

# **Realisatie Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert**

Ir. T.A. Vogelzang  
Dr. G.B.C. Backus  
Ir. H.H.W.J.M. Sengers  
Ing. G.J.F. van den Elzen  
M. Breet, BSc

Projectcode 63747

Maart 2003

Rapport 7.03.01

LEI, Den Haag

Het LEI beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Wettelijke en dienstverlenende taken
- Bedrijfsontwikkeling en concurrentiepositie
- Natuurlijke hulpbronnen en milieu
- Ruimte en Economie
- Ketens
- Beleid
- Gamma, instituties, mens en beleving
- Modellen en Data

Realisatie Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert  
Vogelzang, T.A., G.B.C. Backus, H.H.W.J.M. Sengers, G.J.F. van den Elzen en M. Breet  
Den Haag, LEI, 2003  
Rapport 7.03.01; ISBN 90-5242-801-8; Prijs € 15,50 (inclusief 6% BTW)  
81 p., fig., tab., bijl.

In dit rapport wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de mogelijkheden voor inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven op het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert. Hiertoe is de belangstelling voor vestiging van betrokken ondernemers op het AVN onderzocht en bekeken welke voorwaarden er voor hen gelden om die stap te kunnen maken. Ook is onderzocht hoe een aantal belanghebbende partijen (stakeholders) momenteel het krachtenveld rondom het AVN beoordelen en welke kansen zij zien om het geheel daadwerkelijk te realiseren. Geïnventariseerd is welke regelingen en instrumenten beschikbaar zijn ter subsidiëring en ondersteuning van bedrijven die zich willen vestigen op het AVN. Ook is een rekenmodel ontwikkeld, waarmee door de betrokken ondernemers de bedrijfs-economische aspecten van hun bedrijfsverplaatsing kunnen worden ingeschat, rekening houdend met voornoemde subsidiekaders. Ten slotte is er een raamovereenkomst ontwikkeld, af te sluiten tussen de ondernemer en de eigenaar/beheerder van het AVN, die als basis kan dienen voor een gefaseerde verplaatsing van bedrijven naar het AVN.

**Bestellingen:**

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: [publicatie@lei.wag-ur.nl](mailto:publicatie@lei.wag-ur.nl)

**Informatie:**

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: [informatie@lei.wag-ur.nl](mailto:informatie@lei.wag-ur.nl)

© LEI, 2003

**Vermenigvuldiging of overname van gegevens:**

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- niet toegestaan



Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) van toepassing. Deze zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.



# Inhoud

	Blz.
<b>Woord vooraf</b>	7
<b>Samenvatting</b>	9
<b>1. Inleiding</b>	13
1.1 Achtergrond en doel van de studie	13
1.2 Methode van onderzoek	14
1.3 Opbouw van het rapport	15
<b>2. Betrokkenheid ondernemers</b>	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Quick scan betrokken bedrijven	16
2.3 Ruimtelijke verkenning en bijdrage aan reconstructiedoelen	17
<b>3. Stakeholderanalyse</b>	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Verkenning succesfactoren AVN	21
3.3 Faalfactoren	23
3.4 Verwachtingen van de stakeholders	26
3.5 Verkenning verantwoordelijkheden stakeholders	29
3.6 Verkenning oplossingsrichtingen	30
3.7 Resultaat en discussie	31
3.8 Conclusies en aanbevelingen	33
<b>4. Regelingen en instrumenten voor verplaatsing van bedrijven</b>	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Knelpunten bij verplaatsing	35
4.3 Overzichten van regelingen en instrumenten	37
4.4 Toetsing regelingen en instrumenten	39
4.4.1 Methode	39
4.4.2 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)	39
4.4.3 Ruimte voor Ruimte	41
4.4.4 Ruimte voor Ruimte beperkt	42
4.4.5 Regeling Bedrijfshervestiging en -Beëindiging (RBB)	44
4.4.6 Kavelruil	45
4.4.7 Instrumenten voor nieuwvestiging	47
4.5 Conclusies en aanbevelingen	48

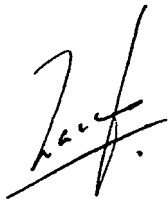
	Blz.
<b>5. Raamovereenkomsten</b>	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Afbakening	53
5.3 Te regelen aspecten	54
5.4 Rechtsvormen	56
5.5 Conclusies en aanbevelingen	58
<b>6. Berekeningssystematiek verplaatsingen</b>	59
6.1 Inleiding	59
6.2 Gehanteerde gegevens	59
6.3 Stappen in het model	60
6.4 Resultaten van het model	61
6.5 Resultaten berekening cases	62
6.6 Resultaten van het model	63
6.7 Conclusies	64
<b>7. Conclusies en aanbevelingen</b>	65
<b>Literatuur</b>	69
<b>Bijlagen</b>	
1. Overzicht geïnterviewden	71
2. Vragenlijst belanghebbenden (stakeholderanalyse)	72
3. Voorbeeld van een raamovereenkomst	75

## Woord vooraf

Dit rapport richt zich op de mogelijkheden om het inplaatsen te stimuleren van intensieve veehouderijbedrijven op het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert (AVN). De belangstelling voor vestiging op het AVN van leden van de betrokken Vereniging Agriveer is onderzocht, evenals hoe een aantal belanghebbenden (stakeholders) het AVN beoordelen. Geïventariseerd is welke regelingen en instrumenten beschikbaar zijn ter subsidiëring en ondersteuning van bedrijven die zich willen vestigen op het AVN. Middels een voor dit doel ontwikkeld rekenmodel kunnen de bedrijfseconomische aspecten van bedrijfsverplaatsingen worden ingeschat, rekening houdend met voornoemde subsidiekaders. Ook is een raamovereenkomst ontwikkeld, die als basis kan dienen bij het opstellen van een overeenkomst tussen de veehouder en de eigenaar/beheerder van het AVN.

Het onderzoek werd mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (Onderzoekprogramma Integratie mens- en maatschappijwetenschappen) evenals de DLG. Dit rapport is mede tot stand gekomen door de medewerking van C.W.J.M. van der Vleuten en T. Verbakel van Van der Vleuten Raadgevers, evenals M. Crijns en N.P.M. Verstappen van Meeus Rentmeesters BV.

Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse  
Algemeen Directeur LEI B.V.







# Samenvatting

## *Doel en opzet van het onderzoek*

Dit onderzoek richt zich op het inplaatsen van intensieve veehouderijbedrijven op het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert AVN. De belangstelling voor vestiging op het AVN van leden van de betrokken Vereniging van Veehouders Agriveer is onderzocht, evenals hoe een aantal belanghebbenden (stakeholders) het AVN beoordelen. Geïnventariseerd is welke regelingen en instrumenten beschikbaar zijn ter subsidiëring en ondersteuning van bedrijven die zich willen vestigen op het AVN. Middels een voor dit doel ontwikkeld rekenmodel kunnen de bedrijfseconomische aspecten van bedrijfsverplaatsingen worden ingeschat, rekening houdend met voornoemde subsidiekaders. Een raamovereenkomst is ontwikkeld, die als basis kan dienen bij het opstellen van een overeenkomst tussen de veehouder en de eigenaar/beheerder van het AVN.

## *Belangstelling voor vestiging op het AVN*

Uit analyse van de bedrijfsplannen van de ondernemers die lid zijn van de Vereniging Agriveer blijkt dat de veehouders die interesse hebben getoond in vestiging op het AVN allen de onzekerheid over de regelgeving als een knelpunt ervaren. De meeste van hen nemen pas beslissingen als er op een aantal voor hun relevante aspecten duidelijkheid wordt geboden. Slechts een deel van de bedrijven heeft een 'warme' ligging, in de zin dat ze op locaties liggen waar ze met behulp van overheidsgeld verplaatst kunnen worden. Enkele veehouders zien een vestiging op het AVN hoofdzakelijk als nevenvestiging van hun bestaand agrarisch bedrijf, en een kans om uit te breiden. Sommigen noemen het een alternatief voor als ontwikkelingsplannen op de eigen locatie niet slagen.

## *Krachtenveld van belanghebbenden*

Het krachtenveld van belanghebbenden (stakeholders) bestaat uit: (1) natuur- en milieuorganisaties; (2) provinciale en gemeentelijke overheden; (3) veehouders en hun organisaties; evenals (4) banken en toeleverende c.q. verwerkende industrie.

Het blijkt dat de Gemeente Nederweert positief is over de ontwikkeling van het AVN, mits dit leidt tot teruggang van het aantal bedrijven in het buitengebied en een bijdrage aan de natuur- en milieudoelstellingen van de Reconstructiewet. Toename van de veestapel in de gemeente als geheel wordt als niet acceptabel gezien.

Het Ministerie van LNV juicht het initiatief toe vanuit de gedachte dat het een pilot is voor een nieuw vestigingsconcept. Bovendien wil LNV meer prioriteit geven aan het stimuleren van de sector. Ook regionale natuur- en milieuorganisaties zijn positief over het AVN, mits aantoonbaar natuur- en milieurendement gegarandeerd kan worden.

De Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB) vreest dat ontwikkeling van agrarische vestigingsgebieden ontwikkeling van de intensieve veehouderij elders in het buitengebied stillet. Het draagvlak vanuit de LLTB voor het AVN hangt af van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen elders in de provincie Limburg. Vanuit de Rabobank wordt aangedrongen op het bewaren van evenwicht tussen ambitieniveau en mogelijkheden.

Het AVN-project wordt gekenschetst door verschillen in belangen, machtsposities en mate van geïnformeerd zijn van betrokkenen. Concretiseren van risico's op financieel en planologisch gebied is voorwaarde voor een breder draagvlak. Snelle realisatie van het AVN is vrijwel onmogelijk. Een gefaseerde ontwikkeling van het AVN is nodig.

### *Regelingen en subsidies*

Een aantal regelingen is onderzocht en beoordeeld op hun mogelijkheden bij te dragen aan de realisatie van het AVN. Het betreft: (1) de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), (2) Ruimte voor Ruimte, (3) Ruimte voor Ruimte beperkt, (4) Regeling Bedrijfs-hervestiging en -Beëindiging (RBB), evenals (5) Kavelruil. Middels een voor dit doel ontwikkeld rekenmodel kunnen de bedrijfseconomische aspecten van gefaseerde individuele bedrijfsverplaatsingen worden ingeschat, rekening houdend met voornoemde subsidiekaders. Onderzocht is welke aan verplaatsing verbonden kosten er op welk moment aan de orde zijn en welke (subsidie)regelingen deze kosten verlagen.

Het blijkt dat er momenteel geen passende regelingen en adequate subsidie-mogelijkheden voor de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven zijn. Voorgesteld wordt een nieuwe regeling te ontwikkelen, die specifiek daarop toegespitst is. Het Ministerie van LNV speelt hier momenteel reeds op in met de ontwikkeling van een experimenteerregeling, waarbij 80% van de vervangingswaarde van bedrijven die verplaatsen naar een nieuwe locatie vergoed wordt. Die bedrijven moeten dan wel in of rond de EHS liggen. De reikwijdte van de nieuwe regeling wordt daarmee beperkt door de ligging van de meeste intensieve veehouderijen.

Additionele maatregelen zijn dus nodig om realisatie van het AVN mogelijk te maken. Het AVN kan alleen worden gerealiseerd indien bedrijven in de gelegenheid gesteld worden dit gefaseerd te doen, zonder de een op een voorwaarde om de productiecapaciteit op oude locatie in te leveren. Daar dient wel als nieuwe voorwaarde aan te worden verbonden dat betrokken publieke en private partijen gezamenlijk inzetten op brede realisatie van de reconstructiedoelen in de gemeente Nederweert. Dat betekent dat wanneer andere bedrijven via stoppen of verplaatsen de reconstructiedoelen dichterbij brengen, er een mogelijkheid voor de Agriveer-ondernemers is om op het AVN uit te breiden.

### *Raamovereenkomsten*

De meeste bedrijven zullen zelf zoveel mogelijk op eigen kracht de overstap moeten maken naar het AVN. Dit kan alleen indien de bedrijven in de gelegenheid gesteld worden dit gefaseerd te doen, zonder de productiecapaciteit op oude locatie te moeten inleveren. Het voorstel is dat het bedrijf daarvoor een raamovereenkomst afsluit met de gemeentelijke overheid. Wanneer een bedrijf bijvoorbeeld uitbreidingsplannen heeft, moet gestimuleerd

worden dat het bedrijf deze uitbreiding realiseert op het AVN. Tegelijkertijd worden er dan afspraken gemaakt met het betreffende bedrijf dat er niet meer geïnvesteerd wordt in de huidige locaties. De specifieke uitwerking van de raamovereenkomst hangt af van de afspraken die partijen uiteindelijk maken.

Belangrijke stimulerende factoren zijn de gunstige grondprijs in het AVN, snelle procedures met betrekking tot de Wet Milieubeheer en het afgeven van bouwvergunningen en gunstige faciliteiten bij de opzet van het terrein. Andere factoren zijn de uitbreidingsbeperkingen op de oorspronkelijke locatie. Ook zwaardere procedures en een gunstige sloopregeling zijn in deze van belang.

Voordeel van een gefaseerde ontwikkeling is dat ook het risico wordt gefaseerd. Er is geruime tijd sprake van twee locaties (spreiding) en werkende aan de weg kan er vertrouwen in het AVN ontstaan.

### *Conclusies en aanbevelingen*

De bestaande en in ontwikkeling zijnde subsidiekaders zullen voor veel ondernemers onvoldoende zijn om het huidige bedrijf te doen verplaatsen naar het AVN. Het AVN kan alleen worden gerealiseerd indien bedrijven in de gelegenheid gesteld worden dit gefaseerd te doen, zonder de productiecapaciteit op de oude locatie te moeten inleveren. In het licht van de voorgenomen experimenteerregeling voor bedrijven in of nabij de EHS wordt aanbevolen de perspectieven te onderzoeken van een doorschuifstelsel, waarmee bedrijven uit de EHS kunnen verplaatsen naar de locatie van bedrijven uit verwevingsgebieden, die op hun beurt verplaatsen naar het AVN.

Geadviseerd wordt om het AVN op korte termijn planologisch gereed te maken en open te stellen voor geïnteresseerde varkens- en pluimveehouders. Het verdient aanbeveling de betrokkenheid van de belanghebbenden bij het AVN meer gestructureerd vorm te geven om daarmee ook het draagvlak en de slagingskans voor het AVN te vergroten. Een mogelijkheid daartoe is om een ontwikkelingsmaatschappij met een brede vertegenwoordiging van belanghebbenden op te zetten ter realisatie van het AVN.

Ook het communicatietraject rond het AVN verdient aandacht. Aanbevolen wordt op korte termijn een communicatieplan op te stellen en ook uit te voeren. Daarmee kan het draagvlak voor het AVN versterkt worden.

Het AVN vertegenwoordigt op termijn een aanzienlijke productiecapaciteit op moderne bedrijven met een vergelijkbare bedrijfsvoering. De AVN-deelnemers worden daarmee een aantrekkelijke mogelijke partner voor ketenpartijen die gelijktijdig streven naar nieuwe marktprogramma's en naar kanalisatie van de aanvoer. Duidelijkheid over de eisen vanuit van de toekomstige markt is vereist alvorens daadwerkelijk wordt geïnvesteerd in stalsystemen. Tijdig overleg tussen veehouders en verwerkers is daarvoor nodig.



# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel van de studie

Al enige tijd wordt door verschillende partijen gewerkt aan de realisatie van het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert (AVN). Het is de bedoeling om in het buitengebied van de gemeente Nederweert een gebied van circa 50 hectare te bestemmen voor de nieuwvestiging van varkenshouderijbedrijven. In het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden dienen varkens- en pluimveehouderijbedrijven die gelegen zijn in extensiveringsgebieden verplaatst te worden naar ontwikkelingsgebieden, waar ze ook uit het oogpunt van de milieuomstandigheden de ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen.

Veertien varkens- en pluimveehouders uit de Gemeente Nederweert die om deze reden voor verplaatsing in aanmerking komen, hebben zich verenigd in de Vereniging Agriveer en werken nu gezamenlijk met andere partijen aan de realisatie van het AVN.

Het LEI heeft in het verleden reeds onderzoek gedaan naar de wijze waarop dit gebied gerealiseerd en ingericht zou kunnen worden en welke vormen van ketensamenwerking daarbij aan de orde zouden kunnen zijn. De Vereniging Agriveer en de Gemeente Nederweert hebben onlangs een ontwikkelingsplan voor het AVN opgesteld en daarvoor ook subsidie gevraagd aan het Rijk en de provincie Limburg. Beide partijen hebben inmiddels de nodige middelen toegezegd.

Een van de acties die nu ondernomen moet worden op weg naar de daadwerkelijke realisatie van het AVN is het onderzoeken van de vraag welke publiek- en privaatrechtelijke verantwoordelijkheden en belangen er aan de orde zijn bij het realiseren van het AVN (stakeholderanalyse). Daarnaast is het de vraag welke vormen van samenwerking er tussen betrokken partijen tot stand kunnen komen en welke (nieuwe) regelgeving er ingezet kan worden ten behoeve van de realisatie van het AVN. Het LEI is door de betrokken partijen gevraagd om deze vragen te onderzoeken en te bezien welke acties er nodig zijn om de totstandkoming van het AVN feitelijk een stap verder te brengen.

In dit onderzoek stonden de volgende onderzoeksvragen centraal:

- welke publiek- en privaatrechtelijke belangen en verantwoordelijkheden zijn er aan de orde bij de samenwerking tussen overheden en individuele ondernemers ten behoeve van het verplaatsen van veehouderijbedrijven;
- welke vormen van samenwerking zijn er mogelijk tussen private en publieke partijen en welke vorm is het meest geschikt voor de realisatie van het AVN?;
- welke regelgeving kan er ingezet worden ten behoeve van de realisatie van het AVN?;
- kan de samenwerking tussen overheden en ondernemers in het geval van het verplaatsen van veehouderijbedrijven vorm krijgen door middel van raamovereenkomsten en zo ja;

- welke subsidie-instrumenten en regelgeving kunnen worden ingezet ten behoeve van de realisatie van deze overeenkomsten en welke berekeningsmethodiek kan hierbij worden gehanteerd;
- tot slot, in hoeverre kunnen collectieve taakstellingen middels raamovereenkomsten individueel ondernemersgedrag sturen?

Doelstelling van het onderzoek was het ontwikkelen van een concrete voorstellen voor de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven naar het AVN

## **1.2 Methode van onderzoek**

In het onderzoek werd begonnen met een inventarisatie van de betrokkenheid van agrarische ondernemers in de gemeente Nederweert bij het AVN. Daartoe werden hun bedrijfsplannen geanalyseerd en werden de mogelijkheden geïnventariseerd om hun bedrijven naar het AVN te verplaatsen, dan wel op dat terrein een uitbreiding van het bedrijf te realiseren.

Vervolgens werd in de vorm van een stakeholderanalyse bepaald welke publiek- en privaatrechtelijke belangen en verantwoordelijkheden aan de orde zijn bij de realisatie van het AVN. Hiertoe werd literatuuronderzoek verricht en werden diepte-interviews gehouden met de belangrijkste stakeholders. Daarbij werd ook gekeken naar mogelijke vormen van samenwerking tussen publieke en private partijen bij de realisatie van het AVN.

Gezocht werd naar een optimale relatie tussen verantwoordelijkheden van verschillende betrokken partijen en (nieuwe) regelgeving om het ontwikkelingsperspectief van bedrijven die willen verplaatsen naar het AVN zo optimaal mogelijk te maken. De relevante wet- en regelgeving werd daartoe getoetst op de bruikbaarheid voor ondernemers die hun bedrijf willen gaan verplaatsen naar het AVN. Daarbij is ook nagedacht over mogelijke en wenselijke nieuwe regelgeving. Hiervoor zijn ook enkele deskundigen geïnterviewd.

Als instrument voor de feitelijke verplaatsing van bedrijven naar het AVN is gekeken naar een mogelijke raamovereenkomst. Geïnventariseerd is welke onderdelen en aandachtspunten een dergelijke overeenkomst zou moeten bevatten, tussen welke partijen die afgesloten zou moeten worden en welke vormen een dergelijke overeenkomst zou kunnen hebben. Een voorbeelduitwerking van een dergelijke overeenkomst is in een bijlage bij dit rapport opgenomen.

Vervolgens was ook de vraag aan de orde welke subsidiemogelijkheden er zijn voor ondernemers die hun bedrijf willen gaan verplaatsen naar het AVN. Aan de hand van een voorbeeldsituatie is geschetst welke mogelijkheden er zijn op dat vlak en hoe ondernemers daar gebruik van kunnen maken. Daarvoor werd een rekenmodel ontwikkeld, waarmee voor individuele bedrijfssituaties snel en gemakkelijk de economische gevolgen van bedrijfsverplaatsing kunnen worden vastgesteld.

Ten slotte werden er op basis van de verschillende deelstudies een aantal overall conclusies en aanbevelingen geformuleerd. De resultaten van het project zijn in hoofdlijnen vastgelegd in het nu voorliggende rapport. Van de deelstudies zijn afzonderlijke rapporten opgesteld, die op aanvraag verkrijgbaar zijn bij het LEI.

Tussentijds werd de voortgang van het onderzoek met de meest betrokken stakeholders besproken in een tweetal workshops. De resultaten daarvan zijn mede verwerkt in dit onderzoeksrapport.

### **1.3 Opbouw van het rapport**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de stand van zaken rond het AVN en wordt er een quick scan gegeven van de betrokken intensieve veehouderijbedrijven. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de stakeholderanalyse. In hoofdstuk 4 komt de relevante wet- en regelgeving aan de orde en wordt er een voorstel gedaan voor een nieuwe regeling die toegepast zou kunnen worden voor de realisatie van het AVN. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een mogelijke raamovereenkomst, waarmee ondernemers gefaseerd hun bedrijf kunnen verplaatsen naar het AVN. Ten slotte is er ook een rekenmodel ontwikkeld waarmee een ondernemer in staat is een overzicht te krijgen van verschillende financiële parameters op verschillende verplaatsingsmomenten. In hoofdstuk 6 wordt aan de hand van een voorbeeldsituatie beschreven welke financiële mogelijkheden er zijn voor bedrijven die gefaseerd willen verplaatsen naar het AVN. Het rapport wordt in hoofdstuk 7 afgerond met conclusies en aanbevelingen.

## 2. Betrokkenheid ondernemers bij het AVN

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor en belangstelling van intensieve veehouders om zich te vestigen op het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert (AVN). Het gebied is te kenmerken als een sterlocatie in het kader van de Reconstructiewet Concentratiegebieden. Het AVN geldt als een duurzaam ingericht bedrijventerrein.

De bedrijfsplannen die de 14 lid-ondernemers van de Vereniging Agriveer eind 2001 hebben opgesteld, zijn geanalyseerd.<sup>1</sup> Aan de hand hiervan is een ruimtelijke verkenning gemaakt over de mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing vanuit de eigen bedrijfslocatie(s).

### 2.2. Quick scan betrokken bedrijven

Uit de analyse van de bedrijfsplannen van de ondernemers die lid zijn van de Vereniging Agriveer blijkt dat de meeste van hen terughoudend zijn en pas beslissingen nemen als er op een aantal fronten duidelijkheid wordt geboden. Enkele veehouders zien een vestiging op het AVN alleen als nevenvestiging van hun bestaand agrarisch bedrijf, en een kans om uit te breiden. Sommigen noemen het een alternatief indien ontwikkelingsplannen op eigen locatie niet slagen.

De 14 geanalyseerde veehouderijbedrijven zijn in het algemeen in drie categorieën onder te verdelen op grond van vestigingseisen aan het AVN:

1. veehouders wiens plannen niet passen in de opzet van het AVN;
2. veehouders die een verschil in opstelling hebben aangaande de opzet van het AVN;
3. veehouders wiens plannen goed (kunnen) passen in de opzet van het AVN.

Algehele conclusie uit de bedrijfsplannen is dat het standpunt van de betrokken veehouders ten opzichte van een verplaatsing naar het AVN wat vrijblijvend lijkt. Het zou goed zijn in een volgende fase garanties van de veehouders te vragen. Medewerking van de overheid en andere betrokken partijen kan worden verkregen door een raamovereenkomst met de veehouders aan te gaan. Er zal met de serieuze veehouders om de tafel moeten worden gegaan, teneinde contracten te sluiten met een afnameverplichting van de grond op het AVN, wanneer deze na verwerving door de overheid een vergunningprocedure heeft doorlopen. Een dergelijke verplichting laat de veehouder voor eigen rekening en risico participeren.

Naast de kandidaten uit de lid-ondernemers van de Vereniging Agriveer dient er wellicht nog naar enkele 'trekkers' van buiten de gemeente gezocht te worden. De mate van

---

<sup>1</sup> Dit zijn 14 intensieve veehouders in de gemeente Nederweert die te kennen hebben gegeven open te staan voor verplaatsing van hun bedrijf naar het AVN.



betrokkenheid en inzet van de ondernemers bepaalt namelijk mede het succes van een dergelijk initiatief. Voorbeelden hierbij zijn de projectmatige glastuinbouwbedrijventerreinen waar grote bedrijven uit West-Nederland met hun kennis en innovatieve ideeën en -aanpak een trekkende rol vertolken.

### 2.3 Ruimtelijke verkenning en bijdrage aan reconstructiedoelen

De Reconstructiewet Concentratiegebieden verdeelt het landelijk gebied in Oost en Zuid-Nederland in 3 zones waarin de intensieve veehouderij meer of minder ontwikkelingsmogelijkheden krijgt. Daarbij gaat het om extensiveringsgebieden (met name natuurgebieden en zones daaromheen) waarin de intensieve veehouderij beperkt wordt, verwevingsgebieden waarin natuur en intensieve veehouderij zoveel mogelijk moeten samengaan en perspectiefgebieden waarin de intensieve veehouderij volop de ruimte krijgt om te ontwikkelen. Het AVN is dus onderdeel van het perspectiefgebied. Reconstructiecommissies zijn momenteel bezig om, in samenwerking met provincies en gemeenten, voorstellen te doen over hoe de zonerings voor hun gebied precies uit gaat zien.

Uit de ontwerp-zoneringskaart van de gemeente Nederweert kunnen de gebiedszoneringen per locatie van de te verplaatsen veehouderijbedrijven worden getypeerd.

De ondernemers die lid zijn van de Vereniging Agriveer hebben in totaal 27 veehouderij-locaties. Twee daarvan zijn vooralsnog niet te typeren. Dit vanwege de ligging buiten de gemeente Nederweert. De overige 25 locaties zijn als volgt te typeren.

Tabel 2.1 Locaties in eigendom bij Agriveer-ondernemers onderverdeeld per gebied

Locaties	Aantal
Extensiveringsgebied	6
Verwevingsgebied	17
Perspectiefgebied	2

Twee van de locaties liggen al in het perspectiefgebied. Zij zullen waarschijnlijk voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Zes locaties liggen in het extensiveringsgebied en zullen dus beperkt worden in de ontwikkelingsmogelijkheden.

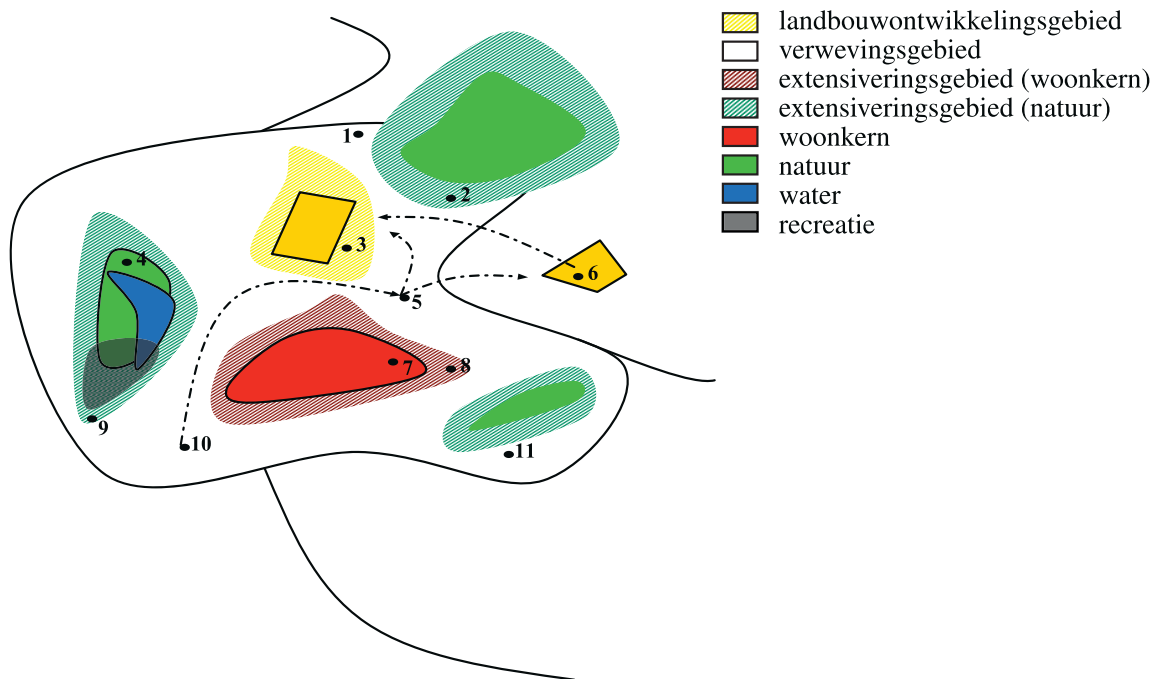
Het overgrote deel van de locaties ligt in het verwevingsgebied en zal dus onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Wanneer we dit vertalen voor de gemeente Nederweert, kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling die in het gebied op gang gebracht moet worden als volgt in beeld gebracht kunnen worden (zie figuur 2.1).

In dit overzicht wordt voor een aantal (genummerde) bedrijfssituaties in de gemeente Nederweert geschetst wat de mogelijkheden zijn in relatie tot hun ligging. Per bedrijfssituatie geven we daarop in het onderstaande een korte toelichting, waarbij met name de begrippen 'koud' en 'warm' aan de orde zijn. Daarmee wordt bedoeld dat er wel (warm) of geen (koud) mogelijkheden zijn om bedrijven op te kopen en/of te verplaatsen. Daarnaast

wordt er ook ingegaan op de mogelijkheden voor een zogenaamd doorschuifstelsel. Dat houdt in dat bijvoorbeeld de locaties van bedrijven uit verwevingsgebieden die willen verplaatsen naar het AVN beschikbaar komen voor bedrijven uit de extensiveringgebieden:

1. koud (EHS dan warm)  
door investeringen in emissiereducerende stalsystemen (Groen Label) kan ontwikkelingsruimte gecreëerd worden op het bedrijf. Het bedrijf ligt in een verwevingsgebied, nabij een extensiveringgebied. Het bedrijf kan alleen uitgebreid worden binnen de bestaande milieuruimte. Vraag is of de overheid zo'n bedrijf kan en wil kopen, bijvoorbeeld in het kader van de versterking van de EHS;
2. koud (EHS)  
het bedrijf ligt in een extensiveringgebied. Mogelijk kan dit bedrijf in het kader van de versterking van de EHS opgekocht worden;
3. koud (eventueel warm)  
dit is een perspectiefvol bedrijf wat net buiten het landbouwontwikkelingsgebied is gesitueerd. De vraag is of dit bedrijf opgenomen kan worden in het AVN;
4. koud (EHS)  
het bedrijf ligt in een extensiveringgebied. Mogelijk kan dit bedrijf in het kader van de EHS opgekocht worden;
5. koud  
normaal gesproken zou dit bedrijf koud gesaneerd worden. De vraag is of kleinere veehouders uit het extensiveringgebied (bedrijf 10 bijvoorbeeld) dit bedrijf eventueel over kunnen nemen. Aansluitend is het de vraag of er andere veehouders in de gemeente Nederweert zijn die de huidige locaties van de Agriveerleden interessant vinden (aantallen dieren, locatie, huisvestingssysteem) en de stap naar die locaties willen zetten (doorschuifstelsel);
6. warm  
afspraken met gemeenten in de omgeving over het uitruilen van bedrijven kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren van de reconstructiedoelen in de gemeente Nederweert;
7. warm  
bedrijf ligt in bebouwingskern en kan dus warm gesaneerd worden;
8. warm  
bedrijf ligt extensiveringgebied en dichtbij de bebouwingskern. De gemeente kan deze grond hoogstwaarschijnlijk in de toekomst gebruiken voor woningbouw. Het bedrijf kan dan warm gesaneerd worden;
9. koud (eventueel bestemming recreatie uitbreiden dan warm)  
Dit bedrijf zou eigenlijk koud gesaneerd worden. Mogelijk kan door middel van wijzigingen in het bestemmingsplan (landbouwgrond bestemmen als recreatie) het bedrijf warm worden gesaneerd;
10. koud  
dit bedrijf zou eventueel verplaatst kunnen worden naar het bedrijf van een ondernemer die naar het AVN wil gaan. Mogelijk is ook hier het 'doorschuifstelsel' een alternatief;
11. koud

voor dit bedrijf zijn er weinig mogelijkheden om te verplaatsen. De Ruimte voor Ruimte-regeling is niet toe te passen voor bedrijven die te ver van de kern af liggen.



*Figuur 2.1 Gewenste ruimtelijke ontwikkelingen*

Samengevat kan gesteld worden dat er verschillende bedrijfssituaties zijn op verschillende locaties, die elk een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de reconstructiedoelen in de gemeente Nederweert. Onderscheid kan worden gemaakt in de volgende situaties:

- bedrijven die liggen op een locatie (EHS, kernrandzone) waar verplaatsing direct kan bijdragen aan de realisatie van de reconstructiedoelen;
- bedrijven met warme grond;
- bedrijven die op eigen kracht kunnen verplaatsen naar of uitbreiden op het AVN;
- bedrijven die doorschuiven naar locaties buiten het AVN;
- bedrijven die gefaseerd verplaatst worden.

Dit houdt in dat er in feite voor elk bedrijf in de gemeente Nederweert (dus niet alleen voor de ondernemers die lid zijn van de Vereniging Agriveer) gezien moet worden wat de ontwikkelingsmogelijkheden op welke locatie zijn. Dat is de taak van de reconstructiecommissie. Dit houdt ook in dat niet alleen de ondernemers die lid zijn van de Vereniging Agriveer aan de lat staan voor de realisatie van de reconstructiedoelen in de gemeente Nederweert. De reconstructiecommissie moet voor de hele gemeente in beeld brengen welke autonome ontwikkelingen er zijn, welke bedrijven willen groeien op welke locatie en hoe dat geheel een bijdrage kan leveren aan het bereiken van de reconstructie-

doelen in de gemeente. Daarmee kan het mogelijk zijn dat lid-ondernemers van de Vereniging Agriveer op het AVN een uitbreidingslocatie realiseren, terwijl zij hun oude locatie dus behouden en niet saneren. De ruimte hiervoor zal dan bepaald worden door de ontwikkelingen die bij de rest van de bedrijven in de gemeente aan de orde is. Vervolgens is aan de orde de vraag welke publieke middelen, instrumenten en regelingen er nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen op gang te brengen en wat ondernemers op eigen kracht kunnen doen. Daar wordt in de volgende hoofdstukken verder op ingegaan.

## 3. Stakeholderanalyse

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het huidige krachtenveld rond het AVN en de betrokkenheid van de belangrijkste stakeholders. Na een analyse van de betrokkenheid van een groot aantal actoren en hun belang c.q. invloed inzake het AVN, werden de volgende stakeholders geselecteerd voor een diepte-interview over hun visie op de belangen en verantwoordelijkheden van verschillende partijen met betrekking tot het AVN:

- Provincie Limburg;
- Gemeente Nederweert;
- Vereniging Agriveer;
- LNV-Zuid;
- LLTB;
- Rabobank Nederland;
- Milieufederatie Limburg;
- Arcadis.

Tijdens de interviews werd ingegaan op de volgende onderwerpen met betrekking tot het AVN:

- succesfactoren;
- faalfactoren;
- verwachtingen van stakeholders;
- verantwoordelijkheden;
- oplossingsrichtingen;
- de trekkersrol inzake het AVN.

De gehanteerde vragenlijst is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. In het onderstaande wordt op basis van de interviews de stakeholderanalyse per onderwerp uitgewerkt en worden er op basis van de resultaten en enkele discussiepunten conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

### 3.2 Verkenning succesfactoren

Elke stakeholder is gevraagd naar zaken die naar verwachting een bijdrage zullen leveren aan de verwezenlijking van het AVN en/of bij zullen dragen aan het bestaansrecht van het AVN. De interviews leverden een veelheid aan succesfactoren op. In het onderstaande definiëren we een succesfactor als een zaak die daadwerkelijk bijdraagt aan de ontwikkeling van het AVN, in de zin dat hij kan rekenen op een breed draagvlak bij de stakeholders. Een breed draagvlak houdt in dat alle stakeholders een positieve invulling aan geven. De suc-

cesfactoren die opgenomen zijn in de onderstaande lijst, worden gedragen door meerdere stakeholders.

We onderscheiden de volgende succesfactoren voor het AVN:

1. reconstructie draagt bij aan de oplossing van problemen in de intensieve veehouderij;
2. geconcentreerd vestigen, met als case het AVN, is een integraal onderdeel van de toekomst van de intensieve veehouderij;
3. er wordt flexibiliteit betracht in het lidmaatschap van de Vereniging Agriveer;
4. er bestaat bij alle partijen duidelijkheid over het ambitieniveau van het AVN;
5. alle ondernemers staan op één lijn in hun intenties over de samenwerking;
6. van het AVN gaat een voorbeeldwerking uit voor de toekomst van de varkenshouderij in Nederland;
7. de maatschappelijk gewenste milieumaatregelen worden (onvoorwaardelijk) op het AVN geïmplementeerd;
8. het succes van het AVN is afhankelijk van voldoende financiële middelen van de overheid;
9. de marktsituatie is positief;
10. Er bestaat een duidelijke visie bij de ondernemers op de toekomst van het AVN;
11. Ketenpartijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van het AVN;
12. Er bestaat duidelijkheid over de trekkersfunctie;
13. Met de aanleg van het AVN wordt zo snel mogelijk gestart.

In de onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van de mening van de geïnterviewde stakeholders over de verschillende succesfactoren.

Succesfactor	Ondernemers	Gemeente Nede- weert	Milieufederatie Limburg	LLTB	LNV-Z	Gedeputeerde Staten	Rabobank	Arcadis
1	+	+	+	+	+	+	+	+
2	+	+	+	-	+	0	0	+
3	+	+	+	+	+	+	+	+
4	-	-	-	geen	geen	geen	geen	-
5	-	-	geen	geen	geen	geen	geen	-
6	+	+	+	+	+	+	+	+
7	-	+	+	Geen	+	+	+	+
8	+	-	+	+	+	-	-	+
9	+	+	+	+	+	+	+	+
10	-	-	geen	geen	+	+	+	geen
11	-	geen	0	geen	+	geen	geen	geen
12	+	+	+	+	+	+	+	+
13	+	+	Geen	Geen	geen	+	+	+

+: Ondersteunend; -: niet ondersteunend; 0: onverschillig; geen: geen uitspraak

Figuur 3.1 Succesfactoren beoordeeld door de stakeholders

### 3.3 Faalfactoren

Figuur 3.1 toont aan dat het draagvlak bij de verschillende stakeholders per succesfactor verschilt. De vraag is dan wat de achterliggende factoren of problemen zijn die leiden tot die verschillen. Om inzicht te krijgen in dat spanningsveld worden in het onderstaande per succesfactor de problemen geschetst die op dat gebied bij en tussen de stakeholders spelen.

*Reconstructie draagt bij aan de oplossing van problemen in de intensieve veehouderij*

In principe bestaat er bij de stakeholders consensus over dit punt. Over de wijze waarop de reconstructie een bijdrage kan leveren aan de oplossing van die problemen denkt echter niet iedereen hetzelfde. Daarmee verschilt ook de visie van stakeholders op de bijdrage die het AVN kan leveren aan de doelstellingen van de reconstructie.

*Geconcentreerd vestigen, met als case het AVN, is een integraal onderdeel van de toekomst van de intensieve veehouderij*

Er bestaan duidelijke verschillen van inzichten bij diverse partijen over de concrete invulling van het AVN. Bovendien is er is ook nog discussie over de vraag of een AVN in Nederweert in de door Agriveer voorgestelde vorm wenselijk is. De LLTB speelt hierin een belangrijke rol. Deze organisatie heeft zich nog niet uitgesproken over het AVN. Een groot deel van haar achterban wil geen vestigingsgebieden, omdat men verwacht dat overheden straks bedrijfsontwikkeling alleen nog toestaan op deze terreinen. Onzekerheid bestaat omtrent de uitkomst van die discussie. Tenslotte is er ook een planologische discussie over het veiligstellen van de ontwikkelingsgebieden voor de toekomst. Het risico is aanwezig dat gebieden die nu voorhanden zijn later worden opgeslokt door andere functies.

*Er wordt flexibiliteit betracht bij het lidmaatschap van de Vereniging Agriveer*

Hoewel niet alle partijen het met grote stelligheid hebben genoemd, bestaat er wel een breed gedeelde gedachte dat bij de selectie van de ondernemers die kunnen gaan verplaatsen naar het AVN de gemeentegrens van Nederweert eventueel losgelaten moet worden.

Onduidelijk is nog welke bedrijven die momenteel lid zijn van de Vereniging Agriveer daadwerkelijk zullen gaan verplaatsen naar het AVN. Daarmee komt de vraag op tafel of bedrijven van buiten de gemeente Nederweert in principe ook niet de mogelijkheid moeten krijgen om zich op het AVN te vestigen.

*Er bestaat bij alle partijen duidelijkheid over het ambitieniveau van het AVN*

De betrokken stakeholders hebben nog geen eenduidig beeld van het gewenste ambitieniveau van het AVN en zijn daarover ook nog niet echt met elkaar in gesprek. Het lijkt erop dat er van de in principe geïnteresseerde ondernemers slechts enkelen daadwerkelijk zullen willen verplaatsen naar het AVN. Reden hiervoor is ook het ontbreken van duide-

lijkheid over de ambities en financiële ondersteuning van andere partijen (met name de overheid).

*Alle ondernemers staan op één lijn in hun intenties over de samenwerking*

Er bestaan verschillen van inzicht tussen de ondernemers van Agriveer omtrent de inrichtingseisen voor het AVN. De samenwerking tussen de ondernemers moet nog groeien. Het is de vraag of de vereniging momenteel sterk genoeg is om in gezamenlijkheid een antwoord te geven op de vragen die rond het AVN spelen. Het verdient wellicht aanbeveling om de vereniging vanuit de overheid of vanuit andere betrokken actoren financieel te ondersteunen, teneinde een beroepskracht in te kunnen schakelen die de vereniging ondersteund.

*Van het AVN gaat een voorbeeldwerking uit voor de toekomst van de varkenshouderij in Nederland*

Alle betrokken stakeholders zijn het hier in grote lijnen mee eens.

*De maatschappelijk gewenste milieumaatregelen worden (onvoorwaardelijk) op het AVN geïmplementeerd*

De meeste stakeholders zijn van mening dat de bedrijven op het AVN gebruik moeten maken van de nieuwste technieken, bijvoorbeeld voor het tegengaan van de uitstoot van ammoniak. De bedrijven op het AVN moeten los komen van de van oudsher door traditioneel ondernemerschap gedomineerde varkenshouderij, die volgens een van de stakeholders vooral voortbouwt op bekende concepten en een productiewijze die gekenmerkt wordt door 'veel van hetzelfde' (bulkproductie).

*Het succes van het AVN is afhankelijk van voldoende financiën van de overheid*

In dit verband is de positie van de huidige grondeigenaren nog onduidelijk. De verwachting is dat deze in zullen gaan op een transactie, maar dat is nog niet hard gemaakt. Het is zinvol om een termijn te benoemen waarbinnen duidelijkheid wordt verkregen over de positie van de huidige grondeigenaren. Daarnaast is er nog onduidelijkheid over de benutting van regelingen die de overstap financieel dichterbij kunnen brengen. Er is momenteel geen geld beschikbaar voor het aankopen van de bedrijven die door de ondernemers worden achtergelaten (geen tegemoetkoming in de economische afschrijving van de stallen. Het is duidelijk dat de opkoopregeling te weinig gericht was op het oplossen van gebiedsgerelateerde problemen in het landelijk gebied.

*De marktsituatie is positief*

Hierbij zijn de volgende zaken aan de orde:

- de marktsituatie is onzeker op de lange termijn;
- de huidige markt voor varkensvlees is niet positief;



- de marktsituatie voor varkensvlees werkt tegen het proces om te komen tot het AVN (grote onzekerheid bij de ondernemers);
- ook in de toekomst zal de markt fluctueren: er komen altijd pieken en dalen voor. Een prijsdal zou dan invloed kunnen uitoefenen op besluiten die ondernemers voor zichzelf maken. Onduidelijk is hoe de fluctuaties zullen verlopen.

*Er bestaat een duidelijke visie bij de ondernemers op de toekomst van het AVN*

De inrichtingswensen van de deelnemende ondernemers staan hierbij centraal. Daarbij is ook aan de orde dat benutting van het schaalvoordeel via inkoop, maar ook de positie in de markt, niet optimaal is indien veel tijd nodig is voor de inrichting. Over het gebruik van nieuwe technieken (bijvoorbeeld voor het tegengaan van de uitstoot van ammoniak) bestaat geen overeenstemming: iedereen moet dat voor zich bepalen.

Daarnaast vinden de leden van Agriveer het moeilijk om te denken in termen van specifieke marketingconcepten voor varkens die op het AVN gehouden worden. Ook is er nog geen goed beeld van de varkensstal van de toekomst. Wel is aan de orde dat er door de ondernemers op het vestigingsgebied samengewerkt wordt op diverse terreinen zoals een gezamenlijke dierenarts, de bestrijding van ongedierte, parkmanagement, architectuur, milieuaspecten, en gezamenlijke mestverwerking.

*Ketenpartijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van het AVN*

De ondernemers die nu betrokken zijn bij de Vereniging Agriveer hebben duidelijk aangegeven dat zij in commerciële zin onafhankelijk wensen te blijven. Er is momenteel nog geen sprake van betrokkenheid van andere ketenpartijen (voeder- en vleesverwerkende industrie) met het AVN.

*Er bestaat duidelijkheid over de trekkersfunctie inzake het AVN*

Er is vrijwel eenstemmigheid over de rol die Agriveer en de gemeente hierbij hebben.

*Met de aanleg van het AVN wordt zo snel mogelijk gestart*

De meeste stakeholders zijn het erover eens dat er in principe zo snel mogelijk begonnen moet worden met de aanleg van het AVN. Dat kan ook twijfelende ondernemers over de streep trekken onder het motto: 'Zien bouwen doet bouwen.' In dat verband is het ook van belang dat bouwblokken op het AVN zo snel mogelijk worden toegekend. Dat zal een positieve uitstraling geven naar andere ondernemers. Naar verwachting zal de ontwikkeling van het AVN gefaseerd plaatsvinden. Wel dient er zo snel mogelijk gestart te worden met het aanleggen van de infrastructuur. Daarna kan de locatie gefaseerd ingevuld worden. De infrastructuur zal vooral aangelegd moeten worden op kosten van de overheid. De ondernemers zullen dat nooit zelf op kunnen brengen.

### 3.4 Verwachtingen van de stakeholders

Uiteraard is ook de vraag aan de orde wat de stakeholders van het AVN verwachten. In het onderstaande worden ook de aspecten die hierbij aan de orde zijn gekomen gekoppeld aan de eerder geformuleerde succesfactoren.

*Geconcentreerd vestigen is onderdeel van de toekomst van de intensieve veehouderij*

Bij dit punt is veel gesproken over de vraag of de woningen van de betrokken ondernemers op of bij het AVN gelokaliseerd moeten worden. Daarbij werd veelal gesteld dat de romantische gedachten over het wonen bij het bedrijf losgelaten moeten worden. Het is niet echt nodig. Er staan nu ook al veel stallen in het buitengebied zonder dat er een woning in de nabijheid is. Bovendien is het is de vraag of het vanuit de regelgeving wel wenselijk is, in de zin dat er dan ook weer belemmeringen vanuit de stankregelgeving op kunnen treden. Daarnaast kwam in dit verband ook de vraag aan de orde of de nieuwvestiging van bedrijven in de toekomst uitsluitend nog op vestigingsgebieden mogelijk zal zijn. De meeste partijen gaan daar wel van uit.

*Er wordt flexibiliteit betracht in het hanteren van het lidmaatschap van Agriveer*

Bij dit punt is aan de orde dat voor veel kleinere bedrijven de stap naar het AVN naar alle waarschijnlijkheid financieel niet haalbaar zal zijn. Alleen volwaardige bedrijven zullen naar het vestigingsgebied gaan, waarbij het de vraag is of er binnen Nederweert dan genoeg ondernemers zullen zijn die de stap daadwerkelijk gaan maken. Daarmee kan op termijn de vraag aan de orde komen of het AVN ook opengesteld moet worden voor ondernemers van buiten de gemeente. De gemeente Nederweert is van mening dat het AVN op termijn eventueel ook open moet staan voor ondernemers van buiten de gemeentegrens.

*Er bestaat duidelijkheid over het ambitieniveau van het AVN.*

Een ondernemer verplaatst zich om zich verder te kunnen ontwikkelen. Maar als die mogelijkheid ook bestaat op de huidige locatie, dan zal hij daar waarschijnlijk blijven zitten. Dus alleen de bedrijven die momenteel op slot zitten zullen gaan. Het ambitieniveau moet hoog zijn, maar is niet af te dwingen. Alleen geïnteresseerde ondernemers die elders op slot zitten zullen zich verplaatsen.

*Alle ondernemers staan op een lijn in hun intenties over de samenwerking.*

Het is duidelijk dat alleen degelijke en robuuste bedrijven de stap zullen nemen. Ondernemers vinden het aantrekkelijk om te verhuizen omdat ze het nieuwe bedrijf naar eigen inzichten kunnen inrichten en ook gezamenlijk een aantal faciliteiten (energie, mestverwerking) vorm kunnen geven.

*Van het AVN gaat een voorbeeldwerking uit van de vernieuwde varkenshouderij*

Bedrijven die overgaan leveren een bijdrage aan de verfraaiing van het buitengebied in de gemeente Nederweert. Het bedrijventerrein moet niet alleen maar bedoeld zijn om grote bedrijven de mogelijkheid te geven verder door te ontwikkelen. Er dienen ook wel degelijk reconstructiedoelen te worden verwezenlijkt. Het AVN heeft een voorbeeldfunctie. Er wordt al zo lang over gesproken dat veel stakeholders van mening zijn dat het er nu maar eens van moet komen om zo'n project uit te werken. Al is het maar om ervan te leren. Het is een leertraject voor iedereen. De verwachting bestaat wel bij ondernemers in andere gebieden dat, indien het AVN een succes blijkt, alleen nog een verplaatsing wordt mogelijk gemaakt of is toegestaan naar een vergelijkbare vestigingslocatie. Belangrijk is dat overheid, sector en belangenorganisaties de randvoorwaarden op dat gebied goed aangeven en hierover helder communiceren.

*De maatschappelijk gewenste milieumaatregelen worden (onvoorwaardelijk) op het AVN geïmplementeerd*

In dit verband is aan de orde dat er vanuit de natuur- en milieu-organisaties in het gebied verwacht wordt dat men op het AVN inzet op vergaande milieumaatregelen om de natuur en het milieu in het omringende gebied zoveel mogelijk te ontlasten. Daar staat tegenover dat het investeringsniveau van de technische vernieuwingen op het AVN voor de ondernemers nog onzeker is en uiteraard afhangt van de afweging van kosten en baten. Op het park vindt uiteraard wel mestverwerking plaats.

Vanuit de milieubeweging wordt voorgesteld om in het gebied het instrument van de saldering te hanteren. Dat kan leiden tot grote winst in de depositie. Het betrekken van veehouders uit de omgeving van het natuurgebied De Grote Peel bij de ontwikkelingen rond het AVN kan dan ook voordelen hebben. Als er in het gebied met emissieplafonds gewerkt wordt, zullen grote uitbreidingen in de buurt van het natuurgebied De Grote Peel in dat geval hele hoge kosten met zich mee brengen. Ondernemers zullen dat niet doen en verhuizen naar andere locaties.

De meeste stakeholders verwachten dat de ondernemers de ambities van het AVN ook daadwerkelijk waar zullen maken. Aan potentiële vestigers worden toelatingseisen gesteld via de milieu-effectrapportage (MER) en de afgifte van milieuvergunningen. Bij de milieubeweging leeft ook nog de verwachting dat de zich vestigende bedrijven het oude bedrijf zullen verlaten en afbreken (vestigingseis). Dit is in een aantal gevallen waarschijnlijk niet het geval.

*Het succes van het AVN is afhankelijk van voldoende financiën vanuit de overheid.*

De meeste stakeholders verwachten wel dat er voor de ontwikkeling van het AVN voldoende middelen zijn. Sommigen plaatsen daarbij de kanttekening dat het inzetten van financiële middelen vanuit de overheid alleen gerechtvaardigd is als de autonome ontwikkeling in onvoldoende mate sturend is. Bovendien zal de overheid niet alle door de ondernemers te maken kosten vergoeden.

*De marktsituatie is goed*

De meeste stakeholders verwachten dat ondernemers momenteel niet zo hard zullen lopen om zich te vestigen in het park. De reden hiervan is de huidige slechte markt voor varkensvlees. De suggestie dat ondernemers op het AVN wellicht een speciaal product in de markt zouden kunnen zetten en daarmee een beter inkomen zouden kunnen verdienen, wordt door henzelf gepareerd met de stelling dat als je je richt op 'niche'-markten, dat leidt tot minder kritische massa, waardoor het inkomen er netto dan toch op achteruit gaat.

*Er bestaat een duidelijke visie bij de ondernemers op de toekomst van het AVN*

Bij een aantal stakeholders bestaat de indruk dat het denken van de betrokken veehouders over de ontwikkeling van het AVN te weinig geleid dan wel geïnspireerd wordt door marketingconcepten en teveel door het kostprijdenken.

*Ketenpartijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van het AVN*

Veel stakeholders zijn het erover eens dat het AVN in principe in samenspraak met ketenpartijen ontwikkeld moet worden. Maar die partijen komen niet in zicht tenzij ze dat zelf willen. Momenteel lijkt dat niet aan de orde te zijn. Bovendien bestaat er bij de ondernemers terughoudendheid zich aan ketenpartijen te binden.

*Er bestaat duidelijkheid over de trekkersfunctie voor het AVN.*

Het zou goed zijn om Agriveer te laten ondersteunen door een professionele kracht. Die zou wellicht gefinancierd kunnen worden door de andere betrokken stakeholders.

*Met de aanleg van het AVN wordt zo snel mogelijk gestart.*

Iedereen is het erover eens dat op korte termijn het AVN moet worden begonnen. Enkele ondernemers hebben reeds aangegeven dat het hun wens is om op korte termijn te starten met de verplaatsing van hun bedrijven naar het AVN.

### 3.5 Verkenning van verantwoordelijkheden

De stakeholders hebben elk ook aangegeven waar hun verantwoordelijkheden liggen. Ook deze zijn weer gerelateerd aan de lijst van succesfactoren. Niet alle elementen werden daarbij genoemd. De niet genoemde succesfactoren zijn weggelaten.

*Reconstructie draagt bij aan de oplossing van problemen in de intensieve veehouderij*

De LLTB is in dit verband van mening dat zij in principe alle bedrijven die verder willen met het ondernemerschap wil ondersteunen, dus niet alleen de ondernemers die zich willen vestigen op het AVN. Bij het uitwerken van de reconstructie staat het verwezenlijken van Rijksdoelen voorop. Het aanpassen van regelingen is daarbij soms nodig. De provincie faciliteert.

*Geconcentreerd vestigen, met als case het AVN, is integraal onderdeel van de toekomst van de intensieve veehouderij*

Hierbij zijn de volgende verantwoordelijkheden aan de orde:

- de gemeente Nederweert ondersteunt het gehele proces van de totstandkoming van het vestigingsgebied Nederweert;
- de LLTB ziet het uitwerken van de pilot als belangrijk, maar niet als de oplossing.

*Er bestaat bij alle partijen duidelijkheid over het ambitieniveau*

In het ambitieniveau past niet de bouw van woningen op het AVN. Met ambitie wordt hier bedoeld hetgeen je wilt bereiken op het gebied van de diergezondheid (maatregelen ter beperking van ziekte-insleep). Dat is vooral de verantwoordelijkheid van de ondernemers zelf.

*Van het AVN gaat een voorbeeldwerking uit voor de nieuwe varkenshouderij*

Hierbij zijn de volgende verantwoordelijkheden aan de orde:

- de gemeente is van mening dat er geen plaats is voor woningen in het park. Zij houdt vast aan haar beeld van het te verwezenlijken bedrijventerrein als een industrieel complex waarin allerlei activiteiten plaatsvinden vergelijkbaar met de huidige bestaande bedrijventerreinen waarin ook geen plaats is voor woningbouw. Het bedrijventerrein in Nederweert zal zich verder ontwikkelen tot een multifunctioneel terrein waarin ook andere activiteiten een kans krijgen (champignonenteelt, en dergelijke) die bijvoorkeur de ontwikkeling van marketingconcepten rondom varkensvlees verder versterken;
- de gemeente is van mening dat de ondernemers waarschijnlijk blijven wonen op de locatie waar ze zich nu bevinden. Als ze gebruik maken van de Ruimte voor ruimteregeling betekent dit dat bij die woning een tweede gebouwd mag worden.

*De maatschappelijk gewenste milieumaatregelen worden (onvoorwaardelijk) op het AVN geïmplementeerd*

Hierbij zijn de volgende verantwoordelijkheden aan de orde:

- het uitgangspunt van de ondernemer is het starten van een nieuw varkenshouderijbedrijf waarbij voldaan wordt aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit het ALARA-principe en waarbij een afgewogen balans is tussen kosten en baten. Het doorvoeren van een hoog ambitieniveau aan technische vernieuwing hangt af van het resultaat van die afweging;
- de milieufederatie steunt de ontwikkeling van het AVN indien voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden. Deze zijn op verschillende plaatsen en momenten in het verleden al geventileerd. De randvoorwaarden komen er op neer dat de verplaatsing positieve veterinaire, milieu en landschappelijke veranderingen teweeg moeten brengen in de regio;
- de milieufederatie steunt de ontwikkeling vanwege de vooruitgang die de bedrijven hebben op het gebied van emissies en veterinaire aspecten. Maar tegenover de bouw staat ook de gewenste sanering van bestaande bedrijfslocaties.

*Het succes van het AVN is afhankelijk van voldoende financiën vanuit de overheid*

Hierbij gaat het om de volgende verantwoordelijkheden:

- de provincie en het Rijk verstrekken de financiële middelen om de ontwikkeling van het plan te stimuleren;
- de Rabobank kent geen speciale regelingen voor voorlopers;
- de Rabobank maakt geen onderscheid tussen haar klanten. Iedereen is gelijk! Er bestaat geen specifieke behandeling waarbij een lagere rente kan worden bedongen.

### **3.6 Verkenning van oplossingsrichtingen**

In het onderstaande worden de oplossingsrichtingen die in de interviews aan de orde zijn geweest gekoppeld aan de succesfactoren.

*De reconstructie draagt bij aan de oplossing van problemen in de intensieve veehouderij*

De gemeenschappelijk opinie is dat niet alle bouwstenen voor de reconstructie hetzelfde hoeven te zijn. Wel moet er zicht zijn op de haalbaarheid ervan.

*Er wordt flexibiliteit betracht in het hanteren van het lidmaatschap van Agriveer*

Ondernemers in het gebied die momenteel staan voor grote investeringen zouden vooral moeten nadenken over een overstap naar het vestigingsgebied. De gemeentegrens van Nederweert zou hierbij wellicht losgelaten moeten worden.

*Alle ondernemers staan op één lijn in hun intenties over de samenwerking*

Iedereen is het erover eens dat het goed is om die intenties vast te leggen in een raamovereenkomst.

*Van het AVN gaat een voorbeeldwerking uit van de vernieuwde varkenshouderij*

Bij dit punt is aan de orde dat de uitstraling van het terrein positief beïnvloed kan worden door het aanbrengen van architectonische accenten, bijvoorbeeld bij de stallenbouw. Daarnaast is iedereen het erover eens dat de veterinaire risico's op het AVN verminderd kunnen worden door een moderne bedrijfsvoering.

*Er bestaat een duidelijke visie bij de ondernemers op de toekomst van het AVN*

Bij dit punt is aan de orde dat de ontwikkeling van het park te weinig wordt geleid door dan wel geïnspireerd op marketingconcepten en te veel vanuit de kostprijs. Dat zou ook andersom kunnen.

### **3.7 Resultaat en discussie**

*Overeenstemming/draagvlak*

De stakeholders ondersteunen gezamenlijk de volgende punten:

- reconstructie draagt bij aan de oplossing van problemen in de intensieve veehouderij;
- van het AVN gaat een voorbeeldwerking uit voor de nieuwe varkenshouderij;
- er bestaat duidelijkheid over de trekkersfunctie;
- er wordt flexibiliteit betracht in het lidmaatschap van Agriveer.

De succesfactor 'markt' verdient enige toelichting. Alle partijen zijn het er over eens dat de totstandkoming van het AVN afhankelijk is van het financieel-economisch perspectief van de bedrijven. Echter, op dit moment is er sprake van slechte marktsituatie. Tijdens de gesprekken werd diverse malen geconstateerd dat dit consequenties heeft voor het nemen van investeringsbeslissingen. Met als gevolg dat ondernemers enige terughoudendheid zullen betrachten in het doen van toezeggingen om zich daadwerkelijk op het AVN te vestigen.

*Vershil van inzicht*

Over de resterende factoren bestaan verschillen van inzicht of van interpretatie. Figuur 3.2 geeft een overzicht. Deze figuur is dus een bijgewerkte versie van figuur 3.1 uit paragraaf 3.2, met als belangrijkste verschillen:

- de factoren waarover consensus bestaat zijn geschrapt (nummers 1,3,6,9 en 13);
- de trekkers (Ondernemers (Agriveer) en de gemeente Nederweert) zijn cursief gedrukt.

Succeselement	Ondernemers	Gemeente Nederweert	Milieufederatie Limburg	LLTB	LNV-Z	Gedeputeerde Staten	Rabobank	Arcadis
2	+	+	+	-	+	0	0	+
4	-	-	-	geen	geen	geen	geen	-
5	-	-	geen	geen	geen	geen	geen	-
7	-	+	+	geen	+	+	+	+
8	+	-	+	+	+	-	-	+
10	-	-	geen	geen	+	+	+	geen
11	-	geen	0	geen	+	geen	geen	geen

*+*: ondersteunend; *-*: niet ondersteunend; *0*: onverschillig; *geen*: geen uitspraak

*Figuur 3.2 Succesfactoren beoordeeld door stakeholders*

Uit figuur 3.2 blijkt dat:

- tussen de trekkers bestaat verschil van interpretatie over punten 7 (De maatschappelijk gewenste milieumaatregelen worden (onvoorwaardelijk) geïmplementeerd) en 8 (Het succes van het AVN is afhankelijk van voldoende financiële middelen vanuit de overheid.);
- de LLTB heeft een duidelijk afwijkend standpunt ten aanzien van punt 2 (Geconcentreerd vestigen (AVN) is de toekomst van de intensieve veehouderij.);
- er bestaat verschil van inzicht dan wel interpretatie tussen Agriveer en LNV-Zuid op drie punten: 7, 10 (Er bestaat een duidelijke visie bij de ondernemers.) en 11 (Ketenpartijen zijn betrokken bij de ontwikkeling.);
- er bestaat verschil van inzicht en/of interpretatie tussen Agriveer en de Limburgse Milieufederatie over punt 7;
- de meeste partijen zijn negatief gestemd over de punten 4 (Er bestaat duidelijkheid over het ambitieniveau.) en 5 (Alle ondernemers staan op een lijn in hun intenties over de samenwerking.);

Deze verschillen houden een risico in voor het vervolg van het proces en/of het bestaansrecht van het AVN.

#### *Betrokkenheid van ketenpartijen*

Afnemers, toeleveranciers, en de retail zijn momenteel niet betrokken bij het proces om te komen tot het AVN. Het argument van Agriveer is dat daarmee onafhankelijkheid wordt gewaarborgd bij het verwerven van grond en gebouwen. Na de vestiging van de bedrijven op het park komen de actoren van de keten eventueel wel in beeld. De vereniging heeft dan meer macht bij de in- en verkoop en kan in principe zelf bepalen wie de leveranciers en afnemers zijn.



## *Draagvlak*

Door een aantal stakeholders is de zorg geuit over het draagvlak voor de ontwikkeling van het AVN. Er ontbreekt ook een helder communicatietraject. Onduidelijkheden bestaan bijvoorbeeld over de wenselijke uiterlijkheden van het park. Sommigen opperen een fietspad door het gebied. Anderen vinden dat het gebied via een barrière aan het oog moet worden onttrokken.

### **3.8 Conclusies en aanbevelingen**

#### *Conclusies*

Op basis van het voorgaande komen wij tot de volgende conclusies:

- er bestaat bij de betrokken stakeholders geen duidelijk en eenduidig beeld over het gewenste ambitieniveau van het AVN. Als dat beeld niet op korte termijn gecreëerd wordt en er gezamenlijk gewerkt gaat worden aan de realisatie ervan, loopt de toekomst van het AVN in de nu geplande vorm gevaar;
- vrijwel alle betrokken stakeholders geven aan dat het AVN een voorbeeldfunctie heeft bij het oplossen van de problemen binnen de intensieve veehouderij. Echter, de ontwikkeling van het AVN wordt beïnvloed door de huidige slechte marktsituatie. Hierdoor aarzelen ondernemers een knoop door te hakken;
- leden van de LLTB maken zich bovendien zorgen over het mogelijk voorwaarden-scheppende effect van het AVN voor locaties die niet in vestigingsgebieden liggen. Als deze zorg niet weggenomen wordt, loopt het draagvlak van het AVN gevaar;
- het proces om te komen tot het AVN heeft baat bij duidelijkheid over de trekkers van het project. Voor de meest stakeholders is het wel duidelijk dat de gemeente Nederweert en de Vereniging Agriveer hiervoor in principe in aanmerking komen, maar hoe en met welke betrokkenheid van de andere actoren is nog niet duidelijk. Het zou goed zijn om op dat vlak snel stappen te ondernemen.
- er bestaan bij de betrokken stakeholders verschillende beelden over de toekomst van de varkenshouderij en de rol die het AVN daarin kan spelen. Zeker als het gaat over de implementatie van maatschappelijk gewenste milieumaatregelen is de speelruimte kleiner dan sommigen (met name de ondernemers) zich zouden toewensen. Hierin schuilt een gevaar voor het draagvlak voor het AVN en daarmee ook voor de continuïteit van het proces om te komen tot het AVN;
- er bestaat geen eenduidige visie bij de betrokken stakeholders over de al dan niet gewenste betrokkenheid van ketenpartijen bij het AVN. Sommigen vinden die betrokkenheid van essentieel belang, terwijl anderen (met name de direct betrokken ondernemers) dat afwijzen.

## *Aanbevelingen*

Op basis van het voorgaande worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- geef de betrokkenheid van de belangrijkste stakeholders bij het AVN meer gestructureerd vorm om daarmee ook het draagvlak en de slagingskans voor het AVN te vergroten;
- de betrokken ondernemers zijn gebaat bij duidelijkheid over de financiële regelingen die aan de orde zijn bij het eventueel verplaatsen van hun bedrijven naar het AVN. Daarbij speelt duidelijkheid over de vergoeding van de vervangingswaarde van hun huidige gebouwen een belangrijke rol. Het is zaak dat de betrokken overheden en andere partijen daar op korte termijn duidelijkheid over verschaffen;
- het is van belang om de positie van de Vereniging Agriveer in het proces te versterken. Dat zou kunnen door vanuit de overheid of vanuit andere partijen financiële ondersteuning aan deze vereniging te verlenen. Daarnaast is het van belang om op korte termijn een discussie te voeren over het lidmaatschap van de Vereniging Agriveer. Het lijkt zinvol om daar enige flexibiliteit in aan te brengen, waardoor ook andere ondernemers kunnen participeren. Tenslotte is het van belang dat er op relatief korte termijn duidelijkheid ontstaat over de vraag welke ondernemers nu precies de stap naar het AVN zullen zetten;
- het communicatietraject rond het AVN verdient aandacht. Het is aan te bevelen om de betrokken partijen op korte termijn een communicatieplan op te laten stellen en ook uit te laten voeren. Daarmee kan het draagvlak voor het AVN versterkt worden.
- er dient op korte termijn meer duidelijkheid te komen over de betrokkenheid van ketenpartijen bij het AVN. Daarbij kan gedacht worden aan een groeimodel, waarbij de ondernemers die zich daadwerkelijk gevestigd hebben op het AVN gezamenlijk actie gaan ondernemen richting toeleverende en verwerkende industrie. Onderdeel daarvan kan zijn om als ondernemers verenigt op het AVN een eigen marktconcept te ontwikkelen.

## 4. Regelingen en instrumenten voor het verplaatsen van bedrijven

### 4.1 Inleiding

Het verplaatsen van een op groei gericht varkens- of pluimveebedrijf van een kwetsbaar gebied naar een landbouwontwikkelingsgebied is kostbaar. Vanuit de optiek van de bedrijven doen zich een aantal knelpunten bij verplaatsing voor. De regelingen voor verplaatsing moeten ondersteuning bieden op de volgende punten:

1. het vermogensverlies op de te verlaten locatie;
2. de kosten van verplaatsing;
3. de kosten van verwerving van een locatie op het vestigingsgebied.

In dit hoofdstuk zijn de bestaande regelingen en instrumenten, om verplaatsing van de veehouders naar het vestigingsgebied mogelijk te maken, doorgelicht en getoetst aan een aantal criteria. Tevens is gezocht naar nieuwe instrumenten.

### 4.2 Knelpunten bij verplaatsing

Zoals genoemd zijn er drie belangrijke knelpunten bij een verplaatsing te onderscheiden:

1. het vermogensverlies op de te verlaten locatie;
2. de kosten van de verplaatsing;
3. de kosten van de verwerving en inrichting van het vestigingsgebied.

In het onderstaande wordt op elk van deze 3 punten ingegaan.

#### *Het vermogensverlies op de te verlaten locatie*

De op continuïteit gerichte varkenshouders hebben in het algemeen een modern bedrijf.

Zij hebben vaak voor een periode van 3 à 4 jaar nog volop geïnvesteerd. Bij een verplaatsing van het bedrijf, waarbij de oude locatie gesaneerd wordt, kan een fors vermogensverlies optreden. In het Ontwikkelingsplan Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert (Arcadis, februari 2002) is een berekening van de vermogenswaarde voor de ondernemers die lid zijn van de Vereniging Agriveer opgenomen. In onderstaande tabel staan de resultaten weergegeven (geen rekening houdend met eventuele herinvesteringen).

Tabel 4.1 *Totale gecorrigeerde vervangingswaarde 2002 t/m 2008 (afgerond op honderden euro's)*

Jaar	Gecorrigeerde vervangingswaarde (euro)
2002	11.044.700
2003	10.086.500
2004	9.171.600
2005	8.313.000
2006	7.535.500
2007	6.853.700
2008	6.277.800

### *De kosten van de verplaatsing*

De kosten van de feitelijke verplaatsing zijn onder meer:

- de verhuiskosten;
- het inkomensverlies gedurende de verplaatsing;
- het inkomensverlies als gevolg van de verplaatsing;
- kadastrale kosten;
- notariskosten;
- makelaars- en accountantskosten.

Daarnaast zal een zeugenstapel als gevolg van een verhuizing een productieterugval kennen. In de vleesvarkenssector is een dergelijke productieterugval niet of veel minder aan de orde.

Tabel 4.2 *Overzicht van de te maken kosten voor de realisatie van het AVN*

	Totale kosten (euro)
Verwervingskosten	5.040.000
- grond	3.105.000
- overig	1.935.000
Sloop en sanering	193.000
Bijzondere kosten	841.000
Omslagkosten	50.000
Bouw- en woonrijp maken	2.430.000
Planontwikkelingskosten	831.000
Onvoorzien	434.000
Totaal (exclusief P.M.-posten)	9.819.000

## *De kosten voor verwerving en inrichting van het vestigingsgebied*

In het Ontwikkelingsplan Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert is een beschrijving van de kosten van de verwerving en inrichting van het AVN opgenomen. De belangrijkste resultaten daaruit zijn in tabel 4.2 weergegeven.

### **4.3 Overzichten van regelingen en instrumenten**

Er zijn een aantal regelingen en instrumenten die in principe ingezet kunnen worden bij de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven. In deze paragraaf wordt daar een overzicht van gegeven, met daarbij de aantekening dat enkele regelingen momenteel niet meer beschikbaar zijn. Desalniettemin zijn deze toch getoetst op hun geschiktheid, ervan uitgaande dat ze eventueel alsnog in te zetten zijn. De beschikbare instrumenten en regelingen zijn gelet op de eerder genoemde knelpunten in het verplaatsingstraject als volgt in te delen:

*Tabel 4.3 Overzicht bestaande regelingen en instrumenten voor verplaatsing*

Elementen voor verplaatsing	Bestaande regelingen en instrumenten
1. Vermogensverlies op de te verlaten locatie	Regeling Beëindiging Veehouderijtakken
2. Kosten van verplaatsing van de locatie	Regeling Bedrijfshervestiging en –Beëindiging, Kavelruil
3. Kosten verwerven en inrichten vestigingsgebied	Subsidieregelingen Europa, Rijk, Provincie en Gemeente

#### *Ad 1 Vermogensverlies op de te verlaten locatie*

In de te verlaten locatie is nog vermogen vastgelegd. Bij een verplaatsing gaat het erom het verlies op dit vermogen zoveel mogelijk te beperken. Dit kan door mee te doen met de *Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)* waarbij de veehouder een vergoeding voor zijn dier- rechten krijgt evenals, indien hij deelneemt aan de sloopregeling, een gekapitaliseerde vergoeding voor de waarde van de gebouwen en een vergoeding voor de vereiste sloop.

Een andere optie is om geld te genereren uit de bouw van woningen. Dit kan door gebruikmaking van de *Regeling Ruimte voor Ruimte*. Het gaat hier om een verzilvering van de bestemmingsplanwinst bij het omzetten van agrarische grond naar een bouwkwavel. Een dergelijk particulier initiatief is slechts van toepassing bij een intensieve veehouder met minimaal 1.000 m<sup>2</sup> stallen en een planologisch geschikte locatie (kernrandzone/bebouwingscluster).

Naast de reguliere *Regeling Ruimte voor Ruimte* is sprake van een mogelijk nog uit te geven *Regeling Ruimte voor Ruimte beperkt*. Deze gaat slechts uit van een sloopvergoe-

ding voor leegstaande bedrijfsgebouwen en biedt daarmee nauwelijks mogelijkheden voor een financiële tegemoetkoming in te zetten voor verplaatsing.

Een nog nader op te stellen *gemeentelijk uitgifte-instrumentarium 'bouwen in het buitengebied in het kader van Ruimte voor Ruimte'* biedt wellicht mogelijkheden om via maatwerk bestemmingsplanwinsten en natuurdoelen te koppelen aan financiële mogelijkheden. Met het uitbuiten van het vermogen op de bestaande locatie zal fiscaal afgerekend moeten worden. Hierbij zal onder andere gekeken moeten worden naar de mogelijkheden tot herinvestering van de overwinsten op de nieuwe locatie.

#### *Ad 2 Kosten van verplaatsing van de locatie*

De kosten van verplaatsing bestaan voornamelijk uit de kosten voor aanschaf van nieuwe dierrechten, de te betalen overdrachtsbelasting, de verhuiskosten en kadastrale-, notaris-, makelaars- en eventuele accountantskosten. Met het vervallen van de afroaming van dierrechten bij verplaatsing (juni 2002) en het afschaffen van mestproductie- en dierrechten per 1 januari 2005 is het kostenprobleem voor aanschaf van dierrechten als gevolg van verplaatsing uit de weg. Een tegemoetkoming voor veehouders in de overige verplaatsingskosten is opgenomen in de *Regeling Bedrijfshervestiging en -Beëindiging (RBB)* en in bepaalde mate de regeling *Kavelruil*.

De RBB geeft een extra vergoeding voor de verhuiskosten, kadastrale kosten, notaris-kosten, makelaars- en accountantskosten. Daarnaast vergoedt de regeling eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en geeft een vergoeding voor de te verlaten gebouwen. De regeling legt een relatie tussen het afstoten van de oude locatie en het opstarten en in werking hebben van een nieuwe locatie. De regeling is van toepassing op grondgebonden bedrijven.

Het instrument Kavelruil is in zijn huidige vorm niet geschikt voor de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven. De voordelen die met het instrument worden geboden worden grotendeels al gefaciliteerd door andere bestaande regelingen waardoor de meerwaarde ervan beperkt is

#### *Ad 3 Kosten verwerven en inrichten vestigingsgebied*

De kosten van de verwerving van het vestigingsgebied zijn voornamelijk gedekt door Europese en nationale subsidies. Daarnaast zijn er nog een aantal fiscale faciliteiten voorhanden. Deze faciliteiten gaan uit van een tegemoetkoming in de kosten van investeringen in duurzame, energiebesparende- en milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen.

## 4.4 Toetsing regelingen en instrumenten

### 4.4.1 Methode

In deze paragraaf worden de verschillende regelingen en instrumenten voor de verplaatsing van bedrijven getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- toepasbaarheid voor intensieve veehouderijbedrijven;
- snel inzetbaar;
- gebiedsgerichte inzet;
- vergoeding voor te verlaten locatie;
- benutten kapitaal te verlaten locatie;
- vergoeding voor verplaatsing;
- vergoeding voor nieuwe locatie;
- behoud rechten voor hervestiging;
- fiscaal vriendelijk;

Vervolgens worden per regeling de knelpunten weergegeven en een conclusie getrokken omtrent de toepasbaarheid ervan bij verplaatsing van een bedrijf naar het AVN.

### 4.4.2 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)

De openstelling van de RBV (1e en 2e tranche) is momenteel voorbij. Eventueel komt er nog een 3e tranche. De regeling is echter wel door de EG goedgekeurd en heeft in de praktijk zijn uitvoerbaarheid bewezen. Een 3e tranche kan vrij snel ingezet worden ten behoeve van verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven. De voorwaarde dat tevens de productie-rechten met deze regeling ingeleverd dienen te worden, zal voor de veehouders niet meer op bezwaren stuiten. De afroming bij verplaatsing van rechten is immers van de baan.

De regeling grijpt in op een belangrijk knelpunt; het vermogensverlies op de te verlaten locatie wordt immers in belangrijke mate gecompenseerd. Tevens is er een niet onbelangrijke vergoeding voor de sloop van de stallen. Het feit dat de regeling aansluit bij een getaxeerde waarde geeft rechtsgelijkheid en daarmee duidelijkheid. Gesteld kan worden dat bedrijven met stallen ouder dan 10 jaar, waar de laatste 10 jaar ook geen ingrijpende investeringen in de inrichting plaats hebben gevonden, een 'redelijke' vergoeding ontvangen vanuit de RBV-regeling. De vergoeding schiet echter te kort voor nieuwere stallen. Hiervoor kan overwogen worden om een hoger vergoedingspercentage in te zetten. Een staffeling kan dit punt oplossen. Een andere oplossing kan gevonden worden in een fasering van de sanering van het te verlaten bedrijf in combinatie met de RBV. Bij deelname aan de RBV worden de milieuprestaties gegarandeerd verzilverd. De WM-vergunning en de fosfaatrechten worden immers ingetrokken en het bouwblok wordt gesaneerd.

De RBV in combinatie met de verkoop van het woonhuis geeft extra voordelen. Een deelname aan de RBV (inclusief sloopdeel) en vervolgens de verkoop aan de particuliere markt van het woonhuis biedt de beste garantie voor een hoge opbrengst.

## Toetsing

Tabel 4.4 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken getoetst

Criteria	Toepasbaarheid	Eventuele opmerkingen
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	+	
Snel inzetbaar	+	
Gebiedsgerichte inzet	+/-	In de 2e tranche is een voorrang verleend voor bedrijven bij kwetsbare natuur
Vergoeding voor de te verlaten locatie	+	Indien deelname aan het sloopdeel (restwaarde stallen en sloop) van de regeling
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	Rechten moeten worden verkocht, stallen moeten binnen termijn gesloopt zijn
Vergoeding voor de verplaatsing	-/-	
Vergoeding voor de nieuwe locatie	-/-	
Behoud rechten voor hervestiging	-/-	
Fiscaal vriendelijk	+	

## Knelpunten

Hierbij zijn de volgende punten aan de orde:

- voor bedrijven die stallen hebben van recente datum is deze regeling qua vergoeding niet toereikend. In deze gevallen zit er nog teveel kapitaal in het bedrijfsvermogen waarop nog niet is afgeschreven;
- de regeling is momenteel niet opengesteld;
- de regeling is generiek van karakter en nog niet toegespitst op de specifieke situatie van verplaatsers. Uit de bedrijfsplannen blijkt echter dat een groot deel van de ondernemers in Agriveer de bestaande locaties wenst aan te houden en de AVN-locatie als extra groeilocatie wenst te ontwikkelen. De RBV biedt hier dan ook geen uitkomst;
- voorkomen moet worden dat er free-riders gaan deelnemen. Hiermee wordt bedoeld bedrijven die deelnemen en vervolgens zich niet hervestigen op het AVN.

## Conclusie

De RBV-regeling zou prima van dienst kunnen zijn in een totaalpakket voor verplaatsing van bedrijven naar een vestigingsgebied. De te verlaten locatie kan met gebruikmaking van deze regeling, bij een verkoop op de particuliere markt ten gelde gemaakt worden. De RBV-sloop in combinatie met de verkoop van het woonhuis biedt extra opbrengstmogelijkheden. Bij deelname aan de RBV worden de milieuprestaties gegarandeerd verzilverd. De WM-vergunning en de fosfaatrechten worden immers ingetrokken. Het bouwblok wordt gesaneerd. De ondernemer zal van de bestaande locatie af moeten zien. Uit de be-



drijfsplannen blijkt echter dat een groot deel van de ondernemers in Agriveer de bestaande locaties wenst aan te houden en de AVN-locatie als extra groeilocatie wenst te ontwikkelen. De RBV biedt hier dan ook geen uitkomst.

#### 4.4.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

In de meeste gevallen zal de RBV-deelnemer participeren in het sloopdeel van de regeling. In enkele gevallen kan het voorkomen dat de ondernemer met zijn bedrijf is gelegen in of nabij de bebouwingkern. In dat geval kan de ondernemer afzien van de sloop en stalsubsidie (B-deel) en zelf voor de sanering van zijn veehouderijtak zorgdragen. Voor elke 1.000 m<sup>2</sup> dat hij saneert ontvangt hij in principe een ruimte voor ruimte contingent. Hij beschikt in dit geval al over planologisch geschikte grond en kan deze daarmee opwaarderen tot woningbouwkwavels, welke op de vrije particuliere markt verkocht kunnen worden.

Naast woningbouw kunnen andere warme saneringen ook aantrekkelijk zijn om extra financiële middelen uit de locatie te kunnen halen voor de verplaatsing. We noemen hier bijvoorbeeld een herontwikkeling van de locatie naar bedrijventerrein dan wel recreatie. Een deelnemer aan de RBV-regeling kan alsnog afzien van zijn sloopsubsidie, dan wel deze subsidie op termijn met verschuldigde rente terugbetalen. De bruikbaarheid is slechts gering vanwege de toepasbaarheid voor slechts enkelen die met het bedrijf in of vlak tegen de kern zijn gelegen.

#### *Toetsing*

*Tabel 4.5: Regeling Ruimte voor Ruimte getoetst*

Criteria	Toepasbaarheid	Eventuele opmerkingen
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	+	
Snel inzetbaar	+	
Gebiedsgerichte inzet	-/-	Alleen voor locaties in de kernrandzone
Vergoeding voor de te verlaten locatie	+	Bestemmingsplanwinst op basis van particulier initiatief
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	Stallen moeten binnen termijn worden gesloopt
Vergoeding voor de verplaatsing	-/-	
Vergoeding voor de nieuwe locatie	-/-	
Behoud rechten voor hervestiging	-/-	
Fiscaal vriendelijk	-/-	Bij particulier initiatief moet er worden afgerekend met de belastingdienst over de bestemmingswinst.

## *Knelpunten*

Zoals hiervoor gemeld is kan de regeling slechts voor enkelen van toepassing zijn. Dit is meteen het belangrijkste knelpunt.

Een ander knelpunt voor een particuliere toepassing van de regeling ruimte voor ruimte is de manier van optreden van de ruimte voor ruimte cv. De zienswijze van deze cv is dat particuliere initiatieven hun bouwrechten (oftewel vierkante meters) in kunnen brengen, de geschikte grond aan de cv verkopen en bouwkavels terug kunnen kopen waarbij een groot gedeelte van de overwinst naar de cv toevloeit. De ondernemer kan aldus maar beperkt profiteren van de winst op de kavels. De aantrekkelijkheid van de regeling is hierdoor beperkt.

Met de uitvoering van de beide tranches van de RBV vallen gebieden voor reguliere woningbouwuitbreiding vrij die voorheen altijd vanwege stankhinder onbenut zijn gebleven. De gemeente Nederweert heeft betrekkelijk veel woningcontingenten 'op de plank liggen' die zij nu door de sanering van de intensieve veehouderij kunnen inzetten. Hierdoor stijgt het woningaanbod procentueel fors waardoor de markt overspannen kan raken. Als gevolg hiervan zouden de huizenprijzen onder druk kunnen komen. Dat wil zeggen dat ook ruimte voor ruimte woningen moeilijker af te zetten zijn, zeker vanwege de relatief hoge sloopkosten en het veranderende economische tij.

## *Conclusie*

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt slechts voor enkelen een extra kans om meer financiële middelen uit de locatie te halen dan deelname aan de RBV. Echter warme sanering kan wel een oplossing bieden indien er gronden vrijvallen die voor de ondernemers warm te vermarkten zijn.

### 4.4.4 Regeling Ruimte voor Ruimte Beperkt

Door het inzetten van woningcontingenten kunnen middelen voor de Regeling Ruimte voor Ruimte Beperkt gegenereerd worden. De Provincie Limburg is thans bezig deze regeling vorm te geven. Uit informatie van de Provincie Limburg (persoonlijke mededeling L. van Damme) blijkt dat vanwege (voor)financieringsproblemen de inzet van de regeling uiterst onzeker wordt. De Provincie is niet meer van plan om nog extra woningen voor dergelijke regelingen in te zetten. Een regeling voor de sloop van stallen draagt wel zonder meer bij aan de mogelijkheden om de oude locatie in waarde te doen verhogen. Een sloopregeling alleen zal in de meeste gevallen niet toereikend zijn om een daadwerkelijke verplaatsing van de grond te krijgen.

## Toetsing

Tabel 4.6 Regeling Ruimte voor Ruimte Beperkt getoetst

Criteria	Toepasbaarheid	Eventuele opmerkingen
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	+	
Snel inzetbaar	+	
Gebiedsgerichte inzet	+	Mogelijkheid van samenvoegen van verschillende locaties op landbouwontwikkelingsgebied en inzet in extensiveringsgebieden
Vergoeding voor de te verlaten locatie	-/-	Slechts een vergoeding voor de sloop, niet voor de vervangingswaarde
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	Zie bovenstaande
Vergoeding voor de verplaatsing	-/-	
Vergoeding voor de nieuwe locatie	-/-	
Behoud rechten voor hervestiging	-/-	
Fiscaal vriendelijk	+	Bij verplaatsing is geen sprake van staking van het bedrijf, waardoor er dus ook niet af gerekend hoeft te worden.

## Knelpunten

Belangrijk knelpunt is de toepasbaarheid van de regeling. Naar verwachting zullen er vooral deelnemers voor deze regeling aanmelden die lege stallen, schuren of kassen hebben zonder dat er rechten op zitten. De vraag naar deze regeling zal naar verwachting dan ook hoog zijn. De deelnemers met lege stallen zullen snel kunnen beslissen over deelname terwijl de verplaatsers voor een dergelijke beslissing een lang traject nodig hebben. De regeling zal dan ook apart inzetbaar moeten zijn voor de categorie verplaatsers. Daar komt nog bij dat de Provincie Limburg met een (voor)financieringsprobleem zit. Zij kijkt derhalve negatief aan tegen enige verdere compensatie in de vorm van woningbouw. Daar staat wel weer tegenover dat de Gemeente Nederweert in de beleidsnota 'Bouwen in het buitengebied' heeft aangekondigd eigen woningcontingenten beschikbaar te willen stellen. Hier stelt de gemeente een prioritering voor bedrijven/stenen die op een ongewenste locatie liggen.

## Conclusie

De regeling Ruimte voor Ruimte Beperkt biedt nauwelijks mogelijkheden voor de ondernemer om extra financiële middelen te verkrijgen om een verplaatsing mogelijk te maken. Wellicht kan de gemeente met haar eigen uitgiftebeleid gericht en met meer maatwerk iets extra's doen voor de verplaatsers als die hun huidige locatie saneren. Hier liggen belangrijke kansen voor de reconstructie. Deze optie ligt politiek bestuurlijk echter vaak zeer gevoelig. De huizen worden immers ingezet voor de agrarische sector en bijvoorbeeld niet

voor starters en sociale woningbouw. Toch zijn er wel degelijk combinaties mogelijk waarbij de opbrengsten uit sociale woningbouw en woningbouw voor starters ingezet worden voor sanering en verplaatsing van landbouwbedrijven. In de pilot de Hilver is thans een project in voorbereiding waar een dergelijke combinatie in de praktijk wordt toegepast.

#### 4.4.5 Regeling Bedrijfshervestiging en -Beëindiging (RBB)

De RBB geeft een extra vergoeding voor verplaatsing van veehouderijbedrijven in de vorm van een tegemoetkoming in de kosten voor de hervestiging van een bedrijf. Dit kunnen zijn verhuiskosten, kadastrale kosten, notariskosten, makelaars- en accountantskosten.

Daarnaast geeft de regeling een vergoeding van maximaal 6% van de prijs van de over te dragen grond voor zover er bij bedrijfshervestiging overdrachtsbelasting is verschuldigd. Intensieve veehouderijbedrijven hebben minder voordeel van deze extra vergoeding vanwege de kleinere bedrijfsoppervlaktes ten opzichte van grondgebonden veehouderijen.

Tenslotte geeft de regeling een bijdrage van tien procent van de agrarische waarde van erf, bedrijfsgebouwen en woning tot een maximum van € 45.378,02.

De regeling is toegespitst op bedrijfshervestiging en legt een relatie tussen het afstoten van de oude locatie en het opstarten en in werking hebben van een nieuwe locatie. Free-riders (bedrijven die wel een vergoeding aanvragen maar niet hervestigen) komen hierdoor niet voor. De RBB kan geschikt zijn voor een aantal bedrijven die willen verplaatsen naar het vestigingsgebied voor de intensieve veehouderij. Een aantal van deze bedrijven is gelegen in de zogenaamde toeslaggebieden. Op grond hiervan zouden zij thans reeds deel kunnen nemen aan de regeling. De RBB voorziet in behoud van rechten bij een verplaatsing. Dit is een belangrijk positief voordeel van de regeling. De flexibele mate van inzet van de regeling is tevens een voordeel. Dit geldt voor de gebiedsindeling en de vergoedingsgrondslagen. De regeling kent een vergoeding voor de te verlaten gebouwen.

#### *Knelpunten*

Het belangrijkste knelpunt van de regeling is dat de regeling vooral bedoeld is voor grondgebonden veehouderijbedrijven. De vergoeding grijpt daarom bovenal in op de te verwerven hectares. Ander knelpunt is dat het om hele bedrijven gaat. Veel van de Agri-veer-ondernemers voeren een gemengd bedrijf.

Tevens wordt een termijn van 24 maanden gesteld voor de hervestiging van een nieuw bedrijf. Hier is geen faciliteit opgenomen voor een mogelijke gefaseerde afbouw van de bestaande locatie.

Hervestiging, met deelname aan de RBB, dient te geschieden buiten het mestoverschotgebied. In geval van verplaatsing naar het AVN zullen bedrijven slechts een geografische afstand van enkele kilometers opschuiven.

## Toetsing

Tabel 4.7 Regeling Bedrijfshervestiging en -Beëindiging (RBB) getoetst

Criteria	Toepasbaarheid	Eventuele opmerkingen
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	-/-	Toegesneden op grondgebonden bedrijven
Snel inzetbaar	+	
Gebiedsgerichte inzet	+	Geschikt in toeslaggebieden
Vergoeding voor de te verlaten locatie	+	Vergoeding voor de grond en de gebouwen
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	Binnen termijn moet het bedrijf zijn verplaatst
Vergoeding voor de verplaatsing	+	Tegemoetkoming in de verhuiskosten
Vergoeding voor de nieuwe locatie	-/-	
Behoud rechten voor hervestiging	+	
Fiscaal vriendelijk	+	Bij verplaatsing spreek je niet van een staking van het bedrijf waardoor je met de belastingdienst te maken krijgt

## Conclusie

De RBB is een regeling die goed toepasbaar is bij bedrijfsverplaatsing. De regeling is duidelijk op de grondgebonden veehouderij toegepast. Een aanpassing van de regeling toegesneden op intensieve veehouderij zou een mogelijkheid bieden voor een instrument voor de verplaatsing op zich, die tot nu toe in de bestaande regelgeving ontbreekt.

### 4.4.6 Kavelruil

De financiële voordelen van het instrument kavelruil zijn voornamelijk een vergoeding voor de verschuldigde notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast is bij goedkeuring van de kavelruil de overdrachtsbelasting vrijgesteld voor de deelnemers.

Het grote voordeel van het instrument kavelruil is de vrijstelling van de overdrachtsbelasting. De vraag is echter in hoeverre dit een voordeel is voor de verplaatsing naar het AVN. Relevant voor de verwerving van een bouwblok zijn<sup>1</sup>:

1. de gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting;
2. verkoop van onroerend goed moet worden belast met omzetbelasting;
3. agrariërs die op het bedrijventerrein gaan investeren kiezen waarschijnlijk voor de BTW-regeling.

De gemeente zal de onroerende zaken gaan verwerven. Na het bouwrijp maken, inrichten en het bestemmingsplanprocedurematig regelen van de locatie, zullen er bouwrijpe kavels ontstaan die de gemeente weer aan de agrarische ondernemer doorverkoopt.

<sup>1</sup> Rapport Ontwikkelingsplan Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert, Arcadis, februari 2002

De agrarisch ondernemer kan de over de koopsom berekende omzetbelasting verrekenen met ontvangen omzetbelasting. De RBB geeft tevens een vergoeding voor de overdrachtsbelasting. Algemeen kan worden gesteld dat het voordeel voor wat betreft vrijstelling van overdrachtsbelasting in dit geval geen aanvullend voordeel is.

De andere voordelen van het instrument kavelruil (voor een verplaatsing) zijn een vergoeding voor de notariskosten en kadasterkosten. Dat zou een aanvullend voordeel kunnen zijn. De RBB regeling geeft echter ook een vergoeding voor onder andere deze kosten. Het inzetten van het instrument kavelruil is een vergezochte oplossing voor een slechts zeer gering voordeel voor verplaatsing.

### *Toetsing*

*Tabel 4.8 Regeling Kavelruil getoetst*

Criteria	Toepasbaarheid	Eventuele opmerkingen
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	-/-	Toegesneden op grond
Snel inzetbaar	-/-	Benodigde beleidsaanpassingen vergen lange termijnen
Gebiedsgerichte inzet	+	
Vergoeding voor de te verlaten locatie	-/-	
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	
Vergoeding voor de verplaatsing kadaster- en notariskosten	+	Vrijstelling overdrachtsbelasting, vergoeding
Vergoeding voor de nieuwe locatie	-/-	
Behoud rechten voor hervestiging	+	
Fiscaal vriendelijk	+	

### *Knelpunten*

De regeling Kavelruil is nooit bedoeld geweest om transacties van intensieve veehouderijbedrijven te reguleren. Deze regeling is vooral interessant voor bedrijven met grond. Intensieve veehouderijbedrijven beschikken meestal nauwelijks over grond.

### *Conclusie*

Het instrument kavelruil is in zijn huidige vorm niet geschikt voor de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven. De voordelen die met het instrument worden geboden zijn grotendeels al opgenomen in andere bestaande regelingen. Hierdoor neemt de meerwaarde ervan af.

#### 4.4.7 Instrumenten voor vestiging op de nieuwe locatie

Voor de exploitatie van de nieuwe locatie zullen de volgende kosten moeten worden gemaakt: verwervingskosten, sloop en sanering, omslagkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten en eventuele aanvullende kosten. Deze kosten zullen gedeeltelijk worden terugverdiend uit de verkoop van gronden/bouwkavels aan de agrarisch ondernemers.

##### *Subsidies*

De algemene denkrichting van de Provincie Limburg en de gemeente Nederweert is dat een instrumentarium gehanteerd zal moeten worden om het bijdragen van agrariërs aan reconstructie- en duurzaamheidsdoelen aantrekkelijk te maken. Om een verplaatsing naar het AVN in dit kader aantrekkelijk te maken kan de gemeente een uitgifteprijs tegen verwervingsprijs of iets daarboven hanteren.

In dit geval zullen andere inkomsten dan de opbrengsten uit de uitgifte van de grond moeten worden gegenereerd. De opbrengsten uit de Europese- en nationale subsidies kunnen het tekort op de startwaarde aanvullen.

##### *Fiscale faciliteiten*

De beschikbare fiscale faciliteiten kunnen worden aangewend om de hervestigingkosten voor de agrariër op het AVN te drukken. De beschikbare fiscale faciliteiten bestaan uit stimuleringsbijdragen van het Rijk.

##### *Toetsing*

In tabel 4.9 worden ook subsidies en fiscale faciliteiten getoetst aan de eerdergenoemde criteria.

Tabel 4.9 *Subsidies en fiscale faciliteiten getoetst*

Criteria	Toepasbaarheid	Eventuele opmerkingen
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	+	
Snel inzetbaar	+	
Gebiedsgerichte inzet	+	
Vergoeding voor de te verlaten locatie	-/-	Subsidies toegesneden op nieuwe locatie
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	
Vergoeding voor de verplaatsing	-/-	
Vergoeding voor de nieuwe locatie	++	Subsidies toegezegd voor ontwikkeling AVN
Behoud rechten voor hervestiging	+	
Fiscaal vriendelijk	+	Faciliteiten voor duurzaamheids- en reconstructiedoelen

## Conclusie

Subsidies en fiscale faciliteiten kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het welslagen van het AVN.

## 4.5 Conclusies en aanbevelingen

### Conclusies

In het algemeen kan worden gesteld dat de bereidheid van de agrarisch ondernemer voor de verwerving van gronden op het AVN tegen de uitgifteprijs mede afhangt van de financiële ondersteuning op de eigen locatie en de ondersteuning voor de verplaatsing. Daarnaast spelen externe factoren een belangrijke rol voor de bereidwilligheid van de agrarisch ondernemer voor het betalen van die uitgifteprijs. Een belangrijk punt is bijvoorbeeld de mogelijkheid van nieuwvestiging van een bouwblok in een gebied, anders dan het AVN, dat ook aan te wijzen is als een perspectiefgebied.

In het voorgaande zijn de bestaande regelingen en instrumenten betrekking hebbend op de ondersteuning voor de te verlaten locatie en de verplaatsing naar een nieuwe locatie besproken. De mate waarin zij voldoen aan de geformuleerde criteria voor verplaatsing zijn als volgt samen te vatten:

Tabel 4.10 *Geschiktheid bestaande regelingen*

Criteria	Toepasbaarheid				
	RBV	RVR	RVR- beperkt	RBB	Kavelruil
Toepasbaarheid voor Intensieve Veehouderij	+	+	+	-/-	-/-
Snel inzetbaar	+	+	+	+	-/-
Gebiedsgerichte inzet	+/-	-/-	+	+	+
Vergoeding voor de te verlaten locatie	+	+	-/-	+	-/-
Benutten kapitaal te verlaten locatie	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Vergoeding voor de verplaatsing	-/-	-/-	-/-	+	+
Vergoeding voor de nieuwe locatie	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Behoud rechten voor hervestiging	-/-	-/-	-/-	+	+
Fiscaal vriendelijk	+	-/-	+	+	+

### Tekortkomingen bestaande regelingen

Als we kijken naar de tabel die de toepasbaarheid van de bestaande regelingen voor de verplaatsing naar het AVN laat zien dan vallen de volgende punten op:

- er is niet één regeling die specifiek uitgerust is voor de verplaatsing naar een vestigingsgebied;



- het overgrote deel van de regelingen is op zich snel inzetbaar;
- er is geen regeling die uitgaat van het benutten van het kapitaal wat nog in de te verlaten locatie zit;
- de regelingen die zijn toegesneden op de intensieve veehouderij gaan geen van allen uit van een tegemoetkoming in het verplaatsingstraject;
- de regelingen die zijn toegesneden op de intensieve veehouderij gaan geen van allen uit van een behoud van rechten voor de nieuwe locatie;
- de regelingen die uitgaan van een betere landbouwkundige situatie en voornamelijk zijn toegespitst op grondgebonden bedrijven bieden mogelijkheden voor een verplaatsing;
- geen van de regelingen gaat uit van een vergoeding voor de nieuwe locatie (deze is echter wel gedekt door subsidies en fiscale faciliteiten);
- deelname aan de regelingen heeft in principe weinig tot geen negatieve fiscale gevolgen.

Conclusie is dat het bestaande instrumentarium aanpassing behoeft om te kunnen voldoen aan de gestelde criteria voor de verplaatsing naar het vestigingsgebied. Voorwaarde bij aangepaste regelgeving is dat de regeling snel inzetbaar zal moeten zijn. Nieuwe regelgeving of regelgeving die een langdurige tijdstraject voor aanpassing behoeft is vanwege de urgentie ervan niet geschikt. Een aanpassing van de bestaande regelgeving, die tevens snel inzetbaar, is zou een oplossing kunnen betekenen voor een verplaatsing naar een vestigingsgebied. Daarnaast zal een oplossing gevonden moeten worden voor het benutten van het kapitaal op de te verlaten locatie. We komen daar op terug bij de onderstaande aanbevelingen.

## *Aanbevelingen*

### *1. Publiek- private afspraken*

De op continuïteit gerichte varkensbedrijven die in een kwetsbaar gebied gelegen zijn hebben in het algemeen een modern bedrijf. Zij hebben vaak 3 à 4 jaar geleden nog volop geïnvesteerd in de varkenshouderij. Dit betekent dat de stallen en de inrichtingen bij lange na nog niet zijn afgeschreven. Voor een vleesvarkensbedrijf van 1500 vleesvarkens geldt in het algemeen dat er nog een vermogenswaarde van € 227.000,- tot € 318.000,- in de stallen aanwezig is bij een vervangingswaarde van € 680.000,-. Dit betekent dat bij een verplaatsing een overeenkomstig vermogensverlies optreedt vermeerderd met de kosten voor de sloop (voor 1500 vleesvarkens is dit een bedrag van circa € 34.000,-). Voor een modern zeugenbedrijf van ca. 200 zeugen geldt bij verplaatsing een vergelijkbaar vermogensverlies.

Om deze vermogensverliezen verantwoord op te kunnen vangen is het essentieel om een gefaseerde verplaatsing te realiseren. De verplaatsing dient aan te sluiten bij het investeringsritme van de bedrijven. De oudste stallen zullen daarbij het eerst gesaneerd worden. Een totale sanering dient in de loop van meerdere jaren uitgespreid te worden.

De ontwikkeling op de nieuwe locatie kan dan in een vergelijkbaar ritme plaatsvinden.

Deze fasering moet verankerd worden in een bedrijfsverplaatsingsplan.

De afspraken met de overheden omtrent de fasering de ruimtelijke procedures de milieu- en bouwvergunningen evenals de gefaseerde sanering op de oude locatie moeten vastgelegd worden in een raamovereenkomst. De raamovereenkomst is daarmee een belangrijk instrument om de afspraken tussen de ondernemer en de overheden te borgen.

Het is logisch om hiervoor een tijdsspanne tot 2013 te hanteren. In 2013 moeten immers de reconstructieplannen zijn uitgevoerd. Eventueel zou er ook nog over gedacht kunnen worden om een ondernemer aan het begin van het proces een sloopvergoeding voor zijn oude stallen te geven, waarmee hij dan investeringen in nieuwe stallen op een nieuwe locatie mede kan bekostigen, terwijl hij de stallen op de oude locatie dan pas daadwerkelijk sloop als ze echt afgeschreven zijn.

## 2. *Continuïteit in de inkomenssituatie*

De ondernemers hebben er belang bij dat hun inkomenssituatie minimaal gelijk blijft bij een verplaatsing. Dit betekent dat de omzet gedurende het verplaatsingsproces - dat zoals in de vorige paragraaf is aangegeven meerdere jaren kan duren - ook daadwerkelijk gehandhaafd blijft. Bij een gefaseerde verplaatsing hoort dan ook een zodanig investeringsritme op de nieuwe locatie dat de omvang in dieren niet terugloopt. Dit kan betekenen dat er tijdelijk in totaal meer dieren op de beide bedrijven aanwezig zijn. Een dergelijke tijdelijke ontheffing moet mogelijk zijn met het oog op een gewenste verplaatsing.

## 3. *Gebiedsgerichte inzet*

Een mogelijkheid voor gebiedsgerichte inzet is het toekennen van extra bouwrechten aan de gemeente Nederweert om hiermee baten te genereren voor het gericht weggopen van bedrijven in extensiveringsgebieden (nabij natuur of tegen bebouwingkern). Hierbij bestaat de mogelijkheid om ook te bouwen voor bepaalde doelgroepen, zoals starters en voor sociale woningbouw. Deze woningbouw zou plaats kunnen vinden op de door stankemissie-sanering vrijkomende percelen grond. Provincie en gemeente zullen raamovereenkomsten toetsen op wettelijke-, politieke- en beleidsmatige haalbaarheid en zullen zich inspannen om de benodigde bouwrechten toe te kennen.

De gemeente Nederweert heeft op 29 januari 2002 de beleidsnota 'Bouwen in het buitengebied in het kader van ruimte voor ruimte' vastgesteld. In eerste instantie gaat de nota uit van deelnemers aan de regeling ruimte voor ruimte maar die niet kunnen voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in deze regeling (ontbreken fosfaatrechten, geen 1.000 m<sup>2</sup>).

Echter, de nota gaat ook uit van niet-deelnemers aan de regeling, maar die wel 1.000 m<sup>2</sup> kunnen slopen. De gemeente heeft aangegeven dat voor deze groep deelnemers een prioritering opgesteld kan worden. Zij denkt hierbij aan de volgende deelnemers:

1. aanvragers binnen 500 meter van een natuur- en/of bosgebied groter dan 5 ha;
2. aanvragers die een positieve invloed hebben op gemeentelijke uitbreidingsplannen;
3. aanvragers in het open gebied, zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998';
4. indien er nog contingenten over zijn: naar evenredigheid van het te slopen aantal m<sup>2</sup>.

Deze beleidsnota zou eventueel aangepast kunnen worden voor veehouders die hun bedrijf naar het AVN zouden willen verplaatsen. Hierbij zou de voorwaarde gesteld kunnen worden dat de te verlaten locatie (op termijn) wordt gesaneerd.

#### *4. Bedrijven in of nabij natuurgebieden*

De Regeling Ruimte voor Ruimte kan alleen voordelig zijn voor de agrarische ondernemer wanneer deze in of tegen de bebouwingskern aan ligt. Hij kan derhalve woningen op zijn eigen locatie oprichten als compensatie voor de sanering van zijn bedrijf. Anderzijds kan een dergelijk bedrijf ook een warme waarde vertegenwoordigen. Bijvoorbeeld middels herontwikkeling naar een bedrijventerrein of de stijging van de waarde van de bedrijfswoning met vaak een grote oppervlakte ondergrond, meer kuubs als in het bestemmingsplan toegestaan en een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Voor bedrijven die gesaneerd dienen te worden vanwege de ligging in of in de nabijheid van kwetsbare natuur-, water of landschapsfuncties is van bestemmingswinst veelal geen sprake. De overheid kan in een aantal gevallen door het bevorderen van rood voor groenprojecten zoals nieuwe landgoederen een dergelijke sanering bekostigen. Dit zou een uitkomst kunnen zijn voor de bedrijven in een landschappelijke ontwikkelingszone en voor varkensbedrijven tegen de bestaande landgoederen. Hierdoor is tevens een belangrijke landschappelijke kwaliteitswinst te realiseren.

Een andere warme herontwikkelingsmogelijkheid zou in de vorm van recreatie kunnen zijn. De gemeente Nederweert kan haar beleid in het buitengebied versoepelen door bijvoorbeeld een verbreding toe te passen van de 'aan huis gebonden beroepen'.

#### *5. Voorstel voor een nieuwe regeling*

Bedrijven die geen meerwaarde kunnen verkrijgen voor de te verplaatsen locatie vanwege een 'warme' sanering hebben veelal geen middelen en instrumenten om verplaatsing mogelijk te maken. Dit zullen de bedrijven zijn die zijn gelegen in het verwevingsgebied dan wel in het extensiveringsgebied. Hiervoor zal een regeling nodig zijn die zowel een ondersteuning kan betekenen op de te verlaten locatie als voor de verplaatsing van de locatie. Aanbevolen wordt zo'n regeling in het leven te roepen. Een dergelijke regeling moet aan de eerder genoemde criteria voldoen. De regeling moet:

- geldend zijn voor de intensieve veehouderij;
- snel inzetbaar zijn;
- gebiedsgericht in te zetten zijn;
- een vergoeding geven voor de te verlaten locatie;
- een vergoeding geven voor de verplaatsing;
- het behoud van rechten voor hervestiging garanderen.

Een combinatie van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en de Regeling Bedrijfshervestiging en -Beëindiging zou een nieuwe regeling kunnen opleveren die aan al deze criteria voldoet en derhalve geschikt is als instrumentarium voor verplaatsing naar een vestigingsgebied. Dit zou een regeling moeten zijn die onder de Reconstructiewet valt. Daarmee zou een koppeling gelegd kunnen worden met de in de reconstructieplannen aan te wijzen gebiedszoneringen. De nieuwe regeling zou dan gaan heten de Regeling Bedrijfs-

hervestiging Intensieve Veehouderijtakken (RBIV). Deze regeling zou tevens vanuit LASER kunnen worden gecoördineerd en uitgevoerd.

De regeling dient in ieder geval uit te gaan van een aantal voorwaarden waaraan men moet voldoen om voor subsidie van de RBIV in aanmerking te komen. Het gaat daarbij o.i. om de volgende punten:

1. subsidie voor hervestiging heeft betrekking op Intensieve Veehouderijtakken zoals vermeld in het overzicht van diercategorieën in bijlage A van de RBV;
2. de regeling is alleen van toepassing in Concentratiegebied Zuid of Concentratiegebied Oost als bedoeld in Bijlage B bij de Wet Herstructurering Varkenshouderij;
3. subsidie voor hervestiging heeft betrekking op een verplaatsing van een Intensieve Veehouderijtak naar een gebied dat op grond van de gebiedszonering in het betreffende Reconstructieplan voor het gebied meer ontwikkelingsmogelijkheden biedt;
4. indien de te verlaten locatie is gelegen in een gebied aangegeven in het betreffende Reconstructieplan als extensiveringsgebied, dan mag op dezelfde locatie niet opnieuw de beëindigde veehouderijtak worden uitgeoefend;
5. subsidie voor hervestiging kan verkregen worden wanneer de te verlaten locatie binnen termijn X zal worden gesaneerd, dan wel nader overeen gekomen middels een, juridisch afdwingbaar, door de reconstructiecommissie goedgekeurd bedrijfsverplaatsingsplan;

Er zal ook een tegemoetkoming worden geboden voor de werkelijke kosten van de hervestiging van het bedrijf. Deze subsidie kan worden opgebouwd uit:

1. een vergoeding voor de waarde van de bedrijfsgebouwen. Hiervoor wordt uitgegaan van een percentage van de getaxeerde waarde van de stal. Indien er sprake is van een bedrijfsverplaatsingsplan dan zal de vergoeding over de waarde van bedrijfsgebouwen worden geïndexeerd;
2. een vergoeding voor de afbraak van de bedrijfsgebouwen op de te verlaten locatie;
3. indien gronden worden overgedragen aan Bureau Beheer Landbouwgronden dan ontvangt deelnemer een bedrag overeenkomstig de getaxeerde waarde van de grond.

Voor de realiseringsdoelstelling van de EHS kan als aanvullende voorwaarde gesteld worden om gronden in of nabij de natuur desgewenst te verwerven:

4. alle landbouwgrond - behalve het erfperceel - begrenst als reservaatgebied, natuurontwikkelingsgebied of natuurgebied, wordt overgedragen aan Bureau Beheer Landbouwgronden.

## 5. Raamovereenkomsten

### 5.1 Inleiding

Met een varkens- of pluimveebedrijf dat (op termijn) wenst te verplaatsen naar het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert (AVN) zullen afspraken moeten worden gemaakt. Deze afspraken moeten worden vastgelegd in een overeenkomst. Het is onmogelijk om daarvoor een blauwdruk te ontwikkelen die direct toepasbaar is voor elke willekeurige verplaatsing van een intensieve veehouderij naar het vestigingsgebied.

Wel is het zo dat alle aspecten die spelen bij de verplaatsing van een intensieve veehouderij naar het vestigingsgebied kunnen worden aangeduid. De basisovereenkomst waarin deze aspecten zijn opgenomen wordt ook wel raamovereenkomst genoemd. Deze raamovereenkomst kan bij toepassing in een individuele zaak worden uitgewerkt op basis van maatwerk dat past bij de betreffende ondernemer die zich wenst te verplaatsen. Doel van dit hoofdstuk is om te beschrijven hoe een raamovereenkomst er uit zou kunnen zien.

Allereerst zal worden geanalyseerd in welke fase van de ontwikkeling van het agrarisch vestigingsgebied deze raamovereenkomst van toepassing zal kunnen zijn en voor wie. In de daaropvolgende paragraaf zal worden stilgestaan bij de aspecten die opgenomen dienen te worden in de raamovereenkomst. Gedacht wordt hierbij aan de aspecten die van toepassing zijn of verband houden met het verlaten van de oude locatie, aspecten die van toepassing zijn en verband houden met het betrekken van de nieuwe locatie en tenslotte aspecten die geregeld moeten worden, maar niet locatiegebonden zijn.

Op basis van de beschreven aspecten zal tenslotte een analyse plaatsvinden op basis van welke titel de grond in het vestigingsgebied door een specifieke veehouder kan worden gebruikt. Gedacht kan hierbij worden aan eigendom, erfpacht, pacht etc. Tevens zal worden ingegaan op de rechtsvorm en eigendomssituatie. Met andere woorden welke partij kan het beste als eigenaar en beheerder van het vestigingsgebied optreden. In een bijlage bij dit rapport is een concreet uitgewerkte raamovereenkomst opgenomen.

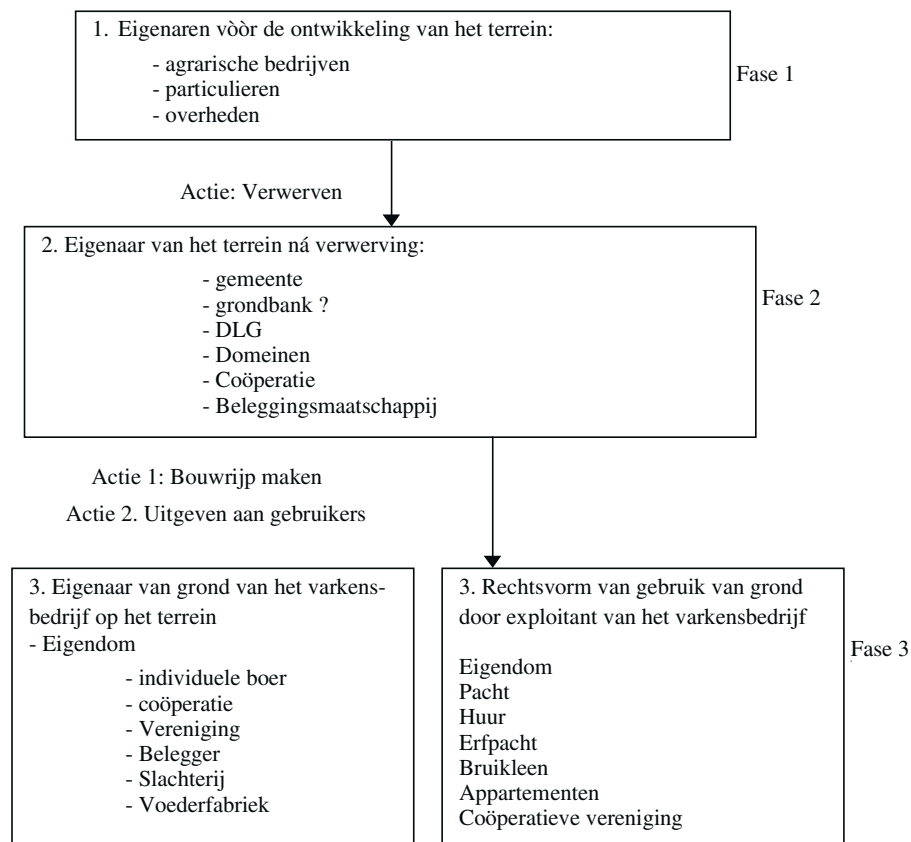
### 5.2 Afbakening werkingsfeer

Bij de ontwikkeling van het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert zijn 3 fasen te onderscheiden. Fase 1 betreft de situatie waarbij de eigendom van de grond en opstanden waarop het terrein zal worden ontwikkeld nog in handen zijn van agrarische bedrijven, particulieren en overheden. Om het agrarisch vestigingsgebied te kunnen ontwikkelen zullen de gronden en opstanden die deel uitmaken van het plangebied moeten worden verworven.

Na de verwerving van deze gronden ontstaat fase 2. In fase 2 is de ondergrond van het terrein in handen van de verwerper. Dit zou de gemeente, Dienst Landelijk Gebied (DLG), Domeinen, coöperatie of een ontwikkelingsmaatschappij kunnen zijn. In fase 2 worden plannen gemaakt voor het bouwrijp maken en uitgeven van het terrein. Na het uit-

geven van het terrein aan gebruikers of intensieve veehouders ontstaat fase 3. Fase 3 behelst het gebruik van het agrarisch vestigingsgebied voor het doel waarvoor het is opgezet. Het gebruik en exploitatie van het vestigingsgebied is gebonden aan een aantal randvoorwaarden en vestigingseisen.

De raamovereenkomst die in dit hoofdstuk nader wordt beschreven heeft betrekking op het uitgeven van de bouwrijpe grond in het agrarisch vestigingsgebied aan gebruikers. Dit betreft de activiteit die tussen fase 2 en fase 3 plaatsvindt. De onderhavige raamovereenkomst heeft nadrukkelijk geen betrekking op de activiteit tussen fase 1 en fase 2, namelijk het verwerven van de grond. De raamovereenkomst betreft een neerslag van de afspraken die gemaakt zullen worden tussen de eigenaar van het terrein in fase 2 en de eigenaar van het terrein of een gedeelte van het terrein in fase 3. In figuur 1 wordt schematisch weergegeven waar de raamovereenkomst betrekking op heeft.



*Figuur 5.1 Ontwikkeling bedrijventerein Nederweert*

### 5.3 Aspecten die geregeld moeten worden

De aspecten die geregeld moeten worden in de raamovereenkomst zijn te onderscheiden in aspecten die samenhangen met het verlaten van de locatie van de vertrekkende boer, de as-

pecten die samenhangen met de vestigingseisen van toepassing op het vestigingsgebied Nederweert en een aantal aspecten die niet locatiegebonden zijn.

De aspecten die samenhangen met de vertrekkende locatie zijn:

- de vergoeding die de betreffende veehouder ontvangt ter compensatie van de verplaatsingskosten en/of de voorwaarden van de ruiling van de grond. Gedacht kan hier worden aan een bedrag in contanten of een systematiek waarbij de grond die verkregen wordt op het vestigingsgebied gelijk is aan de oppervlakte grond die men afstaat op de locatie die men achterlaat;
- de sloop van de stallen die achtergelaten worden. Hierbij kunnen afspraken gemaakt worden over een eventuele sloopkostenvergoeding en fasering van sloop indien niet direct overgegaan kan worden naar de nieuwe locatie;
- het intrekken van de milieuvergunning op de oude locatie binnen een bepaalde termijn. Daarbij dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met een tussen partijen af te spreken fasering, die het de verplaatser mogelijk maakt om zijn bedrijf op de oude locatie in een geleidelijk tempo af te bouwen;
- het aanpassen van het bouwblok nadat de locatie ontmanteld is. Indien de locatie ontmanteld is, kan het wenselijk zijn ter voorkoming van het oprichten van nieuwe bouwblokken dat het bouwblok zoals dat opgenomen is in het bestemmingsplan buitengebied wordt verkleind.

Aspecten die samenhangen met de vestigingseisen op de nieuwe locatie zijn:

- de koopsom of canon die betaald zal moeten worden voor het gebruik van de nieuwe locatie. (Een canon is de huur die betaald wordt voor grond die in erfpacht gebruikt wordt);
- het grondoppervlak wat gebruikt wordt op de nieuwe locatie;
- de gebruiksvoorschriften van de grond op de nieuwe locatie. Voorkomen moet worden dat de grond anders gebruikt wordt dan voor het doel waarvoor de grond wordt ingezet. Dit aspect wordt tevens geregeld in het bestemmingsplan, maar privaatrechtelijke afspraken hierover zijn wenselijk om in ieder geval efficiënt handhavend op te kunnen treden;
- aspecten die samenhangen met de bouw- en gebruiksplicht. Voorkomen moet worden dat een gebruiker het bouwen van stallen of het gebruik van de grond lange tijd uitstelt;
- geregeld zal moeten worden dat de gebruiker van het agrarisch vestigingsgebied verplicht deelneemt aan het samenwerkingsverband van terreingebruikers. Op het agrarisch vestigingsgebied zullen gemeenschappelijke afspraken gemaakt moeten worden over het beheer van het terrein, de openbare voorzieningen, diergezondheidsaspecten, milieu, etc. die een duurzaam gebruik van het terrein waarborgen;
- de herziening van de canon;
- de herziening van de gebruiksvoorwaarden door de tijd;
- doorverkoopbepalingen (anti-speculatie);
- milieurandvoorwaarden die boven de reguliere wet- en regelgeving verlangd worden;
- verantwoordelijkheden die men naar elkaar als gebruikers op het terrein heeft;
- Het verplicht werken volgens bepaalde protocollen zoals NEN-ISO.

De volgende niet locatiegebonden aspecten kunnen worden genoemd:

- fiscale aspecten;
- subsidies;
- regelgeving met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein die niet in een contract kunnen worden geregeld, maar waar het terrein wel mee te maken heeft. Bijvoorbeeld: Stankregelgeving, diergezondheidsregelgeving, mest, ammoniak etc..

Geconstateerd wordt dat deze aspecten vooral beredeneerd zijn vanuit het beheer van het terrein. Omgekeerd mag de gebruiker ook verplichtingen verwachten van de beheerder van het terrein. Deze zijn belangrijk om het aantrekkelijk te maken voor de gebruiker van het terrein om over te stappen naar het AVN.

Zo zullen garanties opgenomen moeten worden met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden en regelgeving. Deze garanties zullen ook in de raamovereenkomst opgenomen moeten worden. Deze garanties met betrekking tot het gebruik van het terrein zijn uitermate belangrijk voor een ondernemer om de stap te zetten naar het agrarisch vestigingsgebied. Indien deze niet concreet en hard zijn ingevuld zal de betreffende ondernemer zeer terughoudend zijn om zich op het terrein te vestigen. Tevens zullen financiers terughoudend zijn met betrekking tot het verlenen van financieringen.

Er zal dus naar een optimalisatie gezocht moeten worden van enerzijds vestigingseisen die gesteld worden door de terreinbeheerder en anderzijds de voordelen die het biedt voor een individuele ondernemer om zich te vestigen op het terrein. Indien zich hier een onbalans bevindt, zal de opzet van het terrein niet slagen.

#### **5.4 Analyse van te gebruiken rechtsvormen**

De overgang van fase 2 naar fase 3, met andere woorden de uitgifte van de kavels in het agrarisch vestigingsgebied, kan op verschillende manieren plaatsvinden. De meest bekende wijze is het verkopen van de grond. De varkens- of pluimveehouder krijgt de betreffende kavel in het agrarisch vestigingsgebied in eigendom. Bij deze eigendomsverkrijging behoren een stelsel van aspecten of afspraken zoals die opgenomen zijn in de raamovereenkomst.

Een andere mogelijkheid is dat de eigenaar in fase 2 (zie figuur 1) de grond in erfpacht uitgeeft aan de gebruiker van de betreffende kavel, in dit geval de varkens- of pluimveehouder. Hierbij blijft de grond dus in eigendom (bloot eigendom) van de rechtspersoon die het terrein in eigendom heeft. De boer betaalt dan jaarlijks een zogenaamde 'canon' voor het gebruik van de grond. De gebouwen of de grond zullen in dat geval voor rekening en risico van de varkens- of pluimveehouder worden gebouwd. Het erfpachtscontract dient minimaal 26 jaar te duren om niet onder reguliere pacht te vallen.

Na afloop van deze termijn gaan de gebouwen over naar de bloot eigenaar en over de vergoeding die daarvoor betaald zal moeten worden zullen afspraken gemaakt zijn in het erfpachtscontract. Indien de varkens- of pluimveehouder tussentijds wenst te stoppen of te verkopen kan in principe het erfpachtsrecht worden verkocht aan een andere gebruiker. Een andere mogelijkheid is dat het recht van erfpacht teruggaat naar de bloot eigenaar.



Het uitgeven van de grond in pacht aan een veehouder lijkt minder geschikt. Immers het verpachten van landbouwgrond en/of gebouwen is met een dwingend stelsel van regelgeving omgeven. De pachtwet schrijft strak voor welke afspraken en regels wel of niet met de pachter kunnen worden overeengekomen. Het is zeker niet onwaarschijnlijk dat de aspecten zoals die in de vorige paragraaf zijn omschreven niet op basis van een pachtovereenkomst kunnen worden geregeld met de pachter. Om die reden zal deze vorm van gronduitgifte niet wenselijk zijn. Het uitgeven van de grond in erfpacht daarentegen biedt wel veel vrijheden met betrekking tot afspraken en te stellen eisen en voorwaarden.

Een andere mogelijkheid zou nog kunnen zijn het uitgeven van appartementsrechten. Bij nadere beschouwing blijkt dit systeem niet geschikt te zijn. Immers het uitgeven van appartementsrechten geschiedt op basis van horizontale splitsing. Dat wil zeggen dat verschillende appartementen boven een zelfde stuk grond zijn gelegen. Aangezien dit bij een agrarisch vestigingsgebied niet aan de orde is, lijkt deze optie niet geschikt.

Het beheerinstrument in de vorm van een vereniging lijkt wel een interessante methodiek voor het regelen van de vestigingseisen. Dit zou ook gebruikt moeten kunnen worden voor het beheer van het agrarisch vestigingsgebied. Bij de eigendomsoverdracht of bij de uitgifte in erfpacht zou in de raamovereenkomst en in het te sluiten contract de systematiek zoals die bij een vereniging van eigenaren wordt gehanteerd kunnen worden geregeld.

Ook de rechtsfiguur waarbij een coöperatieve vereniging de eigendom van het totale terrein met de zich daarop bevindende gebouwen heeft en vervolgens de individuele gebruikers middels hun lidmaatschapsrecht het gebruiksrecht voor de gebouwen krijgen, is om een aantal redenen niet geschikt om toe te passen in de situatie van het agrarisch vestigingsgebied. Een zeer belangrijke reden daarvoor is dat hypothecaire financiering alleen mogelijk is rechtstreeks door de coöperatieve vereniging en dat de leden middels hun lidmaatschap slechts voor een evenredig gedeelte daarvan kunnen gebruikmaken. Dat biedt de individuele ondernemers onvoldoende flexibiliteit bij hun financiering en de noodzaak tot een veel grotere inbreng van eigen kapitaal.

Conclusie uit het voorafgaande is dat indien naar de verschillende mogelijke vormen van gebruik wordt gekeken, het gebruik van de grond op basis van eigendom of op basis van erfpacht het meest in aanmerking komt.

Als het gaat om wie het beste de raamovereenkomst kan sluiten met de betreffende veehouder dan kunnen daarvoor ook een aantal opties aangegeven worden. In figuur 1 wordt aangeduid welke potentiële eigenaren in fase 2 zouden kunnen zijn. Als gekeken wordt naar relevante regelgeving die van toepassing is op het terrein, dan moet worden geconstateerd dat het bevoegd gezag in het kader van de wet milieubeheer, het bestemmingsplan, het onderhoud van wegen en groen, de gemeente is. De gemeente zit ook het dichtste bij de gebruikers van het terrein, als de gemeente naast de provincie, het ministerie van landbouw of een andere rechtspersoon wordt gezet. Het lijkt dan ook het meest voor de hand te liggen dat de gemeente in fase 2 als eigenaar optreedt. Dit betekent ook dat de gemeente de aangewezen rechtspersoon is om de gronden te verwerven.

## 5.5 Conclusies en aanbevelingen

### *Conclusies*

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- de raamovereenkomst moet met name ingaan op aspecten die samenhangen met het verlaten van de locatie van de vertrekkende boer, aspecten die samenhangen met de vestigingseisen die van toepassing zijn op het vestigingsgebied Nederweert en aspecten die niet locatiegebonden zijn;
- in de raamovereenkomst zullen garanties opgenomen moeten worden met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden voor de individuele ondernemer en implementatie van relevante wet- en regelgeving;
- indien naar verschillende mogelijke vormen van grondgebruik op het AVN wordt gekeken, komt het gebruik van de grond op basis van eigendom of op basis van erfpacht het meest in aanmerking.

### *Aanbeveling*

Het verdient aanbeveling om de raamovereenkomst af te sluiten tussen het bevoegd gezag, in casu de gemeente, en de individuele ondernemer die zijn bedrijf op termijn wil verplaatsen naar het AVN. In deze bijeenkomst moet duidelijk vastgelegd worden welke verplichtingen partijen ten opzichte van elkaar aangaan en welke termijnen daarvoor gelden.

## 6. Berekeningssystematiek verplaatsing

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is gerapporteerd over de instrumenten die ingezet kunnen worden om de verplaatsing van intesieve veehouderijbedrijven naar het AVN te realiseren. Door de berekeningssystematiek van deze subsidieregelingen toe te passen op de individuele deelnemers van Agriveer kan inzicht worden gegeven in de financiële consequenties van verschillende verplaatsingsmomenten. Hierbij moet opgemerkt worden dat de in het model opgenomen regelingen op dit moment niet zijn opengesteld voor deelname.

In het ontwikkelde model is gerekend met waarden die terug zouden kunnen komen in een toekomstige verplaatsingsregeling.

In dit hoofdstuk zal allereerst een overzicht worden gegeven van de gehanteerde gegevens waarmee het model is gevuld. Vervolgens een overzicht van de stappen in het model en de te presenteren resultaten en tot slot de uitkomsten van een aantal scenario's.

### 6.2 Gehanteerde gegevens in het model

Binnen het model kunnen de volgende gegevens worden onderscheiden:

- normbedragen;
- huidige gegevens ondernemers;
- subsidieregelingen;
- uitkomsten van berekeningen;
- startjaar.

#### *Ad 1 Normbedragen*

Voor aanschaf, onderhouden en afschrijving van productiemiddelen binnen de veehouderij gelden vaste waarden. Deze normbedragen zijn opgenomen in de publicatie KWIND-V (Kwantitatieve Informatie Veehouderij) en worden in het model gebruikt bij de bepaling van diverse uitkomsten. De huidige gegevens van de ondernemers dienen hierbij als uitgangspunten voor de berekening. Doordat het model een weergave kan geven van een aantal financiële waarden op verschillende momenten is het voor de ondernemer mogelijk het meest aantrekkelijke moment te kiezen.

#### *Ad 2 Huidige gegevens ondernemers*

Een belangrijke factor bij de keuze voor hervestiging op het AVN is dat productiemiddelen op de huidige locatie nog niet volledig zijn afgeschreven. Hierdoor ontstaat bij een verplaatsing voorafgaand aan het moment waarop deze productiemiddelen volledig zijn afgeschreven een vermogensverlies. Om inzicht te krijgen in dit vermogensverlies zijn aan

de hand van de huidige gegevens van de ondernemers berekeningen gemaakt over de resterende boekwaarde op een aantal momenten.

Daarnaast kunnen de gegevens van de ondernemers worden gebruikt bij de bepaling van het subsidiebedrag waarvoor men in aanmerking kan komen bij verplaatsing. Om wille van privacy zijn van de gegevens van een ondernemer gemiddelden per locatie bepaald en deze gegevens zijn gebruikt bij de berekeningen in het model.

#### *Ad 3 Subsidieregelingen*

In het model zijn twee subsidieregelingen opgenomen die zouden kunnen worden toegepast bij verplaatsing van ondernemingen naar het AVN. Het betreft de Regeling Bedrijfshervestiging en Beëindiging (RBB) en de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Een tweetal andere regelingen die momenteel wel toegepast kunnen worden zijn de Ruimte voor Ruimte regeling en de regeling Ruimte voor Ruimte (beperkt). Aangezien de vergoeding bij deze laatste twee regelingen gebaseerd is op mogelijke opbrengsten van de verkoop van woningen op het terrein van de oude bedrijfslocatie zijn deze bijdrages vooraf niet kwantificeerbaar.

#### *Ad 4 Uitkomsten van berekeningen*

In het model worden een aantal berekeningen uitgevoerd die tot doel hebben toekomstige boekwaarden voor bijvoorbeeld stal of inrichting te bepalen. Andere berekeningen bepalen het subsidiebedrag op basis van deze toekomstige waarden.

De resultaten van de volgende berekeningen worden gepresenteerd:

- boekwaardes stallen op verschillende tijdstippen;
- totale oppervlakte stallen en locaties;
- totale waardes voor grond en stallen;
- uitkomsten subsidieberekening RBB & RBV.

Uitdrukkelijk wordt er nog op gewezen dat de uitkomsten voorbeelden zijn, die van toepassing zijn indien er regelingen opengesteld worden die vergelijkbare kenmerken hebben als de vroegere RBB & RBV regelingen.

#### *De variabele tijd*

Het verplaatsingsmoment is van belang omdat dit gevolgen heeft voor de uitkomsten van berekeningen. Hiermee is het mogelijk om een fasering aan te brengen in de verplaatsing van stallen en locaties. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat er geen zekerheid bestaat over de beschikbaarheid en bruikbaarheid van de huidige regelingen over bijvoorbeeld tien jaar.

### **6.3 Stappen in het model**

In het model wordt uitgegaan van de gegevens van een ondernemer in 2002. Met behulp van deze gegevens is het mogelijk om de toekomstige boekwaardes van locaties op een aantal momenten te bepalen. Aangezien verplaatsing enige tijd in beslag kan nemen is er-

voor gekozen de waardes voor 2003, 2008, 2013 en 2018 te berekenen. Uiteraard is het mogelijk om te werken met andere jaartallen.

Hieronder een overzicht van de stappen:

- berekening afschrijvingspercentage op gekozen moment;
- berekening boekwaardes per dierplaats op gekozen moment;
- berekening boekwaardes per stal/locatie op gekozen moment;
- invoer gegevens in subsidievoorwaarden model;
- bepaling subsidies en vergoedingen;
- presentatie resultaten.

## 6.4 Overzicht schermen

Ter illustratie is gerekend met de gegevens van één ondernemer. Van deze ondernemer zijn de gemiddelde leeftijd van de stallen per locatie genomen als startpunt voor de berekening. Hieronder volgen allereerst een overzicht van de invoer- en uitvoerschermen en een overzicht van totale kosten, subsidies en eigen investeringen op de verplaatsingsmomenten.

per locatie.  
In de groene vakken is het overzicht van de resterende boekwaardes en de beschikbare subsidies te vinden

			Boortjaar stal	Vervangingswaarde stallen	Af te schrijven	Restwaarde stal	Boortjaar inrichting	Vervangingswaarde inrichting	Boortjaar inventaris	Vervangingswaarde	Aard
10.12 Verplaatsen: Ja/Nee			Totalen			€ 714.853		€ 714.853		€ 672.614	4640
Bereeg velden	Nee	stal 1	1987	€ 258.754	€ 194.065	€ 64.688	1987	€ 258.754	1991	€ 243.533	1680
	Nee	stal 2	1987	€ 258.754	€ 194.065	€ 64.688	1987	€ 258.754	1991	€ 243.533	1680
	Nee	stal 3	1987	€ 197.146	€ 147.859	€ 49.286	1987	€ 197.146	1991	€ 185.548	1280
14			Totalen			€ 167.882		€ 167.882		€ 158.006	1090
Bereeg velden	Ja	stal 1	1985	€ 167.882	€ 125.911	€ 41.970	1985	€ 167.882	1995	€ 158.006	1090
		stal 2									
17			Totalen			€ 207.927		€ 207.927		€ 195.686	1350
Bereeg velden	Ja	stal 1	1980	€ 80.861	€ 60.645	€ 20.215	1994	€ 80.861	1994	€ 76.104	525
	Ja	stal 2	1980	€ 46.206	€ 34.655	€ 11.552	1994	€ 46.206	1994	€ 43.488	300
	Ja	stal 3	1980	€ 80.861	€ 60.645	€ 20.215	1994	€ 80.861	1994	€ 76.104	525

Figuur 6.1 Scherm invoer

In de groene vakken dienen de verschillende benodigde gegevens te worden ingevoerd. De gele- en oranje vakken zijn berekeningen of cumulatieven. Invulling dient per locatie voor elke stal plaats te vinden. Invoering van de gegevens in dit scherm zorgt ervoor dat in het uitvoerscherm automatisch een aantal berekeningen kunnen worden uitgevoerd.

In het uitvoerscherm dient de ondernemer in het groene vak het jaar van verplaatsing voor de betreffende locatie in te voeren. Dit jaar geldt vervolgens als vertrekjaar voor alle

op die locatie aanwezige stallen. Uiteraard is het ook mogelijk om per stal te variëren met het vertrekjaar.

			Vertrek jaar	Gecompteerde verhuiskosten	Restwaarde	Totale gecompteerde v.	Boekwaarde inrichting	Boekwaarde inventaris	Totale boekwaarde stal	Sloopk.
2										
9	Locatie 2 Totaal	2018	€ 22.034	€ 41.970	€ 64.005	€ 0	€ 0	€ 64.005	€ 27.885	
10	stal 1	2018	€ 22.034	€ 41.970	€ 64.005	€ 0	€ 0	€ 64.005	€ 27.885	
15	Locatie 3 Totaal	2018	€ 7.797	€ 51.982	€ 59.779	€ 0	€ 0	€ 59.779	€ 45.110	
16	stal 1	2018	€ 3.032	€ 20.215	€ 23.247	€ 0	€ 0	€ 23.247	€ 19.110	
17	stal 2	2018	€ 1.733	€ 11.552	€ 13.284	€ 0	€ 0	€ 13.284	€ 11.343	
18	stal 3	2018	€ 3.032	€ 20.215	€ 23.247	€ 0	€ 0	€ 23.247	€ 14.658	
39	Totaal alle locaties		€ 454.523			€ 313.123	€ 73.930	€ 935.527	€ 291.525	

Figuur 6.2 Scherm uitvoer

De uitkomsten van de berekeningen worden tot slot samengevat in de sheet 'Overzicht'

Vermogensschade					
Totale boekwaarde locatie	Totale sloopkosten	Subsidie boekwaarde	Subsidie sloopkosten		Vermogensschade
€ 123.784	€ 72.995	€ 49.514	€ 50.962		€ 96.304
Kosten hervestiging					
Hoeveelheid over te dragen grond (hectares)	Verhuiskosten	Inkomensschade	Overige kosten (oa makelaar)	Bijdrage verplaatsingskosten	Verplaatsingsverlies
19,7	€ 25.000	€ 44.100	€ 10.000	€ 53.509	€ 25.591
Kosten verwerving					
Verwerving grond	Nieuwbouw stallen				Totaal verwervingskosten
€ 60.000	€ 1.630.800				€ 1.690.800

Figuur 6.3 Sheet Overzicht

In de sheet overzicht wordt per categorie (vermogensschade, kosten van verplaatsing en kosten van verwerving) een overzicht gegeven van de bedragen. Op basis hiervan wordt berekend wat op het gekozen verplaatsingsmoment de totale eigen investering bedraagt.

## 6.5 Opmerkingen en uitgangspunten bij het model

De variabelen waarmee gerekend wordt in het model zijn gebaseerd op gemiddelde gegevens per locatie van een participant van AVN. Deze zijn ingevoerd in een model wat is gebaseerd op de elementen van RBB en RBV; regelingen die momenteel niet actief zijn.

Het model dient slechts om inzicht te geven in de ontwikkeling van een aantal financiële kerncijfers. Bij de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- type bedrijf: vleesvarkenhouder;
- de helft van de locaties gaat op termijn verplaatsen naar het AVN;
- waarde bestaande grond: EUR 15 /m<sup>2</sup>;
- waarde grond AVN: EUR 15 / m<sup>2</sup>;

In een aantal gevallen zal dit bedrag te laag zijn, in andere gevallen te hoog. Afhankelijk van de werkelijke situatie is dit per stal/locatie te wijzigen:

- alle gebouwen op te verlaten locatie worden gesloopt;
- alle bijbehorende grond wordt overgedragen;
- er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd voor de grond;
- agrarische waarde erf, bedrijfsgebouwen en woning is gesteld op 0 (deze worden niet ingebracht);
- op het AVN vindt hervestiging van het bedrijf plaats;
- omvang nieuwbouw dierplaatsen: 3600 dierplaatsen op 4 hectare.

Door de grote verschillen tussen bedrijven is het niet goed mogelijk een algemeen beeld te schetsen van kosten en opbrengsten bij verplaatsing op verschillende momenten. Om die reden is gekozen voor een voorbeeldberekening. Uiteraard is het mogelijk om eigen gegevens in het model in te (laten) voeren waardoor het per ondernemer mogelijk is om meer onderbouwde besluiten te kunnen nemen.

## 6.6 Resultaten van het model

Het vermogensverlies bestaat uit het verschil tussen de resterende boekwaarde en de subsidie voor deze gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarnaast zijn de sloopkosten van de oude stallen gerekend tot het vermogensverlies.

Tot de verwervingskosten worden gerekend de kosten van aankoop van grond en de kosten van nieuwbouw van dierenplaatsen.

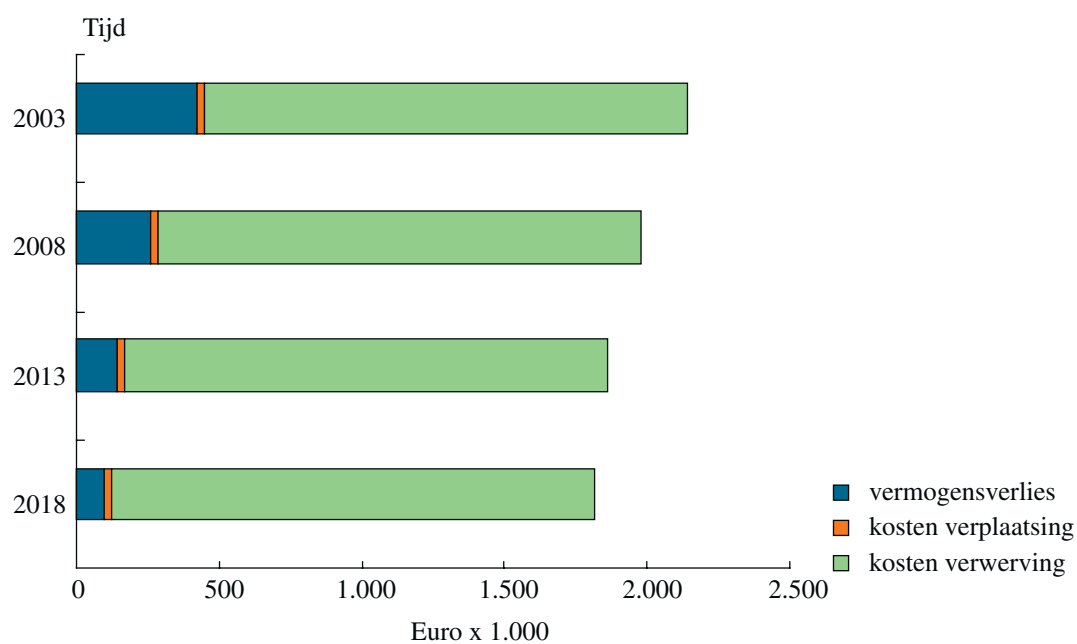
De inkomensschade is bepaald door de gemiddelde opbrengst per dierplaats te vermenigvuldigen met het aantal te verplaatsen dierplaatsen.

Op basis van het vermogensverlies en de benodigde investeringen in de nieuwe locatie kan de ondernemer vervolgens een keuze maken voor het moment waarop deze het bedrijf wil verplaatsen naar het AVN. In de uitkomsten van de berekeningen zijn ook verschillende kostenposten opgenomen zodat een zo compleet mogelijk beeld kan worden gevormd

In het hiernavolgende is een grafiek weergegeven van de ontwikkeling van de kosten van een voorbeeld ondernemer die een deel van de locaties inzet en daarvoor 4 hectare met 3600 vleesvarkenplaatsen ontwikkelt op het AVN.

## 6.7 Conclusies

De werkelijke subsidie en eigen investering zijn zeer sterk afhankelijk van keuzes die de ondernemers moeten maken. Elke ondernemer dient zelf te bepalen welke locaties worden ingezet in de regeling. Afhankelijk van deze gegevens zal de subsidie verschillen en zal overgang naar AVN meer of minder aantrekkelijk blijken. Hieronder volgt een overzicht van de resultaten voor de voorbeeldondernemer:



Figuur 6.4 Verloop boekwaardes en kosten over tijd



## 7. Conclusies en aanbevelingen

### *Conclusies*

Op basis van het gehele onderzoek worden de volgende conclusies geformuleerd:

- er bestaat bij de betrokken stakeholders geen duidelijk en eenduidig beeld over het gewenste ambitieniveau van het AVN. Als dat beeld niet op korte termijn gecreëerd wordt en er gezamenlijk gewerkt gaat worden aan de realisatie ervan, loopt de toekomst van het AVN in de nu geplande vorm gevaar;
- er bestaan bij de betrokken stakeholders verschillende beelden over de toekomst van de varkenshouderij en de rol die het AVN daarin kan spelen. Zeker als het gaat over de implementatie van maatschappelijk gewenste milieumaatregelen is de speelruimte kleiner dan sommigen (met name de ondernemers) zich zouden wensen. Hierin schuilt een gevaar voor het draagvlak voor het AVN en daarmee ook voor de continuïteit van het proces;
- er bestaat geen eenduidige visie bij de betrokken stakeholders over de al dan niet gewenste betrokkenheid van ketenpartijen bij het AVN. Sommigen vinden die betrokkenheid van essentieel belang, terwijl anderen (met name de direct betrokken ondernemers) dat resoluut afwijzen. Feit is wel dat de noodzaak om de discussie daarover met alle betrokkenen te voeren steeds urgenter wordt;
- het bestaande instrumentarium van regelingen en subsidiemogelijkheden voor de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven behoeft aanpassing. Daarbij zal met name een oplossing gevonden moeten worden voor het vergoeden van het restkapitaal op de te verlaten locatie;
- de kosten van vermogensverlies op de bestaande locatie van niet-afgeschreven stallen zijn veelal te hoog om vestiging op het AVN rechtstreeks te koppelen aan gelijktijdige beëindiging van de bestaande locatie;
- een raamovereenkomst is een goed instrument om de verplaatsing van een veehouderijbedrijf naar het AVN op termijn te faciliteren;
- in een raamovereenkomst zullen garanties opgenomen moeten worden met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden voor de individuele ondernemer en implementatie van relevante (en mogelijk ook nieuwe) wet- en regelgeving;
- indien naar verschillende mogelijke vormen van grondgebruik op het AVN wordt gekeken, komt het gebruik van de grond op basis van eigendom of op basis van erfpacht het meest in aanmerking.

## *Aanbevelingen*

Op basis van het voorgaande komen wij tot de volgende aanbevelingen:

- het verdient aanbeveling om de betrokkenheid van de belangrijkste stakeholders bij het AVN meer gestructureerd vorm te geven om daarmee ook het draagvlak en de slagingskans van het AVN te vergroten;
- alle betrokken partijen dienen verantwoordelijkheid te nemen in het gelijktijdig realiseren van de totstandkoming van het AVN evenals het bereiken van de reconstructiedoelen. Hiertoe dienen gezamenlijke concrete initiatieven te worden ontwikkeld;
- de betrokken ondernemers zijn gebaat bij duidelijkheid over de financiële regelingen die aan de orde zijn bij het eventueel verplaatsen van hun bedrijven naar het AVN. Daarbij speelt duidelijkheid over de vergoeding van de vervangingswaarde van hun huidige gebouwen een belangrijke rol. Ook kan de overheid ondernemers eventueel toestaan om tijdelijk meer dieren te houden op beide locaties. Mogelijkheid is ook om een sloopvergoeding uit te keren en de ondernemer toe te staan de stallen pas daadwerkelijk te slopen als hij nieuwbouw elders gepleegd heeft;
- het is van belang om de positie van de Vereniging Agriveer in het proces te versterken. Dat zou kunnen door vanuit de overheid of vanuit andere partijen financiële ondersteuning aan deze vereniging te verlenen. Daarnaast is het van belang om op korte termijn een discussie te voeren over het lidmaatschap van de Vereniging Agriveer. Het lijkt zinvol om daar enige flexibiliteit in aan te brengen, waardoor ook andere ondernemers kunnen participeren;
- het communicatietraject rond het AVN verdient aandacht. Het is aan te bevelen om de betrokken partijen op korte termijn een communicatieplan op te laten stellen en ook uit te laten voeren.
- er dient op korte termijn meer duidelijkheid te komen over de betrokkenheid van ketenpartijen bij het AVN. Daarbij kan gedacht worden aan een groeimodel, waarbij de ondernemers die zich daadwerkelijk gevestigd hebben op het AVN eventueel gezamenlijk actie gaan ondernemen richting toeleverende en verwerkende industrie. Onderdeel daarvan kan zijn om als AVN-ondernemers een eigen marktconcept te ontwikkelen;
- de noodzakelijke fasering van de verplaatsing van bedrijven naar het AVN moet verankerd worden in een bedrijfsverplaatsingsplan. De afspraken met de overheden omtrent de fasering van de ruimtelijke procedures, de milieu- en bouwvergunningen evenals de gefaseerde sanering op de oude locatie moeten vastgelegd worden in een raamovereenkomst. De raamovereenkomst is daarmee een belangrijk instrument om de afspraken tussen de ondernemer en de overheden te borgen;
- het AVN is ook gebaat bij het toekennen van extra bouwrechten aan de gemeente Nederweert om hiermee baten te genereren voor het gericht weggokopen van bedrijven in extensiveringsgebieden (nabij natuur of tegen bebouwingskern). Hierbij bestaat de mogelijkheid om ook te bouwen voor bepaalde doelgroepen, zoals starters en voor sociale woningbouw. Deze woningbouw zou plaats kunnen vinden op de door stankemissie-sanering vrijkomende percelen grond;

- een combinatie van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en de Regeling Bedrijfs-hervestiging en –Beëindiging zou een nieuwe regeling kunnen opleveren die geschikt is om de verplaatsing van een bedrijf naar een vestigingsgebied te faciliteren. Deze nieuwe regeling zou de Regeling Bedrijfshervestiging Intensieve Veehouderijtakken (RBIV) kunnen gaan heten en uitgevoerd moeten worden door LASER.



## Literatuur

Arcadis, *Ontwikkelingsplan Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert*. Nederweert, 2002.

Ackoff, h

<http://panoramix.univ-paris.fr/CRINFO/dmrg/MEE98/misop001/Background&context.html>

Chevalier, J., *Stakeholder Analysis and Natural Resource Management*.

<http://www.Carleton.ca/~jchevali/STAKEH2.html>, Carlton University, Ottawa, 2001.

Mayers, J., *Power Tools; tools for working on polices and institutions*. Series number: 2, Stakeholder Power Analysis, International Institute for Environment and Development (IIAD), 2001.

Meij, J.P. van der et al, *Inventarisatie faal- en succesfactoren van lokale PPS-projecten*. Ernst & Young Consulting, Utrecht, 2000

Kroon, S., *Samen bewust van water?; Een studie ten behoeve van de identificatie van actoren met bijbehorende visies en doelstellingen over integraal waterbeheer*. Afstudeerscriptie, Leerstoelgroep Communicatie en Innovatiestudies, Wageningen Universiteit, Wageningen, 1999.



## Bijlage 1      Lijst met geïnterviewden

Provincie Limburg	Paul Willemse; Projectleider Reconstructie
Gemeente Nederweert	Peter Willekens; Wethouder
Agriveer	Harold Kuepers; Voorzitter Agriveer
LNV-Zuid	Tjaco Deij; LNV-projectleider AVN
Arcadis	Bas Hendrix ; Projectleider AVN
Milieufederatie Limburg	Chris Bartels; Voorzitter
LLTB	Koos Koolen; Voorzitter
Rabobank Nederland	Wim Thus; Sectormanager Varkenshouderij

## **Bijlage 2      Vragenlijst belanghebbenden (stakeholderanalyse)**

### *Inventarisatie van betrokkenen*

- [1a] Bij de uitvoering van de Reconstructiewet zijn allerlei organisaties berokken.  
Welke organisatie spelen de grootste rol, volgens u?
- [1b] Bij de ontwikkeling van de vestigingsgebied zijn weer andere partijen betrokken  
Welke partijen spelen hierin een rol en welke daarvan de belangrijkste?
- [1c] Welke partijen spelen een rol bij de ontwikkeling van het agrarisch vestigingsgebied Nederweert?

### **Verkenning succes elementen**

- [2a] Wat is er voor nodig om de uitvoering van de reconstructiewet succesvol te laten zijn?
- [2b] Wat is er nodig om ontwikkeling van de vestigingsgebieden succesvol te laten verlopen?
- [2c] Wat is er nodig om de ontwikkeling van het Agrarisch Vestigingsgebied Nederweert succesvol te laten verlopen?.
- [2d] Aan welke condities dient het resultaat te voldoen, zodat u de inrichting van het vestigingsgebied succesvol noemt?

### *Verkenning van problemen*

- [3a] Welke problemen doen zich voor bij de uitvoering van de Reconstructiewet?  
(Dit kan zijn o.a. opstelling politieke partijen, te weinig inzicht in de risico's, hoge financiële risico's bij de ondernemers, draagvlak milieuorganisaties, draagvlak varkenshouders, draagvlak pluimveehouders, betrokkenheid private partijen, betrokkenheid publieke partijen, weinig vertrouwen tussen de partijen, te weinig binding tussen de partijen.
- [3b] Welke prioritering kunt u aanbrengen in de lijst met problemen?
- [3c] Welke consequenties heeft dat ten aanzien van de voortgang?  
idem
- [3d] Welke problemen doen zich voor bij de inrichting van de vestigingsgebieden
- [3e] Welke prioritering kunt u aanbrengen in de lijst met problemen?  
idem



- [3f] Welke problemen bij de inrichting van vestigingsgebied Nederweert
- [3g] Welke prioritering kunt u aanbrengen in de lijst met problemen?

*Verkenning van verwachtingspatronen bij stakeholders*

- [4a] Welke verwachting heeft u van de reconstructie?
- [4b] Welke verwachting heeft u van de realisatie van de vestigingsgebieden?
- [4c] Welke verwachting specifiek ten aanzien van de pilot in Nederweert?
- [4d] Welke verwachtingen heeft u van de verschillende partijen in de diverse fasen?

*Vaststellen van verantwoordelijkheden*

- [5a] Welk doel streeft u na in de reconstructie, waar gaat uw aandacht naar uit?
- [5b] Wat is uw verantwoordelijkheid ten aanzien van de reconstructie, en die van de pilot in Nederweert?

*Verkenning van de mogelijke oplossingen van genoemde problemen*

Eerder noemde u een aantal problemen die zich voor doen bij de uitvoering van de reconstructiewet. Nu staan we even stil bij mogelijke oplossingen.

- [6a] Welke oplossingen ziet u bij de genoemde problemen?
- [6b] Welke partijen spelen hierin een rol?
- [6c] Zijn er partijen die momenteel betrokken zijn maar waar u van vindt dat ze nauwelijks tot geen inbreng (zouden mogen) hebben?  
Idem ontwikkeling van de vestigingsgebieden?
- [6d] Wat zijn mogelijke oplossingen van de problemen en welke partijen spelen hierbij een rol?
- [6e] Zijn er partijen die momenteel betrokken zijn maar waar u van vindt dat ze nauwelijks tot geen inbreng (zouden mogen) hebben?  
Als laatste met betrekking tot het vestigingsgebied Nederweert.
- [6f] Wat zijn mogelijk oplossingen van de genoemde problemen en welke partijen spelen hierbij een rol?.
- [6g] Zijn er partijen die momenteel betrokken zijn maar waar u van vindt dat ze nauwelijks tot geen inbreng (zouden mogen) hebben?.

*Inventarisatie van de zwarte gaten met betrekking tot de ondersteuning van het proces*

- [7a] Zijn er aspecten in het ontwikkelingsproces onder belicht gebleken?
- [7b] Waar zou meer de aandacht op gevestigd moeten worden in het hele proces?
- [7c] Welke actoren zouden hier een voortrekkers rol in kunnen spelen?

### *Trekkersfunctie*

#### Inventarisatie van trekker van de ontwikkeling in Nederweert

- [8a] Wie fungeert als trekker van de ontwikkeling van het vestigingsgebied in Nederweert?
- [8b] Welke partij of persoon zou uw voorkeur hebben als trekker van de ontwikkeling van het vestigingsgebied in Nederweert?

#### *Inventarisatie van handelings- en kennisvragen*

- [9a] Welke acties zijn nodig om te komen tot een daadwerkelijke inrichting van het vestigingsgebied?
- [9b] Welke informatie (kennis) is nodig ter ondersteuning van de ontwikkeling?

## Bijlage 3      Voorbeeld van een Raamovereenkomst

### KOOPOVEREENKOMST

*De ondergetekenden:*

1. *De gemeente Nederweert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., op grond van het besluit van de gemeenteraad d.d. (datum), hierna genoemd: 'Gemeente';*

*verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:*

2. *(de verplaatser)  
Hierna genoemd: 'Koper';*

*die verklaart van gemeente te hebben gekocht:*

### **OMSCHRIJVING VERKOCHE**

*De onroerende zaak:*

*Een agrarisch bouwblok gelegen op het agrarisch vestigingsgebied, plaatselijk bekend xxx te Nederweert, kadastraal bekend: Gemeente Nederweert, sectie xxx, nr. xxx, ter grootte van:*

*xxx*

*zoals aangegeven op de aangehechte situatieschets.*

*(Bron: Kadaster Roermond)*

*Hierna te noemen: het verkochte (registergoed).*

### **KOOPPRIJS**

*De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: f xxx*

*Zegge: xxx*

*De koop is gesloten onder de volgende bedingen:*

## *BEDINGEN*

### *Artikel 1*

#### ***notariële akte van levering***

*De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris xxx ter standplaats xxx of een plaatsvervanger op uiterlijk xxx of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.*

### *Artikel 2*

#### ***kosten en belastingen***

*Alle kosten met betrekking tot de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de akte van (notariële) levering, de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.*

### *Artikel 3*

#### ***betaling***

- 1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.*
- 2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.*
- 3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*

### *Artikel 4*

#### ***feitelijke levering, staat van het verkochte***

- 1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens het in lid 4 van dit artikel bepaalde. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.*
- 2. Het verkochte registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.*
- 3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden per datum notarieel transport.*
- 4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Voorzover de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de notariële akte van levering eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.*

5. *Koper heeft het recht het verkochte vòòr de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.*
6. *Koper is voornemens het verkochte registergoed te gebruiken als agrarisch bouwblok voor de vestiging van een intensief veehouderijbedrijf. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt gemeente nog het volgende mee:*
  - *hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;*
  - *hem is niet bekend dat - en er zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat - het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van dit gebruik.*

#### Artikel 5

#### **juridische levering**

1. *Het registergoed zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.*
2. *Gemeente heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:*
  1. *De (laatste) akte(n) van levering;*
  2. *andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Aan deze overeenkomst worden géén stukken als hiervoor bedoeld gehecht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen evenals erfdienstbaarheden ontstaan door verjaring, welke niet kenbaar zijn uit de bedoelde openbare registers.*

#### Artikel 6

#### **overmaat, ondermaat**

*Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.*

#### Artikel 7

#### **zakelijke lasten**

*De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zijn vanaf datum juridische levering voor rekening van de koper.*

*Het betreft hier de volgende lasten:*

- *onroerende zaakbelasting*
- *waterschapslasten*
- *ruilverkavelingslasten*

*Voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn de bedoelde lasten over voorgaande jaren voldaan.*

### Artikel 8

#### **garantieverklaringen van gemeente**

Gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

- a. gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan gemeente bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4, lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. voor zover aan gemeente bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen met bijbehorende leidingen aanwezig;
- d. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en pacht zijn en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- e. aan gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. het verkochte registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- g. aan gemeente is niet bekend dat het verkochte registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoel in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. het verkochte is niet aan enige vorm van monumentenbescherming onderworpen en is niet aangewezen als stads- of dorpsgezicht;
- i. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

### Artikel 9

#### **informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht koper**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat gemeente er voorin, aan koper, met betrekking tot het verkochte, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk, dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan gemeente thans niet bekend zijn).

### Artikel 10

#### **risico-overgang, beschadiging**

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is gemeente verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casus quo nieuwwaarde verzekerd te houden.

2. *Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is gemeente verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen twee weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:*
  - a. *Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval gemeente aan koper zal overdragen: Het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, evenals - zonder enige bijzondere tegen prestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,*
  - b. *Gemeente verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen 4 weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van 4 weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.*
3. *Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vòór het tijdstip van risico-overgang.*

#### Artikel 11

##### **ingebrekestelling, verzuim, nakoming/ontbinding en boete**

1. *Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.*
2. *Wanneer een partij in verzuim is, heeft de wederpartij de keuze tussen:*
  - *het verlangen van nakoming van de koopovereenkomst, in welk geval de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van drie pro mille (3 o/oo) van de totale koopprijs, of;*
  - *het zonder tussenkomst van de rechter, door een schriftelijke mededeling aan de nalatige partij, ontbinden van de koopovereenkomst, in welk geval de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van tien procent (10%) van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij méér schade lijdt, heeft hij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.*

Artikel 12

**twee of meer (ver)kopers**

*Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:*

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;*
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.*

Artikel 13

**termijnen**

*Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.*

Artikel 14

**domiciliekeuze**

*Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.*

Artikel 15

**schriftelijke mededeling**

*Waar in deze koopovereenkomst een schriftelijke mededeling of kennisgeving is voorgeschieden is een aangetekende brief met bericht van ontvangst of deurwaardersexploot vereist.*

Artikel 16

**waarborgsom/bankgarantie**

*Een waarborgsom dan wel bankgarantie, tot zekerheid voor de nakoming door koper van zijn verplichtingen, wordt door partijen niet verlangd.*

Artikel 17

**aangehechte gegevens**

*Aan deze overeenkomst wordt een kopie van de situatieschets gehecht.*

Artikel 18

**bijzondere voorwaarden**

**Met betrekking tot de oude locatie:**

- 1. Koper is verplicht om alle bedrijfsgebouwen op zijn huidige bedrijfslocatie(s) (al dan niet gefaseerd) te slopen, indien daar een passende subsidie (zijnde 100% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en een sloopsubsidie) voor wordt verstrekt of anderszins compensatie wordt geboden;*
- 2. De gemeente zal de milieuvergunning op de huidige bedrijfslocatie middels de daarvoor geldende procedure intrekken. Koper zal tegen die intrekking geen bezwaar of beroep aantekenen;*



3. *De gemeente zal in een planologische procedure het bestaande bouwblok op de huidige bedrijfslocatie aanpassen, zodat vestiging van intensieve veehouderij op die locatie niet meer mogelijk is;*

***Met betrekking tot de nieuwe locatie:***

1. *Koper verplicht zich om binnen 2 maanden na heden een binnen het vigerende planologisch kader en milieueisen passend bouwplan in te dienen voor de realisering van een agrarisch bedrijf waarbij de stallen moeten voldoen aan het ALARA-principe en gebouwd zal worden volgens het principe van duurzaam bouwen;*
2. *Koper verplicht zich om binnen 1 jaar na de onherroepelijkheid van de bouw- en milieuvergunning de bouw te realiseren;*
3. *Koper zal niet (bijzondere omstandigheden daargelaten en in nader te bepalen uitzonderingen) binnen 5 jaar na de aankoopdatum van het agrarisch bouwblok tot (door-) verkoop van de grond binnen het vestigingsgebied overgaan;*
4. *Koper is verplicht zich samen met de andere verplaatsers te organiseren in een vereniging van eigenaren op het vestigingsgebied, welke de organisatie en het beheer van het vestigingsgebied zal regelen;*

*Artikel 19*

***ontbindende voorwaarde***

*Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden: als koper niet uiterlijk binnen twee weken na de dagtekening van deze overeenkomst een voldoende toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte, onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.*

*Aldus getekend te xxx op xxx*

*Gemeente:*

*Koper(s):*