pachtbedrijf tot ontwikkeling komt, opdat een volwaardig inkomen uit agrarische activiteiten kan worden gerealiseerd. Door dergelijke intensiveringen zijn de naar de huidige maatstaven te kleine domeinbedrijven vaak toch nog in staat een voldoende inkomen te genereren om het hoofd boven water te houden.

10

Wordt bij het structuurbeleid in alle gevallen waar dat wenselijk is de LNO-procedure toegepast?

Ja, alleen in die gevallen waarin de pachter de aankoop van de bedrijfsvergroting zelf kan financieren wordt van een LNV-beoordelingsprocedure afgezien.

11

Kan de staatssecretaris aangeven waarom slechts 25% van de uitbreidingsgrond in de Wieringermeer is verkocht aan de betreffende agrariërs en toch nog 75% van deze grond weer in pacht is gegeven?

Bij heruitgifte van pachtvrij gekomen gronden wordt zoveel mogelijk gestreefd naar verkoop. Indien de LNV-beoordelingsprocedure uitwijst dat de desbetreffende pachter de uitbreidingsgrond niet of niet geheel kan kopen dan wordt het restant aan hem in pacht uitgegeven. Uit de LNV-beoordelingsprocedures is gebleken dat de pachters in de Wieringermeer onvoldoende kapitaalkrchtig zijn om alle uitbreidingsgrond te kunnen kopen. Dit is ook niet zo verwonderlijk want juist omdat deze bedrijven qua omvang aan de kleine kant zijn, zijn zij niet of onvoldoende in staat hoge inkomsten uit hun bedrijf te genereren waardoor onvoldoende kapitaal beschikbaar komt voor investeringen ten behoeve van grondaankopen.

12

Kan nader in worden gegaan op de relatie tussen structuurbeleid en relatienotabeleid?

Er bestaat een spanningsveld tussen structuurbeleid en relatienotabeleid. Dit hangt samen met het feit dat pachtvrije bedrijven/gronden maar aan één gegadigde beschikbaar kunnen worden gesteld door middel van verkoop of uitgifte in pacht. Per pachtvrij gekomen bedrijf wordt gezamenlijk door LNV en Financiën/Domeinen bezien of dit bedrijf zal worden aangewend voor vergroting van naburige, te kleine domeinbedrijven (structuurbeleid) danwel voor overplaatsing van een agrarische ondernemer op het oude land die moet wijken voor bijvoorbeeld de

realisering van een reservaatgebied (relatienotabeleid). Per geval vindt een afweging plaats waarbij wordt beoordeeld welk knelpunt het meest urgent is.

2. Verkoopbeleid agrarische domeingronden 1995 t/m 1998

2a. Einde 40-jarige erfpacht

13

Kan nogmaals duidelijk worden aangegeven waarom het noodzakelijk is om aandacht te besteden aan de 40-jarige erfpacht?

Strikt genomen behoeft er thans geen aandacht te worden besteed aan de 40-jarige erfpacht. De eerste erfpachtsrechten die aflopen hebben nog zo'n 17 jaar te gaan.

Op grond van de Algemene Voorwaarden dient de Staat uiterlijk twee jaar voor de ommekomst van de 40-jarige erfpachtstermijn aan de erfpachter schriftelijk te kennen te geven of de Staat al dan niet voornemens is een nieuwe overeenkomst met hem aan te gaan.

Vanuit het landbouwbedrijfsleven is echter aangegeven dat men nu reeds wil weten waar men te zijner tijd aan toe is, met name in verband met investeringsbeslissingen, bedrijfscontinuïteit en financieringsaspecten. Op basis van deze dringende wens van de agrariërs heeft Domeinen een voorstel ontwikkeld en besproken met de landbouworganisaties. Ter zake is geen overeenstemming bereikt. In verband hiermee is het LEI gevraagd onderzoek te verrichten naar de financiële haalbaarheid van omzetting van erfpachtsrechten in pachtovereenkomsten.

14

Wanneer komt er duidelijkheid met betrekking tot het einde van de 40-jarige erfpacht, zodat de desbetreffende agrariërs een plan kunnen maken voor de komende jaren?

Het LEI heeft gevraagd om enig uitstel met betrekking tot de oplevering van het rapport over de 40-jarige erfpacht.

Een en ander houdt in dat het rapport eind februari 1996 tegemoet kan worden gezien. Op basis van deze rapportage zal bezien worden of er aanleiding is het oorspronkelijke voorstel van Domeinen te herzien.

Na interdepartementale besluitvorming zal de Tweede Kamer zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd. Naar verwachting kan duidelijkheid met betrekking tot het einde van de 40-jarige erfpacht worden gegeven omstreeks april a.s.

15

Wat waren de redenen dat er geen overeenstemming is bereikt met de landbouworganisaties in de IJsselmeerpolders?

De landbouworganisaties wensen primair de mogelijkheid open te houden tot voortzetting van de erfpachtovereenkomst onder dezelfde voorwaarden na ommekomst van de 40-jarige erfpachtstermijn. Dit betekent dat de Staat vrije gronden opnieuw in erfpacht zou uitgeven. Het beleid tot uitgifte in erfpacht is echter beëindigd omdat de om niet verkregen erfpachtsrechten op de vrije markt voor aanzienlijke vermogenswaarde werden verkocht. In dit beleid past geen heruitgifte in erfpacht na ommekomst van genoemde termijn.

De door Domeinen voorgestelde mogelijkheden zijn omzetting in reguliere pacht danwel koop van de blote eigendom voor 60% van de vrije agrarische waarde tot 10 jaar voor het aflopen van de erfpachtstermijn. Daarna loopt dit percentage met 4% per jaar op tot 100% gedurende de

laatste 10 jaar van de erfpachtstermijn. Deze opties zijn voor de landbouworganisaties niet aanvaardbaar gebleken.

Bij (her)uitgifte in pacht komt nl. het zakelijk recht van het erfpachtsrecht als onderpand te vervallen (vermogensverlies, fiscale consequenties). Volgens de landbouworganisaties zouden de banken eventueel niet bereid zijn om aan deze bedrijven in geval van omzetting in pacht nog financiële middelen beschikbaar te stellen. Aankoop tegen 60% van de vrije waarde betekent naar het oordeel van de landbouworganisaties dat bepaalde erfpachters twee keer voor dezelfde grond betalen. Door beide varianten komt, aldus de landbouworganisaties, de bedrijfscontinuïteit in gevaar i.v.m. financieringsproblemen. Bedoelde categorie erfpachters worden ook wel aangeduid met de term «insteekerfpachters». Deze erfpachters hebben destijds hun bedrijf op het oude land verkocht aan het Rijk of een lagere overheid voor ongeveer 60% van de vrije waarde. Zij hebben 40%-vermogenswaarde «laten zitten» in ruil voor het verkrijgen van een erfpachtsrecht. Naar hun oordeel hebben ze dus wel betaald voor het erfpachtsrecht c.q. de grond. De blote eigendom vervolgens nog eens kopen voor 60% (of meer) is naar het oordeel van de boeren teveel van het goede (dubbel betalen).

Naar mijn oordeel is dit standpunt ten aanzien van de dubbele betaling niet juist. Er is geen rechtstreekse koppeling tussen het verkrijgen van het erfpachtsrecht en het «laten zitten» van 40%-vermogenswaarde. Ook boeren op het oude land die niet hebben gekozen voor een erfpachtsbedrijf maar voor een pachtbedrijf hebben destijds hun bedrijf voor 60% van de vrije waarde verkocht. Men kon destijds vrij kiezen tussen een pachtbedrijf, een erfpachtsbedrijf of zich volledig laten uitkopen en zelfstandig elders in het land een bestaand bedrijf aankopen. Van toezeggingen of gewekte verwachtingen is in dit verband geen sprake. Ten aanzien van de andere bovengenoemde punten heb ik thans nog geen oordeel. Deze punten worden in het LEI-onderzoek meegenomen.

2.b. Planologische onzekerheden

16

Worden ten aanzien van koopverzoeken die op gespannen voet staan met in ontwikkeling zijnd planologisch beleid alternatieven aangedragen voor bijvoorbeeld koop van agrarische grond elders in het land om koopwillige agrariërs ter wille te zijn en daarmee uitvoering te geven aan het regeringsstandpunt?

De reden om koopverzoeken van domeinpachters en -erfpachters niet te honoreren in verband met in ontwikkeling zijnd planologisch beleid op die locatie is om overheidsbeleid niet te frustreren. Hierdoor wordt voorkomen dat de beoogde ontwikkeling onnodig wordt vertraagd of duurder uitvalt. Het is niet de bedoeling dat Domeinen meewerkt aan het verkrijgen door de grondgebruikers van aanzienlijke vermogenswinsten als gevolg van overheidsbeleid op grond waarvan aan de grond een andere bestemming wordt gegeven.

Zolang het voorgenomen planologisch beleid nog niet is «vertaald» in formeel vastgestelde en goedgekeurde streek- en bestemmingsplannen kan de boer zijn bedrijfsvoering gewoon continueren. Zodra dit beleid concrete vormen gaat aannemen, zal Domeinen trachten de desbetreffende bedrijven te verplaatsen naar elders pachtvrij gekomen domeinbedrijven. Domeinen heeft niet tot taak en vaak ook niet de mogelijkheden om gronden elders beschikbaar te stellen c.q. te verwerven om verplaatsing van het bedrijf te kunnen realiseren. Het staat de desbetreffende overheid die de planologische verandering wil realiseren uiteraard vrij om te zorgen voor vervangende bedrijven. Ook kan die overheid met de desbetreffende overnemer trachten op minnelijke basis tot overeenstemming te komen over een passende schadevergoedingsregeling. Is dit

niet mogelijk dan resteert die overheid slechts de mogelijkheid de zaak af te wikkelen op basis van de Onteigeningswet.

17

Is het niet wenselijker om koopverzoeken te toetsen aan vastgestelde planologische plannen in plaats van aan het uitgangspunt «op gespannen voet staan met ontwikkelingen in planologisch beleid»? Wordt met deze omschrijving voldoende duidelijkheid voor domeinen geboden om af te zien van koopverzoeken of is hiermee willekeurig beleid mogelijk?

Aangezien met het vaststellen en goedkeuren van planologische plannen veel tijd is gemoeid, is bewust gekozen voor de formulering «op gespannen voet staan met in ontwikkeling zijn planologisch beleid». Zouden vastgestelde planologische plannen als uitgangspunt worden genomen dan zou de overheid achter de feiten aan lopen en mogelijk met ongewenste, voldongen feiten worden geconfronteerd die leiden tot vertraging en extra kosten.

Deze omschrijving is voor Domeinen in de praktijk goed hanteerbaar. In geval van twijfel zal de zaak aan mij ter beoordeling worden voorgelegd om te voorkomen dat sprake zou kunnen zijn van «willekeurig beleid».

2c. Beëindiging bijzonder domeinbeheer in Zuidelijk Flevoland

18

Waarom blijft de prijsreductie voor boeren die bereid zijn afstand te doen van hun bedrijf gelegen in aankoopgebieden van het BBL niet gehandhaafd?

In de brief van 15 september 1987 aan de Tweede Kamer over het verkoopbeleid agrarische domeinen 1988 t/m 1990 is opgemerkt dat deze kortingsregeling tijdelijk van aard is om praktische ervaring op te doen. Deze kortingsregeling was bedoeld als een soort premie voor de gegadigde op het vertrek van het bedrijf op het oude land om de desbetreffende overheid daarmee in de gelegenheid te stellen zijn beleid te realiseren. Handhaving van deze regeling wordt per kabinetsperiode opnieuw bezien. De prijsreductie van f 5 000,- per ha bevat een versluierd subsidie-element voor een beperkte categorie boeren. Ik acht dit niet gewenst. Ook zonder deze kortingsregeling zijn er voldoende stimulansen voor boeren om hun bedrijf naar Zuidelijk Flevoland te verplaatsen (zie tevens antwoord op vraag 19).

Het is voorts niet de taak van de Staat/Domeinen als privaatrechtelijk eigenaar van staatsvermogen dergelijke subsidies te verlenen (subsiëring buiten de begroting om).

In dit verband zij nog opgemerkt dat de bedrijfsgrootte van het uit te geven bedrijf in Zuidelijk Flevoland niet ter discussie staat. Dit is van te voren vastgesteld. Op grond van een financiële toetsing wordt beoordeeld hoeveel grond de verplaatser kan kopen.

In de categorie BBL-boeren is regel dat een deel van het nieuwe bedrijf wordt gekocht en een deel in pacht wordt uitgegeven. Door het schrappen van de kortingsregeling zal een kleiner deel cultuurgrond kunnen worden gekocht en zal een groter deel in pacht worden uitgegeven. Alleen de verhouding eigendom-pacht wijzigt in beperkte mate als gevolg van het afschaffen van de kortingsregeling.

19

De staatssecretaris stelt dat er voldoende stimulansen zouden zijn voor agrarische ondernemers om hun bedrijf naar Zuidelijk Flevoland te verplaatsen. Kan hierbij ook aangegeven worden waar deze stimulansen uit bestaan?

Stimulansen voor verplaatsing naar Zuidelijk Flevoland zijn onder meer:

a. De boeren die in aanmerking komen voor verplaatsing naar een bedrijf in Zuidelijk Flevoland worden in de gelegenheid gesteld de agrarische bedrijfsvoering voort te zetten. Het alternatief is stoppen of ergens anders een geschikt bedrijf zien te vinden.

Dit laatste is, gelet op de grote grondbehoefte in Nederland voor diverse bestemmingen, niet eenvoudig.

b. De verplaatsing gaat doorgaans gepaard met vergroting van de bedrijfsoppervlakte cultuurgrond ter grootte van in beginsel maximaal 1/3-deel van de oppervlakte van het oude bedrijf.

c. Het uit te geven bedrijf bestaat uit maagdelijke gronden die behoren tot de beste kwaliteit in Nederland en met een optimale verkaveling.

d. De ondernemer kan de gebouwen stichten die aansluiten bij zijn behoeften. Hij hoeft geen verouderde en/of ondoelmatige gebouwen over te nemen zoals dat veelal het geval is bij een bestaand bedrijf.

2.d Verkoopbeleid agrarische pachterswoningen en bedrijfsgebouwen in Zuidelijk Flevoland

20

Kan de staatssecretaris uiteenzetten waarom bij de koop door de pachters van de door hen gepachte gebouwen de eis dat ze tenminste 10 jaar pachter geweest moeten zijn losgelaten wordt?

Deze eis is voor wat betreft de gebouwen in Zuidelijk Flevoland in verband met de pachtbepaling op basis van artikel 6, lid 4 van het Pachtnormenbesluit geschrapt om de boeren die de huidige pachtbepalingen voor de door hen gepachte gebouwen te hoog vinden het alternatief van koop tegen 80% van de getaxeerde vrije waarde te kunnen bieden.

2.e Wijziging Pachtwet

21 en 22

Wordt volgens de staatssecretaris de beschermde positie van de pachter niet aangetast als Domeinen gebruik gaat maken van de mogelijkheid om de nieuwe pachtvormen toe te passen?

Hoe wordt verdringen van de reguliere pacht voorkomen?

Zoals in de brief van 6 november jl. is opgemerkt zal Domeinen gepast (lees: beperkt) gebruik maken van de nieuwe pachtvormen en wordt geen verdringing van de reguliere pacht beoogd. Ik ben dus niet bevreesd voor aantasting van de positie van de pachter. Hierbij dient bedacht te worden dat de regeling omtrent de nieuwe pachtvormen de bestaande pachtovereenkomsten respecteert. Alles blijft bij het oude. Ook bij reguliere bedrijfsvergroting of heruitgifte van domeinbedrijven zal uitgifte in pacht voor de wettelijke duur op basis van de beheerste pachtnormen, voorzover de vergroting niet gekocht kan worden door de ondernemer, blijven plaatsvinden. Pachtvrije bedrijven zullen dus niet in pacht worden uitgegeven op basis van de nieuwe pachtvormen. Reguliere pacht blijft ook in die gevallen het aangewezen instrument, zodat geen sprake is van verdringing daarvan.

23

Geldt de nieuwe termijn van 10 jaar voor het verrekenbeding ook voor verkopen die voor 1 november 1995 hebben plaatsgevonden?

Neen, bedoelde wijziging van de Pachtwet is in werking getreden op 31 oktober 1995. Er is geen reden aan deze wetswijziging voor domein- gronden terugwerkende kracht te verlenen.