

BEPALENDE FACTOREN VOOR EIGENDOM, PACHT, MOBILITEIT EN
GEBRUIK VAN GROND IN DE LANDBOUW

De Nederlandse bijdrage aan de E G -studie P206

Interne Nota no. 251



L5
251 A

Niet voor publikatie

Landbouw-Economisch Instituut

217 3611

INHOUD

	Blz.
WOORD VOORAF	7
SAMENVATTING (beknopt)	9
1. INLEIDING	
1.1 De opzet van de publikatie	11
1.2 De plaats van de landbouw in de volkshuis- houding	12
1.3 De structuur van de landbouw en het grond- gebruik	16
1.4 De rechtsvorm van het grondgebruik	19
2. MOBILITEIT VAN AGRARIËRS	
2.1 Veranderingen in het aantal agrariërs	22
2.2 Veranderingen in het aantal bedrijven en de oppervlakte cultuurgrond	24
2.3 Veranderingen in bedrijfstype	28
2.4 Financiële regelingen van de overheid	31
3. BEDRIJFSUITKOMSTEN EN INKOMEN	
3.1 De gegevens	33
3.2 Kosten van grond en gebouwen op eigendoms- basis en pachtbasis	34
3.3 De bedrijfsuitkomsten van pachters en eigenaars-gebruikers	38
4. FINANCIËLE POSITIE EN FINANCIERING	
4.1 De gegevens	45
4.2 De pacht als financieringsvorm	45
4.3 De financiële consequenties van pacht en eigendom	47
4.4 De financiering van de generatie wisseling; de financiële positie van jonge ondernemers	53
5. GRONDMARKT	
5.1 Statistische gegevens	60
5.2 Categorieën van objecten	61
5.3 De mobiliteit van de geregistreerde ver- kochte landbouwgrond	64
5.4 Ontwikkeling van de grondprijzen	65
5.5 Boerderijen	73
5.6 Los grasland	77
5.7 Los bouwland	80
5.8 Tuinderijen, los tuinland en losse boom- gaarden	83



5.9	Overdrachten tussen (schoon) ouders en kinderen	Biz. 85
5.10	Categorieën verkopers en kopers	89
6.	ERFRECHT EN BEDRIJFSOVERDRACHT	92
7.	FISCALE BEHANDELING VAN GRONDEIGENDOM	97
8.	PROBLEMEN VAN DE EIGENAAR-GEBRUIKER	
8.1	Inleiding	101
8.2	Omzetting van gebruik in eigendom in gebruik in pacht	101
8.3	Grondbank	102
8.4	Enkele opmerkingen over de rendements-eisen en het niveau van de grondprijs	105
8.5	De problemen van de eigenaar-gebruiker	107
9.	WETTELIJKE REGELING VAN DE PACHT	
9.1	De historische ontwikkeling van het pachtrecht	109
9.2	De huidige pachtwetgeving (Pachtwet 1958)	111
9.3	Praktische consequenties	114
9.4	Erfpacht	115
10.	PACHTMARKT	
10.1	Pachtnormen	117
10.2	Statistiek van de pachtprizen (CBS)	124
10.3	Kosten van grond en gebouwen (L.E.I.)	128
10.4	Prijs-ontwikkeling van de pacht (L.E.I.)	131
10.5	Vergelijking van de pachtnormen, de pachtprizen en de kosten van grond en gebouwen	131
10.6	De pachtprizen (CBS) onderscheiden naar gebied (grondsoort) en oppervlakte	138
10.7	De pachtcontracten	141
10.8	De rechtspositie van de verpachter	143
11.	PROBLEMEN VAN DE PACHTER	145
12.	GRONDGEBRUIK EN BESLUITVORMING BIJ TEGEN- STELLINGEN	
12.1	Grondgebruik	147
12.2	Agrarische infrastructuur:gegevens	148
12.3	Mogelijkheden tot aanpassing inrichting	149
12.4	Bestemming en beheer	151

13.	PROBLEMEN, BELEIDSVOORNEMENS EN VOORUIT- ZICHTEN	B1z.
13.1	Inleiding	153
13.2	De overgang van landbouwgrond naar een andere bestemming	153
13.3	De prijsvorming van landbouwgrond	155
13.4	Beperkende bepalingen en beheers- overeenkomsten	156
13.5	De inrichting van de landelijke gebieden	158
13.6	Ruimtelijke ordening	159
13.7	Overschotproduktie en grondgebruik	161
14.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	162
	Bijlagen	169
	Literatuurlijst	181

WOORD VOORAF

Op grond van een opdracht van de Commissie van de Europese Gemeenschappen heeft het Landbouw-Economisch Instituut meegewerkt aan de studie „Bepalende factoren voor eigendom, pacht, mobiliteit en gebruik van de grond in de landbouw" (Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland, study P206). Deze publikatie bevat de bijdrage van Nederland.

Dr. A. Harrison (Universiteit van Reading), de coördinator namens de Europese Gemeenschap, schrijft op basis van de bijdragen van de lidstaten, een samenvattend rapport. Dit rapport zal door de Gemeenschap worden gepubliceerd.

Voor Nederland hebben drs. J. de Veer, drs. J.H. Post, drs. S.A. Tjoa en ir. A. Willemsen deze studie uitgevoerd.

De Adjunct-Directeur,



(J. de Veer)

Den Haag, november 1980

SAMENVATTING (beknopt)

Ondanks een gering aandeel - 5% in 1975 - in het Bruto Nationaal Produkt is de landbouw in Nederland van grote betekenis voor de betalingsbalans. Het agrarisch grondgebruik is in Nederland zeer intensief en zeer gevarieerd.

Het verloop van de bedrijfsoppervlaktestructuur werd voornamelijk bepaald door opheffing van bedrijven; de verhandeling van vrijkomende grond via de grondmarkt was hiervoor van gering belang.

De pacht liep sterk terug van 52% in 1959 tot 41% in 1979. De pachtwet is geheel afgestemd op het agrarisch grondgebruik en geeft een grote bescherming aan de pachter en zijn opvolger. Er is een pachtprijs-beheersing. In verhouding tot de kooprijzen zijn de pachten laag. Er worden geen belangrijke verschillen in bedrijfsuitkomsten en produktiviteit gevonden tussen pachters en verpachters.

Afgezien van familie-overdracht van eigendom of pachtrechten is aankoop praktisch de enige mogelijkheid om gebruiksrechten op grond te verwerven; pacht is vrijwel onmogelijk en erfpacht is tot nu toe nauwelijks tot ontwikkeling gekomen.

De ontwerpwet voor de inrichting van landelijke gebieden is minder eenzijdig gericht op inrichting ten dienste van de landbouw dan de huidige ruilverkavelingswet. Er is een beheersregeling waarbij landbouwbedrijven een vergoeding kunnen krijgen als ze met het oog op natuur en landschap verplichtingen of beperkingen aangaan. In verband met de hoge grondprijs is een wet ingediend waarbij aan kopers van landbouwgrond eisen worden gesteld ten aanzien van hun persoon en hun bedrijf.

Vanwege de agrarische overschotten en de nog steeds stijgende productiviteit van het land ontwikkelt zich in de E.G. een conflict over de verdeling van de agrarische produktie over het beschikbare areaal.

1. INLEIDING

1.1 De opzet van de publikatie

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de plaats van de landbouw in de volkshuishouding, aan de structuur van de landbouwbedrijven en aan eigendom en pacht van de cultuurgrond. Hoofdstuk 2 gaat over de veranderingen in het aantal agrariers en in het aantal bedrijven, de hierbij betrokken oppervlakte cultuurgrond en de veranderingen in bedrijfstype.

Na de behandeling van de bedrijfsuitkomsten, de financiële positie en de financiering van pacht- en eigendomsbedrijven worden vervolgens de grondmarkt, de wijze van bedrijfsoverdracht en de fiscale behandeling van grondeigendom aan de orde gesteld. (hoofdstuk 3 t/m 7) In hoofdstuk 8 worden de financieringsproblemen van de eigenaar - gebruiker besproken en aangegeven welke mogelijkheden er op dit punt zijn (o.a. wordt het voor en tegen van een particuliere instelling voor financiering van landbouwgronden belicht).

De hoofdstukken 9, 10 en 11 gaan over de wettelijke regeling van de pacht, de pachtnormen, de pacht prijzen, de kosten van grond en gebouwen en de problemen van de pachter. In de hoofdstukken 12 en 13 worden in het kort het grondgebruik in Nederland, de agrarische infrastructuur, de ruilverkaveling en de bestemming en het beheer van de cultuurgrond behandeld. Zowel in dit hoofdstuk als bij de samenvatting en conclusies wordt de vraag opgeworpen hoe in E.G. - verband, bij afstemming van de produktie op de vraag, de agrarische produktie over het beschikbare areaal zou kunnen worden verdeeld.

1.2 De plaats van de landbouw in de volkshuishouding

Evenals in alle ontwikkelde landen neemt ook in Nederland de relatieve betekenis van de landbouw voor de economie geleidelijk af. Zo bedroeg het aandeel van de landbouw in het B.N.P. in 1950 nog ruim 12%, terwijl het in 1975 was teruggelopen tot minder dan 5%. Overeenkomstig deze ontwikkeling is eveneens de relatieve en absolute omvang van de agrarische beroepsbevolking voortdurend afgenomen. In 1950 was nog één op de vijf mensen in de landbouw werkzaam en in 1975 nog slechts één op de zestien. De agrarische beroepsbevolking liep tussen genoemde jaren met meer dan de helft terug.

Tabel 1.1 De plaats van de landbouw in de volkshuishouding

	1975	1960	1970	1975
	absoluut	1950 = 100		
Oppervlakte cultuurgrond(x100 ha) ¹⁾	25.110	102,2	101,4	100,2
Bevolking (x1000)	13.599	113,9	129,2	135,6
Inwoners per km ²	403	113,6	123,9	130,0
Beroepsbevolking (x1000)	4.845	107,8	122,9	125,3
Agrarische beroepsbevolking(x1000)	299	58,1	42,7	38,8
Idem als % van de beroepsbevolking	6,2	53,8	34,7	31,2
Bruto nationaal produkt tegen marktprijzen(in mln.glds)	207.780	223,7	608,0	1.098,7
Bruto toegevoegde waarde in de landbouw (m.p. in mln. glds)	9.530	155,3	274,2	405,2
Idem als % van het bruto nationaal produkt	4,6	69,4	45,2	37,1
B.N.P. per hoofd van de bevolking (in glds)	15.279	196,5	470,5	810,1
Idem per hoofd van de beroepsbevolking (in glds)	42.885	207,4	494,6	876,6
Bruto toegevoegde waarde landbouw per hoofd van de agrar. beroepsbevolking (in glds)	31.870	267,0	640,6	1.041,5

Zie ook bijlage 1 en 2

1) Beteelbare oppervlakte vermeerderd met verspreide bebouwing, water smaller dan 6 meter, bermen breder dan 6 meter enz.

Diverse bronnen

De genoemde ontwikkelingen hangen ten nauwste samen met de toeneming van de bevolking en de economische groei in de periode 1950-1975. Het aantal inwoners steeg met meer dan een derde en het reële inkomen per hoofd werd meer dan verdubbeld.

Als gevolg van de bevolkingsgroei en de welvaartstoename is gedurende deze 25 jaar voortdurend grond aan de landbouw onttrokken ten behoeve van stadsuitbreiding, wegenaanleg, recreatie etc. Sinds 1960 wordt deze onttrekking nog slechts gedeeltelijk gecompenseerd door uitbreiding van de oppervlakte cultuurgrond tengevolge van landaanwinning en inpoldering.

Desondanks, of misschien wel beter gezegd mede dank zij de genoemde ontwikkelingen, beschikt Nederland over een sterk ontwikkelde landbouw die van grote betekenis is voor 's lands economie. Hoewel het aantal arbeidskrachten in de landbouw sterk verminderde en ook het areaal cultuurgrond terugliep nam tussen 1950 en 1975 de netto-landbouwproductie met ongeveer 150% toe. De produktiviteit in de landbouw is daardoor verhoudingsgewijs sterk gestegen, waardoor de landbouwsector een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de groei van de welvaart.

Tabel 1.2 Inkomensvorming in Nederland samenhangend met de activiteiten van landbouw en voedingsmiddelenindustrie

Netto-toegevoegde waarde (in % van het Nationaal Inkomen)

	1948	1958	1963	1968	1973
Verdiend in :					
Landbouw 1)					
- direct	14,4	11,5	9,0	7,2	5,9
- indirect 2)	2,6	1,7	1,6	1,2	1,2
Voedingsmiddelen industrie 3)					
- direct op basis van:					
binnenl. grondstoffen 2,3		2,3	2,0	2,0	2,0
concurr. buitenl. grondstoffen	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4
niet-concurr. buitenl. grondstoffen	1,0	0,7	0,5	0,5	0,4
- indirect 2)	5,1	5,9	5,7	4,8	4,4
Totale netto-toegev. waarde	26,8	23,5	20,2	17,0	15,3
Idem in milj. guldens	3.240	6.960	8.600	12.520	21.060
Nationaal inkomen in milj. guldens	12.070	29.560	42.540	73.320	137.630
w.v. in landb. en tuinb. 1)	17,0	13,2	10,6	8,4	7,1
in voedingsmidd. ind.	9,8	10,3	9,6	8,6	8,2

1) Inclusief bosbouw en visserij

2) Verdiend buiten de landbouw en de voedingsmiddelenindustrie in toeleverende en distribuerende bedrijven

3) Inclusief veevoederindustrie.

Bron: berekend op basis van input-outputtabellen..

De betekenis van de landbouw moet overigens niet alleen worden afgemeten in haar aandeel in het BNP, in de beroepsbevolking etc. In dit verband kan ook worden gewezen op de betekenis van de sectoren die aan de landbouw produkten toeleveren en op de sectoren die landbouwprodukten be- en verwerken. In deze sectoren wordt een inkomen verdiend dat in dezelfde orde van grootte ligt als het in de landbouw verdiende inkomen.

Tabel 1.3 Buitenlandse handel in agrarische produkten

	1975 absoluut	1960 1950 = 100	1970	1975
Totale import van agrarische produkten (c.i.f. in mln. glDs)	14.260	153,5	327,6	620,8
Idem als % van totale importen van alle sectoren	16,3	69,3	52,4	55,1
Totale export van agrarische produkten (f.o.b., in mln. glDs)	21.466	197,5	467,3	882,9
Idem als % van totale exporten van alle sectoren	24,2	68,2	58,2	52,7

Zie ook bijlage 1
Bron: C.B.S.

Karakteristiek voor Nederland is dat het door zijn geringe omvang een open economie heeft. Zo is het totaal van importen en exporten slechts weinig lager dan het B.N.P. Dit illustreert duidelijk de afhankelijkheid van Nederland van de ontwikkeling op de internationale markten en de grote betekenis van de export voor de nederlandse economie. Onder deze exporten neemt de uitvoer van agrarische produkten een vooraanstaande plaats in: in 1975 bedroeg de uitvoer van landbouwprodukten ca. een kwart van de gehele uitvoer. De sterke toeneming van de bruto-landbouwproduktie was alleen mogelijk dank zij de toegenomen mogelijkheden tot afzet van landbouwprodukten in het buitenland. De tot standkoming van de E.G. heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Hier staat tegenover dat ook de invoer van agrarische produkten sterk is toegenomen, ten dele dient deze import als grondstof voor de landbouw. In 1975 bedroeg de importwaarde van agrarische produkten ongeveer tweederde van de exportwaarde van landbouwprodukten. Per saldo kan worden gesteld dat de landbouw en de daarmee verbonden sectoren een belangrijke bijdrage leveren aan het evenwicht op de betalingsbalans. Deze bijdrage kan worden berekend op ongeveer 55% van het inkomen dat in 1975 is verdiend in de landbouw en de voedingsmiddelen-industrie.

De bovenstaande beschrijving van de betekenis van de landbouw geeft in feite ook al een aanwijzing voor de aard van de landbouw.

Uit de verhouding tussen de agrarische beroepsbevolking en de oppervlakte cultuurgrond blijkt bijvoorbeeld dat het aantal ha per arbeidskracht nog steeds vrij gering is, dit ondanks de exodus uit de landbouw. Deze factor en het feit dat een dicht bevolkt en welvarend land tevens een belangrijk exportland van agrarische produkten is, wijst op een intensief grondgebruik.

De nederlandse landbouw wordt voorts gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan produktierichtingen. Het aandeel van de verschillende groepen van produktierichtingen in de netto-produktie was in 1977 ongeveer als volgt: akkerbouw 16%, rundveehouderij (excl. mestkalveren) 42%, niet-grondgebonden veehouderij 14%, glasteelten (groenten en bloemen) 15%, overige tuinbouw (vnl. groenten-, fruit-, bollen- en boomteelt) 13%. De nederlandse landbouw heeft in sterke mate ingespeeld op de vergroting van de afzet mogelijkheden voor min of meer luxe produkten als gevolg van de inkomensgroei per hoofd van de bevolking.

Hierbij valt m.n. te denken aan vlees en sierteeltprodukten en in mindere mate aan (kas-)groenten. De vergroting van de vlees-produktie was alleen mogelijk door de import van krachtvoer.

1.3 De structuur van de landbouw en het grondgebruik

In 1977 waren er in Nederland ca. 155.000 land- en tuinbouw-bedrijven, op 129.000 van deze bedrijven was het bedrijfshoofd landbouwer of tuinder van hoofdberoep. De zgn. nevenberoeps-bedrijven vormden bijna 17% van alle bedrijven en hadden in totaal ongeveer bijna 8% van de oppervlakte cultuurgrond in gebruik.

Tabel 1.4 Verdeling van bedrijven, cultuurgrond, produktie en arbeidskrachten naar bedrijfsgrootteklasse, 1972 en 1977 (%) (hoofdberoepsbedrijven).

Bedrijfs- omvang (sbe)	Bedrijven		Cultuurgrond		Produktie (sbe)		Arbeidskrachten	
	1972	1977	1972	1977	1972	1977	1972	1977
10 - 60	25	21	11	8	8	5	18	14
60 - 90	20	14	15	9	13	7	16	13
90 - 120	19	14	18	12	16	10	17	12
120 - 150	13	13	16	14	15	12	13	12
150 - 180	8	10	12	12	12	11	9	10
180 - 250	9	15	15	22	16	22	12	17
250 e.m.	6	13	13	23	19	33	14	24
Alle bedrijven	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: LEB 1978

De structuur van de hoofdberoepsbedrijven is weergegeven in de tabellen 1.4 en 1.5. In het algemeen kan worden gesteld dat in 1977 bij 120 sbe 1) onder normale omstandigheden en bij een doelmatige bedrijfsvoering er voldoende werkgelegenheid was voor één man. Uit tabel 1.4 blijkt dat de produktieomvang gemeten in sbe op bijna de helft van de bedrijven beneden deze grens blijft, terwijl slechts 13% een bedrijfsomvang van 250sbe en meer heeft. De kleinschaligheid van de nederlandse landbouw komt in deze cijfers duidelijk naar voren. De gegevens over de arbeidsbezetting bevestigen deze indruk: ongeveer 70% van de bedrijven kan worden gerekend tot de zgn. eenmansbedrijven, ca. een kwart tot de tweemansbedrijven en slechts 6% tot de bedrijven met drie of meer vaste mannelijke arbeidskrachten. Hoewel, zoals gezegd, bijna de helft van de zgn. hoofdberoepsbedrijven behoort tot de kleinere bedrijven, heeft deze groep nog geen 30% van de betreffende oppervlakte cultuurgrond in gebruik. Hun aandeel in de betreffende produktieomvang is met 22% nog geringer.

1) Begrip sbe (Standaardbedrijfseenheid)

eenheid waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en van de afzonderlijke produktierichtingen binnen een bedrijf wordt gemeten. Een sbe komt overeen met een bepaald bedrag aan toegerekende factorkosten in een basisperiode bij een doelmatige bedrijfsvoering en onder normale omstandigheden.

Tabel 1.5 Intensiteit van grondgebruik en vaste mnl. arbeidskrachten per bedrijfsgrootteklasse, 1972 en 1977 (hoofdberoeps-bedrijven).

Bedrijfs- omvang (sbe)	Aantal bedr. (x 1000)		Sbe per ha		Arbeidskr. per bedrijf		Sbe per arbeidskr.	
	1972	1977	1972	1977	1972	1977	1972	1977
10 - 60	36,0	26,3	6,4	5,9	1,0	1,0	36	37
60 - 90	28,5	18,0	7,5	7,8	1,2	1,1	63	67
90 - 120	27,0	18,2	7,8	8,4	1,3	1,2	81	88
120 - 150	19,5	16,9	8,0	8,9	1,4	1,3	95	107
150 - 180	12,4	13,4	8,3	9,3	1,6	1,3	105	122
180 - 250	13,1	19,6	9,2	10,1	1,9	1,5	112	140
250 e.m.	8,8	16,4	12,5	14,3	3,3	1,7	112	146
Alle bedrijven	145,3	128,9	8,4	10,1	1,4	1,4	82	107

Bron: LEB 1978

In de afgelopen jaren hebben zich overigens wel belangrijke verschuivingen voorgedaan. Zo is het aantal bedrijven en het aantal arbeidskrachten tussen 1972 en 1977 met 11% verminderd en de produktieomvang per ha met ongeveer 20% toegenomen. De oppervlakte cultuurgrond daalde op deze bedrijven met ca. 3%. Als gevolg van een en ander is de produktieomvang per arbeidskracht aanzienlijk toegenomen. Deze verbetering is dus vooral te danken aan een verdere intensivering van het grondgebruik en slechts zeer ten dele aan een verbetering van de man/land ratio.

Tabel 1.6 Bedrijven naar bedrijfstype en naar omvang in sbe (hoofdberoep bedrijfshoofd landbouwer of tuinder) 1976.

	Aantal in 1976	% bedrijven met een omvang in sbe van			Aantals- ontwikkeling 1971 = 100
		10-120	120-250	250 e.m.	
Melkveebedrijven	62290	53	40	7	88
Intens. veeh.bedr.	9140	52	38	10	123
Gemengde veeh.bedr.	13890	58	36	5	74
Akkerbouwbedrijven	12950	45	39	16	97
Glastuinbouwbedr.	11940	24	41	35	88
Ov. tuinbouwbedr.	13930	45	39	16	84
Gecombineerde bedr.	7460	50	37	13	70
Alle bedrijven, 1976	131600	50	39	11	87
Alle bedrijven, 1971	150760	67	27	5	100

Bron: LEB 1977

De nederlandse landbouw wordt niet alleen gekenmerkt door een groot aantal produktierichtingen maar ook door een zekere mate van specialisatie.

Een en ander heeft tot gevolg dat een groot aantal bedrijfstypen kunnen worden onderscheiden. Tabel 1.6 geeft hiervan slechts een globaal beeld, omdat het hier in het algemeen gaat om een groepering van een groot aantal bedrijfstypen 1).

Bij alle onderscheiden groepen van bedrijven neemt het aantal bedrijven af m.u.v. de zgn. intensieve veehouderijbedrijven. Het sterkst daalt het aantal gemengde bedrijven. Hierbij speelt uiteraard niet alleen het opheffen en stichten van bedrijven een rol maar ook de overgang van bedrijven van het ene naar het andere type. Tot de grondgebonden bedrijven moeten vooral worden gerekend de melkveebedrijven, de akkerbouwbedrijven en in mindere mate de gemengde veehouderijbedrijven alsmede de gecombineerde bedrijven (vaak akkerbouw + tuinbouw). De akkerbouwbedrijven en de gecombineerde bedrijven hebben een relatief gunstige bedrijfsomvangstructuur. De melkveebedrijven en in nog sterkere mate de gemengde veehouderijbedrijven hebben echter een meer ongunstige bedrijfsomvangstructuur. Deze beide typen nemen tezamen bijna 60% van alle bedrijven voor hun rekening.

-
- 1) Een bedrijf is ingedeeld bij een bepaald bedrijfstype wanneer 60% of meer van de bedrijfsomvang gerekend kan worden tot de aangegeven groepen van produktierichtingen.

1.4. De rechtsvorm van het grondgebruik

Vanaf het begin van de twintigste eeuw tot de jaren dertig was ongeveer de helft van de oppervlakte cultuurgrond in gebruik bij eigenaren. In de hierop volgende periode daalde het aandeel van de eigenaars in het grondgebruik tot 43% in 1948. Sindsdien is echter dit aandeel voortdurend toegenomen in 1959 tot 47%, in 1966 tot 51%, in 1975 tot 56% en in 1977 tot 58%. Uit deze cijfers blijkt, dat vooral sedert het begin van de jaren zestig het percentage cultuurgrond in eigendom van gebruikers belangrijk is toegenomen. Deze ontwikkeling hangt samen met de opheffing van de wet op de vervreemding van landbouwgronden op 1 januari 1963, waarbij de kooprijksbeheersing wel maar de pachtrijksbeheersing niet kwam te vervallen. Verderop in dit rapport zal hier nader op worden ingegaan. Verder kan de daling van het percentage grond gepacht van ouders (1959: 9,7%; 1977: 6,5%) verband houden met het thans veelvuldiger voorkomen van zgn. vader-zoon maatschappen.

Tabel 1.7 De betekenis van de pacht, 1959-1977

	Percentage van de grond gepacht in				
	1959	1966	1970	1975	1977
Zeekleigebieden	65,5	61,6	61,4	56,7	53,2
Rivierkleigebieden	55,9	53,5	52,5	50,4	48,8
Weidestrecken	58,4	54,9	52,6	47,7	45,4
Zandgronden	41,8	38,9	37,8	34,6	33,8
Veenkoloniën	55,5	50,3	44,7	40,2	38,6
Tuinbouwgebieden	52,8	49,3	47,2	43,1	42,0
Nederland	52,4	49,2	48,1	44,4	42,5

Bron: CBS, metellingen

In 1977 was op 43% van de bedrijven de grond volledig in eigendom van de gebruiker. Deze bedrijven hadden in totaal 30,1% van de oppervlakte cultuurgrond in gebruik. De bedrijven die volledig uit pachtgrond bestonden vormden slechts 16,4% van alle bedrijven maar exploiteerden 19,5% van de oppervlakte cultuurgrond. Niet minder dan 40% van de bedrijven bestaat gedeeltelijk uit eigendomsgrond en gedeeltelijk uit pachtgrond, deze bedrijven exploiteren gezamenlijk 50% van de oppervlakte cultuurgrond. Deze groep bedrijven kan men nog weer onderverdelen in een groep, waar de grond in eigendom van de gebruiker meer dan de helft van de bedrijfsoppervlakte vormt en een groep waar dit voor minder dan 50% het geval is. Het blijkt dan dat de eerste groep 24% en de tweede groep 16% van het aantal bedrijven vormt met resp. 29% en 21% van alle cultuurgrond in exploitatie.

Tabel 1.8 Bedrijven en oppervlakte naar aandeel grond in eigendom

A Bedrijven

	totaal bedrijven met cultuurgrond	geheel in eigendom	gedeeltelijk in eigendom t.o.v. voor				geheel gepacht
			80-100%	50-79%	20-49%	minder dan 20%	
in % van totaal bedrijven met cult.grond							
1959 1)	290.723	37,1	6,7	11,2	9,2	5,4	30,4
1966 1)	244.317	40,0	7,4	12,1	9,3	5,4	25,8
1970	181.119	38,1	8,8	14,1	10,4	6,0	22,6
1975	158.330	42,5	8,8	14,3	10,3	5,7	18,5
1977	150.347	43,2	9,4	14,7	10,5	5,8	16,4

B Oppervlakte cultuurgrond

	totaal oppervlakte cultuurgrond x 1000 ha	in % van totaal cultuurgrond					
1959 1)	2310	27,1	8,9	12,6	10,2	7,4	33,8
1966 1)	2247	28,5	9,8	13,8	10,9	7,7	29,3
1970	2143	27,9	10,5	14,9	11,6	8,2	26,9
1975	2082	29,9	11,3	16,2	12,1	8,4	22,1
1977	2060	30,1	12,5	16,8	12,6	8,5	19,5

Bron: C.B.S.

Uit de voorgaande cijfers kan worden afgeleid dat op 57% van de bedrijven het instituut van de pacht van betekenis is. Deze bedrijven zijn in oppervlakte gemeten gemiddeld groter dan de bedrijven waar de grond volledig in eigendom is van de gebruiker. Met name bij de bedrijven met minder dan 5 ha wordt de grond in meerderheid voor 100% door de eigenaar geëxploiteerd. Voor een deel gaat het hier om tuinbouwbedrijven en voor een deel om bedrijven waarvan het bedrijfshoofd geen landbouwer of tuinder (meer) is van hoofdberoep. In het algemeen neemt de betekenis van de eigendom af naarmate de bedrijven groter in oppervlakte zijn.

1) = incl. bedrijven kleiner dan 10 sbe.

Een uitzondering hierop vormen de in oppervlakte grootste bedrijven waar de eigendom weer domineert. Het gaat hier echter slechts om een betrekkelijk kleine groep bedrijven. Dit algemene beeld doet zich voor in alle groepen van landbouwgebieden, met dit verschil dat op de zandgronden de eigendom (% van de grond) en op de zeekleigronden de pacht (% van de grond) van meer betekenis is.

Ook in Nederland vermindert met name het aantal kleinere bedrijven snel in aantal. Ten dele is dit een gevolg van bedrijfsopheffing en deels een gevolg van bedrijfsvergroting. Hoewel juist de bedrijven met uitsluitend grond in eigendom relatief sterker vertegenwoordigd zijn bij de kleinere bedrijven, neemt het aandeel van deze bedrijven in het totaal aantal bedrijven geleidelijk toe. In 1966 bedroeg het 40% en in 1977 ruim 43%. De verklaring voor dit verschijnsel hangt samen met de relatief sterke toeneming van het aantal bedrijven waarvan de grond geheel in eigendom van de gebruiker is in de bedrijfsgrootteklassen van 15 tot 30 ha. Enige tabellen met meer gedetailleerde gegevens zijn in bijlage 3 t/m 9 opgenomen.

2. MOBILITEIT VAN DE AGRARIËRS

Omdat de beschikbare gegevens dit niet toelaten zal in dit hoofdstuk geen onderscheid worden gemaakt in eigenaren en pachters. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op de veranderingen in het aantal agrariërs, op de hierbij betrokken oppervlakte cultuurgrond en op de veranderingen in het bedrijfstype.

2.1. Veranderingen in het aantal agrariërs

De mobiliteit van zelfstandige agrariërs zou men in eerste instantie kunnen zien als het proces van toetreding en uittreding. Doordat de uittreding groter is dan de toetreding daalt het aantal bedrijven. Sinds het begin van de jaren vijftig zijn deze beide processen steeds verder uit elkaar gaan lopen. Aan de ene kant waren steeds minder jongeren bereid om in de agrarische voetsporen van hun ouders te treden, terwijl aan de andere kant een toenemend aantal bedrijfshoofden naar een niet-agrarisch beroep overging. Deze ontwikkeling werd veroorzaakt door de groeiende noodzaak tot schaalvergroting en werd voorts mogelijk gemaakt door o.m. de toenemende niet-agrarische werkgelegenheid. De overgang naar een ander beroep werd ook bevorderd door de verbeterde ontsluiting van het platteland, de regionale spreiding van werkgelegenheid en de in het algemeen geringe afstanden binnen een klein land als Nederland. Het hoogtepunt van deze ontwikkeling lag in de tweede helft van de jaren zestig. De vermindering van het aantal zgn. hoofdberoepsbedrijven bedroeg toen gemiddeld 3,0% per jaar. Na die tijd zwakte de vermindering af tot 2,8% per jaar in de periode 1970-1975 en tot 2,3% per jaar in de jaren 1975-1977. De verlangzaming die na 1973 intrad, houdt voornamelijk verband met de stagnatie in de economische ontwikkeling.

Naast de hierboven bedoelde bedrijven waarvan het bedrijfshoofd het bedrijf als hoofdberoep uitoefent (in 1978 ca. 126.000) zijn er nog ca. 25.000 nevenbedrijven. Hieronder vallen zowel bedrijven die worden geëxploiteerd door rustende bedrijfshoofden, als die welke worden geëxploiteerd door personen die hun hoofdberoep buiten de landbouw hebben. Deze groep bedrijven neemt slechts langzaam in aantal af. In de periode 1970-1975 bedroeg de vermindering voor deze groep gemiddeld 1,3% per jaar.

Het verloop in het aantal bedrijven per categorie wordt dan ook niet alleen bepaald door toetreding en uittreding maar tevens door onderlinge verschuivingen. Voor de periode 1970-1975 zijn wat meer gegevens bekend over de verschillende onderdelen van dit proces. Deze gegevens zijn weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1. Bedrijfsmutaties, gemiddeld per jaar in de periode 1970-1975 (in %)

	Hoofdberoeps- bedrijven	Neven- bedrijven	Alle bedrijven
<u>Gecontinueerd</u>	94,3	75,6	95,2
w.v. overgedragen	(2,3)	(1,8)	(2,2)
betrokken bij overige mutaties	(1,7)	(1,4)	(1,7)
<u>Verdwenen:</u>			
opgeheven	-1,8	-4,2	-2,2
< 10 sbe 1) geworden	<u>-1,2</u>	<u>-10,4</u>	<u>-2,6</u>
Sub-totaal	-3,0	-14,6	-4,8
<u>Verandering beroepsgroep</u>			
Naar andere beroepsgroep	-2,7	-9,8	-
Van andere beroepsgroep	<u>+2,0</u>	<u>+13,6</u>	<u>-</u>
Sub-totaal	-0,7	+3,8	-
<u>Nieuw</u>			
Gesticht	+0,5	+2,6	+0,9
≥ 10 sbe 1) geworden	<u>+0,4</u>	<u>+6,9</u>	<u>+1,4</u>
Sub-totaal	<u>+0,9</u>	<u>+9,5</u>	<u>+2,3</u>
Saldo	-2,8	-1,3	-2,5

1) Standaardbedrijfseenheid (sbe) eenheid waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en van de afzonderlijke produktierichtingen binnen een bedrijf wordt gemeten. Een sbe komt overeen met een bepaald bedrag aan toegerekende factorkosten in een basisperiode bij een doelmatige bedrijfsvoering en onder normale omstandigheden.

Bron: LEI

Uit dit overzicht blijkt in de eerste plaats dat de groep hoofdberoeps-bedrijven tamelijk stabiel is: er verdwijnen weinig bedrijven en er worden nog minder nieuwe bedrijven gesticht. Het verdwijnen van bedrijven uit deze categorie hangt bijna altijd samen met:

- a) opheffing van bedrijven wegens beroepsbeëindiging waarbij er geen opvolger is, of wegens beroepsverandering;
- b) overgang naar de categorie nevenbedrijven omdat het bedrijfshoofd het kalmer aan gaat doen, of van hoofdberoep is veranderd.

In de tweede plaats blijkt dat de groep nevenbedrijven erg instabiel is: elk jaar verdwijnt ca. een kwart van de bedrijven uit deze categorie. De belangrijkste factoren zijn hier bedrijfsopheffing en de overgang naar de groep hoofdberoepsbedrijven. Nietemin gaan er meer bedrijven van de categorie hoofdberoepsbedrijven naar de categorie nevenbedrijven dan omgekeerd. Vaak is de categorie nevenbedrijven een voorstadium voor bedrijfsopheffing.

De belangrijkste oorzaak van vermindering van het aantal bedrijven is beroepsbeëindiging van bedrijfshoofden die geen opvolger hebben. In belangrjkheid volgt hierop de beroepsverandering van bedrijfshoofden. In de periode 1970-1975 veranderde gemiddeld bijna 1% van de bedrijfshoofden van de zgn. hoofdberoepsbedrijven van beroep 1). Hierbij dient echter wel te worden opgemerkt dat het aantal bedrijfshoofden dat jaarlijks van beroep veranderde gedurende deze periode sterk daalde. Meestal werd na beroepsverandering het bedrijf opgeheven, in slechts 15% van de gevallen werd het bedrijf door een ander voortgezet. Globaal genomen kan men zeggen dat in de periode 1970-1975 circa 1/3 van de vermindering van het aantal bedrijven samenhangt met beroepsverandering en circa 2/3 met beroepsbeëindiging van bedrijfshoofden zonder opvolging.

Behalve op de beroepsbeëindiging en de beroepsverandering van bedrijfshoofden moet ook worden gewezen op de bedrijfswisseling, dat wil zeggen dat een bedrijfshoofd van bedrijf wisselt. Bedrijfswisseling is geen veelvuldig voorkomend verschijnsel; in de periode 1970-1975 bleef het beperkt tot gemiddeld ca. 300 bedrijfshoofden per jaar. De redenen voor bedrijfswisseling kunnen zeer uiteenlopend zijn. In de eerste plaats kan bv. worden gedacht aan pachters die een groter of moderner bedrijf kunnen pachten. In de tweede plaats komt het voor dat zoons van bedrijfshoofden reeds zelf een bedrijf exploiteren en dat beëindigen wanneer ze het ouderlijk bedrijf overnemen. In de derde plaats betreft het agrariërs die moeten wijken voor bijvoorbeeld stadsuitbreiding en zich elders vestigen. Vooral wanneer zij nog jong zijn, beginnen deze agrariërs vaak elders weer een nieuw bedrijf. In de vierde plaats kan worden gedacht aan agrariërs o.m. uit ruilverkavelingsgebieden die een bedrijf in de IJsselmeerpolders krijgen toegewezen.

Het "oude" bedrijf wordt soms opgeheven maar soms ook door een ander voortgezet, het "nieuwe" bedrijf is soms een reeds bestaand bedrijf maar kan ook stichting van een bedrijf betreffen. Het is duidelijk dat bij bedrijfswisseling van regionale mobiliteit sprake is. In hoeverre deze wisselingen over kortere of langere afstanden plaatsvinden en welke gebieden hierbij in het bijzonder bij zijn betrokken kan echter niet worden aangegeven.

2.2. Veranderingen in het aantal bedrijven en de oppervlakte cultuurgrond

In tabel 2.1 is weergegeven hoeveel bedrijven in de periode 1970-1975 betrokken waren bij de opheffing en stichting en bij het overschrijden van de telgrens van 10 sbe. In het navolgende overzicht is aangegeven welk aandeel deze bedrijven hadden in de totale oppervlakte cultuurgrond.

1) Exclusief bedrijfshoofden die van hoofdberoep veranderden maar het bedrijf als nevenbedrijf aanhielden.

Tabel 2.2. Aandelen in procenten van enkele groepen in de oppervlakte cultuurgrond, gemiddelden per jaar in de periode 1970-1975

Oppervlakte in het begin van het jaar in gebruik bij:

Gecontinueerde bedrijven	98,2
Opgeheven bedrijven	1,1
Bedrijven, kleiner dan 10 sbe geworden	0,7
Totaal	100,0

Oppervlakte aan het eind van het jaar in gebruik bij:

Gecontinueerde bedrijven	98,6 ¹⁾
Gestichte bedrijven	0,5
Bedrijven, groter dan 10 sbe geworden	0,3
Niet meer in registratie	0,6
Totaal	100,0

1) saldo vergroting en verkleining 0,4%

Bron: LEI

Uit dit overzicht kan worden afgeleid dat de verbetering van de bedrijfsoppervlaktestructuur een langzaam verlopend proces is. De tabel omvat alle bedrijven; beperkt men zich tot de hoofdberoepsbedrijven dan is de gemiddelde oppervlakte per bedrijf toegenomen van 13,0 ha in 1970 tot 14,4 ha in 1975. De cijfers wekken overigens de indruk dat dit proces in ernstige mate wordt belemmerd doordat er meer grond uit de registratie verdwijnt (0,6%), hoofdzakelijk voor niet-agrarische doeleinden, dan er per saldo beschikbaar komt voor vergroting van gecontinueerde bedrijven (0,4%). Hierbij moet echter worden opgemerkt dat aan de opheffing van bedrijven vaak oppervlakte-verkleining vooraf gaat, deze oppervlakte is uiteraard niet in tabel 2.2. opgenomen.

In het nu volgende deel wordt ingegaan op de omvang van het grondverkeer, d.w.z. de oppervlakte cultuurgrond die jaarlijks van gebruiker wisselt. Naast de oppervlakte van bedrijven die worden opgeheven en gesticht moet hierbij ook worden gedacht aan bedrijfsverkleiningen, bedrijfsvergrotingen, bedrijfsoverdrachten en bedrijfsovernemingen.

In verband met bedrijfsoverdracht ging in de periode 1970-'75 jaarlijks ca. 53.000 ha ofwel 2,5% van de totale oppervlakte cultuurgrond in andere handen over. Verder was in deze periode jaarlijks 86.000 ha (4%) betrokken bij verkleining en opheffing van bedrijven.

Deze oppervlakte is als volgt te splitsen:

- bijna 20% van bedrijven van wie de registratieplicht verviel, omdat de bedrijfssomvang beneden de grens van 10 sbe daalde 1);
- ca. 30% van bedrijven die werden opgeheven;
- ca. 50% die afkomstig was van verkleinde bedrijven. (Dit kan o.m. verband houden met onttrekking voor niet-agrarische bestemming of een voorbode zijn van toekomstige opheffing van het bedrijf).

1) Een niet aan te geven deel van deze grond zal bij de betreffende bedrijven in gebruik zijn gebleven.

De totale oppervlakte grond die beschikbaar kwam voor nieuwe bestemmingen bestond derhalve uit een deel (minimaal 80%) van de hiervoor genoemde 86.000 ha per jaar en daarnaast uit nieuw in gebruik genomen grond in de Flevopolder (bijna 4.000ha per jaar). De verdeling van de beschikbare grond, voorzover deze een agrarische bestemming bleef behouden resp. kreeg, ten behoeve van vergroting en stichting van bedrijven was als volgt:

- bijna 10% voor bedrijven die registratieplichtig werden omdat de bedrijfsomvang steeg boven de grens van 10 sbe 1);
- bijna 15% voor bedrijven die werden gesticht;
- ca. 75% bestemd voor vergroting van bedrijven.

Hieruit blijkt dat veruit het grootste deel van de beschikbare grond met een blijvende agrarische bestemming is aangewend voor bedrijfsvergroting. De oppervlakte van de vergrotingen overtrof met ca. 20.000 ha per jaar de bedrijfsverkleiningen.

De oppervlakte grond, betrokken bij de hierboven genoemde verschuivingen, was in het begin van de periode 1970-1975 beduidend groter dan in de laatste jaren. Dit houdt o.m. verband met de vertraging in de vermindering van het aantal bedrijven tegen het eind van de periode.

Ter illustratie van de betekenis van het grondverkeer voor de ontwikkeling van de oppervlaktestructuur van bestaande bedrijven, is nagegaan in welke mate bedrijven van verschillende oppervlakte bij het grondverkeer waren betrokken. De directe invloed van bedrijfsoverdrachten, bedrijfsopheffingen en stichting van nieuwe bedrijven moest hierbij buiten beschouwing blijven. De in tabel 2.3 genoemde bedrijven die werden gecontinueerd vormden in de jaren 1970-1975 gemiddeld 73% van het totaal (incl. tuinbouw) en hadden 88% van het totale areaal cultuurgrond in gebruik.

1) Een onbekend deel van deze oppervlakte was reeds voordien bij de betrokken bedrijven in gebruik.

Tabel 2.3 Grondverkeer bij gecontinueerde 1) landbouwbedrijven (excl. tuinbouw)
jaarlijkse gemiddelden 1970-1975

	Bedrijfsoppervlakte in ha							Alle bedr.
	tot 10	10-15	15-20	20-30	30-50	50-100	100 e.m.	
Gecontinueerde bedrijven (x 1000)	53,4	26,7	19,1	16,4	8,8	2,3	0,2	126,9
Oppervl. (1000 ha)	272	323	325	398	330	150	59	1857
Aantal bedrijven (%)								
vergroot	9	15	16	19	22	26	31	14
verkleind	9	10	11	11	18	25	26	11
gelijk gebleven	82	75	73	70	60	49	43	75
alle bedrijven	100	100	100	100	100	100	100	100
Verandering per bedrijf in ha								
vergroete (+)	2,5	2,5	3,0	3,5	4,6	7,5	41,0	3,3
verkleinde (-)	1,7	2,8	3,1	2,9	4,3	6,1	61,0	3,1
alle bedrijven	0,1	0,1	0,1	0,4	0,2	0,5	-4,0	0,1
Idem, in % van bedrijfsoppervl.								
vergroete	42	21	18	15	12	12	16	17
verkleinde	28	23	18	12	11	9	16	16
alle bedrijven	1,4	0,8	0,8	1,5	0,6	0,7	-1,2	0,9
Bij grondverkeer betrokken opp. (%)								
naar vergr. bedr.	20	17	16	19	15	8	5	100
van verkl. bedr.	19	19	16	12	16	8	9	100

1) Bedrijven die in twee opeenvolgende jaren zijn voortgezet zonder wijziging van registratienummer, wat o.m. inhoudt dat de bedrijfsleiding ongewijzigd bleef.

Bron: LEB 1977

Jaarlijks werd gemiddeld op 14% van deze bedrijven de oppervlakte vergroot en op 11% verkleind. Per jaar bleef de situatie dus op 75% van de gecontinueerde bedrijven ongewijzigd. Dat wil uiteraard niet zeggen dat op de meerderheid van de bedrijven geen verandering plaatsvindt, omdat in elk jaar de oppervlaktewijziging op andere bedrijven kan plaatsvinden. Verkleining betekent niet automatisch dat de vrijkomende grond naar andere bedrijven is gegaan; in veel gevallen zal een deel van de afgestoten grond (gedwongen) een niet-agrarische bestemming hebben gekregen. Op de kleinere bedrijven bleef de oppervlakte verhoudingsgewijs vaak ongewijzigd: per jaar wijzigde 23% van de bedrijven kleiner dan 30 ha zijn oppervlakte, tegen 43% van de bedrijven groter dan 30 ha. De gemiddelde vergroting van bedrijven die uitbreiden was zowel in ha als in procenten gerekend maar weinig sterker dan de verkleining op inkrimpende bedrijven.

Per saldo nam de oppervlakte in gebruik bij gecontinueerde bedrijven jaarlijks met gemiddeld 0,13 ha per bedrijf toe, of wel met 0,9% van de bestaande oppervlakte. Op bedrijven groter dan 100 ha nam de oppervlakte per saldo af; voor zover deze bedrijven uitbreidden hadden ze een gemiddelde oppervlakte van 259 ha (uitbreiding 41 ha) en voor zover ze inkrompen waren ze in de uitgangssituatie gemiddeld 373 ha groot (inkrimping 61 ha).

Van alle grond die in de beschouwde periode naar vergrote bedrijven ging kwam 53% terecht bij bedrijven kleiner dan 20 ha; 54% van de grond die aan de bedrijven onttrokken werd kwam van dezelfde categorie. De voorlopige conclusie moet luiden dat de grondtransacties van bestaande bedrijven geen grote bijdrage hebben geleverd tot een verbetering van de bedrijfsgruottestructuur. Gegevens over de twee laatste jaren van de beschouwde periode wijzen er niet op dat zich inmiddels in dit opzicht een verandering aan het voltrekken is.

2.3. Veranderingen in bedrijfstype

Naast de ontwikkeling van het aantal bedrijven, uitgesplitst naar hoofdberoeps- en nevenbedrijven, is ook de ontwikkeling van het aantal bedrijven, uitgesplitst naar bedrijfstype een belangrijk gegeven. De ontwikkeling van het aantal bedrijven van een bepaald type wordt namelijk niet alleen bepaald door het verdwijnen van bedrijven en ontstaan van nieuwe bedrijven, maar ook door het overgaan van het ene type naar het andere in verband met verandering van het bedrijfsplan. Ten aanzien van de typologie van de bedrijven is in dit hoofdstuk uitgegaan van de volgende hoofdbedrijfstypen 1):

SW : weidebedrijven
SG : gemengde veehouderijbedrijven
SA : akkerbouwbedrijven
ST : tuinbouwbedrijven
SK : gecombineerde bedrijven

De categorie SG bestaat deels uit min of meer gespecialiseerde intensieve veehouderijbedrijven en deels uit weinig gespecialiseerde gemengde bedrijven bv. rundvee-varkensbedrijven. De ontwikkeling in deze categorie wordt voornamelijk bepaald doordat bedrijven uit de laatstgenoemde groep door specialisatie overgaan naar een ander type of worden opgeheven en in veel mindere mate door het verloop in de eerstgenoemde groep van meer gespecialiseerde intensieve veehouderijbedrijven.

Tabel 2.4 geeft een overzicht van de aantalsontwikkeling van de bedrijven in de diverse typen en van de invloed die overgangen tussen de typen hierop gehad hebben.

-
- 1) Een bedrijf behoort tot een bepaald type als het aandeel van het betreffende bedrijfsonderdeel in de totale bedrijfsomvang 60% of meer bedraagt. Bij de gecombineerde bedrijven ligt het aandeel van de verschillende bedrijfsonderdelen tussen de 20% en de 60%.

Tabel 2.4 Aantalsontwikkeling naar bedrijfstype gemiddeld per jaar
(1970-1975)
(procentueel)

	bedrijfstype					totaal
	SW	SG	SA	ST	SF	
Ontwikkeling (saldo) t.g.v.	(weide- bedr.)	(gemengde veehouderij bedrijven)	(akkerbouw- bedr.)	(tuinbouw bedr.)	(gecomb. bedr.)	(alle typen)
typeverandering	+ 2,6	- 3,5	+ 2,3	+ 0,2	- 3,1	-
verdwenen/nieuw	- 2,6	- 1,7	- 2,8	- 2,8	- 3,6	- 2,5
Totaal	0,0	- 5,2	- 0,5	- 2,6	- 6,7	- 2,5

Bron: LEI

De verandering in het aantal bedrijven per bedrijfstype wordt in vrij belangrijke mate bepaald door overgang naar een ander type. Wat betreft de melkveehouderij wordt de jaarlijkse vermindering van het aantal bedrijven met 2,6%, als saldo van opheffing en stichting, geheel gecompenseerd doordat jaarlijks per saldo 2,6% vanuit andere typen is toegevoegd. De bedrijfstypen welke overwegend bestaan uit niet-gespecialiseerde bedrijven nam sterk af tussen 1970 en 1975. De afnemingsbedroeg voor de gemengde veehouderijbedrijven jaarlijks 5,2% (opgemerkt dient te worden dat de intensieve veehouderijbedrijven binnen deze categorie in deze periode zijn toegenomen) en voor de gecombineerde bedrijven zelfs 6,7%. Bij beide typen was het verlies aan bedrijven ten gevolge van typeverandering erg groot; bij de gemengde veehouderijbedrijven zelfs dubbel zo groot als de vermindering door het per saldo verdwijnen van bedrijven. Het bedrijfstype akkerbouw trok evenals het type weidebedrijven bedrijven uit de andere typen aan. Per saldo liep het aantal akkerbouwbedrijven echter iets terug. Bij de tuinbouw was er nauwelijks van enige typeverandering sprake. De ontwikkeling van het aantal tuinbouwbedrijven wordt dan ook voornamelijk bepaald door de processen van bedrijfsopheffing en bedrijfsstichting. Hoe nu de overgangen van bedrijven tussen de verschillende typen is verlopen, kan worden afgeleid uit tabel 2.5.

Tabel 2.5 Aandeel van bedrijven (in %) betrokken bij veranderingen in bedrijfstype
(gemiddeld per jaar in de periode 1970-1975)

naar van	SW (weidebedr.)	SG (gemengde veeh.bedr.)	SA (akkerbouw- bedr.)	ST (tuinbouw- bedr.)	SK (gecomb. bedr.)	totaal
SW	(93,7)	4,6	0,2	0,1	1,4	100
SG	9,5	(88,8)	0,2	0,1	1,4	100
SA	0,5	0,4	(91,2)	0,9	7,0	100
ST	0,1	0,2	0,5	(97,4)	1,8	100
SK	8,6	5,4	11,4	6,1	(68,5)	100

Bron: LEI

Van de weidebedrijven blijken er jaarlijks een aantal over te zijn gegaan naar het type gemengde veehouderij en naar de gecombineerde typen. Een relatief groot deel van de weidebedrijven veranderde niet van type. Van de gemengde veehouderij-bedrijven ging jaarlijks bijna 10% over naar de weidebedrijven, verder nog 1,4% naar de gecombineerde bedrijven. Van de akkerbouwbedrijven ging 7% over naar de gecombineerde bedrijfstype, verder was er nog enige overgang in de richting van de tuinbouw. De tuinbouwbedrijven bleken nauwelijks van type te veranderen. Enige overgangen naar de gecombineerde bedrijven of naar de akkerbouwbedrijven deed zich wel voor. De gecombineerde bedrijven waren van alle typen verreweg het minst constant. Ruim een derde van deze bedrijven veranderde jaarlijks van type, vooral in de richting weidebedrijf of akkerbouwbedrijf. Hoewel er enige terugvloeiing van bedrijven plaats heeft is de overgang van dit type naar meer gespecialiseerde typen toch zeer sterk.

Tabel 2.6 Aandeel in oppervlakte (in%) betrokken bij veranderingen in bedrijfstype
(gemiddeld per jaar in de periode 1970-1975)

naar van	SW (weidebedr.)	SG (gemengde veeh.bedr.)	SA (akkerbouw- bedr.)	ST (tuinbouw- bedr.)	SK (gecomb. bedr.)	totaal
SW	(94,9)	3,4	0,2	0,1	1,4	100
SG	11,9	(86,5)	0,2	0,0	1,4	100
SA	0,3	0,1	(93,7)	0,3	5,6	100
ST	0,4	0,2	1,5	(92,5)	5,4	100
SK	8,9	3,1	13,7	3,2	(71,1)	100

Bron: LEI

In tabel 2.6 is aangegeven welk deel van de oppervlakte grond met deze mutaties was verbonden. Uit de vergelijking met de voorgaande tabel blijkt dan dat de weidebedrijven die overgingen naar het type gemengde veehouderij-bedrijven, behoorden tot de kleinere weidebedrijven. Hiertegenover behoorden de gemengde bedrijven die zich specialiseerden tot weidebedrijf juist tot de grotere gemengde bedrijven. Bij de akkerbouwbedrijven en de gecombineerde bedrijven ziet men in zekere zin hetzelfde verschijnsel: de kleinere akkerbouwbedrijven worden gecombineerde bedrijven terwijl de grotere gecombineerde bedrijven blijken over te gaan naar de akkerbouwbedrijven. Er treedt dus een zekere menging op bij de kleinere gespecialiseerde grondgebonden bedrijven en een zekere specialisatie bij de grotere "gemengde bedrijven".

2.4 Financiële regelingen van de overheid

De rentesubsidieregeling

De rentesubsidieregeling vormt het belangrijkste onderdeel van de E.G.-moderniseringsrichtlijn van 1972 (Richtlijn 72/159). Om voor rentesubsidie in aanmerking te komen moet een goedgekeurd ontwikkelingsplan aanwezig zijn. Per 1 januari 1980 bedroeg het totale aantal goedgekeurde plannen (van 1973 af) 17.600 of ca. 14% van het aantal hoofdberoepsbedrijven. Hiervan hadden bijna 68% betrekking op rundveehouderij (bouw van ligboxenstallen), 22% op glastuinbouw (bouw van kassen) en de overige voornamelijk op varkensstallen. De in de laatste jaren sterk toegenomen bouwactiviteit hing ten dele samen met de invoering van de Wet Investeringsrekening (zie par. 4.3). In verband hiermede werd in 1978 het plafond van de subsidiabele lening verlaagd terwijl bovendien het subsidiepercentage voor de top van de investering werd vermindert. Voorts werd toen de steun voor uitbreidingsinvesteringen beperkt maar anderzijds werden, ten einde meer „middenbedrijven" voor de regeling in aanmerking te laten komen, de eisen ten aanzien van het te behalen inkomen enigszins afgezwakt. Een en ander had tot gevolg dat het gemiddelde subsidieabele leningsbedrag van de goedgekeurde aanvragen daalde van f 222.000 in 1977 tot f 204.000 in 1978 en tot f 147.000 in 1979. Met name de daling bij de glastuinbouwbedrijven was sterk: f 271.000 in 1977 tot f 134.000 in 1979.

De bedrijfsbeëindigingsregeling

De bedrijfshoofden, die in het kader van de bedrijfsbeëindigingsregeling voor een vergoeding in aanmerking willen komen, moeten de grond, die bij het op te heffen bedrijf hoort, afstoten. Uit tabel 2.7

Tabel 2.7 Aantal en oppervlakte van de bedrijven, die zijn beëindigd op basis van het beëindigingsbesluit van november 1972

Jaar	aantal beëindigde bedrijven	afgestoten oppervlakte (ha)
1973	-	-
1974	156	968
1975	262	1183
1976	345	1653
1977	231	1080
1978	138	515

Bron: Landbouwcijfers 1980

blijkt dat het aantal beëindigde bedrijven en de daarmee vrijgekomen grond klein is. Van het totale aantal beëindigers maakte hoogstens 5% er gebruik van. De geringe belangstelling is o.a. toe te schrijven aan het verplicht afstoten van grond, dat bij de sterk gestegen grondprijzen onaantrekkelijk is geworden. Andere oorzaken zijn de lage uit te keren vergoeding en waarschijnlijk de mogelijkheid om gebruik te maken van andere sociale regelingen, waarbij met name de eind 1976 in werking getreden algemene arbeidsongeschiktheidswet genoemd moet worden.

Overige regelingen

Agrariërs, die in financiële moeilijkheden verkeren, kunnen in het kader van de algemeen geldende Rijksgroepsregeling Zelfstandigen een aanvraag voor bijstand indienen. Het aantal goedgekeurde aanvragen bedroeg in 1977, '78 en '79 resp. 977, 653 en 1210. Eind 1977 is de Rijksgroepsregeling Oudere Zelfstandigen van kracht geworden. In het kader hiervan kunnen zelfstandigen van 58 tot 65 jaar een aanvulling op het inkomen ontvangen. Hier van is nog weinig gebruik gemaakt, hetgeen ondermeer samen kan hangen met de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om voor een dergelijke uitkering in aanmerking te kunnen komen.

3. BEDRIJFSUITKOMSTEN EN INKOMEN

3.1 De gegevens

De gegevens over bedrijfsuitkomsten en inkomen zijn - evenals de in het volgende hoofdstuk behandelde gegevens over financiële positie en financiering - ontleend aan het boekhoudnet van het LEI. Dat omvat ongeveer 1050 bedrijven, die volgens een gestratificeerde steekproef zijn gekozen uit 84000 (mei 1976) geregistreerde landbouwbedrijven groter dan 62 sbe en met minder dan 50% tuinbouwgewassen (% sbe). De steekproef is gestratificeerd naar bedrijfstype en bedrijfsgrootte waarbij de stratificatie is afgestemd op een zo efficiënt mogelijke benutting van de gegevens voor de verschillende doelstellingen van onderzoek zoals een representatief beeld van de Nederlandse landbouw in zijn geheel en in afzonderlijke sectoren, bedrijfstypen, gebieden en grootteklassen waarvoor afzonderlijk inzicht van belang is. Het steekproefpercentage is bepaald in samenhang met de spreiding in belangrijke kengetallen zoals o.a. de bedrijfsuitkomsten, die per bedrijfstype en grootteklasse uiteenlopen.

De bedrijven worden geadministreerd door het LEI, met behulp van een door het gehele land verspreid net van administratieve medewerkers, die in rechtstreeks contact met de deelnemers de bedrijfsgegevens verzamelen. De uitwerking is geconcentreerd op het hoofdkantoor te Den Haag.

De bedrijfskeuze is ook centraal opgezet en gebaseerd op een steekproef die getrokken wordt uit de jaarlijkse Mei-telling. Jaarlijks wordt ca. 15% van de bedrijven vervangen, nl. diegenen welke dan het langst in administratie zijn geweest. In combinatie met het natuurlijk verloop in verband met opheffing van het bedrijf of het beëindigen van de deelneming om andere redenen betekent dit dat jaarlijks ca. 25% van de bedrijven voor het eerste jaar in administratie zijn en dat een bedrijf normaliter niet langer dan zes jaar deel uitmaakt van het boekhoudnet. De jaarlijkse verversing van de steekproef wordt ook benut om deze aan te passen aan de verandering in aantal, type en omvang van de bedrijven volgens de Mei-telling.

Met name onder de kleinere bedrijven is de non-response relatief groot. In het geval dat geen medewerking wordt verleend, wordt binnen dezelfde steekproefcel en in hetzelfde gebied aan de hand van een schaduwlijst een vervangend bedrijf aangewezen.

De administratie omvat naast een administratie van kosten en opbrengsten op verreweg het grootste deel (ca. 80%) van de bedrijven tevens een administratie van de inkomensverwerving (incl. inkomen buiten bedrijf), inkomensbesteding, besparingen, investeringen en ontwikkeling van de financiële positie (balansen) van de ondernemer.

De gegevens, die voor zover het de kosten en opbrengsten van het bedrijf betreft, ook ter beschikking worden gesteld voor het EG-informatienet, worden door het LEI jaarlijks gepubliceerd in drie publikaties nl. de BUL, de FIP en de BEF.

De BUL betreft de gemiddelde bedrijfsuitkomsten van naar bedrijfstype, bedrijfsgrootte en gebied ingedeelde groepen van bedrijven met een uitvoerige specificatie van kosten en opbrengsten en met kengetallen die inzicht geven in de structuur van de bedrijfsvoering en de efficiency op verschillende onderdelen van het bedrijf (kg-opbrengsten, voederverbruik, saldiberekeningen, arbeidsproduktiviteit, efficiency van de bewerking etc.). De FIP geeft een overzicht van de ontwikkeling van de financiële positie aan de hand van de balansen en een overzicht van de besteding van de beschikbaar gekomen financieringsmiddelen in gezin, bedrijf en buiten het bedrijf. Voor de FIP is dezelfde indeling van bedrijven gevolgd als in de BUL maar is tevens onderscheid gemaakt naar pacht en eigendom, vanwege de betekenis hiervan voor de financiële positie. De BEF geeft ten slotte een samenvattend overzicht waarbij aan de hand van tijdreeksen van langere duur (veelal 10 jaar of langer) de achtergronden van de ontwikkeling in de gegevens (b.v. prijsontwikkeling, produktiviteitsontwikkeling) worden geschetst en inzicht wordt gegeven in de technisch-economische ontwikkeling in afzonderlijke produktierichtingen en in de samenhang tussen de bedrijfsuitkomsten, de inkomensbesteding en de ontwikkeling van de financiële positie van de bedrijven. Daarbij wordt tevens de invloed van bijzondere factoren op de bedrijfsuitkomsten en de ontwikkeling van de financiële positie in een bepaald jaar behandeld zoals de gevolgen van uitzonderlijke weersomstandigheden of een sterke prijsstijging van produktiefactoren (b.v. grond) of prijsverandering van produkten.

3.2 Kosten van grond en gebouwen op eigendomsbasis en pachtbasis

De bedrijfsuitkomsten worden - zowel voor pachtbedrijven als eigenaarsbedrijven - in het algemeen weergegeven op basis van pacht. Dat wil zeggen dat zowel van gepachte grond en gebouwen als grond en gebouwen in eigendom de kosten worden vastgesteld op basis van pacht. Voor grond en gebouwen in eigendom wordt daarbij uitgegaan van de pacht, die voor vergelijkbare objecten in hetzelfde gebied wordt betaald. Voor zover in geval van pacht de kosten van onderhoud plegen te worden gedragen door de pachter of investeringen in gebouwen (moderne veestallen b.v.) en grond (kavelpaden, erfverharding, drainage) door de pachter voor eigen rekening plegen te worden gedaan, wordt dit ook voor de eigenaars verondersteld het geval te zijn. De omvang van deze "pachtersinvesteringen" neemt in verband met de snelle modernisering en uitbreiding van gebouwen vooral op de veehouderijbedrijven in betekenis toe.

De berekening van de kosten van grond en gebouwen op basis van pacht impliceert een in verhouding met de kooprijzen van grond en gebouwen laag niveau van kosten. Het rendement van het in grond en gebouwen vastgelegde vermogen, dat van de pacht resteert nadat de voor rekening van een verpachter komende niet-rentekosten zoals eigenaarslasten (o.a. waterschapslasten), afschrijvingen, onderhoudskosten etc. zijn afgetrokken, is zeer laag.

In verband daarmee wordt voor grond en gebouwen die in eigendom van de gebruiker zijn, ook een alternatieve berekening op eigenaarsbasis gemaakt, die tot aanmerkelijk hogere kosten van grond en gebouwen leidt. Bij deze berekening op eigenaarsbasis wordt namelijk naast de eerder genoemde op de eigendom en exploitatie van grond en gebouwen rustende kosten tevens rente berekend over het in grond en gebouwen geïnvesteerde vermogen op basis van de verkoopwaarde in onverpachte staat en voor agrarisch gebruik 1). Over deze waarde wordt voor grond $2\frac{1}{2}\%$ rente in rekening gebracht en voor gebouwen een gelijke rente als over het pachterskapitaal 2). De berekening op eigendomsbasis leidt tot hogere kosten van grond en gebouwen en lagere bedrijfsuitkomsten dan de berekening op pachtbasis voor bedrijven met grond en gebouwen in eigendom. Het verschil is relatief groter naarmate een groter deel van de grond en gebouwen in eigendom is. Omdat de verhouding van pacht en eigendom van groep tot groep sterk wisselt geeft het gemiddelde verschil tussen beide uitkomsten, zoals die in de bedrijfsuitkomstenstatistiek (BUL) wordt gepubliceerd, weinig inzicht. Meer inzicht wordt verkregen door beide uitkomsten te vergelijken voor bedrijven die grond en gebouwen geheel of nagenoeg geheel in eigendom hebben 3). Ook deze worden jaarlijks weergegeven in de BUL (staten G) zowel voor grotere als kleinere bedrijven van verschillend type.

- 1) Voor moderne gebouwen wordt de boekwaarde in elk jaar bepaald op grond van de bouwkosten van een nieuw gebouw met correctie voor de inmiddels gedane afschrijvingen. Van oudere gebouwen wordt de boekwaarde gesteld op de getaxeerde agrarische gebruikswaarde.
- 2) Deze rentevoet varieert met de hoogte van de marktrente en ligt in verband met een toegepaste correctie voor inflatie ca. 1% beneden de obligatierente en 2 à $2\frac{1}{2}\%$ beneden de rente over opgenomen leningen.
- 3) Het criterium voor indeling als eigenaarsbedrijf is in dit geval dat minstens 90% van de berekende pacht betrekking heeft op grond en gebouwen in eigendom en bovendien de gebouwen volledig in eigendom zijn.
- 4) Grotere en kleinere bedrijven worden onderscheiden volgens een jaarlijks naar boven schuivende grens. In 1976/77 was deze gesteld op 123 sbe en jaarlijks wordt deze verhoogd met ca. 5 sbe in verband met de ontwikkeling van het bedrijfs-groottepatroon en de stijging van de gemiddelde arbeidsproductiviteit.

Een samenvatting van de verschillende uitkomsten uitgedrukt als percentage van de boekwaarde van grond en gebouwen is opgenomen in tabel 3.1. De in deze tabel opgenomen berekende rente op eigendomsbasis betreft de op basis van de vermelde rentevoeten voor grond ($3\frac{1}{2}\%$) 1) en gebouwen (7 à 8%) berekende gemiddelde rentekosten van grond en gebouwen terwijl de berekende rente op pachtbasis betrekking heeft op de van de pacht na aftrek van de overige eigenaarskosten resterende vergoeding voor het geïnvesteerde vermogen. Wegens de hogere rentevoet voor gebouwen in vergelijking met grond is de gemiddelde rentevoet hoger naarmate het aandeel van de gebouwen in de totale boekwaarde hoger is. Om die reden is de gemiddelde rentevoet op eigendomsbasis op akkerbouwbedrijven lager dan op veehouderijbedrijven. Omdat de waarde van de grond sterker steeg dan van gebouwen daalde bovendien de berekende gemiddelde rentevoet op eigendomsbasis in de loop van de periode.

Ook de berekende rente op pachtbasis daalde doordat de netto-pacht minder steeg dan de verkoopprijzen waarop de boekwaarde is gebaseerd. Naarmate de verhoging van de pachtnormen in 1977 doorwerkt in de feitelijk betaalde prijzen zal daardoor de netto-pacht (= de berekende rente op pachtbasis) in de komende jaren stijgen. Anderzijds zal echter ook de boekwaarde stijgen omdat de recente prijsstijgingen van 1976 en 1977 nog niet volledig zijn verwerkt in de eindbalansen van 1976/77. Vermoedelijk zal uit deze beide factoren een kleine stijging van de berekende rente op pachtbasis in procenten van de totale boekwaarde resulteren.

De berekende rente op pachtbasis, die in principe overeenkomt met het rendement van de verpachter over de investering is op de grotere akkerbouwbedrijven gedaald tot ca. 1%. Op de veehouderijbedrijven ligt deze hoger maar dat wordt mede veroorzaakt door een grotere omvang van de pachtersinvesteringen in gebouwen waarover een hogere rente in rekening is gebracht. De berekende rente op pachtbasis van $1\frac{1}{2}\%$ à 2% voor de veehouderijbedrijven geeft (tabel 3.1) daardoor een geflatteerd beeld van het rendement voor een verpachter. Tegenover de lage vergoeding voor het geïnvesteerde vermogen staat echter dat de verkoopprijs van verpachte grond en gebouwen aanmerkelijk lager is dan de verkoopprijs van pachtvrije objecten waarop de berekende rentevoeten in tabel 3.1 zijn gebaseerd (zie tab.5.10). Gerekend over de voor de verpachter relevante koopprijs is daardoor het rendement $1\frac{1}{2}$ à 2 maal zo hoog.

In tabel 3.1 is tenslotte ook nog de verkregen feitelijke renteopbrengst van grond en gebouwen opgenomen. Deze is berekend door op de bedrijfsopbrengsten alle kosten 2) behalve de berekende rente over grond en gebouwen in mindering te brengen.

- 1) Met ingang van boekjaar 1977/78 $2\frac{1}{2}\%$.
- 2) Hierbij is de arbeid van ondernemer en meewerkende gezinsleden in rekening gebracht tegen de arbeidskosten per uur van betaalde arbeidskrachten en is over het pachterskapitaal 7 à 8% rente in rekening gebracht afhankelijk van het niveau van de algemene rentevoet in elk jaar. In de kosten is geen vergoeding voor bedrijfsleiding opgenomen.

**Tabel 3.1 Renteopbrengst en berekende rente van grond en gebouwen in
% van de boekwaarde van grond en gebouwen op eigenaarsbedrijven**

	1971/ 72	1972/ 73	1973/ 74	1974/ 75	1975/ 76	1976/ 77	1977/ 78
GROTERE BEDRIJVEN							
Akkerbouwbedrijven							
- renteopbrengst	6,2	9,6	8,5	5,0	3,8	6,1	-0,3
- berekende rente op eigenaarsbasis	4,1	4,0	4,1	4,0	4,0	3,9	2,8
- berekende rente op pachtbasis	1,7	1,6	1,4	1,4	1,2	1,1	0,8
Weidebedrijven							
- renteopbrengst	0,3	3,2	-3,1	-2,8	-1,1	-4,7	-0,2
- berekende rente op eigenaarsbasis	4,6	4,5	4,6	4,6	4,5	4,4	3,4
- berekende rente op pachtbasis	1,4	1,6	1,5	1,8	1,7	1,4	1,3
Gemengde bedrijven overw. akkerbouw							
- renteopbrengst	3,3	2,6	-3,1	-0,1	-1,3	1,1	-1,8
- berekende rente op eigenaarsbasis	4,1	4,0	4,3	4,0	4,0	4,0	2,9
- berekende rente op pachtbasis	2,1	2,0	1,0	1,3	1,1	0,8	0,6
Gemengde bedrijven overw. rundvee							
- renteopbrengst	1,1	4,7	-0,5	-5,0	-1,8	-5,0	-2,4
- berekende rente op eigenaarsbasis	4,8	4,7	5,1	4,8	4,7	4,6	3,5
- berekende rente op pachtbasis	1,7	1,7	2,6	1,9	1,7	2,0	1,4
Gemengde bedrijven met intens. veeh.							
- renteopbrengst	3,1	11,3	5,4	-9,1	0,0	-7,6	-1,5
- berekende rente op eigenaarsbasis	5,6	5,2	5,5	5,3	5,3	5,1	4,4
- berekende rente op pachtbasis	2,5	2,5	2,4	2,4	2,7	2,5	2,6
KLEINERE BEDRIJVEN							
Weidebedrijven							
- renteopbrengst	-6,2	-9,3	-12,9	-11,9	-9,6	-10,5	-4,7
- berekende rente op eigenaarsbasis	4,5	4,5	4,8	4,5	4,3	4,1	3,2
- berekende rente op pachtbasis	0,9	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	0,7
Gemengde bedrijven overw. rundvee							
- renteopbrengst	-8,2	-9,1	-14,7	-16,3	-14,4	-15,0	-6,6
- berekende rente op eigenaarsbasis	4,9	4,7	4,8	4,4	4,2	4,3	3,1
- berekende rente op pachtbasis	1,1	0,9	0,6	1,0	0,7	0,8	0,6
Gemengde bedrijven met intens. veeh.							
- renteopbrengst	-7,3	-2,1	-8,8	-15,7	-5,8	-16,0	-9,2
- berekende rente op eigenaarsbasis	5,5	5,2	5,3	5,1	4,9	5,0	3,9
- berekende rente op pachtbasis	1,4	1,9	1,3	2,1	1,7	1,8	1,3

Bron: BEF 1977/78

Zoals uit vergelijking van de renteopbrengst met de berekende rente kan worden afgeleid wordt in deze jaren alleen op de grotere akkerbouwbedrijven op eigenaarsbasis regelmatig een positief overschot behaald. Dat blijkt uit het feit dat behalve in 1975/76 de renteopbrengst boven de berekende rente op eigenaarsbasis ligt. Op de overige bedrijven ligt de renteopbrengst in de meeste jaren zelfs beneden de berekende rente op pachtbasis wat inhoudt dat op deze bedrijven ook op pachtbasis geen positief overschot is behaald. De renteopbrengst is zelfs vaak negatief. Op de kleinere bedrijven is voorts de situatie nog aanmerkelijk ongunstiger dan op de grotere bedrijven.

Bij de beoordeling van deze uitkomsten moet overigens worden opgemerkt dat ze wat betreft de waardering van de eigen inzet van arbeid en vermogen door de ondernemer en zijn gezin op uitgangspunten berusten. De hiervoor in rekening gebrachte kosten vormen voor de boer en zijn gezin inkomen. De bedrijfsuitkomsten vormen dan ook geen goede grondslag voor de beoordeling van de inkomenspositie van de boer en zijn gezin. Die hangt behalve van de bedrijfsuitkomsten ook af van de omvang van de door hen ingebrachte arbeid en vermogen en de daarvoor in rekening gebrachte beloning en is voorts ook afhankelijk van het inkomen van buiten het bedrijf en het systeem van fiscale en sociale maatregelen. Voor een beoordeling of het bedrijf zich op grond van de financiële uitkomsten op de duur zal kunnen handhaven vormen de bedrijfsuitkomsten dan ook geen voldoende grondslag. De waardeontwikkeling van de bedrijfsbezittingen en de daaruit voortvloeiende vermogenswinsten moet dan bovendien ook mede in beschouwing worden genomen.

Ten slotte gaat het om de vraag of het bedrijf voldoende inkomen oplevert om een in vergelijking met andere groepen redelijk niveau van gezinsbestedingen mogelijk te maken en bovendien voldoende vermogen te vormen voor dekking van toekomstige inkomensbehoeften van het gezin (ouderdomsvoorzieningen, ziekte- en invaliditeitsrisico's) en voor de instandhouding van het bedrijf. Dit onderwerp komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

3.3 De bedrijfsuitkomsten van pachters en eigenaarsgebruikers

Een vraag, die in de vorige paragraaf niet werd behandeld, is of en in welke mate er samenhang is tussen de rechtsvorm van het gebruik van grond en gebouwen en de efficiency van de bedrijfsvoering.

Een analyse hiervan op basis van boekhoudgegevens wordt bemoeilijkt doordat pacht en eigendom in de praktijk - mede door de historische ontwikkeling - gekoppeld is aan verschillen in ligging, grondsoort, bedrijfstype, bedrijfsgrootte, etc. Bovendien heeft pacht deels betrekking op overgangssituaties bij de overdracht van het bedrijf aan een volgende generatie en is dan gebonden aan leeftijd.

Een eenvoudige benadering via vergelijking van uitkomsten van - overigens vergelijkbare - pacht- en eigendomsbedrijven is dan ook in het algemeen niet zinvol. Er zijn slechts weinig gebieden en groepen van bedrijven waar een vergelijking, die niet verstoord wordt door andere factoren, mogelijk is.

Bij diverse bedrijfsvergelijkende onderzoeken van het LEI is tot nu toe geen significante invloed op kosten en opbrengsten van het bedrijf gebleken.

Alvorens een vergelijking te geven van de bedrijfsuitkomsten van pachters en eigenaars op overigens vergelijkbare bedrijven zal eerst worden nagegaan of er op theoretische gronden verschil is te verwachten.

De oppervlakte die een bedrijf in gebruik heeft is in Nederlandse verhoudingen op korte termijn een vast produktiemiddel. Op lange en middellange termijn zijn bovendien de mogelijkheden van vergroting van de oppervlakte beperkt en van incidenteel karakter. Oppervlaktevergroting door middel van pacht kan men praktisch als een "windfall profit" beschouwen gezien het verschil in koopprijs tussen gepacht en onverpacht land, tenzij men dit verwerft via betalingen (b.v. via doorverkoop van pachtvrij land aan een verpachter met behoud van pachtrecht).

In de praktijk is bij de opstelling van een bedrijfsplan de grond voor een bedrijf dan ook een gelimiteerd beschikbare produktiefactor. Een maximalisatie van het inkomen valt op korte termijn samen met maximalisatie van de netto-opbrengst per hectare land bij de gegeven constellatie van de andere vaste produktiefactoren. Op langere termijn zal bij aanpassingen van de overige vaste produktiemiddelen, bovendien de maximalisatie van het totale inkomen uit bedrijf en van de netto-opbrengst per hectare land ook samen vallen. Indien uitbreiding van de oppervlakte wel kan worden gerealiseerd ontstaat weer een gelijke situatie hoewel op een ander niveau. De voor het gebruik van land betaalde vergoeding of aangegane financiële verplichtingen in verband met de financiering van land en gebouwen hebben daarop geen directe invloed. Uitgaande van het streven naar maximalisatie van het inkomen zal de bedrijfsvoering zich richten op maximalisatie van de netto-opbrengsten van het vaste produktiemiddel en dat is in de praktijk de grond.

Indien er invloed is van pacht of eigendom op de bedrijfsvoering en bedrijfsuitkomsten moet deze dus optreden via een indirecte beïnvloeding van de structurele uitgangspunten voor de bedrijfsplanning.

Daarbij kan men aan de volgende mogelijkheden denken:

- a. invloed op de doelstellingen van de ondernemer;
- b. beperking van gebruiksmogelijkheden van land;
- c. beperking van mogelijkheden tot uitbreiding en modernisering van bedrijfsgebouwen;
- d. invloed op de financieringsmogelijkheden;
- e. invloed op het tempo van de structurele ontwikkeling.

Deze punten zullen we in het kort behandelen.

- a. Een verschil in het voor particuliere besteding beschikbare inkomen zou kunnen leiden tot verschil in het marginale inkomensnut en een verschillende afweging van vrije tijd en arbeidstijd (c.q. geestelijke inspanning). Dat zou kunnen leiden tot verschil in bedrijfsplan en efficiency. Het geringe verschil in het peil van gezinsbestedingen en lengte van de arbeidstijd tussen pachters en eigenaars geeft in Nederlandse verhoudingen weinig steun aan deze hypothese. Voor jonge ondernemers kan er wel verschil zijn omdat de overname van een bedrijf in eigendom in het algemeen grotere financieringsproblemen oplevert dan de voortzetting van een pachtbedrijf.
- b. Een pachtcontract kan beperkende bepalingen bevatten ten aanzien van het grondgebruik zoals b.v. een verplichting om grasland niet te scheuren of een bepaalde minimale oppervlakte grasland aan te houden. Het laatste geldt b.v. voor sommige lichte gronden die in de IJsselmeerpolders door de overheid worden verpacht, in verband met het handhaven van de bodemvruchtbaarheid. Men kan hiervan worden ontheven als men aantoonst op andere wijze zorg te dragen voor toevoer van voldoende organische stof. Zowel pachter als verpachter hebben uiteraard op langere termijn belang bij het in stand houden van de bodemvruchtbaarheid, maar op korte termijn kan het belang van de pachter anders zijn. Bij de langdurige pachtcontracten en de grote zekerheid, die de pachter heeft, is dat in Nederland in het algemeen niet van groot praktisch belang. Bovendien kan er over onderhandeld worden. De pachter is echter dan wel afhankelijk van de medewerking van de verpachter.
- c. Van meer praktisch belang zijn de beperkingen die de pachter ondervindt bij investeringen in uitbreiding en verbetering van gebouwen, wat vooral van belang is in verband met uitbreiding en modernisering van de veehouderij. Ten aanzien van de juridische regelingen en praktische mogelijkheden op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 9. Wij volstaan hier met de opmerking dat de pachter hierbij sterk afhankelijk is van de medewerking die de verpachter wil en kan geven. De verpachter kan er in sommige gevallen belang bij hebben geen medewerking te verlenen, als hij b.v. streeft naar beëindiging van de pacht.
- d. Bij de financiering van investeringen verkeert de pachter in een moeilijker positie dan een eigenaar die hypothecair krediet op kan nemen op basis van zijn eigendom. In de praktijk is het verschil niet groot omdat de verschaffing van kredieten door de agrarische kredietinstelling (de Rabo-bank) in sterke mate is gebaseerd op de rentabiliteits- en aflossingsmogelijkheden en op die basis ook zekerheden kunnen worden verkregen via het Borgstellingsfonds. De zware financiële verplichtingen die ontstaan indien voor overname van grond en gebouwen krediet moet worden opgenomen kunnen voor eigenaars-

gebruikers wel tot financieringsmoeilijkheden leiden. De pacht is in feite een belangrijk instituut voor de financiering van grond en gebouwen.

- e. Een moeilijke vraag is welke invloed de rechtsvorm van gebruik heeft op het tempo van de structurele ontwikkeling (afvloeiing van bedrijfshoofden, opheffing van bedrijven, bedrijfsvergroting).

Enerzijds betekent het beëindigen van een pachtbedrijf dat afstand wordt gedaan van een recht dat in verhouding tot de waarde lage kosten meebrengt. Dat zou er toe kunnen leiden dat oudere pachters weinig financiële prikkels hebben om hun bedrijf op te heffen en de pacht te beëindigen zodat de structurele ontwikkeling wordt vertraagd.

Anderzijds vormt voortzetting van het bedrijf voor eigenaars-gebruikers een mogelijkheid om een aantrekkelijke en waarde-vaste belegging te continueren. Eigen exploitatie is de enige manier om vermogen te beleggen in onverpachte grond en gebouwen. Oudere eigenaars-gebruikers hebben in het algemeen een relatief groot eigen vermogen en geringe financiële verplichtingen in verband met opgenomen vreemd vermogen. Zolang de cash-flow uit het bedrijf en het inkomen uit andere bron voldoende is voor dekking van de gezinsuitgaven ontstaat er ook voor deze categorie van eigenaars-gebruikers geen financiële noodzaak om het bedrijf te beëindigen en is het vanuit het oogpunt van belegging vaak aantrekkelijk om het voort te zetten.

Wat betreft het tempo waarin bedrijven worden opgeheven en grond beschikbaar komt voor bedrijfsvergroting is er dus waarschijnlijk weinig verschil tussen pacht en eigendom. Wel kunnen de mogelijkheden van een zoon om het ouderlijk bedrijf voort te zetten bij pacht gunstiger zijn dan bij eigendom, waardoor toetreding in geval van pacht groter zou kunnen zijn. De invloed van de rechtsvorm op de structurele ontwikkeling komt vooral in regionaal verband naar voren in samenhang met de regionale pacht-eigendomsverhoudingen en niet op het niveau van het afzonderlijke bedrijf.

Samenvattend schijnen er geen belangrijke aanwijzingen te zijn dat pacht of eigendom van grote invloed kan zijn op de bedrijfsuitkomsten en de bedrijfsvoering. Deze invloed is vooral te verwachten in verband met grotere beperkingen op de investeringen in uitbreiding en modernisering van gebouwen in het geval van pacht.

Tabel 3.2 die een vergelijkend overzicht geeft van gemiddelde cijfers van enkele groepen pacht- en eigenaarsbedrijven bevestigt de conclusie dat er weinig verschil is.

Tabel 3.2 Vergelijking van eigendoms- en pachtbedrijven

Gebied	Grotere akkerbouwbedrijven					
	Veenkoloniën en Noordelijk zandgebied			Zuidwestelijk kleigebied		
	1974/75		1976/77	1974/75		1976/77
Eigendoms- of pachtbedrijven	eigen- dom	pacht	eigen- dom	pacht	eigen- dom	pacht
Kengetallen						
1. aantal bedrijven	26	12	23	10	14	22
2. oppervlakte cultuurgrond (ha)	39,8	37,3	36,0	34,4	33,4	43,8
3. percentage eigendom	87	22	89	20	83	11
4. aantal standaardbedrijfseenheden (sbe)	188	168	183	178	188	199
5. aantal volwaardige arbeidskrachten (v.a.k.)	1,5	1,2	1,3	1,2	1,7	1,8
6. aantal uren handenarbeid ondernemer	2372	2625	2437	2621	2709	2234
7. sbe per ha	4,7	4,5	5,1	5,2	5,6	4,6
8. sbe per v.a.k.	130	135	140	150	112	113
9. factorkosten per sbe (gld.)	330	341	392	391	391	359
10. saldo marktbaar gewassen per ha marktbaar gewas(gld.)	2903	2541	2889	2586	2562	2384
11. netto-overschot per bedrijf (pachtbasis) (gld.)	26249	7336	754	-15192	-12459	-8552
12. arbeidsopbrengst van de ondernemer (pb) (gld.)	54024	38497	39158	26128	18541	16313
13. besteedbaar inkomen voor gezin en bedrijf(gld.)	59556	40401	45377	29204	23638	21535
14. totale gezinsuitgaven (gld.)	26749	27707	32515	30851	29391	30528
15. besparingen (gld.)	32807	12695	12682	-1647	-5753	-8993
16. spaarquote (regel 15 in % van regel 13)	55	31	28	-6	-24	-42



Tabel 3.2 (1e vervolg)

Gebied	Grotere weidebedrijven					
	Noordelijk kleiweidegebied			Noordelijk veenweidegebied		
	1974/75			1976/77		
Eigendoms- of pachtbedrijven	eigen- dom	pacht	eigen- dom	pacht	eigen- dom	pacht
Kengetallen						
1. aantal bedrijven	17	17	21	21	15	17
2. oppervlakte cultuurgrond (ha)	24,8	28,3	29,3	32,0	29,0	29,0
3. percentage eigendom	80	7	73	7	82	2
4. aantal standaardbedrijfseenheden (sbe)	161	181	195	215	188	186
5. aantal volwaardige arbeidskrachten (v.a.k.)	1,5	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7
6. aantal uren handenarbeid ondernemer	3241	3205	3072	2989	3146	3244
7. sbe per ha	6,5	6,4	6,7	6,7	6,5	6,4
8. sbe per v.a.k.	104	110	129	128	112	113
9. factorkosten per sbe (gld.)	478	443	524	487	423	433
10. saldo weidevee per melkkoe (gld.)	2084	1938	2437	2288	1936	1832
11. kg stikstof per ha cultuurgrond	280	272	321	317	223	237
12. netto-overschot per bedrijf (pachtbasis) (gld.)	-16226	-20556	-26901	-28809	-6592	-18993
13. arbeidsopbrengst van de ondernemer (pb) (gld.)	22681	17483	20780	18325	30756	19512
14. besteedbaar inkomen voor gezin en bedrijf (gld.)	36933	32803	49414	48928	42431	36732
15. totale gezinsuitgaven (gld)	27077	27366	36439	39074	28404	30537
16. besparingen (gld.)	9856	5437	12975	9854	14026	6195
17. spaarquote (regel 16 in % van regel 14)	27	17	26	20	33	17

Tabel 3.2 (2e vervolg)

Gebied	Grotere weidebedrijven					
	Westelijk weidegebied			Noordelijk zandgebied		
	1974/75			1976/77		
Eigendoms- of pachtbedrijven	eigen- dom	pacht	eigen- dom	pacht	eigen- dom	pacht
Kengetallen						
1. aantal bedrijven	22	21	27	16	18	20
2. oppervlakte cultuurgrond (ha)	21,1	28,3	24,1	33,3	26,6	27,1
3. percentage eigendom	80	3	70	1	77	77
4. aantal standaardbedrijfseenheden (sbe)	163	195	178	213	201	207
5. aantal volwaardige arbeidskrachten (v.a.k.)	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7
6. aantal uren handenarbeid ondernemer	3351	3342	3095	3223	3191	3083
7. sbe per ha	7,7	6,9	7,4	6,4	7,6	6,2
8. sbe per v.a.k.	93	106	99	117	115	106
9. factorkosten per sbe (gld.)	498	422	576	489	415	447
10. saldo weidevee per melkkoe (gld.)	1625	1561	1913	2104	1754	1778
11. kg stikstof per ha cultuurgrond	168	175	173	239	323	268
12. netto-overschot per bedrijf (pachtbasis) (gld.)	-29967	-27276	-38684	-26266	-15469	-25300
13. arbeidsopbrengst van de ondernemer (pb) (gld.)	9809	12403	9983	24532	22279	13400
14. besteedbaar inkomen voor gezin en bedrijf (gld.)	32127	34216	48916	64693	37222	33228
15. totale gezinsuitgaven (gld.)	27719	22789	39904	42218	29937	24806
16. besparingen (gld.)	4408	11427	9013	22475	7284	8421
17. spaarquote (regel 16 in % van regel 14)	14	33	18	35	20	25
						-12
						26

4. FINANCIËLE POSITIE EN FINANCIERING

4.1 De gegevens

Ten aanzien van de bronnen van de gegevens wordt verwezen naar 3.1. Anders dan bij de bedrijfsuitkomsten zijn de gegevens betreffende inkomensvorming, vermogensvorming en ontwikkeling van de financiële positie niet gebaseerd op uitgangspunten betreffende de vergoeding van eigen arbeid, kapitaal en grond. Wel is de balansopstelling gebaseerd op de getaxeerde waarde van de bedrijfsbezittingen, die vooral voor land en gebouwen moeilijk is. Zoals reeds vermeld is de waardering van grond en gebouwen gebaseerd op de verkoopwaarde van grond en gebouwen in onverpachte toestand en voor agrarisch gebruik. Daarbij is uitgegaan van de prijsvorming bij verkopen van grotere oppervlakten land.

De sterke prijsstijging in de loop van 1976 en 1977 is echter nog steeds gedeeltelijk in de balanswaardering verwerkt. De splitsing van de waarde over land en gebouwen geeft nog bijzondere moeilijkheden omdat er geen afzonderlijke marktprijzen van agrarische bedrijfsgebouwen beschikbaar zijn. Ook uit de prijsverschillen tussen behuïsd land en los land is geen betrouwbare schatting van de verkoopprijs voor gebouwen af te leiden.

In het algemeen is daarom bij de waardering van hoeven (land+gebouwen) uitgegaan van de prijzen van behuïsd land en is daarvan een gedeelte aan de gebouwen toegerekend op grond van de getaxeerde gebruikswaarde. Voorzover het moderne en nieuwe gebouwen betreft is de balanswaarde echter, zoals gezegd, gebaseerd op de kosten van nieuwbouw rekening houdende met het in voorgaande gebruiksjaren afgeschreven percentage.

4.2 De pacht als financieringsvorm

Pacht of eigendom heeft grote invloed op de omvang en samenstelling van het bedrijfsvermogen van landbouwbedrijven. De pacht speelt een belangrijke rol bij de financiering van grond en gebouwen in de landbouw. Dit blijkt uit de geaggregeerde balans van de Nederlandse landbouwbedrijven (tabel 4.1) 1). Tevens blijkt uit deze tabel dat het aandeel van de pacht in de financiering van grond veel groter is dan in de financiering van gebouwen. Niet al-

1) Van de investeringen in grond en gebouwen bestaat ongeveer 44% uit gepachte grond en gebouwen (op basis van verkoopprijzen van onverpachte objecten).

Tabel 4.1 Balans van alle landbouwbedrijven en de gemiddelde balans van alle bedrijven, van alle eigendomsbedrijven en van alle pachtbedrijven Nederland. Bedrijven groter dan 62 sbe. 1 mei 1977

	Alle bedrij- ven totaal	Alle bedrij- ven gemiddeld per bedrijf	Eigend. bedrij- ven	Pacht- bedrij- ven
Kengetallen				
Aantal bedrijven	83.800	83.800	55.600	28.200
oppervl.1) grond in eigendom(ha)	898.930	10,7	15,2	2,0
oppervl.1) gepachte grond (ha)	887.880	10,6	4,0	23,5
totale oppervl.1) grond (ha)	1.786.810	21,3	19,2	25,5
% eigendom	50	50	79	8
Kapitaal	mln.gld.	gld.	gld.	gld.
grond in eigendom	19.190	229.100	318.600	52.200
bedrijfsgebouwen in eigendom (incl. pachtersinvesteringen)	7.790	93.000	109.000	61.500
gepachte grond	19.640	234.400	90.800	518.300
gepachte gebouwen	1.790	21.400	0	63.600
dode inventaris	3.770	45.000	42.100	50.800
veestapel	7.150	85.300	89.000	78.100
veldinventaris + voorraden				
grond- en hulpstoffen	1.120	13.400	12.200	15.600
totale produktiemiddelen	60.450	721.600	661.700	840.100
liquiditeiten	4.760	56.800	50.000	70.300
vorderingen op lange termijn	710	8.500	8.300	8.900
overige bezittingen	4.140	49.400	53.400	41.600
balanstotaal	70.060	836.300	773.400	960.900
Vermogen				
verpachtersvermogen	21.430	255.800	90.800	581.900
vreemd vermogen (lang):	8.120	96.900	121.800	48.000
vreemd vermogen (kort):	1.230	14.600	15.800	12.400
totaal vreemd vermogen	9.350	111.500	137.600	60.400
eigen vermogen	39.280	469.000	545.000	318.600
balanstotaal	70.060	836.300	773.400	960.900
Eigen vermogen in % van eigen en vreemd vermogen	80,8	80,8	79,8	84,1

1) Kadastraal.

Bron: FIP 1976/77

leen heeft de pacht voor een deel betrekking op los land dat in gebruik is bij bedrijven die de gebouwen en een groot deel van het land in eigendom hebben. Op een deel van de pachtbedrijven zijn bovendien de gebouwen overgenomen door de pachter om de eigenaar te ontlasten van de zware onderhoudskosten en om de pachter ruimere mogelijkheden te geven tot investering en uitbreiding en modernisering van gebouwen (zie hfdst. 11). Verder zijn door pachters vaak investeringen gedaan in speciale gebouwen zoals moderne vee-stallen en opslagplaatsen, silo's etc. In de loop van de jaren is daardoor het aandeel van de pacht in de financiering van de gebouwen sterker teruggelopen dan in de financiering van de grond.

De belangrijkste oorzaak van de achteruitgang van de betekenis van de pacht voor de financiering is echter de omzetting van pacht in eigendom. Voor het grootste deel is dat een gevolg van een verandering in de wijze van bedrijfsoverdracht, waarbij minder gebruik wordt gemaakt van familiepacht als overgangsfase naar de overname van de eigendom. Een andere oorzaak van de achteruitgang is de liquidatie van hun bezit door verpachters wegens het lage rendement van deze belegging, en de mogelijkheid om bij beëindiging van pacht het waardeverschil tussen gepacht en pachtvrij te kapitaliseren. De omzetting van pacht in eigendom betekent een aanmerkelijke toeneming van de vermogensbehoefte van de landbouwbedrijven.

Door waardering van gepachte grond en gebouwen tegen verkoopprijzen in onverpachte staat is in de balansen de waarde van dit bezit voor de verpachters sterk overschat. De prijs die deze bij verkoop kunnen maken ligt aanmerkelijk lager (zie hfdst. 5).

Het verschil tussen deze verkoopprijzen kan worden opgevat als de waarde van het pachtrecht en zou dus eigenlijk moeten worden toegeschreven aan het vermogen van de pachters. Een pachter kan deze waarde echter niet kapitaliseren tenzij hij de eigendom kan overnemen van de verpachter b.v. door gebruik te maken van zijn voorkeursrecht als de verpachter wil verkopen. Aan de andere kant kan de verpachter ook de waarde niet kapitaliseren tenzij de pachter de pacht beëindigt. Pachter en verpachter kunnen dus dit waardeverschil alleen kapitaliseren met elkaars vrijwillige of gedwongen medewerking.

De enorme verschillen in vermogensbehoefte en financiële positie tussen pachters- en eigenaarsbedrijven blijken uit tabellen 4.2, 4.3 en 4.4.

4.3 De financiële consequenties van pacht en eigendom

Zowel de berekende rente op pachtbasis (de nettopacht) als de uit de bedrijfsexploitatie verkregen rente-opbrengst, die zijn gegeven in tabel 3.1, liggen aanmerkelijk lager dan de rente- en aflossingsverplichtingen, die verbonden zijn met het opnemen van leningen. De rente van hypothecaire leningen fluctueerde in de periode 1973-1976 tussen 8 en 11%.

Tabel 4.2 Vergelijking van balansen van eigendoms- en pachtbedrijven.
1 mei 1977

Gebied	Grotere akkerbouwbedrijven			
	Veenkoloniën en Noordelijk zandgeb.		Zuidwestelijk kleigebied	
Eigendoms- of pachtbedrijven	eigendom	pacht	eigendom	pacht
Kengetallen				
aantal bedrijven	23	10	11	16
oppervlakte grond (kadastraal) 1976/77 (ha)	38,8	37,2	48,7	54,2
oppervlakte grond in eigendom (kadastraal) 1 mei 1977 (ha)	36,5	13,2	43,2	7,4
% eigendom	94	35	89	14
Gemiddeld per bedrijf in guldens				
Debet				
grond in eigendom	681.198	287.328	1.060.562	215.016
bedrijfsgebouwen in eigendom	69.582	14.187	88.168	38.255
pachtersinvesteringen	357	13.639	1.161	48.329
dode inventaris	64.678	58.486	144.924	128.044
veestapel	623	3.044	6.205	853
veldinventaris+voorraden grond- en hulpstoffen	45.121	38.527	34.138	50.557
totale produktiemiddelen	861.558	415.210	1.335.158	481.055
liquiditeiten	55.753	88.443	131.216	127.556
vorderingen op lange termijn	19.274	12.644	6.547	9.239
overige bezittingen	62.512	122.902	75.320	46.220
balanstotaal	999.103	639.200	1.548.242	664.070
Credit				
vreemd vermogen op lange termijn	200.130	116.234	290.120	53.579
vreemd vermogen op korte termijn	17.849	20.788	26.305	7.603
totaal vreemd vermogen	217.980	137.022	316.424	61.182
eigen vermogen	781.124	502.178	1.231.817	602.887
balanstotaal	999.103	639.200	1.548.242	664.070
Eigen vermogen in % van het balanstotaal	78,2	78,6	79,6	90,8
Rentabiliteit van het totale verm.	2,2	0,6	4,9	16,1
Rentabiliteit van het eigen verm.	1,0	- 0,6	4,6	17,0

Bron: FIP 1976/77

Tabel 4.3 Vergelijking van balansen van eigendoms- en pachtbedrijven.
1 mei 1977.

Gebied	Grotere weidebedrijven			
	Noordelijk kleiweidegebied		Noordelijk veenweidegebied	
	eigendom	pacht	eigendom	pacht
Eigendoms- of pachtbedrijven				
Kengetallen				
aantal bedrijven	21	21	13	15
oppervlakte grond (kadastraal) 1976/77 (ha)	31,9	35,3	29,8	30,0
oppervlakte grond in eigendom (kadastraal) 1 mei 1977 (ha)	27,5	4,9	24,5	0,8
% eigendom	86	14	82	3
Gemiddeld per bedrijf in guldens				
Debet				
grond in eigendom	544.222	90.967	473.393	15.375
bedrijfsgebouwen in eigendom	157.568	34.289	144.769	68.663
pachtersinvesteringen	86	50.368	0	16.889
dode inventaris	62.422	60.251	48.184	64.862
veestapel	138.291	145.090	126.434	130.557
veldinventaris + voorraden				
grond- en hulpstoffen	13.636	12.187	7.463	7.202
totale produktiemiddelen	916.225	393.152	800.242	303.548
liquiditeiten	59.329	43.736	22.093	48.646
vorderingen op lange termijn	6.841	10.998	7.613	9.467
overige bezittingen	45.215	64.238	36.571	34.959
balanstotaal	1.027.610	512.123	866.519	396.619
Credit				
vreemd vermogen op lange termijn	195.605	95.943	192.088	77.650
vreemd vermogen op korte termijn	24.188	14.923	19.790	18.946
totaal vreemd vermogen	219.793	110.866	211.877	96.596
eigen vermogen	807.817	401.258	654.642	300.023
balanstotaal	1.027.610	512.123	866.519	396.619
Eigen vermogen in % van het balanstotaal	78,6	78,4	75,5	75,6
Rentabiliteit van het tot. verm.	1,0	- 0,9	- 1,1	- 2,1
Rentabiliteit van het eigen verm.	- 0,8	- 2,7	- 3,3	- 5,1

Tabel 4.4 Vergelijking van balansen van eigendoms- en pachtbedrijven.
1 mei 1977

Gebied	Grotere weidebedrijven			
	Westelijk weidegebied		Noordelijk zandgebied	
Eigendoms- of pachtbedrijven	eigendom	pacht	eigendom	pacht
Kengetallen				
aantal bedrijven	27	16	20	18
oppervlakte grond (kadastraal) 1976/77 (ha)	26,7	36,2	28,4	32,5
oppervlakte grond in eigendom (kadastraal) 1 mei 1977 (ha)	21,6	0,6	22,1	4,9
% eigendom	81	17	78	15
Gemiddeld per bedrijf in guldens				
Debet				
grond in eigendom	456.914	14.558	419.188	88.369
bedrijfsgebouwen in eigendom	117.252	18.461	143.206	50.177
pachtersinvesteringen	0	43.477	0	5.782
dode inventaris	43.139	64.458	56.725	45.451
veestapel	118.213	136.941	137.714	126.501
veldinventaris + voorraden				
grond- en hulpstoffen	7.993	10.812	12.739	9.298
totale produktiemiddelen	743.511	288.707	769.572	325.579
liquiditeiten	78.288	44.122	34.953	73.820
vorderingen op lange termijn	10.397	36.850	6.919	8.454
overige bezittingen	55.562	153.032	58.344	26.017
balanstotaal	887.757	522.712	869.788	433.870
Credit				
vreemd vermogen op lange termijn	132.774	39.381	211.170	77.579
vreemd vermogen op korte termijn	10.821	13.498	48.075	12.789
totaal vreemd vermogen	143.595	52.879	259.245	90.368
eigen vermogen	744.162	469.833	610.543	343.502
balanstotaal	887.757	522.712	869.788	433.870
Eigen vermogen in % van het balanstotaal	83,8	89,9	70,2	79,2
Rentabiliteit van het tot. verm.	- 2,2	1,3	- 1,9	- 6,0
Rentabiliteit van het eigen verm.	- 3,7	0,5	- 5,4	- 9,0

In de praktijk moet de financiering van grond en gebouwen in eigendom daarom voor een belangrijk deel worden gebaseerd op eigen vermogen. Bij financiering met vreemd vermogen komt men onvermijdelijk in liquiditeitsproblemen omdat de "cash flow" van het bedrijf onvoldoende is om zowel de financiële verplichtingen van de opgenomen leningen als de uitgaven van de gezinshuishouding te dekken.

Behalve de uit de bedrijfsexploitatie verkregen vermogensopbrengst van grond en gebouwen levert de eigendom van grond en gebouwen echter ook vermogenswinsten op door prijsstijging. De prijsstijging van landbouwgrond bleef in het verleden over langere perioden gezien weinig achter bij de algemene prijsontwikkeling (grafiek 4.1). De laatste jaren was de prijsstijging aanmerkelijk groter en lag zelfs boven de rente van leningen. In verhouding tot de waardeontwikkeling van grond en gebouwen gezien was de reële rentevoet dus aanmerkelijk lager dan de nominale rentevoet en was de laatste jaren zelfs negatief.

Als men rekening houdt met de waardevermeerdering door prijsstijging was gebruik in eigendom dus de laatste jaren aanmerkelijk voordeliger dan pacht.

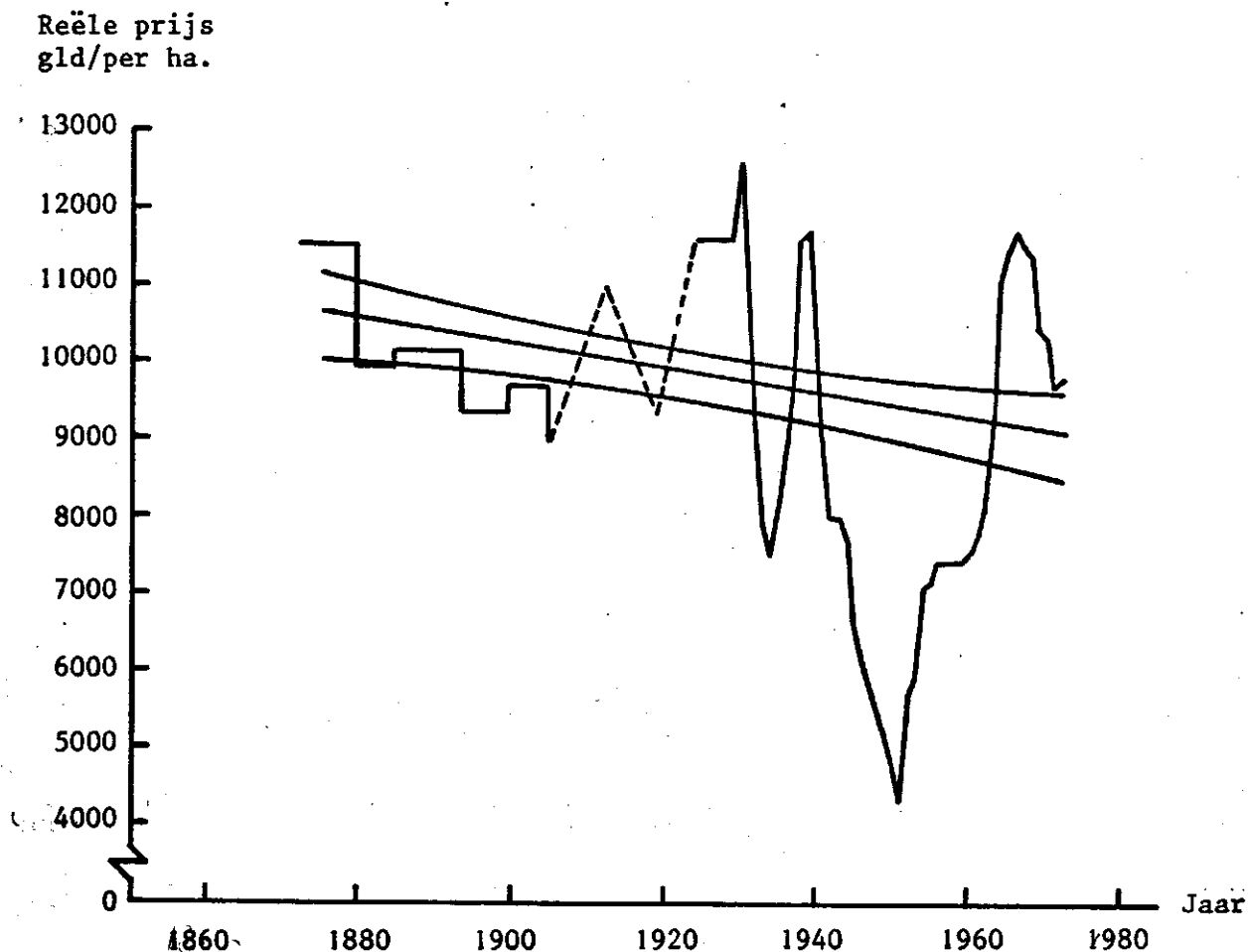
Met moet dus ten aanzien van de financiële consequenties van pacht en eigendom onderscheid maken tussen liquiditeit en rentabiliteit.

De liquiditeitsmoeilijkheden worden vooral ondervonden door jonge ondernemers bij de overneming van de eigendom van grond en gebouwen. De specifieke problemen verbonden aan de overname van het bedrijf door de volgende generatie zullen in de volgende paragraaf worden behandeld.

Voor de gevestigde ondernemers betekent de waardevermeerdering van hun grond en gebouwen in eigendom geen directe verbetering van de liquiditeitspositie. De vermogenswinsten komen immers niet in liquide vorm beschikbaar maar blijven - behalve de afschrijvingen op gebouwen - opgesloten in het bezit. Omdat door de inflatie de reële waarde van de met aangegane leningen verbonden financiële verplichtingen terugloopt, treedt echter toch mettertijd een verlichting van de financieringslasten op. Bovendien wordt de kredietruimte vergroot doordat de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen verbetert. Dat schept ruimte voor financiering van verdere expansie en modernisering van het bedrijf. De inflatie in combinatie met fiscale faciliteiten (investeringsaftrek, vervroegde afschrijvingen) en rentesubsidies op basis van de EG-structuurpolitiek hebben op de meer rendabele en grotere bedrijven de expansie en modernisering bevorderd. Er zijn kort geleden wijzigingen aangebracht in het systeem van belastingheffing en financiële steun aan investeringen en er wordt een verdere wijziging overwogen.

Bij de invoering van de Wet Investeringsrekening (WIR) in 1978 zijn de fiscale faciliteiten vervangen door een algemene investeringssubsidie van investeringen in gebouwen en machines. Deze subsidie is belastingvrij maar kan worden teruggevorderd bij

Grafiek 4.1 Gemiddelde reële 1) prijzen van boerderijen in de periode van 18.2 t/m 1972 2) en de regressielijn 3).
Nederland. Guldens (van 1972) per ha landbouwgrond.
Bron: Hoeve (1974)



- 1) Berekend op basis van de prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie.
- 2) De gemiddelde prijs van enkele korte tijdvakken van vòór 1930 is opgevoerd als jaarlijkse waarneming. Tussen 1905 en 1924 zijn alleen prijzen vermeld van 1912 en 1919.
- 3) De regressielijn heeft betrekking op 73 jaargemiddelden. Niet meegenomen zijn de jaren, waarvan de gegevens ontbreken en de jaren 1940 t/m 1951. Voor deze periode gold een prijsstop en was het prijspeil gebaseerd op dat van mei 1940. De regressie-formule luidt: $Y = -16x + 10665$. Y is de reële koopprijs in jaar x na 1872 x is het aantal jaren dat is verlopen na 1872. Tussen de gebogen lijnen ligt het 95% betrouwbaarheidsgebied.

vroegtijdige liquidatie van de investering. Op deze investerings-subsidie zijn toeslagen mogelijk op grond van kleinschaligheid en ligging in gebieden die in ontwikkeling zijn achtergebleven of waar men op grond van planologische overwegingen investeringen wil bevorderen.

De algemene investeringssubsidie bedraagt (in 1979) 23% voor nieuwe gebouwen en 7% voor machines en wordt gegeven aan bedrijven.

In opdracht van de Minister van Financiën heeft Hofstra voorstellen ontwikkeld voor een "inflatieneutrale" belastingheffing. Deze komen er op neer dat vermogenswinsten die ontstaan door inflatie niet meer belast worden als winst uit bedrijf. Het eigen vermogen wordt volgens deze voorstellen regelmatig belastingvrij aangepast aan de algemene prijsstijging terwijl over de vermogenswinst die behaald wordt over geleend kapitaal wel belasting wordt geheven.

In het rapport van Hofstra (1978) wordt tevens voorgesteld de vrijstelling van landbouwgrond op te heffen. In de huidige belastingwetgeving wordt namelijk de waardevermeerdering van landbouwgrond als gevolg van prijsstijging niet als bedrijfswinst beschouwd en niet tot het fiscale inkomen gerekend. Dat in tegenstelling tot de waardestijging van andere bedrijfsmiddelen.

Voor verpachters, voor wie de grond geen onderdeel vormt van bedrijfsvermogen, verandert er daardoor niets. Vermogenswinsten op vermogensbestanddelen die niet tot het bedrijfsvermogen behoren worden niet tot het inkomen gerekend en worden dus niet belast in het kader van de inkomstenbelasting. Er is ook geen vermogenswinstbelasting. Wel is er een algemene vermogensbelasting (0,8% van de vermogenswaarde) die geheven wordt over het persoonlijk vermogen. De belastingvrije voet van deze vermogensbelasting is de laatste jaren in verband met de inflatie niet verhoogd, waardoor deze reëel gezien voortdurend is verlaagd. Thans bedraagt deze f 59.000,- met toeslagen in verband met kinderen. Er is reeds een verhoging ingevoerd voor ondernemers terwijl men tevens rekening wil houden met reserveringen voor de oude dag, die niet in de vorm van pensioenverzekering zijn getroffen, maar zijn aangewend voor de financiering van het eigen bedrijf.

4.4 De financiering van de generatiewisseling; de financiële positie van jonge ondernemers

De hoge investeringen in een modern landbouwbedrijf, in het bijzonder bij eigendom van grond en gebouwen, scheppen financieringsproblemen bij de overname van het bedrijf door de volgende generatie.

In verband met de hoge financiële verplichtingen verbonden aan het opnemen van vreemd vermogen moet voor een belangrijk deel met eigen vermogen in de financiering worden voorzien. Afhankelijk van de rentabiliteit van het bedrijf loopt het noodzakelijke minimumpercentage eigen vermogen in de praktijk uiteen van 40% tot 70%.

Een jonge ondernemer heeft weinig gelegenheid om in de voorafgaande tijd een eigen vermogen van voldoende omvang te vormen. Voor een deel kan daarin worden voorzien via het aandeel in de nalatenschappen van de ouders. In verband met de verzorging van de oude dag van de ouders en in verband met uitkeringen aan mede-erfgenamen en betaling van successierechten vindt echter bij generatiewisseling een aanmerkelijke afvloeiing van vermogen plaats.

In de praktijk zijn er een aantal procedures om deze problemen op te lossen nl.:

1. Vroegtijdige opneming van de opvolger in het bedrijf waardoor in een overgangsfase de oude ondernemer en zijn opvolgende zoon het bedrijf voor gezamenlijke rekening voeren en de zoon meer gelegenheid heeft om via besparing en vermogenswinst een eigen vermogen op te bouwen. Het bezwaar is dat veel bedrijven te klein zijn om voldoende werkgelegenheid te bieden en derhalve onvoldoende inkomen opleveren voor vader en zoon.
2. Verpachting aan de opvolgende zoon, die daardoor:
 - a. in de aanvang de eigendom van grond en gebouwen niet behoeft te financieren;
 - b. een relatief lage vergoeding betaalt voor het gebruik van grond en gebouwen;
 - c. bij de overdracht slechts de prijs voor verpachte grond en gebouwen behoeft te betalen.

Deze procedure neemt wat in betekenis af, omdat de opvolger in de overgangsperiode dan slechts als erfgenaam profiteert van de vermogenswinst door prijsstijging. Door deze prijsstijging was de eigendom van grond en gebouwen bovendien in feite de laatste jaren voordeliger was dan pacht. Dat bevorderde een vroegtijdiger overgang van de eigendom op de opvolger.

3. Een bevoordeling van de opvolgende zoon door de ouders en mede-erfgenamen door grond en gebouwen bij de boedelverdeling tegen aanmerkelijk lagere prijs te waarderen dan de verkoopprijs en/of door binnen de grenzen van de wetgeving aan de opvolger een groter deel van de nalatenschap toe te delen. Vaak gebeurt dit ook ter compensatie van niet betaalde of onvolledig betaalde arbeid in het bedrijf in voorgaande jaren.

In de praktijk is overname van een eigenaarsbedrijf door een opvolger vrijwel altijd alleen mogelijk als de ouders en mede-erfgenamen hiervoor een financieel offer willen brengen door niet volledig hun aandeel op grond van de verkoopwaarde op te eisen.

In 1976/77 lag volgens de uitkomsten van het boekhoudnet de prijs van grond en gebouwen bij overdracht in de familie (incl. boedelscheiding) op 25% à 40% van de verkoopprijs van onverpachte grond en gebouwen. Bij overdracht in de familie vonden dus belangrijke schenkingen plaats. Deels is dat waarschijnlijk een gevolg van het feit dat de prijzen bij overdracht in de familie achterlopen bij de prijsontwikkeling op de grondmarkt die in de loop van 1976 en 1977 sterk zijn gestegen.

Naarmate deze prijsverhoging ook doorwerkt in de waarderingen bij

de heffing van successierechten en vermogensbelasting zullen deze overnameprijzen bij overdracht in de familie waarschijnlijk ook stijgen.

Een vergelijkend overzicht van de ontwikkeling van de financiële positie van jonge ondernemers, die in 1968 een bedrijf overnamen is gegeven in tabel 4.5 en 4.6. Deze tabel is ontleend aan een onderzoek van alle jonge ondernemers die in 1968 in de provincie Gelderland een bedrijf overnamen. Daarbij is vastgelegd op welke voorwaarden de overname plaats vond en welke schenking door ouders en mede-erfgenamen hierbij werd gedaan via een lage overnameprijs of directe schenking.

Deze bedrijven zijn na 5 jaar opnieuw onderzocht om de ontwikkeling na te gaan, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen eigenaars, pachters die in de loop van deze periode de eigendom hebben overgenomen en pachters.

Bij het proces van vermogensvorming in het kader van het familiebedrijf moet men overigens steeds voor ogen houden dat de gezinshuishouding en de bedrijfshuishouding een geheel vormen. De vermogensvorming uit besparing en via vermogenswinsten dient zowel ter versterking van de financiële positie van het bedrijf door vergroting van het eigen vermogen als voor de voorziening in toekomstige persoonlijke en gezinsbehoeften als, wegens overlijden, ouderdom, invaliditeit, ziekte etc., het inkomen wegvalt of sterk vermindert. Hiervoor worden door agrarische ondernemers in het algemeen - buiten de algemeen geldende volksverzekeringen (ouderdomspensioen, weduwenpensioen, invaliditeitspensioen) geen specifieke voorzieningen getroffen. Men belegt deze middelen liever in het eigen bedrijf ter versterking van het eigen vermogen en financiering van de verdere bedrijfsontwikkeling. Dat neemt niet weg dat op deze reservering van toekomstige persoonlijke- en gezinsbehoeften een aanspraak rust en dat deze middelen op langere termijn niet volledig voor het bedrijf beschikbaar zijn. Deze gezinsreserveringen vertonen derhalve een cyclus van een geleidelijke opbouw tijdens de actieve periode en een afbraak tijdens het inactieve bestaan. Deze cyclus valt samen met de cyclus van een persoonlijke onderneming in verband met de vermogensonttrekking bij overdracht via uitkering aan mede-erfgenamen en betaling van successierechten. Het eigen vermogen van een persoonlijke onderneming komt daardoor bij elke generatiewisseling op een dieptepunt. Op de lange termijn is de continuïteit van een persoonlijke onderneming slechts gewaarborgd als gedurende de bedrijfsuitoefening voldoende vermogen wordt gevormd om zowel in de behoeften van toekomstige inkomensbesteding te voorzien als de vermogensonttrekking te dekken en de noodzakelijke aanpassing van het bedrijf aan de economisch-technische ontwikkeling te financieren.

Om na te gaan in hoeverre aan deze eisen kan worden voldaan zijn de besparingen gesplitst in gezinsreserveringen en bedrijfsreserveringen. De gezinsreserveringen zijn gesteld op 15% van de arbeidsvergoeding van de boer en medewerkende gezinsleden in overeenstemming met het percentage van de bruto-arbeidskosten dat voor

Tabel 4.5 Bedrijfseconomische balansen en procentuele samenstelling van kapitaal en vermogen in 1968 en 1972

	1-1-1968		31-12-1972		Verschil tussen 1-1-1968 en 31-12-1972
	<u>gld.</u>	<u>%</u>	<u>gld.</u>	<u>%</u>	<u>gld.</u>
36 eigenaars 1)					
Kapitaal: grond en gebouwen	123150	69	176350	61	53200
dode inventaris	8400	5	14800	5	6400
veestapel	33150	19	69100	24	35950
ov. vaste activa	1950	1	3600	1	1650
liquiditeiten	11450	6	24200	9	12750
balanstotaal	178100	100	288050	100	109950
Vermogen: familieleningen	72750	41	51550	18	- 21200
overige leningen	25950	15	36150	13	10200
schulden op korte termijn	5600	3	12750	4	7150
eigen vermogen	73800	41	187600	65	113800
balanstotaal	178100	100	288050	100	109950
14 pachters die eigenaar zijn geworden 2)					
Kapitaal: grond en gebouwen	16450	24	155250	56	138800
dode inventaris	8300	12	23050	8	14750
veestapel	33600	49	73200	27	39600
ov. vaste activa	2250	3	2650	1	400
liquiditeiten	8250	12	22850	8	14600
balanstotaal	68850	100	277000	100	208150
Vermogen: familieleningen	22700	33	53300	19	30600
overige leningen	10650	15	55200	20	44550
schulden op korte termijn	2700	4	21150	8	18450
eigen vermogen	32800	48	147350	53	114550
balanstotaal	68850	100	277000	100	208150
48 pachters 3)					
Kapitaal: grond en gebouwen	7850	14	35450	24	27600
dode inventaris	6550	11	16450	11	9900
veestapel	30400	54	66150	46	35750
ov. vaste activa	1450	3	2900	2	1450
liquiditeiten	10350	18	24050	17	13700
balanstotaal	56600	100	145000	100	88400
Vermogen: familieleningen	16700	30	13100	9	- 3600
overige leningen	4600	8	15500	11	10900
schulden op korte termijn	3100	5	11700	8	8600
eigen vermogen	32200	57	104700	72	72500
balanstotaal	56600	100	145000	100	88400

1) Ondernemers die bij de bedrijfsoverneming in 1968 eigenaar werden.

2) Ondernemers die in 1968 als pachter begonnen zijn en in de jaren 1968 t/m 1972 het bedrijf dat ze pachtten hebben gekocht.

3) Ondernemers die bij de overneming in 1968 pachter werden en dat ook gebleven zijn.

Bron: Bogaerds, 1979

Tabel 4.6 Inkomens- en vermogensmutaties bij eigenaars, pachters/eigenaars en pachters tussen 1-1-1968 en 31-12-1972

	36 eigenaars	14 pachters/ eigenaars	48 pachters
Vermogenstoename:			
a. volgens bedrijfsexploitatie			
1. winst uit onderneming	80100	92200	86350
2. neveninkomsten	4900	7600	6050
3. rente en overige privé-inkomsten	3400	1550	2900
4. uitkeringen van verzekeringen, kinderbijslag e.d.	2000	1200	2150
sub-totaal	90400	102550	97450
b. buiten bedrijfsexploitatie			
1. schenkingen en erfenissen	23500	21800	7900
2. overige vermogensoverdrachten	1400	11250	1800
sub-totaal	24900	33050	9700
c. prijsstijgingen door herwaardering			
1. grond	17950	13300	800
2. gebouwen	24250	16050	6800
3. dode inventaris	2900	3600	3950
4. veestapel	20700	21100	19400
sub-totaal	65800	54050	30950
Totale vermogenstoename:			
fiscaal (a+b)	115300	135600	107150
bedrijfseconomisch (a+b+c)	181100	189650	138100
Onttrekkingen:			
huishoudgeld en andere privé-uitgaven	51000	52700	47750
belastingen, premie volksverzekeringen	16300	22400	17850
Totaal	67300	75100	65600
Saldo vermogenstoename:			
fiscaal	48000	60500	41550
bedrijfseconomisch	113800	114550	72500

Bron: Bogaerds, 1979

werknemers hiervoor op collectieve basis wordt gereserveerd (12½%) vermeerderd met een toeslag voor particuliere voorzieningen.

De gezinsuitgaven vermeerderd met de gezinsreserveringen zijn uitgedrukt als percentage van de totale arbeidsvergoeding van de ondernemer en medewerkende gezinsleden, terwijl de overblijvende bedrijfsbesparingen zijn weergegeven als percentage van het totale bedrijfsvermogen.

Beide zijn vervolgens in grafiek 4.2 uitgezet tegen de bedrijfsuitkomsten uitgedrukt in het netto-overschot per f 100,- factorkosten (kosten van arbeid, rente en nettopacht).

Uit deze grafiek blijkt dat er op basis van een steekproef van alle bedrijven in deze jaren bij een gelijk niveau van bedrijfsuitkomsten weinig verschil was tussen pachters en eigenaars wat betreft de omvang van de bedrijfsreserveringen in verhouding tot het bedrijfsvermogen (grafiek 4.2). Deze grafiek geeft overigens geen volledig beeld van de vermogensvorming omdat de vermogenswinsten er niet in zijn opgenomen.

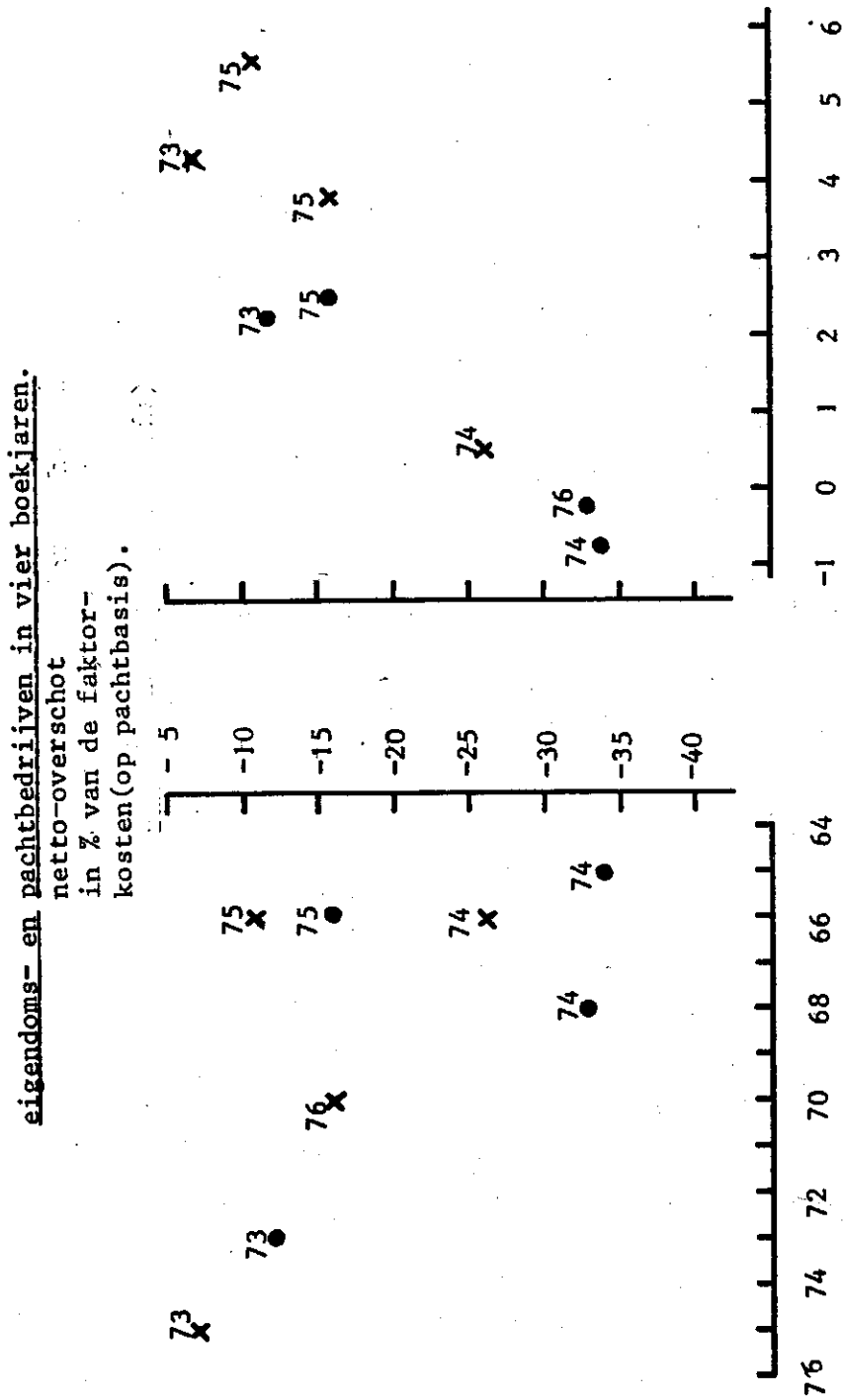
Bij een gemiddelde prijsstijging van ca. 13% van de bedrijfsbezittingen en een gemiddeld aandeel van het eigen vermogen van 80% in het totale bedrijfsvermogen leidt de vermogenswinst tot een jaarlijkse verhoging van het percentage eigen vermogen met 2,3 procentpunten ($100 \times (93/113 - 0,80)$).

Gezien de verschillende samenstelling van de pacht- en eigenaarsbedrijven naar omvang, ligging en bedrijfstype kan aan het absolute niveau van bedrijfsuitkomsten geen te grote betekenis worden toegekend.

De grafiek geeft echter geen aanwijzing dat de continuïteit van de bedrijfsvoering bij eigendom meer gevaar loopt door onvoldoende vermogensvorming dan op pachtbedrijven bij een gelijk niveau van bedrijfsuitkomsten.

Bij een meer gedetailleerde vergelijking van groepen van bedrijven zou uiteraard de helling van de lijn van de bedrijfsreserveringen op pachtbedrijven minder steil moeten lopen omdat de bedrijfsreserveringen in verhouding tot het relatief kleinere bedrijfsvermogen sterker reageren op verschillen in bedrijfsuitkomsten dan op eigenaarsbedrijven. Dat blijkt ook het geval te zijn als men bijvoorbeeld de akkerbouwbedrijven in de IJsselmeerpolders (pacht) vergelijkt met akkerbouwbedrijven in andere gebieden (eigendom) van gelijke grootte.

Grafiek 4.2. Bestedingen plus gezinsreserveringen (linker gedeelte van de grafiek) en bedrijfsreserveringen (rechter gedeelte) ingedeeld naar netto-overschot.



● eigenaarsbedrijven.
 x pachtbedrijven.
 73: boekjaar 1973/74
 74: boekjaar 1974/75
 enz.

5. GRONDMARKT

5.1 Statistische gegevens

De gegevens, waarop dit hoofdstuk is gebaseerd, zijn verzameld en bewerkt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in Nederland. Deze overheidsinstelling publiceert de gegevens in de "Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden", een publikatie die ieder jaar verschijnt. De cijfers hebben betrekking op een periode van 12 maanden die loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De officiële publikatie verschijnt 1½ à 2 jaar later. Voorlopige tussentijdse uitkomsten van een gedeelte van de transacties worden ongeveer een half jaar na afloop van het desbetreffende kwartaal gepubliceerd.

Het CBS heeft de aanvullende gegevens ontleend aan de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (KADOR).

De in deze openbare registers vermelde kopers van landbouwgronden ontvangen een vragenlijst. De basisgegevens, vermeld in de openbare registers en de antwoorden op de gestelde vragen zijn in de tabellen verwerkt.

Volledigheidshalve zij vermeld dat in de statistiek alleen de in de koopakten vermelde koopsommen zijn verwerkt. De indruk bestaat, dat de werkelijk betaalde prijzen soms afwijken van de geregistreerde. Hiervoor kunnen verschillende motieven bestaan. De werkelijk betaalde koopsommen zullen dan veelal hoger zijn dan die in de akten zijn opgenomen.

Er zijn alleen gegevens verwerkt van agrarische objecten met opstallen van 25 are en meer en van los land van 10 are en meer.

In de statistiek zijn niet opgenomen de gegevens van:

1. overdrachten tussen (schoon-)ouders en kinderen, erfopvolging, boedelscheiding, schenking en ruiling en van
2. objecten waarbij de grond een niet-agrarische bestemming krijgt.

Het is onvermijdelijk dat een gering aantal niet-agrarische objecten in de statistiek terecht komt; anderzijds konden niet alle overdrachten van agrarische grond worden opgenomen.

De statistiek beoogt in de eerste plaats informatie te geven over de prijsontwikkelingen bij het vrije verkeer van landbouwgrond. Vermelding van de verkochte oppervlakte landbouwgrond in de verschillende categorieën heeft dan ook meer ten doel een indicatie te geven van het "gewicht" van de bijbehorende gemiddelde prijs, dan het nauwkeurig aangeven van de omvang van het grondverkeer.

De berekende kooprijzen zijn gewogen gemiddelden. Dit betekent dat de totale koopsom van een aantal objecten steeds gedeeld is door de totale kadastrale oppervlakte van die objecten. Er kunnen op deze wijze in de uitkomsten van jaar op jaar schommelingen ontstaan alleen al doordat in een gebied met relatief hoge kooprijzen het aantal waarnemingen varieert, zonder dat men van een werkelijke stijging of daling van het kooprijdsniveau zou kunnen spreken.

Voor zover mogelijk zijn de categorieën van objecten gesplitst in verpacht en onverpacht, waardoor meer homogene groepen zijn verkregen.

In totaal zijn in het oogstjaar 1976/77 8.639 verkopen in de tabellen opgenomen, die betrekking hebben op 30.945 ha waarvan 29.731 ha bouw- en grasland en 1214 ha tuinbouw en boomgaarden.

In deze getallen zijn niet begrepen de 394 verkopen van overige objecten met of zonder opstallen met in totaal 808 ha. Een specificatie is opgenomen in bijlage 10 en 11.

5.2 Categorieën van objecten

In het oogstjaar 1976/77 zijn in totaal de verkopen van 9033 objecten geregistreerd. Hiervan heeft 46% betrekking op los grasland, 28% op los bouwland, 8% op boerderijen en 7% op objecten, die zowel bouw- als grasland omvatten. De losse boomgaarden, tuinderijen en los tuinland omvatten nog 7% van de objecten, terwijl de overige objecten 4% voor hun rekening nemen (tabel 5.1).

Tabel 5.1 Aandeel van de categorieën van objecten in het totaal-aantal verkopen

Categorieën	1970/ 71	1974/ 75	1975/ 76	1976/ 77
	aant. objecten in % van tot.			
boerderijen 1 ha en meer	19,5	9,7	9,1	8,0
(boerderijen 5 ha en meer)	(12,9)	(5,4)	(5,2)	(4,4)
los bouwland	18,2	20,7	24,6	28,1
los grasland	40,6	46,8	46,4	45,6
los bouw- en grasland, ongesplitst	7,5	6,3	6,9	6,8
losse boomgaarden	1,1	1,2	1,5	1,7
tuinderijen	1,8	1,7	1,5	1,3
los tuinland	2,8	5,3	4,1	3,9
overige objecten met opstallen	4,9	4,3	3,4	2,8
overige objecten zonder opstallen	3,6	4,0	2,5	1,6
totaal	100	100	100	100
totaalaantal verkopen	10.363	8.850	8.915	9.033

Deze 9.033 objecten omvatten een kadastrale oppervlakte van 31.754 ha. Van deze oppervlakte heeft 34½% betrekking op los grasland, 29% op boerderijen, 20½% op los bouwland en 10% op ongesplitst los bouw- en grasland.

Na 1970/71 zijn er blijkens tabel 5.2 wel belangrijke verschuivingen opgetreden: het aandeel van de boerderijen in de verkochte oppervlakte is aanzienlijk teruggelopen namelijk van 49 tot 29% terwijl het aandeel van los grasland en los bouwland te zamen ongeveer in gelijke mate is opgelopen. Het aandeel van los ongesplitst bouw- en grasland is in veel mindere mate gestegen. De overige categorieën nemen in de vermelde jaren steeds minder dan 11% van de totale oppervlakte in beslag.

Tabel 5.2 Aandeel van de categorieën van objecten in de totaal verkochte oppervlakte

Categorieën	1970/ 71	1974/ 75	1975/ 76	1976/ 77
	oppervlakte in % van totaal			
boerderijen 1 ha en meer (boerderijen 5 ha en meer)	49,0 (45,5)	29,7 (27,1)	29,8 (27,4)	28,8 (26,3)
los bouwland	10,2	15,2	15,9	20,6
los grasland	25,4	36,2	37,0	34,5
los bouw- en grasland, ongesplitst	8,3	8,3	9,9	9,7
losse boomgaarden	0,6	0,6	0,8	1,1
tuinderijen	0,7	0,8	0,6	0,9
los tuinland	0,8	2,0	2,0	1,8
overige objecten met opstallen	2,3	3,4	1,9	1,5
overige objecten zonder opstallen	2,8	3,6	2,1	1,1
totaal	100	100	100	100
totaal verkochte oppervlakte, ha	50.821	32.992	32.929	31.754

De gemiddeld verkochte kadastrale oppervlakte per object is gegeven in tabel 5.3. Voor boerderijen van 1 ha en meer bedraagt deze ongeveer 12 ha; bij de categorie boerderijen van 5 ha en meer is de gemiddelde verkochte bedrijfsoppervlakte de laatste jaren wat opgelopen; in 1976/77 bedroeg deze 21 ha. De verkochte verpachte boerderijen zijn gemiddeld iets groter dan de onverpachte. De gemiddelde oppervlakte van de objecten los bouwland en los grasland bedraagt 2½ tot 3 ha; hier is het verschil in oppervlakte tussen verpacht en onverpacht klein. De objecten los bouw- en grasland ongesplitst zijn bijna 2 x zo groot als de objecten los bouwland en los grasland afzonderlijk. De oppervlakte van de objecten tuinderijen en los tuinland bedroeg in 1976/77 resp. 2,1 en 1,7 ha.

Tabel 5.3 De gemiddeld verkochte oppervlakte per object				
Categorieën	1970/ 71	1974/ 75	1975/ 76	1976/ 77
	ha per object (gemiddeld)			
boerderijen, 1 ha en meer				
verpacht	13,4	14,9	14,2	15,2
onverpacht	12,2	11,4	12,6	12,8
niet bekend	8,7	8,9	9,0	9,1
alle objecten	12,3	11,5	12,1	12,6
boerderijen, 5 ha en meer				
verpacht	17,3	20,7	20,3	24,2
onverpacht	17,5	18,2	20,1	20,1
niet bekend	14,5	16,8	17,1	18,5
alle objecten	17,2	18,6	19,5	21,1
los bouwland				
verpacht	3,1	2,6	2,2	2,4
onverpacht	2,6	2,9	2,5	2,6
niet bekend	2,3	2,4	2,3	2,9
alle objecten	2,7	2,7	2,4	2,6
los grasland				
verpacht	3,1	2,8	3,0	2,8
onverpacht	3,1	2,9	3,1	2,7
niet bekend	2,7	2,8	2,4	2,3
alle objecten	3,1	2,9	2,9	2,7
los bouw- en grasland, ongesplitst	5,4	4,9	5,3	5,0
losse boomgaarden	2,5	1,9	1,9	2,2
tuinderijen	1,8	1,7	1,6	2,1
los tuinland	1,5	1,4	1,8	1,7
overige objecten met opstallen	2,3	3,0	2,1	1,9
overige objecten zonder opstallen	3,8	3,4	3,1	2,4

In totaal is er in het z.g. vrije verkeer in 1976/77 voor ongeveer f 960.000.000,- omgezet aan landbouwgronden inclusief opstallen (tabel 5.4). Hieraan hebben de boerderijen van 1 tot 5 ha 6½% toe bijgedragen en de boerderijen van 5 ha en groter 25½%, dus te zamen voor 32%. Hierop volgt direct los grasland met 31%. Op een flinke afstand komen los bouwland (bijna 17½) en los gras- en bouwland ongesplitst (bijna 8%). Het aandeel van de tuinderijen in de totale omzet bedraagt 3½%, evenals dat van los tuinland.

Tabel 5.4 Het aandeel van de categorieën van objecten in de totale koopsom, 1976/77

Categorieën	Koopsom in % van totaal
boerderijen, 1 ha en meer	31,8
(boerderijen, 5 ha en meer)	(25,6)
los bouwland	17,6
los grasland	30,9
los bouw- en grasland, ongesplitst	7,7
losse boomgaarden	1,5
tuinderijen	3,5
los tuinland	3,4
overige objecten met opstallen	2,9
overige objecten zonder opstallen	0,7
totaal	100,0
totale koopsom	f 957.383.100,-

5.3 De mobiliteit van de geregistreeerde verkochte landbouwgrond

De geregistreeerde totale oppervlakte van de verkochte objecten is van 1970/71 af opgenomen in tabel 5.5.

Tabel 5.5 De mobiliteit van verkochte landbouwgronden 1)

Oogstjaar	Cultuur- grond in Nederland (mei)	Kadastrale oppervlakte van de ver- kochte ob- jecten	Verkochte oppervl. in % van oppervl. cultuurgr.	Verkochte opp. in % van opp. cult.gr. excl. verpachte grond aan (schoon)- kinderen 2)
	ha	ha	%	%
1964/65			2,0	
1965/66			2,1	
1966/67			2,1	
1967/68			1,8	
1968/69			2,4	
1969/70			2,6	
1970/71	2.128.500	50.821	2,4	
1971/72	2.113.802	53.461	2,5	
1972/73	2.100.158	42.894	2,0	
1973/74	2.091.585	34.044	1,6	
1974/75	2.081.964	32.992	1,6	1,7
1975/76	2.072.079	32.929	1,6	1,7
1976/77	2.060.280	31.754	1,5	1,6

1) Exclusief overdrachten tussen ouders en kinderen en exclusief gronden, die niet voor agrarische doeleinden zijn bestemd.

2) Mei 1977: 1.925.996 ha.

Opvallend is dat in 2 jaar tijds (1973/74 t.o.v. 1971/72) de verkochte oppervlakte met ongeveer 1/3 is gedaald; in 1971/72 bedroeg de verkochte oppervlakte ruim 53.000 ha en in 1973/74 + 34.000 ha. In 1976/77, het laatstbekende jaar, heeft de prijsstatistiek betrekking op 31.754 ha. De verkochte oppervlakte bedroeg in het tijdvak 1968/69 tot en met 1971/72 jaarlijks 2,5% van de oppervlakte cultuurgrond in Nederland. Daarna is dit percentage in 2 jaar tijds gedaald tot een niveau van 1,6%. In 1976/77 bedraagt het 1,5%. De verkochte oppervlakte van verpachte en onverpachte grond is eveneens gedurende de laatste drie jaar vrij stabiel (tabel 5.6).

Tabel 5.6 De mobiliteit van verkochte landbouwgronden naar verpacht en onverpacht

Oogst- jaar	Verkochte oppervlakte (kadastraal)					
	verpacht		onverpacht		totaal	
	ha 4)	% 1)	ha 4)5)	% 2)	ha	% 3)
1974/75	10.703	1,4	22.289	1,9	32.992	1,7
1975/76	10.927	1,5	22.002	1,9	32.929	1,7
1976/77	11.321	1,5	20.433	1,7	31.754	1,6

- 1) In % van de oppervlakte cultuurgrond, verpacht in 1977, exclusief aan (schoon)-kinderen: 741.295 ha.
- 2) In % van de oppervlakte cultuurgrond, vrij van pacht, in 1977: 1.184.701 ha.
- 3) In % van de oppervlakte cultuurgrond in 1977, exclusief verpachte grond aan (schoon)-kinderen: 1.925.996 ha.
- 4) Inclusief een gedeelte van de verkochte oppervlakte waarvan niet bekend is of deze tijdens de overdracht verpacht dan wel onverpacht was.
- 5) De verkochte oppervlakte onverpacht is exclusief verkopeningen aan (schoon)-kinderen. In hoeverre de mobiliteit van de onverpachte gronden hierdoor te laag is, is niet bekend.

5.4 Ontwikkeling van de grondprijzen

Het verloop van de prijzen over de periode 1872 t/m 1972 omschrijft Hoeve (1974) als volgt: "Het blijkt dat de grondprijzen - in guldens met een constante koopkracht - weliswaar uiteenlopen, maar dat de schommelingen liggen om een zeker gemiddelde." Men kan hieruit afleiden dat, globaal en op lange termijn gezien, landbouwgrond ongeveer waardevast is geweest.

Van 1940 t/m 1953 mochten de officiële kooprijzen van landbouwgronden niet worden verhoogd. Daarna werden de prijzen beheerst door middel van de "Wet Vervreemding Landbouwgronden". Ingevolge deze wet waren alle verkopeningen van landbouwgronden onderworpen

aan een toetsing door de grondkamers. Deze wet is m.i.v. 1 januari 1963 ingetrokken. Wel blijven de pacht prijzen gebonden aan de door de minister vastgestelde hoogst toelaatbare pacht prijzen (pachtnormen). Wegens deze prijsbeheersing is er in Nederland thans nog sprake van een "indirecte" koop prijsbeheersing van verpachte gronden.

In de periode van 1954/55 t/m 1960/61 schommelde de gemiddelde prijs binnen nauwe grenzen om de f 11.500,- (in guldens van 1975/76) (tabel 5.7). Van 1960/61 tot en met 1963/64 stijgt de prijs volgens de officiële statistiek van f 11.800,- tot f 17.100,-, een stijging dus van 45%. Deze prijsstijging is grotendeels te verklaren als een "inhaal"-effect. Algemeen wordt aangenomen dat voor 1963 in vele gebieden meer voor de grond werd betaald dan in de tabellen is vermeld. Uiteraard zijn hierover geen statistische gegevens beschikbaar.

Van 1963/64 tot 1965/66 stijgen de koop prijzen van boerderijen met f 600,- tot f 17.700,- (in guldens van 1975/76) om vervolgens te dalen tot f 14.400,- in 1970/71 en 1971/72. In de volgende jaren gaat de reële prijs steeds verder omhoog. In 1975/76 bedraagt deze f 21.900,- hetgeen inhoudt dat de reële prijs in 4 jaar tijds ruim 50% in gestegen. Daarna gaat de prijs met sprongen omhoog: in 1976/77 bedroeg deze f 31.000,- en in 1977/78 gemiddeld f 39.800,-. Dit betekent dat de reële prijs eerst met 42% en in het jaar erna weer met 28% verder is geklommen. In het daaropvolgende oogstjaar zijn de reële prijzen iets gedaald.

De voornaamste oorzaak van de stijging van de grondprijzen is wel het teruglopen van het aanbod van cultuurgrond en het groter worden van de vraag naar deze grond. De achtergronden hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 8 paragraaf 8.4.

Zoals reeds vermeld is de prijsbeheersing van landbouwgronden m.i.v. 1 januari 1963 opgeheven. Wel bleven de pacht prijzen aan normen gebonden. De stijging van deze normen is achtergebleven bij de stijging van de prijzen van onverpachte gronden, waardoor ook de prijzen van verpachte gronden achterbleven. Het prijsverschil tussen onverpachte en verpachte boerderijen schommelt in de periode van 1963/64 t/m 1971/72 om de f 5.000,- (in guldens van 1975/76); in het volgende tijdvak van 1972/73 t/m 1975/76 bedraagt dit verschil f 10.000,-. Daarna vliegt dit verschil omhoog; in 1976/77 bedraagt het ongeveer f 24.000,- en in 1977/78 f 26.000,-. In de beide laatste oogstjaren is de prijs van onverpachte boerderijen ruim 2 maal zo hoog als van verpachte boerderijen.

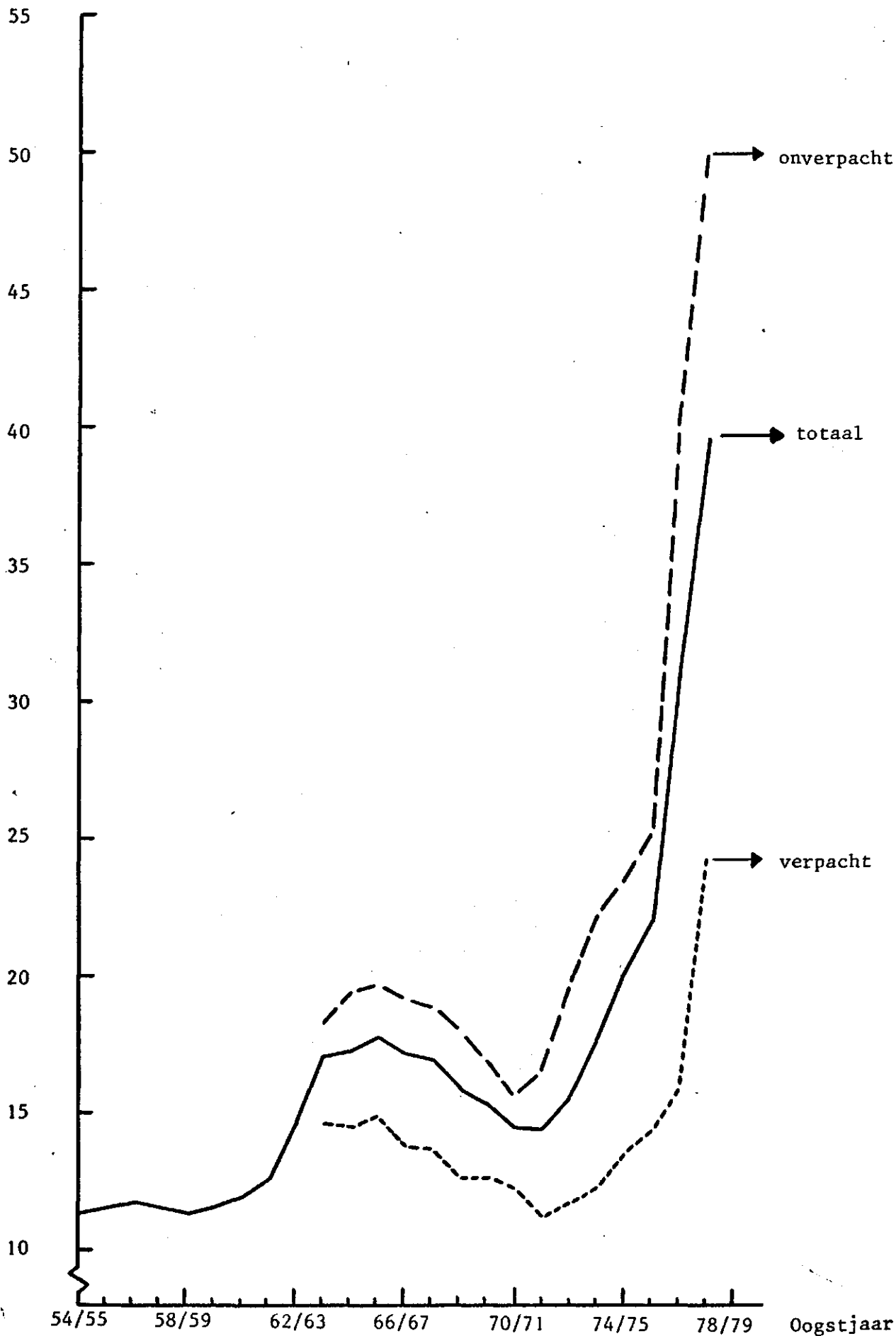
Tabel 5.7 Overzicht van de gemiddelde koopprijzen van boerderijen,
(1 ha en meer) in nominale en reële guldens/hectare

Oogst- jaar	Koopprijzen van boerderijen in nominale gld./ha			Koop- kracht van de gld.1)	Koopprijzen van boerderijen in reële gld./ha basis 1975/76		
	alle objec- ten	ver- pacht	onver- pacht		alle objec- ten	ver- pacht	onver- pacht
1954/55	3.510			321	11.300		
1955/56	3.710			311	11.500		
1956/57	3.920			298	11.700		
1957/58	3.990			285	11.400		
1958/59	3.980			281	11.200		
1959/60	4.200			274	11.500		
1960/61	4.410			267	11.800		
1961/62	4.770			263	12.500		
1962/63	5.690			254	14.500		
1963/64	7.210	6.150	7.710	237	17.100	14.600	18.300
1964/65	7.780	6.540	8.770	221	17.200	14.500	19.400
1965/66	8.420	7.070	9.370	210	17.700	14.800	19.700
1966/67	8.530	6.900	9.610	200	17.100	13.800	19.200
1967/68	8.760	7.130	9.780	193	16.900	13.700	18.900
1968/69	8.680	6.880	9.850	183	15.900	12.600	18.000
1969/70	8.880	7.310	9.820	172	15.300	12.600	16.900
1970/71	8.990	7.600	9.830	160	14.400	12.200	15.700
1971/72	9.770	7.600	11.320	147	14.400	11.200	16.600
1972/73	11.500	8.690	14.600	135	15.500	11.700	19.700
1973/74	14.310	9.890	18.070	123	17.600	12.200	22.200
1974/75	18.200	12.290	21.370	110	20.000	13.500	23.500
1975/76	21.850	14.250	25.260	100	21.900	14.300	25.300
1976/77	33.330	17.120	42.820	93	31.000	15.900	39.800
1977/78	45.190	27.650	56.900	88	39.800	24.300	50.100

1) Berekend uit de CBS-gegevens over de prijsindexcijfers van
het Nationaal inkomen (netto-marktprijzen).

Grafiek 5.1 De kooprijzen van boerderijen (1 ha en meer) in reële guldens/ha basis 1975/76

Reële
kooprijzen
gld./ha
x f 1.000,-



De reële prijzen van boerderijen zijn in figuur 5.1 grafisch weergegeven. Ook hier is te zien dat na 1971/72 het verschil in prijs tussen onverpachte en verpachte boerderijen groter wordt. In 1976/77 gaan de reële prijzen heel duidelijk verder uit elkaar lopen; de onverpachte boerderijen stijgen met 57% en de verpachte boerderijen met 11%; in het volgende jaar is het stijgingspercentage van de onverpachte boerderijen lager dan van de verpachte boerderijen; de percentages bedragen dan resp. 26 en 53%, relatief worden de verschillen iets kleiner: absoluut is het verschil toch nog weer groter dan in het voorgaande jaar.

In tabel 5.8 en 5.9 is de ontwikkeling van de nominale prijs van 1970/71 af weergegeven van boerderijen, los bouwland en los grasland; tabel 5.8 heeft betrekking op verpachte en tabel 5.9 op onverpachte objecten.

De verpachte objecten stijgen van jaar op jaar in prijs; het laatste oogstjaar (1977/78) laat een forse nominale prijsstijging zien: verpachte boerderijen + 62%, verpacht los bouwland + 50% en verpacht los grasland + 45%. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de prijs van verpacht los grasland ook reeds in het jaar ervoor met 47% was gestegen.

Bij vergelijking van de nominale koopprijzen van 1977/78 met die van 1970/71 blijken deze $3\frac{1}{2}$ à 4 maal zo hoog te zijn geworden. Gedurende de laatste 2 jaar (1977/78 t.o.v. 1975/76) zijn de prijzen van de verpachte objecten bijna verdubbeld.

Evenals de verpachte objecten stijgen ook de niet verpachte objecten van jaar op jaar in prijs; de forse prijsstijging (nominale) treedt bij de onverpachte objecten één jaar eerder op dan bij de verpachte objecten. In één jaar (van 1975/76 tot 1976/77) zijn de prijzen met 58 (los bouwland) tot 70% (boerderijen) gestegen, in het daaropvolgende jaar stijgen zij met 33 tot 37%.

Bij vergelijking van de koopprijzen van 1977/78 met die van 1970/71 blijken de prijzen $4\frac{1}{2}$ tot $5\frac{1}{2}$ maal zo hoog te zijn geworden. Gedurende de laatste 2 jaren (1977/78 t.o.v. 1975/76) zijn de prijzen van de onverpachte objecten meer dan verdubbeld.

Tabel 5.8 Verkopen van boerderijen, los bouwland en grasland, verpacht
Koopprijs, indexcijfer en prijsstijging

	Boerderijen, 1 ha e.m.				Los bouwland				Los grasland			
	koop-		prijs-		koop-		prijs-		koop-		prijs-	
	gld./ha	index	75/76	toene- ming per jaar	gld./ha	index	75/76	toene- ming per jaar	gld./ha	index	75/76	toene- ming per jaar
Verpacht												
1970/71	7.600	53	-		7.650	55	-		6.220	52	-	
1971/72	7.600	53	0		7.760	55	1		6.490	54	4	
1972/73	8.690	61	14		8.480	61	9		7.190	60	11	
1973/74	9.890	69	14		9.660	69	14		9.120	76	27	
1974/75	12.290	86	24		10.670	76	10		10.040	84	10	
1975/76	14.250	100	16		13.990	100	31		11.940	100	19	
1976/77	17.120	120	20		17.250	123	23		17.500	147	47	
1977/78	27.650	194	62		25.900	185	50		25.290	212	45	
1978/79	27.040	190	-2		25.830	185	0		27.170	228	7	
De verhouding van de prijs van 1977/78 t.o.v. 1970/71												
boerderijen					los bouwland				los grasland			
364					339				407			

Tabel 5.9 Verkopen van boerderijen, los bouwland en grasland, onverpacht
Koopprijs, indexcijfer en prijsstijging

	Boerderijen, 1 ha e.m.				Los bouwland				Los grasland			
	koop- prijs	75/76 = 100	prijs- toene- ming per jaar	index	koop- prijs	75/76 = 100	prijs- toene- ming per jaar	index	koop- prijs	75/76 = 100	prijs- toene- ming per jaar	index
	gld./ha		%		gld./ha		%		gld./ha		%	
Onverpacht												
1970/71	9.830	39	-		9.250	49	-		7.480	41	-	
1971/72	11.320	45	15		9.340	50	1		8.250	45	10	
1972/73	14.600	58	29		10.410	55	11		9.720	53	18	
1973/74	18.070	72	24		12.960	69	24		12.650	69	30	
1974/75	21.370	85	18		14.780	79	14		14.870	81	18	
1975/76	25.260	100	18		18.780	100	27		18.420	100	24	
1976/77	42.820	170	70		29.650	158	58		30.200	164	64	
1977/78	56.900	225	33		40.650	216	37		40.500	220	34	
1978/79	55.370	219	-3		41.450	221	2		40.990	223	1	

De verhouding van de prijs van 1977/78 t.o.v. 1970/71

boerderijen	los bouwland	los grasland
579	439	541

De verhouding tussen de koopprijzen van onverpachte en verpachte boerderijen ligt in het tijdvak van 1967/68 t/m 1971/72 op + 1,4 en gedurende de volgende 4 jaren op + 1,8 om daarna in 1 jaar tijds te stijgen tot 2,5 d.w.z. dat in 1976/77 de koopprijzen van onverpachte boerderijen 2½ maal zo hoog waren als van verpachte boerderijen (tabel 5.10). Voor 1977/78 en 1978/79 is deze verhouding gedaald tot + 2,0. Dit sluit aan bij de cijfers van tabel 5.8 en 5.9 waaruit bleek dat de forse prijsstijging bij onverpachte objecten één jaar eerder is opgetreden dan bij verpachte objecten.

Tabel 5.10 De verhouding tussen de koopprijzen van onverpachte en verpachte objecten (verpacht = 100)

Oogstjaar	Boerderijen 1 ha en meer	Los bouwland	Los grasland	Boerderijen 5 ha en meer
	onverpacht in % van verpacht			
1967/68	137	108	117	-
1968/69	143	116	122	-
1969/70	134	120	122	-
1970/71	129	121	120	-
1971/72	149	120	127	140
1972/73	168	123	135	155
1973/74	183	134	139	175
1974/75	174	139	148	168
1975/76	177	134	154	170
1976/77	250	172	173	253
1977/78	206	157	160	202
1978/79	205	160	151	-

De prijzen van onverpachte en verpachte stukken los bouwland en los grasland liggen dicht bij elkaar dan van onverpachte en verpachte boerderijen. In het tijdvak van 1967/68 t/m 1971/72 was onverpacht los grasland + 1,2 maal zo duur als verpacht los grasland, van 1972/73 t/m 1975/76 was deze verhouding 1,4 en in 1976/77 1,7. De verhouding van de koopprijzen van onverpacht en verpacht los bouwland ligt t/m 1975/76 iets lager dan die van los grasland; in 1976/77 en 1977/78 ligt deze verhouding op hetzelfde niveau als die van los grasland.

Het prijsverschil tussen verpachte en pachtvrije boerderijen kan zijn veroorzaakt door factoren als aard en ligging; ook is het niet ondenkbaar dat er bijvoorbeeld bij de gebouwen systematische verschillen in moderniteit bestaan, die invloed hebben op de prijzen. In hoofdstuk 8 wordt verder ingegaan op het grote prijsverschil tussen verpachte en onverpachte objecten.

5.5 Boerderijen

De categorie "boerderijen" omvatte in 1970/71 nog 49% van de verkochte oppervlakte in Nederland. De laatste 3 jaren bedroeg dit aandeel gemiddeld 29½% (tabel 5.2). Tabel 5.11 bevat gegevens omtrent het aantal verkochte boerderijen, de hierbij betrokken oppervlakte en de koopprijs per ha. In 1970/71 was van de verkochte oppervlakte 39% verpacht; in 1974/75 was dit 31% en in 1976/77 is het weer opgelopen tot 35%. De laatste 3 jaar is van ongeveer 20% van de verkochte oppervlakte niet bekend of deze al of niet verpacht was. Wel blijkt dat de koopprijs per ha van deze categorie bijna op hetzelfde niveau ligt als van de onverpachte boerderijen.

Tabel 5.11 Verkochte boerderijen van 1 ha en meer. Aantal waarnemingen, oppervlakte en koopprijs

Oogstjaar	Alle objecten	Verpacht	Onverpacht	Rechtsvorm onbekend 1)
boerderijen 1 ha en meer				
	aantal objecten			
1970/71	2.025	724	1.107	194
1974/75	855	202	408	245
1975/76	814	222	372	220
1976/77	726	212	336	178
	verkochte oppervlakte, ha			
1970/71	24.919	9.717	13.516	1.686
1974/75	9.811	3.001	4.635	2.175
1975/76	9.817	3.145	4.699	1.973
1976/77	9.142	3.232	4.289	1.621
	oppervlakte in % van totaal			
1970/71	100	39	54	7
1974/75	100	31	47	22
1975/76	100	32	48	20
1976/77	100	35	47	18
	koopprijs, gld./ha			
1970/71	8.990	7.600	9.830	10.267
1974/75	18.200	12.290	21.370	19.600
1975/76	21.850	14.250	25.260	25.840
1976/77	33.330	17.120	42.820	40.540

1) Rechtsvorm onbekend: objecten waarvan niet bekend is of zij verpacht dan wel niet verpacht zijn. De getallen van deze kolom zijn afgeleid of berekend uitgaande van de drie andere kolommen.

Tabel 5.12 Verkopen van boerderijen naar oppervlakteklasse

Oogstjaar	Oppervlakteklasse, ha					
	1	5	10	20	30 en	alle
	tot 5	tot 10	tot 20	tot 30	meer	objecten
verkochte oppervlakte, ha						
verpachte boerderijen						
1974/75	139	207	651	1.000	1.004	3.001
1975/76	165	217	814	911	1.039	3.145
1976/77	185	189	450	780	1.627	3.232
onverpachte boerderijen						
1974/75	427	441	1.348	1.197	1.221	4.635
1975/76	383	328	1.252	994	1.743	4.699
1976/77	361	329	922	1.013	1.664	4.289
koopprijs, gld./ha						
verpachte boerderijen						
1974/75	34.320	15.080	11.590	11.650	9.750	12.290
1975/76	33.730	22.890	14.250	13.350	10.130	14.250
1976/77	47.720	21.880	19.790	14.530	13.590	17.120
onverpachte boerderijen						
1974/75	45.910	29.820	20.190	17.600	14.740	21.370
1975/76	57.380	31.840	24.900	21.240	19.510	25.260
1976/77	88.510	55.560	37.580	37.810	36.320	42.820
koopprijs onverpacht in % van verpacht						
1974/75	134	198	174	151	151	174
1975/76	170	139	175	159	193	177
1976/77	185	254	190	260	267	250
koopprijs, gemiddeld = 100						
verpachte boerderijen						
1974/75	279	123	94	95	79	100
1975/76	237	161	100	94	71	100
1976/77	279	128	116	85	79	100
onverpachte boerderijen						
1974/75	215	140	94	82	69	100
1975/76	227	126	99	84	77	100
1976/77	207	130	88	88	85	100

In tabel 5.12 zijn de bedrijven ingedeeld naar oppervlakteklasse. De verkochte oppervlakte per oppervlakteklasse is vrij klein zodat bepaalde factoren zoals grondsoort, gebied, ligging, verkaveling, grondwaterstand, aantal adspirant kopers etc. grote invloed op deze gemiddelden kunnen hebben uitgeoefend. Het verschil in koopprijs per ha van de onderscheiden oppervlakteklassen zal voor een deel veroorzaakt worden doordat de prijs van de bedrijfsgebouwen, omgeslagen over de bijbehorende gekochte oppervlakte, bij kleinere bedrijven relatief zwaar op de grond drukt. Vooral het prijsverschil tussen de groep van 1 tot 5 ha en de groepen groter dan 5 ha wordt hierdoor bepaald.

De verhouding tussen de koopprijzen van onverpacht en verpachte bedrijven in de onderscheiden oppervlakteklassen varieert nogal doch een bepaalde lijn is niet te ontdekken.

De prijzen van objecten met opstallen met een recreatieve bestemming liggen in 1975/76 op hetzelfde niveau als die van onverpachte boerderijen in de oppervlakteklasse van 1 tot 5 ha (f 50.000,- tot f 60.000,- per ha).

Een indeling van de boerderijen naar oppervlakteklasse en naar groep van landbouwgebieden is opgenomen in tabel 5.13. Ook hier geldt het bezwaar dat een aantal waarnemingen slechts op + 100 ha betrekking heeft.

Tabel 5.13 Verkopen van verpachte en onverpachte boerderijen naar oppervlakteklasse en naar groep van landbouwgebieden 1) 1976/77 2)

Gebied	Oppervlakteklasse, ha					
	5-10	10-20	20-30	30 e.m.	5 ha en meer	
	koopprijs, gld./ha					ha
	verpachte boerderijen					
zeekleigebieden	-	16.970	14.170	14.210	14.490	1.470
rivierkleigeb.	-	-	-	-	21.640	168
weidestreken	-	-	15.650	13.630	15.190	713
zandgronden	22.090	17.280	12.950	11.070	15.100	592
veenkoloniën	-	-	-	-	16.790	72
Nederland 3)	21.880	19.790	14.530	13.590	15.260	3.047
	onverpachte boerderijen					
zeekleigebieden	-	36.590	33.400	41.510	39.840	1.445
rivierkleigeb.	-	-	-	-	48.910	149
weidestreken	-	37.730	41.890	34.670	40.410	985
zandgronden	48.610	37.020	38.970	21.780	35.000	1.163
veenkoloniën	-	-	-	-	27.370	137
Nederland 4)	55.560	37.580	37.810	36.320	38.610	3.928

1) De ligging van de groepen van landbouwgebieden is aangegeven in bijlage 12.

2) De koopprijzen hebben betrekking op 100 ha en meer tenzij anders vermeld.

3) Inclusief de tuinbouwgebieden: verpachte boerderijen: verkocht 31 ha, gemiddelde koopprijs f 18.250,- per ha.

4) Inclusief de tuinbouwgebieden: onverpachte boerderijen: verkocht 49 ha, gemiddelde koopprijs f 52.340,- per ha. 75

Ten slotte zijn de verpachte boerderijen van 5 ha en groter ingedeeld naar bedrijven, die wel en bedrijven die niet aan de zittende pachter zijn verkocht. Het laatste houdt dus in dat het verpachte bedrijf is verkocht aan een belegger of aan iemand, die te zijner tijd het verpachte bedrijf zelf in gebruik wil nemen of die een (schoon) zoon heeft die het t.z.t. zal exploiteren (tabel 5.14). In de 3 laatst bekende boekjaren is ongeveer 79% van de oppervlakte van verpachte boerderijen van 5 ha en groter verkocht aan de zittende pachters. Voor deze bedrijven heeft de zittende pachter 89 tot 93% van de gemiddelde koopprijs betaald. Bij verkoop aan andere kopers hebben deze 121 tot 126% van de gemiddelde koopprijs gegeven. In 1974/75 en 1975/76 hebben de "andere kopers" ruim f 4.100,- en in 1976/77 ongeveer f 4.900,- per ha meer betaald dan de zittende pachter. Omtrent de oorzaken van deze verschillen zijn alleen enkele veronderstellingen te maken. Mogelijk zal de verpachter in de regel niet de uiterste prijs aan de pachter vragen omdat tussen beiden vaak reeds vele jaren een pachtverhouding bestaat. Indien de verpachter een, naar de mening van de pachter, te hoge prijs vraagt kan de pachter de grondkamer verzoeken een bindende prijs te bepalen (hoofdstuk 9, paragraaf 2).

Tabel 5.14 Verkopen van boerderijen van 5 ha en meer aan de zittende pachter

Oogstjaar	Alle objecten	Aan de zittende pachter	Alle objecten	Aan de zittende pachter
	aantal objecten		oppervlakte, ha	
	verpachte boerderijen van 5 ha en meer			
1974/75	138	100	2862	1995
1975/76	147	100	2980	1946
1976/77	126	100	3047	2336

Oogstjaar	Alle objecten	Aan de zittende pachter	Niet aan de zittende pachter	
		koop-prijs totaal = 100	koop-prijs totaal = 100	
	koopprijs, gld./ha	index	gld./ha	index
	verpachte boerderijen van 5 ha en meer			
1974/75	11.220	89	14.140	126
1975/76	13.170	89	15.880	121
1976/77	15.260	93	19.010	125

5.6 Los grasland

De categorie los grasland omvatte in 1970/71 25% van de oppervlakte van de in de statistiek opgenomen verkopen. Nadien is dit aandeel opgelopen tot een niveau van 36%, waarmee het aandeel van de boerderijen duidelijk is overtroffen (tabel 5.2). Tabel 5.15 bevat gegevens omtrent het aantal verkochte objecten los grasland, de hierbij betrokken oppervlakte en de prijs per ha. De verkochte oppervlakte per object bedraagt de laatste jaren gemiddeld 2,8 ha (tabel 5.3).

Van ongeveer 19% van de verkochte oppervlakte is niet bekend of het verpachte of onverpachte objecten betref. De koopprijs van deze categorie ligt veel dichterbij die van onverpachte objecten dan die van verpachte objecten, zodat dit er op zou kunnen wijzen dat deze groep voornamelijk uit onverpachte objecten bestaat.

Tabel 5.15 Verkopen van los grasland. Aantal waarnemingen, oppervlakte en koopprijs

Oogstjaar	Alle objecten	Verpacht	Onverpacht	Rechtsvorm onbekend 1)
los grasland				
aantal objecten				
1970/71	4.207	968	2.576	663
1974/75	4.144	1.018	2.299	827
1975/76	4.140	970	2.236	934
1976/77	4.123	910	2.297	916
verkochte oppervlakte, ha				
1970/71	12.884	3.033	8.088	1.763
1974/75	11.949	2.886	6.710	2.353
1975/76	12.191	2.900	7.000	2.291
1976/77	10.968	2.579	6.254	2.135
oppervlakte in % van totaal				
1970/71	100	23	63	14
1974/75	100	24	56	20
1975/76	100	24	57	19
1976/77	100	24	57	19
koopprijs, gld./ha				
1970/71	7.260	6.220	7.480	8.040
1974/75	13.410	10.040	14.870	13.380
1975/76	16.690	11.940	18.420	17.420
1976/77	26.990	17.500	30.200	29.050

1) Rechtsvorm onbekend: objecten waarvan niet bekend is of zij verpacht dan wel niet verpacht zijn. De getallen van deze kolom zijn afgeleid of berekend uitgaande van de drie voorgaande kolommen.

Tabel 5.16 Verkopen van los grasland naar oppervlakteklasse

Oogstjaar	Oppervlakteklasse, ha					
	0,1	1	5	10	20 en	alle
	tot 1	tot 5	tot 10	tot 20	meer	objecten
verkochte oppervlakte, ha						
verpacht los grasland						
1974/75	121	1.647	548	379	193	2.886
1975/76	120	1.499	694	320	267	2.900
1976/77	144	1.288	598	338	210	2.579
onverpacht los grasland						
1974/75	309	3.540	1.684	853	325	6.710
1975/76	289	3.391	1.508	1.195	617	7.000
1976/77	326	3.349	1.570	737	271	6.254
koopprijs, gld./ha						
verpacht los grasland						
1974/75	12.270	10.450	9.210	9.370	8.760	10.040
1975/76	14.830	12.450	12.380	9.320	9.720	11.940
1976/77	21.650	18.410	16.250	17.270	12.970	17.500
onverpacht los grasland						
1974/75	15.770	15.000	14.800	14.830	13.030	14.870
1975/76	19.870	19.100	18.440	17.200	16.310	18.420
1976/77	30.330	30.900	29.910	29.300	25.390	30.200
koopprijs onverpacht in % van verpacht						
1974/75	127	144	161	158	(149)	148
1975/76	134	153	149	185	(168)	154
1976/77	140	168	184	170	(196)	173
koopprijs, gemiddeld = 100						
verpacht los grasland						
1974/75	122	104	92	93	(87)	100
1975/76	124	104	104	78	(81)	100
1976/77	124	105	93	99	(74)	100
onverpacht los grasland						
1974/75	106	101	100	100	88	100
1975/76	108	104	100	93	89	100
1976/77	100	102	99	97	84	100

() weinig waarnemingen.

In 1970/71 was van de verkochte oppervlakte 23% verpacht; de laatste 3 oogstjaren bedroeg dit steeds 24%.

In tabel 5.16 zijn de objecten los grasland ingedeeld naar oppervlakteklasse. Naarmate de verkochte oppervlakte verpacht los grasland groter is, is de prijs per ha in het algemeen lager. Bij onverpacht los grasland zijn deze verschillen kleiner. Nu is het mogelijk dat er een verband is tussen de oppervlakte van het object en grondsoort en/of gebied. Een indeling naar grondsoort en oppervlakteklasse (tabel 5.17) laat dezelfde tendens zien. Stukjes verpacht grasland kleiner dan 1 ha hebben de laatste 3 jaar ongeveer 18% meer opgebracht dan kavels van 1 tot 5 ha. Bij onverpacht grasland is er gemiddeld geen verschil te constateren tussen deze beide oppervlakteklassen.

De indeling naar groepen van landbouwgebieden laat weinig duidelijke verschillen zien. Verpacht los grasland op de zandgronden heeft meer opgebracht dan op de andere grondsoorten.

Bij aankoop van verpacht los grasland door de zittende pachter heeft deze de laatste jaren ongeveer 90% van de gemiddelde koopprijs moeten betalen.

Tabel 5.17 Verkopingen van los grasland naar oppervlakteklasse en naar groep van landbouwgebieden 1975/76

Gebied	Oppervlakteklasse, ha						ha
	0,1-1	1-5	5-10	10-20	20 en meer	alle objecten	
	koopprijs, gld./ha						
	verpacht los grasland						
zeekleigebieden	-	11.910	-	-	-	12.190	291
rivierkleigeb.	-	10.690	10.180	-	-	10.530	451
weidestrecken	-	11.970	12.010	8.940	9.390	10.990	1.117
zandgronden	15.140	13.570	12.930	-	-	13.410	967
veenkoloniën	-	-	-	-	-	15.850	23
tuinbouwgeb.	-	-	-	-	-	13.800	52
Nederland	14.830	12.450	12.380	9.320	9.720	11.940	2.900
	onverpacht los grasland						
zeekleigebieden	-	18.470	16.840	15.000	-	18.040	515
rivierkleigeb.	-	18.860	18.390	-	-	18.830	622
weidestrecken	-	19.820	19.710	18.050	15.600	18.780	2.331
zandgronden	19.520	19.000	17.520	16.760	16.160	18.250	3.311
veenkoloniën	-	-	-	-	-	13.470	64
tuinbouwgeb.	-	19.430	-	-	-	18.170	159
Nederland	19.870	19.100	18.440	17.200	16.310	18.420	7.000

N.B. De cijfers hebben betrekking op 70 ha en meer, tenzij anders vermeld.

5.7 Los bouwland

De oppervlakte verkocht los bouwland bedroeg in 1974/75 en 1975/76 resp. 15,2 en 15,9% van de totaal verkochte oppervlakte. In 1976/77 blijkt dit aandeel te zijn opgelopen tot 20,6% (tabel 5.2). De verkochte oppervlakte per object bedroeg 2,6 ha.

Van 23% van de verkochte oppervlakte (tabel 5.3) is niet bekend of het verpachte of onverpachte objecten betrof (tabel 5.18). De koopprijs van deze groep ligt, evenals bij boerderijen en los grasland, veel dichterbij die van onverpachte objecten dan die van verpachte objecten. Dit kan er op wijzen dat het hier voornamelijk onverpachte objecten betreft.

Tabel 5.18 Verkopen van los bouwland. Aantal waarnemingen, oppervlakte en koopprijs

Oogstjaar	Alle objecten	Verpacht	Onverpacht	Rechtsvorm onbekend 1)
los bouwland				
	aantal objecten			
1970/71	1.891	656	1.066	169
1974/75	1.833	551	928	354
1975/76	2.190	690	1.092	408
1976/77	2.536	765	1.246	525
	verkochte oppervlakte, ha			
1970/71	5.196	2.025	2.783	388
1974/75	5.011	1.451	2.709	851
1975/76	5.230	1.506	2.789	935
1976/77	6.533	1.825	3.192	1.516
	verkochte oppervlakte in % van totaal			
1970/71	100	39	54	7
1974/75	100	29	54	17
1975/76	100	29	53	18
1976/77	100	28	49	23
	koopprijs, gld./ha			
1970/71	8.620	7.650	9.250	9.160
1974/75	13.380	10.670	14.780	13.540
1975/76	17.140	13.990	18.780	17.320
1976/77	25.720	17.250	29.650	27.640

1) Rechtsvorm onbekend: objecten waarvan niet bekend is of zij verpacht dan wel niet verpacht zijn. De getallen van deze kolom zijn afgeleid of berekend uitgaande van de drie voorgaande kolommen.

Tabel 5.19 Verkopen van los bouwland naar oppervlakteklasse

Oogstjaar	Oppervlakteklasse, ha					
	0,1	1	5	10	20 en	alle
	tot 1	tot 5	tot 10	tot 20	meer	objecten
verkochte oppervlakte, ha						
verpacht los bouwland						
1974/75	100	717	250	173	210	1.451
1975/76	163	676	291	281	95	1.506
1976/77	175	804	326	296	224	1.825
onverpacht los bouwland						
1974/75	196	1.095	477	346	595	2.709
1975/76	232	1.196	463	400	498	2.789
1976/77	273	1.247	614	651	407	3.192
koopprijs, gld./ha						
verpacht los bouwland						
1974/75	12.060	10.840	9.930	9.320	11.430	10.670
1975/76	14.980	13.780	13.340	15.870	10.220	13.990
1976/77	19.940	18.240	15.530	15.950	15.800	17.250
onverpacht los bouwland						
1974/75	14.860	14.650	15.130	14.010	15.160	14.780
1975/76	18.370	19.620	19.290	18.810	16.440	18.780
1976/77	27.590	30.350	30.620	28.370	29.430	29.650
koopprijs onverpacht in % van verpacht						
1974/75	123	135	152	(150)	(133)	139
1975/76	123	142	145	119	(161)	134
1976/77	138	166	197	178	(186)	172
koopprijs, gemiddeld = 100						
verpacht los bouwland						
1974/75	113	102	93	(87)	(107)	100
1975/76	107	98	95	113	(73)	100
1976/77	116	106	90	92	(92)	100
onverpacht los bouwland						
1974/75	101	99	102	95	103	100
1975/76	98	104	103	100	88	100
1976/77	93	102	103	96	99	100

() weinig waarnemingen.

In 1970/71 was van de verkochte oppervlakte 39% verpacht, in de 3 laatstbekende oogstjaren ligt dit op een constant niveau van ongeveer 29%.

Stukjes verpacht los bouwland kleiner dan 1 ha hebben de afgelopen jaren ongeveer 10% meer opgebracht dan verpacht los bouwland van 1 tot 5 ha. Bij onverpacht los bouwland is er geen duidelijk verschil te bespeuren (tabel 5.19) tussen de kooprijzen bij indeling naar oppervlakteklassen.

Bij de indeling van verkocht bouwland naar oppervlakteklasse en naar groep van landbouwgebieden valt alleen op dat de prijs in de rivierklei- en in de tuinbouwgebieden hoger ligt dan in de andere delen van Nederland (tabel 5.20).

De prijzen van recreatieobjecten zonder opstallen liggen duidelijk hoger dan van onverpacht los bouwland en los grasland nl. in 1975/76 gemiddeld tussen f 20.000,- en f 25.000,-.

Bij aankoop van verpacht los bouwland door de zittende pachter heeft deze de laatste jaren ongeveer 90% van de gemiddelde prijs betaald.

Tabel 5.20 Verkopingen van los bouwland naar oppervlakteklasse en naar groep van landbouwgebieden 1975/76

Gebied	Oppervlakteklasse, ha						ha
	0,1-1	1-5	5-10	10-20	20 en meer	alle objecten	
	kooprij, gld./ha						
	verpacht los bouwland						
zeekleigebieden	-	12.950	13.670	16.970	10.220	13.880	737
rivierkleigeb.	-	18.110	-	-	-	16.940	168
weidestrecken	-	-	-	-	-	12.020	73
zandgronden	14.780	13.500	-	-	-	13.320	389
veenkoloniën	-	-	-	-	-	12.060	84
tuinbouwgebieden	-	-	-	-	-	16.770	54
Nederland	14.980	13.780	13.340	15.870	10.220	13.990	1.506
	onverpacht los bouwland						
zeekleigebieden	-	21.380	21.790	20.500	16.290	19.290	1.032
rivierkleigeb.	-	22.830	-	-	-	21.290	140
weidestrecken	-	-	-	-	-	19.760	82
zandgronden	18.400	18.280	18.330	19.590	-	18.440	980
veenkoloniën	-	16.830	17.290	16.730	-	16.790	461
tuinbouwgebieden	-	-	-	-	-	21.750	95
Nederland	18.370	19.620	19.290	18.810	16.440	18.780	2.789

N.B. De cijfers hebben betrekking op een oppervlakte van 75 ha en meer tenzij anders vermeld.

5.8 Tuinderijen, los tuinland en losse boomgaarden

Het aandeel van tuinderijen, los tuinland en losse boomgaarden in de totaal verkochte oppervlakte in 1976/77 bedroeg resp. 0,9, 1,8 en 1,1% (tabel 5.2). Naar geldbedragen gemeten zijn de aandelen van tuinderijen en los tuinland veel hoger namelijk voor beide categorieën 3,5% (tabel 5.4).

Onverpachte tuinderijen (gemiddelde oppervlakte 2,3 ha) hebben in 1976/77 f 113.660,- per ha opgebracht (tabel 5.21). In de tuinbouwgebieden bedroeg de gemiddelde prijs f 173.670,- per ha. Onverpacht los tuinland (gemiddelde oppervlakte per object 1,8 ha) heeft f 58.700,- opgebracht; dit is ongeveer 2 maal zoveel als onverpacht los bouwland kleiner dan 5 ha.

Tabel 5.21 Verkopen van tuinderijen, los tuinland en losse boomgaarden. Totaal, verpacht en onverpacht 1976/77

Categorieën en gebieden	Totaal		Verpacht		Onverpacht	
	opper- vlakte	koop- prijs	opper- vlakte	koop- prijs	opper- vlakte	koop- prijs
	ha	gld./ha	ha	gld./ha	ha	gld./ha
tuinderijen						
Nederland	284	118.320	44	119.300	199	113.660
tuinbouwgeb.	75	186.390	13	170.570	47	173.670
los tuinland						
Nederland	582	55.280	114	42.520	414	58.700
zeekleigebied	125	58.530	25	36.710	92	64.960
weidestrecken	141	60.500	17	63.300	101	62.350
zandgronden	121	41.210	26	27.000	86	44.480
tuinbouwgeb.	170	61.850	39	50.730	120	63.950
losse boomgaarden						
Nederland	348	40.350	50	28.080	240	41.980
rivierkleigeb.	186	38.670	20	28.320	135	40.720

De prijzen van de onverpachte tuinderijen in 1975/76 en 1976/77 zijn t.o.v. 1970/71 ongeveer verdubbeld (tabel 5.22). Onverpacht los tuinland is in 6 jaar tijds 2,75 maal zo duur geworden en onverpachte losse boomgaarden 3,4 maal. In dezelfde tijd is de prijs van onverpacht los bouwland 3,2 maal zo hoog geworden.

Bij vergelijking van de prijsontwikkeling van onverpachte landbouwgronden na 1970/71 (tabel 5.9) met die van onverpachte tuinderijen (tabel 5.22) valt op dat de ontwikkeling bij de laatste categorie onregelmatig is. Van 1971/72 t/m 1973/74 zijn de prijzen van onverpachte tuinderijen weinig gestegen; de beide volgende oogstjaren laten een flinke stijging zien (+18 en +51%) en daarna volgt een daling van 11%. De prijzen worden kennelijk mede bepaald door de rentabiliteit van de tuinbouw.

Tabel 5.22 Verkopen van tuinderijen, los tuinland en losse boomgaarden, onverpacht Koopprijs, indexcijfer en prijsstoeneming											
Oogstjaar	Tuinderijen			Los tuinland			Losse boomgaarden				
	koop- prijs	75/76 = 100	prijs- toene- ming per jaar %	koop- prijs	75/76 = 100	prijs- toene- ming per jaar %	koop- prijs	75/76 = 100	prijs- toene- ming per jaar %		
	gld./ha	index		gld./ha	index		gld./ha	index			
onverpacht											
1970/71	61.810	48	-	21.410	52	-	12.390	53	-		
1971/72	70.080	55	13	24.120	59	13	15.500	66	25		
1972/73	69.080	54	- 1	27.690	67	15	17.670	70	14		
1973/74	72.310	56	5	29.420	71	6	23.230	100	31		
1974/75	85.090	66	18	31.760	77	8	22.440	96	-3		
1975/76	128.200	100	51	41.220	100	30	23.330	100	4		
1976/77	113.660	89	-11	58.700	142	42	41.980	180	80		
1977/78	222.440	174	96	73.070	177	24	55.540	238	32		

5.9 Overdrachten tussen (schoon) ouders en kinderen

In een toelichting schrijft het CBS o.a.: "Het is bekend dat het aantal transacties tussen (schoon) ouders en kinderen vrij groot is. Toch zijn deze niet in de gemiddelde prijzen verwerkt omdat de statistiek in de eerste plaats beoogt informatie te geven over in het z.g. vrije verkeer tot stand gekomen prijzen. Bij de verkopen door (schoon) ouders aan kinderen wordt in de regel een aanzienlijk lagere prijs overeengekomen dan in de overige gevallen. Aannemelijk is dat bij de eerstgenoemde overeenkomsten een aantal overwegingen meespelen die op de grondmarkt in het algemeen niet tellen.

Een globale verkenning is verricht met betrekking tot de verkoopprijzen t/m 1976/77 door onderzoek van min of meer toevallig ter beschikking gekomen gegevens. Met enige nadruk moet worden gesteld, dat deze gegevens gezien de verzameling van het materiaal, niet anders dan als een globale indicatie mogen worden gezien."

Met ingang van 1 januari 1978 is, evenals bij de andere transacties, ook een vragenlijst gezonden aan kopers, die hebben gekocht van (schoon) ouders.

Tabel 5.23 Koopprijzen bij familieoverdrachten, verpachte objecten

	Aantal	Opper- vlakte	Koop- prijs	Koop- prijs aan derden = 100
		ha	gld./ha	index
Verpachte boerderijen van 1 ha en meer				
1973/74	185	2.287	9.770	99
1974/75	100	1.477	9.270	75
1975/76	153	1.741	11.140	78
1976/77	40	585	14.330	84
1e halfjaar 1978	123	1.326	18.640	69
Verpacht los bouwland				
1973/74	85	305	7.640	79
1974/75	85	225	7.970	75
1975/76	119	463	8.760	63
1976/77	116	424	12.930	75
1e halfjaar 1978	56	140	14.780	54
Verpacht los grasland				
1973/74	147	452	7.250	79
1974/75	119	406	7.480	75
1975/76	161	617	9.200	77
1976/77	97	329	13.380	76
1e halfjaar 1978	93	443	14.240	55

Tabel 5.24 Koopprijzen bij familieoverdrachten, onverpachte objecten

	Aan- tal	Oppervlakte	Koop- prijs	Koopprijs aan der- den = 100	Koopprijs verpacht aan der- den = 100
		ha	gld./ha	index	index
Onverpachte boerderijen van 1 ha en meer					
1973/74	124	1.025	13.480	75	136
1974/75	66	553	14.800	69	120
1975/76	116	1.120	15.060	60	106
1976/77	251)	871)			
1e halfjaar 1978	91	765	24.120	38	-
Onverpacht los bouwland					
1973/74	72	144	8.570	66	89
1974/75	67	118	8.040	54	75
1975/76	89	195	9.600	51	69
1976/77	110	191	14.940	50	87
1e halfjaar 1978	67	173	15.200	36	-
Onverpacht los grasland					
1973/74	124	253	8.590	68	94
1974/75	93	250	9.800	66	98
1975/76	133	272	13.080	71	110
1976/77	94	187	20.190	67	115
1e halfjaar 1978	69	167	23.590	55	-

1) Het aantal en de oppervlakte is zo klein dat het niet verantwoord is een koopprijs op te nemen.

De in tabel 5.23 en 5.24 vermelde overdrachten tussen (schoon) ouders en kinderen hebben in 1973/74 betrekking op 4.466 ha, in 1974/75 op 3.029 ha; in 1975/76 op 4.408 ha en in 1976/77 op slechts 1.803 ha. Vooral de in het laatste jaar geregistreerde oppervlakte onverpachte boerderijen is klein terwijl ook de gemiddelde oppervlakte per bedrijf veel lager ligt dan in voorgaande oogstjaren. In verband met bedrijfsoverdracht ging in de periode 1970-1975 jaarlijks ca. 53.000 ha cultuurgrond in andere handen over (hoofdstuk 2, paragraaf 4). Blijkens andere gegevens is 63% van de cultuurgrond in eigen exploitatie of gepacht van ouders. Mede gelet op de wijze van verzameling van de gegevens is het zeker dat de, in de tabellen opgenomen oppervlakte slechts een klein deel vormt van de gronden die in deze jaren zijn overgedragen van ouders op kinderen.

De kooprijzen van verpachte boerderijen en verpacht los bouw- en grasland bij overdrachten tussen (schoon) ouders en kinderen lag de laatste jaren op een niveau van ongeveer 75% van de prijzen 1) bij verkoop aan derden (tabellen 5.23 en 5.25).

Volgens de cijfers van het 1e halfjaar van 1978 zijn de kooprijzen van verpachte objecten bij familieoverdrachten achtergebleven bij de sterke prijsstijging van soortgelijke objecten verkocht aan derden. In het 1e halfjaar van 1978 werden verpachte boerderijen binnen de familie gewaardeerd op 69% van de kooprijzen van overige overdrachten en bij verpacht los bouw- en grasland op + 55%.

Het beeld bij de onverpachte objecten is minder overzichtelijk (tabel 5.24 en 5.25). Wel liggen de kooprijzen van deze objecten bij familieoverdrachten t.o.v. de kooprijzen aan derden 1) relatief lager dan bij verpachte objecten.

In 1973/74 lag de prijs voor onverpachte boerderijen bij overdracht binnen de familie op 75% van die bij de overige overdrachten; in 1974/75 was dit 69%, in 1975/76 60% en in het 1e halfjaar van 1978 slechts 41%. In dit halfjaar is het percentage voor onverpacht los bouwland 36% en voor los grasland 56%.

Er wordt weleens verondersteld dat de overdrachten van onverpachte gronden door (schoon) ouders aan kinderen plaatsvindt tegen prijzen, die ongeveer op een gelijk niveau liggen als die welke worden overeengekomen bij verkoop van verpachte objecten aan kopers die geen familie in de rechte lijn zijn. Van de laatste vier jaren zijn deze gegevens eveneens naast elkaar gezet (tabel 5.24 en 5.25). Het blijkt dat de veronderstelling bij onverpachte boerderijen in 1975/76 wel opgaat; in de twee voorgaande jaren ligt de prijs hoger dan die van verpachte boerderijen, verkocht aan derden.

1) De prijzen bij verkoop aan derden hebben betrekking op overdrachten met behulp waarvan de tabellen 5.7 t/m 5.22 zijn opgesteld. De hierbij overeengekomen prijzen worden geacht in het z.g. vrije verkeer tot stand te zijn gekomen.

Bij onverpacht los bouwland ligt de prijs in het algemeen lager en bij onverpacht los grasland weer iets hoger dan van soortgelijke verpachte objecten, die aan derden zijn verkocht.

De gegevens van het boekhoudnet over het boekjaar 1977/78 leveren, evenals die over 1976/77, echter een ander beeld. Bij overdracht binnen de familie werd in 1977/78 een gemiddelde prijs genoteerd van f 8.000,- per ha 1) (17.170 ha bij een gemiddelde oppervlakte per transactie van 16,5 ha). In 1976/77 bedroeg deze gemiddelde prijs f 10.340,-. Bij aankoop door pachters van verpachters was de gemiddelde prijs in 1977/78 f 15.320,- per ha (9.690 ha bij een gemiddelde oppervlakte van 6,5 ha) terwijl bij aankoop van onverpacht land van derden (11.900 ha bij een gemiddelde van 3,15 ha per transactie) per ha gemiddeld f 38.700,- werd betaald (alles incl. belastingen en overige aankoopkosten).

Tabel 5.25 Vergelijking van de koopprijzen bij overdrachten tussen (schoon)-ouders en kinderen en bij overdrachten aan derden

	Koopprijzen verpacht in % van verpacht aan derden		
	boerderijen	los bouwland	los grasland
1973/74	99	79	79
1974/75	75	75	75
1975/76	78	63	77
1976/77	84	75	76
1e halfjaar 1978	69	54	55
	Koopprijzen onverpacht in % van onverpacht aan derden		
	boerderijen	los bouwland	los grasland
1973/74	75	66	68
1974/75	69	54	66
1975/76	60	51	71
1976/77	-	50	67
1e halfjaar 1978	41	36	56
	Koopprijzen onverpacht in % van verpacht aan derden		
	boerderijen	los bouwland	los grasland
1973/74	136	89	94
1974/75	120	75	98
1975/76	106	69	110
1976/77	-	87	115
1e halfjaar 1978	89	56	90

1) Zonder de gebouwen

De geaggregeerde gegevens zijn ontleend aan de bedrijven van het boekhoudnet 1). In 1977/78 omvatte dit boekhoudnet de landbouwbedrijven van 64 sbe en groter. Het moet worden aangenomen dat het boekhoudnet wegens ondervertegenwoordiging van de groep beginnende ondernemers geen volledig beeld geeft van de bedrijfsvername van familie.

5.10 Categorieën van verkopers en kopers

In tabel 5.26 worden 5 categorieën van verkopers en kopers onderscheiden.

Aankopen door de Overheid (Domeinen) zijn niet in de statistieken opgenomen omdat de hierbij betrokken gronden vrijwel steeds voor niet-agrarische doeleinden worden bestemd. De door de Overheid verkochte oppervlakte cultuurgrond is relatief klein.

De Stichting Beheer Landbouwgronden (SBL) is een stichting van de Overheid. Zij is belast met de aan- en verkoop en het tijdelijk beheer van gronden ten behoeve van de landbouw en doeleinden van algemeen belang. Een groot deel van de door het SBL aangekochte gronden blijft haar functie als cultuurgrond behouden. Dit is de reden dat deze gronden wel in de statistiek zijn opgenomen. Per saldo heeft zij in 1974/75 en 1975/76 ieder jaar ongeveer 4.600 ha meer gekocht dan verkocht. In 1976/77 bedroeg dit saldo ruim 3.000 ha. Deze cijfers geven, zo schrijft het C.B.S., een vertekening van het beeld. De S.B.L. koopt veel grond in ruilverkavelingsgebieden. Na verloop van tijd wordt de grond weer afgestoten. Dit gebeurt meestal niet door verkoop maar door middel van de zogenaamde akte van toedeling na het gereedkomen van de ruilverkaveling. Daarbij gaat de eigendom van de door S.B.L. ingebrachte grond over op andere eigenaren in het ruilverkavelingsgebied. Deze overdracht wordt niet in de statistiek verwerkt.

Een minder belangrijke categorie wat aan- en verkopen betreft wordt gevormd door de groep "overige niet-particulieren". Deze groep omvat kerkelijke instellingen, banken, verzekeringsmaatschappijen en (andere) N.V.'s. Gesommeerd heeft deze groep 700 tot 1.400 ha per jaar meer verkocht dan gekocht.

Als groep hebben de agrariërs de grootste oppervlakte cultuurgrond gekocht en verkocht; per saldo is er jaarlijks ruim 7.000 tot 10.000 ha meer gekocht dan verkocht.

De laatste groep wordt gevormd door de niet-agrariërs en particulieren, waarvan het beroep niet bekend is. De aan- en verkopen liggen ieder oogstjaar op ongeveer hetzelfde niveau; per saldo heeft deze groep jaarlijks ongeveer 10.750 ha afgestoten. Een deel van deze gronden zal zijn verkocht aan de zittende pachters (tabel 5.26, noot 7). Verder dient men zich te realiseren dat rustende agrariërs niet tot de agrariërs zijn gerekend.

1) Een beschrijving van het boekhoudnet is opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1.

Tabel 5.26 De oppervlakte (in ha) verkocht/aangekocht naar categorieën van verkopers/kopers

	overheid	Stichting Beheer Landbouw gronden	Categorieën van verkopers/kopers			totaal
			overige niet- particu- lieren 1)	agrariërs 7)	niet- agrariërs en beroep niet be- kend 2)7)	
1973/74						
gekocht	-	3.221	1.162	23.205	6.456	34.044
verkocht	822	140	1.915	13.841	17.327	34.044
saldo aan- en verkoop	-822	3.081	- 753	9.364	-10.871	0
1974/75						
gekocht	-	4.717	888	22.053	5.334	32.992
verkocht	698	86	1.996	14.095	16.117	32.992
saldo aan- en verkoop	-698	4.631	-1.108	7.958	-10.783	0
1975/76						
gekocht	-	4.723	707	21.434	5.876	32.929 3)
verkocht	550	140	1.433	14.158	16.647	32.929 4)
saldo aan- en verkoop	-550	4.583	- 726	7.276	-10.771	0
1976/77						
gekocht	-	3.244	980	21.825	5.461	31.754 5)
verkocht	434	155	2.377	11.828	15.976	31.754 6)
saldo aan- en verkoop	-434	3.089	-1.397	9.997	-10.515	0

1) Waaronder banken, kerkelijke instellingen en N.V.'s.

2) De CBS-statistieken geven afzonderlijke cijfers voor niet-agrariërs en "beroep niet bekend". Uit deze cijfers blijkt dat er een wisselwerking is tussen het aandeel van de beide groepen. Hieruit kan worden afgeleid dat onder de groep "beroep niet bekend" veel "niet-agrariërs" zitten. Dit is de reden dat beide groepen hier zijn samengevoegd.

3) Inclusief 190 ha, gekocht door kopers gevestigd in het buitenland.

4) Grondbezitters, gevestigd in het buitenland, hebben in 1975/76 geen grond verkocht.

5) Inclusief 244 ha, gekocht door kopers gevestigd in het buitenland.

6) Inclusief 984 ha, verkocht door eigenaren in het buitenland.

7) De oppervlakte grond verkocht aan de zittende pachter bedroeg in 1973/74: 5.366 ha, in 1974/75: 4.894 ha, in 1975/76: 5.249 ha en in 1976/77: 5.591 ha.

Rustende agrariërs zijn hier opgenomen onder niet-agrariërs.

Een gevolg hiervan is dat wanneer rustende agrariërs hun bedrijf aan een opvolger verkopen (in de regel zal vererving plaats vinden) een overschatting van de toeneming van de eigendom van agrariërs plaatsvindt. De tegenstroom, die aanwezig is, doordat oudere agrariërs hun bedrijf in eigendom houden en aan een opvolger verpachten en tot de groep rustende agrariërs gaan behoren, wordt immers niet gemeten.

6. ERFRECHT EN BEDRIJFSOVERDRACHT

Het erfrecht dat is geregeld in het Burgerlijk Wetboek is typisch Napoleontisch en verraadt zijn oorsprong uit de Franse Revolutie, die vrijheid, gelijkheid en broederschap bracht. (Polak, 1958).

De erfenis wordt in principe gelijkelijk verdeeld over de kinderen. Indien een kind overleden is, komen de eventuele nakomelingen in zijn plaats. De erflater heeft echter de vrijheid om bij testament of door schenking over zijn erfenis te beschikken. Deze vrijheid is echter beperkt. Een erfgenaam kan namelijk nietigheid van testamentaire beschikkingen en van schenkingen inroepen als de omvang van zijn erfdeel hierdoor tot meer dan een bepaald deel wordt verminderd (het wettelijk erfdeel). Dat deel is afhankelijk van het aantal kinderen, nl. de helft bij 1 kind, $\frac{2}{3}$ bij 2 kinderen en $\frac{3}{4}$ bij meer kinderen. Elke erfgenaam heeft voorts het recht op elk moment scheiding en deling te eisen van de nalatenschap zonder tussenkomst van de rechter. Elke erfgenaam kan dus onmiddellijk de vrije beschikking over zijn erfdeel op-eisen en kan niet worden gedwongen tegen zijn wil de gemeenschappelijke eigendom voort te zetten. Men hoeft bovendien geen genoeg te nemen met een geldelijke uitkering door een mede-erfgenaam maar kan verdeling van de onder de erfenis vallende goederen en vermogenswaarden eisen. Er is dus geen wettelijke regeling om te voorkomen dat een landbouwbedrijf bij de verdeling van de erfenis uiteen valt en verdeeld wordt over de erfgenamen in rechte lijn. Er zijn echter gerechtelijke uitspraken waarbij - op grond van de overweging dat bij splitsing economische exploitatie niet meer mogelijk is - het bedrijf aan de opvolger is toegewezen en de andere erfgenamen genoeg moeten nemen met een geldbedrag.

De erflater kan wel maatregelen nemen om de voortzetting van het onverdeelde bedrijf door een opvolger te bevorderen.

Via schenkingen en testamentaire beschikking kan de erflater aan de opvolgende zoon een hoger aandeel doen toekomen. Deze mogelijkheid is echter beperkt door het wettelijk erfdeel.

Naast de mogelijkheden van overbedeling via testamentaire beschikkingen of schenkingen zijn er bovendien nog andere wettelijke middelen waarmee de erflater invloed kan uitoefenen op de wijze van verdeling.

Via de ouderlijke boedelverdeling hebben de ouders het recht goederen uit hun nalatenschap toe te wijzen aan erfgenamen in de rechte linie eventueel onder de verplichting van een geldelijke uitkering aan de andere erfgenamen. Bij het openvallen van de erfenis gaat de scheiding en deling dan onmiddellijk in.

Een bezwaar hiervan is dat er aanmerkelijke tijd kan verlopen tussen de opstelling van de ouderlijke boedelverdeling en het

openvallen van de erfenis; deze moet dus voortdurend worden aangepast aan veranderde samenstelling en waardeverhoudingen. Men kan de ouderlijke boedelverdeling overigens beperken tot een deel van het bezit - bv. tot de grond en de bedrijfsgebouwen.

Indien de vader met zijn opvolgende zoon in een maatschap samenwerkt kunnen ze verder een verblijvensbeding sluiten. Dat houdt in dat bij overlijden van een maat de ingebrachte goederen (bv. landbouwgrond en landbouwbedrijfsgebouwen) in de maatschap blijven en in eigendom overgaan op de overblijvende partner (Helmich 1964) onder de verplichting van uitkering van een vergoeding aan de erfgenamen van de overleden partner.

Voorts kunnen de ouders tijdens hun leven schenkingen doen aan de opvolgende zoon en hem op deze wijze zowel bevoordelen als de eigendom van grond en/of gebouwen overdragen tot aan de grens van het wettelijk erfdeel.

In het nieuw ontwerp erfrecht (1974) hebben de niet-opvolgende kinderen niet langer aanspraak op de bedrijfsgoederen maar moeten ze eventueel genoeg nemen met een uitkering in termijnen of periodieke uitkering indien de voortzetting van het ouderlijk bedrijf door een uitkering ineens in gevaar zou komen.

Zoals in hoofdstuk 9 is vermeld, vervalt de pachtovereenkomst niet door overlijden van pachter of verpachter. De rechten en verplichtingen die uit de voortzetting van de pachtovereenkomst voortvloeien, vormen echter geen onderdeel van de nalatenschap in de zin dat ze op geld worden gewaardeerd. Ten aanzien van de voortzetting van de pachtovereenkomst door de bedrijfsopvolger wordt verder verwezen naar hoofdstuk 9.

In het algemeen wordt bij de vererving in de landbouw weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij testamentaire beschikking de bedrijfsopvolger te bevoordelen boven de niet-opvolgende kinderen.

In het Oosten van het land werd echter bij de vererving van landbouwbedrijven nog lang vastgehouden aan een oud-Saksisch rechtsinstituut, "het blijversrecht". Volgens dit recht kwam het ouderlijk bedrijf geheel aan de opvolgende zoon, die daartegenover de verplichting op zich nam om kost en inwoning te verschaffen aan de ouders, uitkeringen te doen bij huwelijk van broers en zusters, etc. Dit rechtsinstituut is dus in strijd met het Burgerlijk Recht; maar men vond het getuigen van gebrek aan familiezin en gevoel voor traditie en zelfs onrechtmatig wanneer de andere kinderen hun ouderlijk erfdeel zouden opeisen. Deze opvatting is echter aan het verdwijnen. De overbedeling van de opvolger komt echter waarschijnlijk in dit gebied toch nog meer voor dan in de rest van het land.

Het hoofdprobleem bij de bedrijfsopvolging - zeker wanneer grond en gebouwen in eigendom zijn - is dat de bedrijfsopvolger voor de overname onvoldoende eigen vermogen kan vormen om het be-

drijf te kunnen financieren, wanneer hij dit moet overnemen tegen de geldende verkoopprijs van onverpachte grond en gebouwen. Dit is vooral een liquiditeitsprobleem. De rente- en aflossingsverplichtingen verbonden met een relatief hoog aandeel vreemd vermogen kunnen niet uit de bedrijfsopbrengsten worden nagekomen of althans niet zonder een onaanvaardbaar laag niveau van de persoonlijke of gezinsuitgaven. Dit probleem wordt verscherpt door de inflatie, waardoor ook de rentevoet op een hoger niveau komt. Weliswaar leidt de inflatie ook tot waardeinstijging van het in het bedrijf geïnvesteerde vermogen en ontstaan hieruit vermogenswinsten. Hoewel deze vermogenswinsten, vooral bij een laag aandeel van het eigen vermogen tot een snelle verbetering van de vermogenspositie leiden, komen de vermogenswinsten niet beschikbaar voor het nakomen van rente- en aflossingsverplichtingen. Ze blijven immers vastgelegd in het bedrijf. Ondanks een gunstige financiële ontwikkeling kan de jonge ondernemer daardoor toch in liquiditeitsmoeilijkheden geraken.

Hoewel men in het algemeen overbedeling van de bedrijfsopvolger via testamentaire beschikking afwijst, wordt in de praktijk toch opvolging door een zoon (of schoonzoon) in de meeste gevallen niet gerealiseerd zonder medewerking en financiële tegemoetkoming van de kant van de ouders en van de niet-opvolgende kinderen. Slechts zelden beschikken de ouders over een zodanig groot vermogen dat wanneer er meer kinderen zijn de opvolger, zonder verdere financiële steun van de familie, uit voorafgaande besparingen en zijn wettig erfdeel kan beschikken over voldoende eigen vermogen.

In de praktijk zijn er een aantal mogelijkheden om dit probleem op te lossen. De oplossing is in het algemeen gemakkelijker naarmate men in een vroeger stadium regelingen treft en binnen de familie afspraken maakt.

Er zijn meerdere mogelijkheden om de bedrijfsoverdracht geleidelijk en in meerdere etappes te doen plaatsvinden. Men kan de zoon reeds op jonge leeftijd in het bedrijf opnemen door een maatschap te vormen waarin vader en zoon samenwerken en het bedrijf voor gemeenschappelijke rekening exploiteren. Of de ouders kunnen het bedrijf aan de zoon verpachten. Verpachting betekent echter dat men in feite, hoewel niet in juridisch opzicht, aan de zoon een schenking doet ter grootte van het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte bedrijven.

Men kan dus een onderscheid maken tussen overdracht bij leven en na overlijden. Reeds gedurende hun leven kunnen de ouders dus een belangrijk deel van het bedrijf overdragen via vorming van een maatschap of verpachting of ook via schenking. Ook is verkoop van land en gebouwen door de ouders aan de opvolger mogelijk op basis van een door de ouders verstrekte lening. De zoon profiteert dan reeds vroeg van de waardeinstijging van grond en gebouwen. Hij zal echter in het algemeen hiertoe slechts in staat zijn als hij een lage rente betaalt voor de door de ouders verstrekte lening. Ook hierin ligt dus bevoordeling van de opvolger besloten.

Het zou te ver voeren in deze studie de grote verscheidenheid van mogelijkheden en hun ingewikkelde juridische en economische consequenties uitvoerig te behandelen.

De gemiddelde prijs waartegen het bedrijf van de ouders of van niet-opvolgende broers en zusters wordt overgenomen, ligt in ieder geval aanmerkelijk beneden de normale verkoopprijs. Dit geldt in het bijzonder voor de overnameprijs van land en gebouwen in vergelijking met de verkoopprijs in onverpachte staat.

Dat bleek uit een onderzoek van Aukema, Biemans, Dekker en Helder (1971) op alle bedrijven die in 1967/68 in de provincies Friesland, Gelderland en Noord-Brabant werden overgenomen. In 1976/77 bedroeg verder de prijs waartegen grond en gebouwen van de familie werden overgenomen op de bedrijven van het LEI-boekhoudnet 25 tot 40% van de in dat jaar sterk stijgende verkoopprijzen (BEF 1976/77).

Door de stijgende prijzen van verpachte grond en gebouwen en de aanpassing van de waarde die als grondslag wordt genomen voor de vermogensbelasting en het successierecht, is de overnameprijs in familieverband waarschijnlijk intussen ook gestegen. De waardering voor vermogensbelasting en successierecht vormt in de praktijk vaak het uitgangspunt voor de vaststelling van de prijs bij overname van de familie.

In de praktijk vindt dus bij de bedrijfsoverdracht een aanmerkelijke bevoordeling - wat betreft de verdeling van het bezit - van de opvolger plaats. Vroeger was het in vele gevallen gebruikelijk bij de verdeling van de ouderlijke erfenis aan de opvolgende zoon een uitkering toe te kennen voor op het ouderlijk bedrijf verrichte arbeid, waarvoor geen of weinig loon was betaald. Meestal was dit niet tevoren vastgelegd en was de opvolgende zoon dus afhankelijk van de bereidheid van de overige erfgenamen om deze aanspraak op achterstallig loon te honoreren. Dit wordt thans mede op advies van de voorlichters - in het algemeen zakelijker geregeld door aan de zoon het volle loon uit te betalen doordat de ouders hem daarop een vordering verschaffen. Tevens komt het wel voor dat men de opleiding van de niet-opvolgende kinderen in rekening brengt bij de verdeling van de erfenis of bij de overname van het bedrijf. Ook langs deze wegen wordt in de praktijk werkstelligd dat aan de opvolgende zoon bij de verdeling een groter deel wordt toegewezen van het overgebleven ouderlijke bezit.

De ontwikkeling in de praktijk gaat dus naar een geleidelijke en op overeenkomsten en schriftelijke afspraken met ouders en niet-opvolgende kinderen berustende bedrijfsovername, die voor een

deel reeds tijdens het leven van de ouders plaatsvindt.

Hoewel het principe van een gelijke verdeling onder de nakomelingen dat is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in de meeste gebieden sterk in het rechtsbewustzijn verankerd, wordt dit principe in de praktijk dus op allerlei manieren omzeild en wordt de bedrijfsopvolger financieel bevoordeeld boven de niet-opvolgende kinderen. Dat is ook meestal noodzakelijk om hem financieel in staat te stellen het bedrijf over te nemen en voort te zetten. Naarmate de bedrijven groter worden en het geïnvesteerde vermogen toeneemt zal de noodzaak daarvan groter worden.

Vooraf in de fiscale behandeling van het eigen vermogen in de persoonlijke onderneming in het kader van de inkomstenbelasting en de vermogensbelasting is er een ontwikkeling gaande waarbij meer rekening wordt gehouden met het bijzondere karakter en de functie van dit vermogen en met de eisen die daaraan in verband met de handhaving van de continuïteit van de onderneming worden gesteld. Er is een tendentie naar verzelfstandiging van dit vermogen, waardoor het fiscaal wordt ontzien zolang het in een persoonlijke onderneming functioneert. Ook in de praktijk van de bedrijfsovername is dat het geval aangezien de niet-opvolgende kinderen bereid blijken hun aanspraken op dit vermogen te matigen als dit voor de voortzetting van het bedrijf nodig is.

In het Burgerlijk Recht met betrekking tot vererving en scheiding en deling is deze ontwikkeling echter nog niet doorgedrongen. Dat is nog volledig afgestemd op gelijkheid van aanspraken.

In het ontwerp van de nieuwe wetgeving zijn wel enkele kleine stappen gedaan om de handhaving van de continuïteit en de instandhouding van de financiële grondslag van een persoonlijke onderneming beter te verzekeren. De gedachte dat het risicodragend vermogen, dat gevormd is in een persoonlijke onderneming en moet dienen voor de instandhouding ervan, beschermd moet worden tegen aanspraken waardoor het aan zijn functie wordt onttrokken, heeft daarin echter nog nauwelijks ingang gevonden.

7 FISCALE BEHANDELING VAN GRONDEIGENDOM

De belasting op onroerend goed - grond en gebouwen - kan worden onderscheiden in enerzijds de door het Rijk en Gemeenten geheven belastingen en anderzijds de waterschapslasten. De laatsten zijn formeel geen belastingen; ze worden door polders en waterschappen geheven op binnen hun werkgebied gelegen bebouwde en onbebouwde grond en dienen tot dekking van de kosten van onderhoud van dijken, water-beheersing en onderhoud van lokale wegen en bruggen die onder het beheer van de polder of het waterschap staan. Deze lasten variëren sterk van polder tot polder. Voor enkele gebieden die meerdere polders omvatten zijn de lasten in tabel 7.1 weergegeven.

De Rijks- en Gemeentebelastingen op onroerend goed worden vervangen door een onroerend-goed-belasting. Deze is in 1971 van kracht geworden en is geleidelijk ingevoerd onder opheffing van de grondbelasting (ca. f. 10,- per ha) en gemeentelijke straat-, baat-, rioolbelastingen etc. Deze onroerend-goed belasting wordt geheven over gebouwen (woningen en bedrijfsgebouwen) op basis van de getaxeerde verkoopwaarde en rust zowel op de eigendom (erfpacht) als het gebruik. Zowel de verpachter als de pachter van gebouwen wordt dus belast.

De polder-en waterschapslasten drukken op de eigendom(erfpacht) en volgens de pachtwet mogen deze lasten niet aan de pachter in rekening worden gebracht. De polder- en waterschapslasten zijn in het algemeen aanmerkelijk hoger dan de onroerend-goed-belasting of de belastingen waarvoor deze in de plaats komt (zie tabel 7.1).

Tabel 7.1 Polder- en waterschapslasten en belastingen op onroerend goed
(1977/78) in guldens per ha cultuurgrond

Gebied	Polder- en waterschapslasten	Belastingen op onr.goed 1)
<u>Akkerbouwbedrijven</u>		
Noordel.Zeekelegeb.	105	11
Veenkol.Noordel.Zandgrond	79	5
Centraal kleigebied	136	7
Zuidwestelijk weidegebied	114	7
<u>Weidebedrijven</u>		
Noordelijk weidegebied	89	12
Westelijk weidegebied	108	11
Zandgebieden	67	12

1) Grondbelasting, onroerend-goed belasting, straatbelasting, baatbelasting, etc.

Verder zijn in verband met eigendom en gebruik van grond de inkomstenbelasting, de vennootschapsbelasting, de vermogensbelasting en het successierecht van belang.

De inkomstenbelasting is een belasting op inkomen dat verkregen wordt uit arbeid, bedrijf of vermogen. De landbouwgrond die in eigendom en in gebruik is bij een landbouwbedrijf wordt tot het bedrijfsvermogen gerekend en de winst die uit de exploitatie van het bedrijf wordt verkregen, valt onder het belastbaar inkomen. In principe worden ook waardeveranderingen van onder het bedrijfsvermogen vallende goederen tot de belastbare bedrijfswinst gerekend. Er is echter een vrijstelling voor waardeveranderingen van landbouwgrond (excl. gebouwen) die in landbouwkundig gebruik is bij het bedrijf voorzover de waardeveranderingen niet in de uitoefening van het bedrijf zijn ontstaan. Waardevermeerdering door grondverbetering, ontginning, etc. wordt dus wel belast evenals waardeverandering van tot het bedrijfsvermogen behorende grond, die niet bij het bedrijf in landbouwkundig gebruik is (verpachte grond b.v.). Ook als aan- en verkoop van tot het bedrijfsvermogen behorende grond zich binnen korte tijd hebben afgespeeld is de winst daarop belast en kan het verlies worden afgetrokken.

Deze zogenaamde "landbouwvrijstelling" geldt ook bij de vennootschapsbelasting die geheven wordt van naamloze en besloten vennootschappen (N.V.'s en B.V.'s) over de door de vennootschap gemaakte winst. Bij eventuele uitkering aan de aandeelhouder(s) wordt deze waardestijging echter wel als inkomen uit vermogen tot het belastbare inkomen van de aandeelhouder(s) gerekend. De regeling geldt tevens voor zakelijke rechten als het erfpachtsrecht.

Voor landbouwgrond, die niet tot het bedrijfsvermogen behoort, wordt de verkregen opbrengst na aftrek van de kosten als inkomen uit vermogen beschouwd. Waardeveranderingen in niet tot het bedrijfsvermogen behorende bezittingen worden niet tot het fiscale inkomen gerekend. Zowel verpachters, voorzover de verpachte grond niet onder hun bedrijfsvermogen valt, als eigenaars, die de grond in eigen gebruik hebben, worden via de inkomstenbelasting dus niet belast over de grote vermogenswinst als gevolg van stijging van de grondprijzen in de laatste jaren.

In opdracht van de Minister van Financiën heeft Hofstra in 1978 voorstellen gedaan voor een inflatieneutrale inkomsten- en vennootschapsbelasting.

Volgens dit voorstel zal waardeestijging in tot het bedrijfsvermogen behorende bezittingen, voorzover deze zijn gefinancierd met eigen vermogen, niet meer tot de fiscale winst worden gerekend. Vermogenswinsten door waardeverandering van bedrijfsmiddelen, voorzover ze niet gekoppeld zijn aan geleend vermogen, worden dan dus niet meer tot de fiscale winst gerekend. Volgens het voorstel wordt de waardeverandering bepaald op grond van de algemene prijsindex. De commissie meende dat de landbouvvrijstelling voor waardeverandering van landbouwgrond na de invoering van dit systeem van "inflatieneutrale" belastingheffing op bedrijfswinst niet te handhaven zal zijn. De landbouw heeft daartegen verzet aangetekend. Het eigen vermogen van de eigenaars/gebruikers is namelijk in het algemeen niet of weinig groter dan de waarde van de grond, waardoor de invoering van de voorgestelde inflatieneutrale belastingheffing en de opheffing van de landbouvvrijstelling voor de landbouw weinig voordeel op zal leveren en soms nadeliger zal uitwerken. Ook de voorgestelde overgangsregeling is weinig aantrekkelijk voor de landbouw (de Hoop, 1978). Overigens wordt er weinig spoed betracht met de praktische invoering en is het te betwijfelen of deze binnen afzienbare tijd zal plaatshebben.

De landbouwers worden overigens bij de heffing van inkomstenbelasting op gelijke wijze behandeld als andere belastingplichtigen. De aanslag wordt gebaseerd op de aangifte van het belastingplichtig inkomen, die wat betreft de winst uit bedrijf moet berusten op een bedrijfsboekhouding. Afgezien van de landbouvvrijstelling zijn er geen bijzondere faciliteiten voor agrarische ondernemers.

Er is in Nederland geen vermogensaanwasbelasting. Over de invoering is wel gediscussieerd maar een technische uitvoering die onbillijkheden vermijdt, blijkt moeilijk en kostbaar in verhouding tot de verwachte belastingopbrengst.

Er is wel een vermogensbelasting. Evenals de inkomstenbelasting is er een vrijstelling tot een bepaalde grens. Deze bedraagt f. 59.000 (f.43.000 voor ongehuwden), f. 15.000 per kind waarvoor kinderaftrek voor de inkomstenbelasting mogelijk is en ten hoogste f. 90.000 voor vermogen dat in een persoonlijke onderneming is vastgelegd. Een landbouwer met aftrek voor vier kinderen en een eigen bedrijfsvermogen van meer dan f. 90.000 heeft dus een vrijstelling voor f. 209.000. De vermogensbelasting heeft een proportioneel tarief

van 0,8%; de inkomstenbelasting heeft een progressief tarief. Door de sterke stijging van de grondprijzen, die geleidelijk ook tot hogere waardering voor de vermogensbelasting leidt, dreigt de gecombineerde druk van de vermogensbelasting en inkomstenbelasting voor de landbouw een grotere last te worden. De vrijgestelde bedragen voor de vermogensbelasting zijn namelijk slechts in geringe mate aangepast aan de inflatoire waardestijging. Een landbouwer met een fiscaal inkomen van f. 65.000 betaalt marginaal 59% inkomstenbelasting over het laatst verdiende inkomen. Aangezien de vermogensbelasting niet aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting, betekent dit dat in die situatie boven het vrijgestelde bedrag de eerste ca. 2% ($0,8/(1 - 0,59)$) van de vermogensopbrengst volledig via de vermogens- en inkomstenbelasting wordt belast.

Indien de landbouwgrond volgens de vermogensbelasting wordt getaxeerd op f. 20.000 per ha betekent dit dus dat een opbrengst van ca. f. 400 per ha volledig wordt wegbelast in deze situatie. Deze waardering à f. 20.000 per hectare lijkt vrij plausibel voor de volgende jaren gezien de prijsontwikkeling van verpachte gronden die veelal als uitgangspunt voor de fiscale waardering wordt genomen. Gezien het lage vermogensrendement in de landbouw is de marginale belastingdruk dus hoog voor de grotere en winstgevende landbouwbedrijven met grond in eigendom.

Het successierecht kent ook een systeem van vrijgestelde bedragen maar heeft een progressief tarief. Voor meerderjarige kinderen bedraagt de vrijstelling f. 6000. Het progressieve tarief loopt op tot 17% voor verkrijgingen boven f. 506.000 en bedraagt 13% voor verkrijgingen tussen f. 106.000 en f. 206.000 (de belaste verkrijging plus het vrijgestelde bedrag van f. 6000,-).

Bij verkoop van onroerend goed wordt tenslotte van de koper een overdrachtsbelasting geheven van 6% van de verkoopprijs. Daarvan wordt vrijstelling verleend a) bij overdracht van een bedrijf aan een opvolgende zoon, b) bij aankoop van naburig land, c) bij ruilverkaveling en d) bij aankoop door SBL.

8 PROBLEMEN VAN DE EIGENAAR-GEBRUIKER

8.1 Inleiding

De problemen van de eigenaar-gebruiker zijn reeds op diverse plaatsen aan de orde gekomen in verband met financiering, (Hoofdstuk 4), vererving en bedrijfsoverdracht (Hoofdstuk 6) en belastingen (Hoofdstuk 7).

Samenvattend kan men stellen dat de belangrijkste oorzaak van de problemen wordt gevormd door de relatief hoge en sterk gestegen grondprijzen en de daarmee samenhangende moeilijkheden met betrekking tot de financiering, bedrijfsopvolging en fiscale lasten.

Daarnaast kunnen nog de problemen worden genoemd die samenhangen met conflicten tussen de verschillende functies van het landelijk gebied in een dichtbevolkt en sterk geïndustrialiseerd land als Nederland en de steeds toenemende eisen in verband met de handhaving van een gezond milieu, de bescherming van de natuur en de conservering van het landschap.

8.2 Omzetting van gebruik in eigendom in gebruik in pacht

Voor de eigenaar-gebruiker vormt de grond in de eerste plaats een produktiemiddel. De grond is immers onmisbaar voor plantaardige produktie. De grond vormt voor hem echter tevens een beleggingsobject waarvan de waardeveranderingen invloed hebben op zijn financiële positie. Deze twee aspecten zijn voor hem onverbrekkelijk met elkaar verbonden en bepalen in combinatie zijn handelen.

Gezien de situatie op de pachtmarkt is er voor een eigenaar-gebruiker praktisch nauwelijks een alternatief. Als overgangsfase kan bij de overdracht van de grond van generatie op generatie wel tijdelijk gebruik gemaakt worden van pacht als middel om de overgang van het gebruiksrecht van de grond vooraf te doen gaan aan de eigendomsoverdracht om de financiering van de bedrijfsovername in de eerste jaren te verlichten en aan de opvolger meer zekerheid te geven dat hij te zijner tijd op redelijke condities de eigendom kan verwerven .

Een definitieve overschakeling op pacht betekent echter voor de eigenaar-gebruiker een aanmerkelijk vermogensverlies gezien het prijsverschil tussen onverpachte en verpachte grond. Dit prijsverschil kan men beschouwen als de prijs die verbonden is met verwerving van

het gebruiksrecht als pachter. Dat is mogelijk door reeds in eigendom zijnde, aangekochte of van de familie overgenomen grond door te verkopen met behoud van pachtrecht.

Door deze omzetting van gebruik in eigendom in gebruik als pachter, wordt de financiële ruimte vergroot via vermindering van de financiële lasten. Uitgaande van een prijsverschil tussen onverpacht en verpacht land van 50%, een rente voor langlopende leningen van 9% en een renteopbrengst van de verpachter van $1\frac{1}{2}\%$ op basis van de waarde van onverpacht land worden de financiële lasten op korte termijn 3% lager uitgedrukt als percentage van de verkoopprijs in onverpachte toestand 1).

Door deze besparing op uitgaven kan een verbetering van de liquiditeitspositie worden verkregen. Daar staat echter tegenover dat men de kans op vermogenswinst door stijging van de grondprijs prijsgeeft. Bovendien moet men de afschrijving op het pachtrecht als kosten rekenen omdat de kans dat men bij vrijwillig of gedwongen verbreking van het pachtcontract de voor verwerving van het recht van pacht betaalde "prijs" zal kunnen terugkrijgen, klein is.

Uiteindelijk betaalt men dan ook een hoge prijs voor het grondgebruik via de pacht en de afschrijving op het bedrag die men voor verwerving van het pachtrecht betaald heeft. Dat is in de praktijk alleen interessant bij een hoge marginale kapitaalopbrengst en het ontbreken van alternatieve mogelijkheden van financiering.

8.3 De grondbank

Een ander alternatief voor deze verkoop van onverpachte grond met behoud van pachtrecht is verkoop met behoud van het recht van erfpacht. Met het oog hierop is in Nederland door de Overheid

1) De berekening berust op de formule $0,5r - t$ waarbij r de rentevoet voor hypothecaire leningen en t de renteopbrengst van de verpachter is. De formule is van toepassing wanneer de eigenaar-gebruiker de helft of meer van de grond moet financieren met geleend vermogen.

de "grondbank" opgericht waaraan landbouwers aangekochte of van familie overgenomen grond kunnen verkopen met behoud van erfpacht. De erfpachtscanon bedraagt 2½% van de overnameprijs en wordt na elke zes jaar aangepast aan de verandering van de grondprijs.

De "grondbank" beperkt deze vorm van financiering van de grond tot drie categorieën, nl.

- bedrijfsopvolging
- overname van grond door pachter van verpachter
- vergroting van het bedrijf

De belangrijkste voorwaarden waaraan het bedrijf voor gebruik van de "grondbank" moet voldoen waren in 1979:

- Bij bedrijfsovername (opvolger of pachter) moeten akkerbouwbedrijven minstens 40 ha en weidebedrijven minstens 25 ha groot zijn 1) en moet alle bij de overname betrokken grond aan de Stichting Beheer Landbouwgronden (SBL), die met de uitvoering van de "grondbank" is belast, in eigendom worden overgedragen.
- Bij bedrijfsvergroting moeten de bovengenoemde minimale bedrijfsoppervlakten worden bereikt terwijl de oppervlaktevergroting minimaal 25% moet bedragen 2).

Bij bedrijfsovername door een opvolger of overname van gepachte grond is de prijs die door de grondbank wordt bepaald gebaseerd op de prijs van verpacht land. Dat betekent dus voor de verkoper een aanmerkelijk vermogensverlies. Hoewel ook de erfpachtscanon, die gebaseerd is op de overnameprijs dan naar evenredigheid lager is, vormt dat toch een bezwaar, waardoor in de praktijk door opvolgers en pachters bij overname van grond weinig gebruik van deze regeling wordt gemaakt.

Bovendien zijn in het erfpachtscontract enkele voorwaarden opgenomen, die een bezwaar vormen, nl.

- De hoge eisen die worden gesteld aan de minimale bedrijfsoppervlakte. Deze zijn in 1976 verlaagd van 50 ha en 30 ha

-
- 1) Voor ondernemers jonger dan 31 jaar is de grens 20% lager gesteld.
 - 2) Met behulp van de grondbank mag op akkerbouwbedrijven vergroot worden tot maximaal 80 ha en op weidebedrijven tot maximaal 50 ha.

voor resp. akkerbouwbedrijven en weidebedrijven tot 40 (32) en 25 (20) ha.

- Er is geen recht op verlenging van het erfpachtscontract.
- Na afloop (tot 65-jarige leeftijd met een minimum van 26 jaar) kan verlenging worden toegestaan als de ondernemer en het bedrijf voldoen aan de dan geldende normen. Aan het toestaan van een verzoek tot terugkoop zijn dezelfde voorwaarden gesteld.
- De SBL koopt niet de gebouwen met onderliggende grond. Grond en gebouwen van een bedrijf vormen echter een eenheid (de verkoopbaarheid van de gebouwen hangt sterk af van de duurzaamheid van het gebruiksrecht voor het bijbehorende land) die door de erfpacht wordt verbroken.

Tenslotte is gezien de aan de eigendom van de grond verbonden kans op vermogenswinst de hoogte van de erfpachtscanon ook een bezwaar. Deze is waarschijnlijk hoog in vergelijking met de rendementseisen van eigenaars-gebruikers (zie 8.4).

Wegens de bezwaarlijke voorwaarden en beperkingen die zijn verbonden aan de inschakeling van de "grondbank" en bezwaren die velen hebben tegen verdere concentratie van de grondeigendom bij de overheid, is er een poging gedaan om een particuliere grondbank op te richten. Ook deze was gebaseerd op aankoop van grond onder gelijktijdige verlening van het recht van erfpacht tegen een canon op basis van de aankoopprijs, die periodiek zou worden aangepast in verhouding tot de stijging van de grondprijzen. Voor de financiering wilde men zich wenden tot de kapitaalmarkt via uitgifte van certificaten. Beleggers zouden zich dus via aankoop van deze certificaten een aandeel verwerven in een belegging in landbouwgrond. Een belegging met een laag rendement, dat echter zou toenemen in verhouding tot de stijging van de grondprijzen. Bovendien zou men kans hebben op vermogenswinst bij verandering van bestemming van de grond. Het bleek echter dat er bij beleggers te weinig belangstelling en te weinig vertrouwen bestond in deze beleggingsvorm waardoor de vergoeding (de canon) die aan de erfpachters moest worden gevraagd, te hoog werd. De sterke stijging van de grondprijs die optrad in de voorbereidingsperiode vormde een ongunstige factor. Beleggers kregen

namelijk de indruk dat de kans op verdere prijsstijging klein was.

8.4 Enkele opmerkingen over de rendementseisen en het niveau van de grondprijs

Het grote prijsverschil tussen gepachte en onverpachte grond en het hoge niveau van de grondprijzen in verhouding tot de opbrengst, die bij agrarische exploitatie van de grond is te verkrijgen, is uiteraard voor een belangrijk deel te verklaren uit de pachtprijsbeheersing en uit het beperkte aanbod van grond in verhouding tot de vraag van de kant van de agrarische gebruikers. Door de pachtprijsbeheersing worden de pachten immers kunstmatig op een laag niveau gehouden en wordt aanpassing van de pachten aan het niveau van de grondprijs verhinderd.

De door de technische ontwikkeling vereiste schaalvergroting en de geringe beroepsmobiliteit van de landbouwers betekenen verder dat er voortdurend een wanverhouding blijft bestaan tussen de beschikbare grond en de vraag naar grond. De overgang van grond naar niet-agrarische bestemming (woningen, industrie, wegen, recreatie) leidt bovendien nog tot vergroting van de vraag. Een deel van de hierdoor van hun grond verdreven landbouwers, die hiervoor een relatief hoge vergoeding ontvangen, treden namelijk in andere gebieden als vragers op die bereid en in staat zijn een hoge prijs te betalen.

Doordat de meerderheid van de bedrijven een sub-optimale bedrijfsoppervlakte heeft bij de beschikbare bewerkingscapaciteit, hebben ze ook een hoge marginale grondopbrengst (schaduwprijs van de grond) en zijn ze bereid een hoge prijs te betalen voor een marginale vergroting van hun bedrijfsoppervlakte.

Tenslotte is op vele bedrijven uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte een voorwaarde voor een doelmatige en rendabele toepassing van moderne systemen van bedrijfsvoering omdat anders geen volledige benutting van de capaciteit van de beschikbare arbeid en moderne uitrusting bereikt kan worden. Men is daarom bereid een deel van de hiermede te verkrijgen produktiviteitswinst en voorsprongspremie als gevolg van vroegtijdige overschakeling op moderne werkmethodes en uitrusting in gekapitaliseerde vorm af te staan voor de verkrijging

van meer land. Men is wellicht zelfs bereid om gesteund door vertrouwen in het door de overheid gevoerde prijsbeleid toekomstige technische ontwikkelingen in de aankoopprijs van grond te verdisconteren. (Herdt en Cochrane, 1966).

Er is echter nog een andere verklaring voor het uiteenlopen van de prijzen van onverpacht en verpacht land en de in verhouding tot de rentabiliteit van de agrarische exploitatie hoge prijs van landbouwgrond. Op korte termijn en bij een krappe financiële positie leidt aankoop van land tegen deze hoge prijzen bij de huidige rentevoet weliswaar veelal tot liquiditeitsproblemen omdat de cash flow te kort schiet voor nakoming van de financiële verplichtingen. Op langere termijn en gezien vanuit het oogpunt van de handhaving van de continuïteit van het bedrijf kan echter mede gezien te verwachten vermogenswinst door waardeestijging met een laag direct rendement over de investering in grond worden volstaan (zie hoofdstuk 3). Voor de belegger die de grond niet in eigen gebruik heeft, zijn het waardevaste karakter en de kans op vermogenswinst uiteraard ook aantrekkelijke aspecten. Bovendien is voor particuliere beleggers evenals voor landbouwers een lage directe opbrengst in combinatie met vermogenswinst ook fiscaal aantrekkelijk omdat de directe opbrengst wel belast wordt volgens de Wet op de Inkomstenbelasting en vermogenswinst onbelast is. Er zijn echter ook bezwaren verbonden aan een belegging in landbouwgrond.

De liquiditeit van de belegging - d.w.z. de mogelijkheid om de belegging op elk gewenst tijdstip en op korte termijn te liquideren en daarvoor dan de marktprijs te realiseren - is vrij ongunstig. Bovendien is er een vrij hoge overdrachtsbelasting. Verder vereisen aankoop, verkoop en beheer specifieke deskundigheid waarover weinig beleggers beschikken en zijn er relatief hoge administratiekosten. Wegens deze bezwaren eisen beleggers een relatief hoog rendement. Het is daarom aannemelijk dat beleggers, die de grond niet zelf in gebruik nemen hogere eisen stellen aan het rendement van belegging in grond dan eigenaars-gebruikers. Dit kan ook een gedeeltelijke verklaring vormen voor het prijsverschil tussen onverpachte en verpachte grond.

De stichting van een particuliere groundbank (zie 8.3) gekoppeld aan een beleggingsfonds kan in principe dan ook worden gezien als een poging om een beleggingsvorm te creëren, die wat betreft de waardeontwikkeling een gelijke aantrekkelijkheid heeft als een directe belegging in landbouwgrond, maar die wat betreft liquiditeit van de belegging, vereiste deskundigheid en beheerskosten minder bezwaren heeft. Voorwaarde daarvoor is echter dat de uitgegeven certificaten voldoende vertrouwen genieten bij de beleggers en dat er een goed functionerende markt ontstaat van voldoende omvang en met een gezonde koersvorming die voldoende zekerheid biedt dat men te allen tijde kan kopen en verkopen tegen prijzen, die een goede weerspiegeling vormen van de prijsontwikkeling op de grondmarkt. De moeilijkheid is echter om de situatie te bereiken waarin zowel aan erfpachters als aan beleggers acceptabele voorwaarden kunnen worden geboden. Bij de in 8.3 vermelde poging om in Nederland een particuliere groundbank te stichten is men er niet in geslaagd deze voorwaarden te scheppen. Zonder garanties van de overheid of van een krachtige financiële instelling van voldoende omvang gedurende de aanloopfase is elke poging waarschijnlijk tot mislukking gedoemd. Voor de overheid of een financiële instelling is het echter uiterst riskant een dergelijk initiatief te nemen. De kans dat de beleggers toch te weinig belangstelling zullen hebben is groot en bovendien bestaat de kans dat men door verbetering van financieringsmogelijkheden voor grond bijdraagt tot verdere grondprijsstijging en daarmee zelf de basis van een dergelijk instituut ondergraaft.

8.5 De problemen van de eigenaar-gebruiker

Gebruik in eigendom is dus in de praktijk vrijwel de enige mogelijkheid om buiten de reeds gevestigde pachtrechten grond in agrarisch gebruik te krijgen. De daarbij optredende problemen in verband met bedrijfsopvolging, financiering en belastingen, zijn in de voorgaande hoofdstukken reeds behandeld.

Een bijkomend probleem, dat in betekenis toeneemt is de onzekerheid in verband met de verandering van bestemming en het opleggen van beperkingen. Veelal gaat het hierbij om langdurige procedures, waarbij voortdurend veranderingen kunnen worden aangebracht. Voor de eigenaar-gebruiker schept dit onzekerheden die hem kunnen

belemmeren in de doelmatige exploitatie van de grond en het doen van investeringen in het bedrijf. Deze onzekerheden vormen op veel bedrijven een ernstig knelpunt voor de ontwikkeling van het bedrijf en voor het tot stand brengen van een doelmatige bedrijfsexploitatie.

Gezien de lange voorbereidingstijd van ruimtelijke beslissingen, de conflicten en gecompliceerde samenhangen, die daarmee verbonden zijn en de voortdurende veranderingen in beleidsvisies en in de technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, die daarop van invloed zijn, is echter deze onzekerheid moeilijk te vermijden. In het laatste hoofdstuk zal op deze problematiek nader worden ingegaan.

9. WETTELIJKE REGELING VAN DE PACHT

9.1 De historische ontwikkeling van het pachtrecht

De huidige juridische regeling van de pacht heeft zijn vorm gekregen na een periode van snelle biologisch-technische ontwikkeling aan het einde van de vorige eeuw en in het begin van deze eeuw. Deze technische ontwikkeling was gekenmerkt door een snelle verhoging van de opbrengsten en een toenemende intensivering van het agrarisch grondgebruik. De ontwikkelde nieuwe biologisch-technische mogelijkheden leenden zich voor toepassing op kleine schaal. Het landbouwbeleid was erop gericht deze ontwikkeling te ondersteunen via onderzoek, onderwijs, voorlichting, bevordering van de kwaliteit van de produktiemiddelen (vee, zaaizaad) en verbetering van de aankoop- en afzetstructuur. Het wegnemen van beletselen in de juridische regeling van het grondgebruik, die een doelmatige toepassing van moderne landbouwtechniek in de weg stonden was een onderdeel van dat beleid.

De herzieningen van de wetgeving en de bestuursorganisatie in de 19e eeuw en aan het begin van de 20e eeuw waren dan ook hoofdzakelijk maatregelen om oude rechtsverhoudingen, die hun bestaansgronden verloren hadden en nog slechts belemmerend werkten op te heffen. (Opheffing van heerlijke rechten zoals jachtrechten, tiendrechten, etc. en verdeling van gemeenschappelijke weide- en heidevelden).

De pacht was oorspronkelijk geregeld door de wettelijke bepalingen van huur en verhuur (*locatio-conductio*) in het Burgerlijk Wetboek van 1838, dat was gebaseerd op de Franse wetgeving (*code Napoléon*). Deze wetgeving verschafte aan de pachter weinig zekerheid ten aanzien van o.a. de continuatie van de pacht en de vergoeding voor door de pachter aangebrachte verbeteringen (*melioratierecht*). Het eigendomsrecht van de verpachter domineerde sterk en de schaarste aan landbouwgrond had tot gevolg dat de verpachter een sterke positie innam. Het Burgerlijk Wetboek kende slechts enige specifieke regelingen met betrekking tot de huur van land zoals het recht op huurvermindering bij het tenietgaan van de oogst en de regelingen waren in het algemeen niet dwingend (d.w.z. men kon er contractueel van afwijken). Door hun sterke marktpositie konden de verpachters allerlei voor de pachter nadelige voorwaarden stellen en bovendien de pacht prijzen op een hoog niveau vaststellen. De pachter had nauwelijks wettelijke bescherming. De belangrijkste bezwaren van de wettelijke regeling waren:

1. het ontbreken van wettelijk vastgestelde termijnen voor de duur van de overeenkomst;
2. het ontbreken van een "continuatierecht", d.w.z. de mogelijkheid om via de rechter verlenging van de pachtovereenkomst te vragen;

3. te hoge pachtprizen;
4. een onvoldoende regeling van het "remissierecht" (het recht op reductie van de pachtprijs bij misoogst);
5. het ontbreken van het "melioratierecht" (vergoeding voor door de pachter aangebrachte verbeteringen bij beëindiging van de pachtovereenkomst);
6. het ontbreken van een recht van opvolging voor de echtgenote en nakomelingen van de pachter.

Door verschillende Staatscommissies (1906, 1919) zijn deze bezwaren gesignaleerd zonder dat dit echter tot belangrijke wijzigingen in de wettelijke regeling leidde. Pas in 1932 werd in verband met de landbouwcrisis een "crisispachtwet" ingevoerd die aan de pachters recht gaf om via speciale rechtscolleges (deels uit lekenrechters samengesteld) ontheffing van pachtbetaling te vragen op grond van sterke prijsdaling van agrarische produkten (het remissierecht had alleen betrekking op ontheffing bij misoogst). Dit was echter een tijdelijke noodmaatregel. Pas in 1937 kwam de Pachtwet tot stand, waarbij een afzonderlijke wettelijke regeling van pachtovereenkomsten werd ingevoerd en de pacht niet langer viel onder de wettelijke regeling van huurovereenkomsten volgens het Burgerlijk Wetboek. Deze Pachtwet bevatte niet alleen een betere en meer dwingende regeling van de pachtovereenkomst maar had ook een sterk sociaal karakter omdat een veel betere bescherming werd gegeven aan de pachters, die onder de oude wettelijke regeling een zwakke positie hadden en door de crisis in een benarde economische situatie waren geraakt. De kernpunten van de Pachtwet van 1937 waren:

1. pachtovereenkomsten moesten schriftelijk worden vastgesteld op straffe van nietigheid;
2. gerechtelijke goedkeuring was vereist. Indien door het rechtscollege voorgestelde wijzigingen niet vrijwillig werden aanvaard, werd de overeenkomst nietig verklaard;
3. regeling van continuatierecht, melioratierecht, remissierecht en mogelijkheid om via de rechter tussentijdse herziening van de overeenkomst te vragen op grond van gewijzigde omstandigheden;
4. instelling van speciale rechtscolleges voor pachtgeschillen, bestaande uit een rechter en twee lekendeskundigen.

Tijdens de Duitse bezetting in 1941 werd de Pachtwet vervangen door het Pachtbesluit, dat op een aantal punten verdergaande regelingen bevatte ter bescherming van de pachter en bovendien een fixatie van de pachtprizen inhield op het bestaande peil. Dit Pachtbesluit (wetten konden tijdens de bezetting niet worden ingevoerd) bleef na de oorlog van kracht. In 1958 trad een nieuwe Pachtwet in werking. De belangrijkste regelingen van deze wet zullen worden behandeld in de volgende sectie.

9.2 De huidige pachtwetgeving (Pachtwet 1958)

De kenmerkende punten van de pachtwetgeving, die thans in Nederland van toepassing is, zijn:

1. de pachtovereenkomst is een z.g. benoemd contract (d.w.z. er zijn specifieke wettelijke bepalingen die uitsluitend van toepassing zijn op pachtovereenkomsten) en de wettelijke bepalingen (termijnen, continuatierecht, melioratierecht, remissierecht, etc.) zijn bijna alle van dwingende aard (men kan er niet bij overeenkomst van afwijken). Bovendien zijn er bepalingen die de Pachtwet van toepassing verklaren op overeenkomsten die inhoudelijk pachtovereenkomsten zijn, hoewel ze juridisch een andere grondslag hebben. Dit om ontduiking van de dwingende bepalingen te voorkomen;
2. de pachtovereenkomst en wijzigingen van de overeenkomst moet schriftelijk worden vastgelegd en moet worden goedgekeurd door de grondkamer. De toetsing heeft betrekking op de inhoud van de overeenkomst. De grondkamer kan bindende wijzigingen van de contractuele bepalingen opleggen. Men kan evenwel een ontwerp-overeenkomst ter goedkeuring voorleggen, waarbij men niet gebonden is aan de door de grondkamer voorgeschreven wijzigingen. Men is verplicht aangegane overeenkomsten ter toetsing door de grondkamer in te zenden. Elk van de partijen kan schriftelijke vastlegging door de pachtkamer eisen van bestaande pachtovereenkomsten, (die niet schriftelijk zijn vastgesteld). Zolang de pachtovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en goedgekeurd is de pachtprijs niet gerechtelijk opvorderbaar en geldt de pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd zonder dat zij kan worden opgezegd. De toetsing van de pachtovereenkomst door de grondkamer betreft drie punten:
 1. de pachtprijs;
 2. de toetsing van de niet op de hoogte van de pachtprijs betrekking hebbende verplichtingen van de pachter (o.a. afwijking van dwingende bepalingen, buitensporig zware verplichtingen);
 3. de landbouwkundige toetsing (toetsing of de pachtovereenkomst niet in strijd is met de algemene belangen van de landbouw of leidt tot verslechtering van de bedrijfsstructuur). Deze landbouwkundige toetsing in in de praktijk zonder betekenis;
3. de pachtprijzen worden beheerst. In verband daarmee verleent de grondkamer slechts goedkeuring indien de overeengekomen pachtprijs niet in strijd is met door de Minister gegeven voorschriften ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs (de pachtnormen). Indien dit het geval is legt de grondkamer een bindende wijziging op (zie punt 2).

4. Er zijn speciale rechtscolleges, samengesteld uit rechters en lekeneskundigen, voor de rechtspraak t.a.v. pachtgeschillen (pachtkamers) en de goedkeuring van pachtovereenkomsten (grondkamers).

Ten aanzien van de materiële inhoud van de Pachtwet zijn de volgende punten het belangrijkste.

1. De pachtprijs

De grondkamer moet bij de goedkeuring van pachtovereenkomsten en de oplegging van bindende wijzigingen de door de Minister bij Koninklijk Besluit vastgestelde pachtnormen in acht nemen. Deze worden vastgesteld voor land zonder opstallen, boomgaarden, woningen en bedrijfsgebouwen. Wat het land betreft is gedifferentieerd naar grondsoort en kwaliteitsklasse met kortingen en toeslagen voor gunstige of minder gunstige externe omstandigheden (waterhuishouding, perceelsvorm, verkaveling, ligging t.o.v. gebouwen). Voor bedrijfsgebouwen zijn de normen gedifferentieerd naar de bedrijfsoppervlakte en de doelmatigheid van de gebouwen en uitgedrukt per ha bedrijfsoppervlakte. Bij stichting van nieuwe gebouwen door de verpachter kan in afwijking van de pachtnormen de gebouwenpacht worden vastgesteld op basis van afschrijving en rente (op basis van vervangingswaarde). Deze regeling is behalve op nieuwbouw en of daarmee gelijkgestelde verbouwing tevens van toepassing op met schriftelijke toestemming van de pachter door de verpachter aangebrachte verbeteringen. De pachtprijs moet in geld worden vastgesteld. Het is de verpachter wettelijk verboden publiekrechtelijke lasten (waterschapslasten, ruilverkavelingsrente etc.) op de pachter af te wentelen. Wel kan de pachtprijs maximaal met f 40,- per hectare per jaar worden verhoogd indien op het verpachte land een ruilverkavelingsrente rust. De pachter heeft recht op vermindering van de pachtprijs als door buitengewone omstandigheden de opbrengst van het bedrijf aanzienlijk minder is of de pachter tijdelijk het genot van het gepachte heeft moeten missen.

Er wordt in de praktijk slechts zelden een beroep opgedaan. De pachtprijs kan, gedurende de overeenkomst, elke drie jaar worden herzien (met goedkeuring van de grondkamer).

2. De duur van de overeenkomst, continuatierecht

De pachtovereenkomst is een overeenkomst van bepaalde tijd (overeenkomsten van onbepaalde tijd kunnen worden opgezegd; overeenkomsten van bepaalde tijd eindigen door het verloop van de vastgestelde termijn). De duur van de pachtovereenkomst moet worden vastgesteld voor een bepaalde tijd en mag niet in afhankelijkheid van onzekere gebeurtenissen (b.v. het overlijden van de pachter) worden bepaald. De wettelijke duur is 12 jaar voor hoeven (land en gebouwen) en 6 jaar voor los land. Partijen kunnen daarvan niet rechtsgeldig naar beneden afwijken, tenzij door de grond-

kamer goedkeuring is verleend voor een kortere termijn op grond van buitengewone omstandigheden (voorgenomen eigen gebruik door verpachter of zijn naaste familie, voorgenomen bestemming voor niet-agrarisch gebruik, voorgenomen herverdeling van verpachte grond, verkoop onder beding van pachtvrije levering). Verlenging van de pachtovereenkomst geschiedt van rechtswege (automatisch) voor de duur van 6 jaar, tenzij één der partijen tijdig (ten minste 1 jaar te voren) aan de wederpartij te kennen heeft gegeven dat hij geen verlenging wenst. De pachter kan, indien de verpachter geen verlenging wenst, verlenging verzoeken bij de rechter (continuatierecht).

In de wet zijn een aantal gronden om dit verzoek om verlenging van de pachter te weigeren vermeld, o.a.:

- de bedrijfsvoering van de pachter is onvoldoende;
- de verpachter heeft gegronde klachten over het optreden van de pachter;
- de verpachter wil het verpachte bestemmen voor niet-agrarisch gebruik in overeenstemming met het algemeen belang;
- de verpachter, zijn echtgenote of een van hun kinderen of kleinkinderen (incl. pleegkinderen) wil het exploiteren, (de rechter kan dan echter verlenging toestaan als naar zijn oordeel het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig wordt aangetast en het persoonlijk gebruik voor de verpachter etc. niet van overwegende betekenis is). De rechter beslist dan in de praktijk naar billijkheid.

Ook in andere gevallen kan de rechter op grond van billijkheid een verlenging weigeren. De hoge leeftijd van de pachter kan daarbij een overweging vormen. Er zijn diverse voorstellen geweest om - ter bevordering van de structurele ontwikkeling en het scheppen van meer mogelijkheden voor jonge ondernemers - het bereiken van de 65-jarige leeftijd ook als grond te aanvaarden om verlenging te weigeren. Dat is echter nog niet aanvaard door de wetgever. De eerste twee genoemde gronden - onvoldoende bedrijfsvoering en klachten over het optreden van de pachter - zijn in de praktijk van weinig belang. Bij bestemming voor niet-agrarisch gebruik heeft de pachter een recht op schadevergoeding als verlenging wordt geweigerd.

3. Opvolging

De pachtovereenkomst gaat niet teniet door verkoop van het gepachte of door overlijden van verpachter of pachter. De contractuele rechten en verplichtingen gaan bij overlijden over op de erfgenamen. Binnen zes maanden kunnen de erfgenamen van de pachter of één van hen in-de-plaats-stelling van de overleden pachter vorderen. Verder kan de pachter zich - als hij hierover met de verpachter geen overeenstemming kan bereiken - tot de pachtkamer wenden om zijn echtgenote, kinderen of kleinkinderen in zijn plaats als pachter te stellen, als hij wegens ouderdom of gezondheid niet meer in staat is om het gepachte te exploiteren.

4. Beëindiging

De pachtovereenkomst kan eindigen door niet-verlenging, ontbinding of onteigening. Bij ontbinding, onteigening of niet-verlenging door overgang naar een niet-agrarische bestemming heeft de pachter recht op vergoeding wegens inkomensderving. Verder heeft de pachter bij het einde van de pacht een "melioratierecht" voor door hem aangebrachte verbeteringen. Dat melioratierecht strekt zich echter niet uit over een door de pachter bereikte verbetering van de bodemvruchtbaarheid maar is beperkt tot concrete investeringen, die gedurende de laatste 20 jaar zijn gedaan ter verbetering. De pachter moet bovendien vooraf schriftelijk aan de verpachter mededeling hebben gedaan van voorgenomen verbeteringen onder opgave van de geschatte kosten. Als de verpachter daartegen niet in verzet is gekomen, dan zal hij bij het einde van de pacht de kosten geheel of gedeeltelijk moeten vergoeden.

5. Voorkeursrecht

Indien de verpachter het verpachte wil verkopen is hij verplicht om dit eerst te koop aan te bieden aan de pachter. Een overweging daarbij is dat de pachter daardoor aankoop door een verpachter, die de bedoeling heeft het verpachte zelf agrarisch te exploiteren, kan voorkomen. Ook is een overweging dat de pachter op grond van een vaak jarenlange pachtverhouding hierop recht behoort te hebben. De pachter kan de eigendom van de gepachte grond en/of gebouwen overnemen om het als eigenaar te exploiteren, om het door te verkopen met behoud van pachtrecht of om het pachtvrij door te verkopen. Het laatste is uiteraard niet de bedoeling, maar er zijn geen wettelijke voorschriften om dit tegen te gaan. De verpachter kan echter eventueel wel in de koopovereenkomst voorwaarden opnemen om te voorkomen dat de pachter op deze wijze profiteert van het prijsverschil tussen gepachte en pachtvrije objecten. Als de pachter zich bereid verklaard tot aankoop en geen overeenstemming kan bereiken met de verpachter over de prijs, vindt taxatie door de grondkamer plaats op basis van de markt- of verkeerswaarde. Bij verkoop zonder voorafgaande aanbieding aan de pachter worden de termijnen van verlenging van de pachtovereenkomst verdubbeld en kan de pachter als schadevergoeding de jaarlijkse pachtsom eisen.

9.3 Praktische consequenties

De praktische consequenties van de pachtwetgeving is dat het voor de verpachter in de praktijk vrijwel onmogelijk is om de pachtovereenkomst te beëindigen. Voor de pachter heeft het recht van pacht daardoor het karakter van een zakelijk recht gekregen in dit opzicht. Het verschil is echter dat het recht van pacht niet, zoals een zakelijk recht, kan worden vervreemd. Alleen de

overdracht aan echtgenote of aan kinderen en kleinkinderen kan wettelijk worden gevorderd.

Zoals blijkt uit het prijsverschil tussen onverpachte en gepachte grond en gebouwen vertegenwoordigt het recht van pacht als gevolg van de praktische onmogelijkheid voor de verpachter om de pachtovereenkomst te beëindigen en het relatief lage niveau van de vastgestelde pachten een aanmerkelijke waarde. De laatste jaren bedraagt het prijsverschil 50% of meer van de prijs bij pachtvrije verkoop. Dat prijsverschil is echter noch door de pachter noch door de verpachter zelfstandig op wettige wijze te realiseren. Zij zijn daarvoor aangewezen op elkaars medewerking.

De wettelijke regeling van de pacht heeft als voordeel dat deze volledig is afgestemd op de eisen van de agrarische produktie en het belang van zekerheid omtrent het gebruik. Dat heeft een doelmatige exploitatie bevorderd. De grote zekerheid van de pachter en het relatief lage peil van de pacht prijzen heeft echter ook een verstarrende werking en belemmert de structurele ontwikkeling. Het is echter de vraag of in dit opzicht gebruik in eigendom een gunstiger werking zou hebben (zie hoofdstuk 3).

9.4 Erfpacht

Erfpacht is een andere juridische vorm voor het verlenen van gebruiksrecht op grond. Het is een zakelijk recht en verbonden met de grond, waarop het recht is gevestigd. Het kan dan ook worden verkocht en met hypotheek worden belast. Dat is niet mogelijk met het aan pacht verbonden gebruiksrecht, dat is ontleend aan een contractuele verhouding tussen verpachter en pachter. Om echter te voorkomen dat de dwingende bepalingen van de Pachtwet met inbegrip van een pacht prijsbeheersing zouden kunnen worden omzeild is bepaald dat deze ook van toepassing zijn op verlening van agrarische gebruiksrechten in andere juridische vorm indien verleend voor 25 jaar of korter.

Erfpacht heeft in de praktijk voorts alleen betrekking op grond en geeft dan de erfpachter alle rechten die aan de eigendom van de grond zijn verbonden. Het recht is van bepaalde duur. De gebouwen op grond in erfpacht zijn dus in het algemeen eigendom van de erfpachter.

In de IJsselmeerpolders heeft de overheid een deel van de grond in erfpacht uitgegeven. Deels heeft dit betrekking op nieuwe uitgifte waarbij de erfpachter zelf de gebouwen moet stichten; deels op omzetting van pacht in erfpacht waarbij de erfpachter de eigendom van de op de grond gestichte gebouwen heeft overgenomen. Volgens de erfpachtvoorwaarden wordt voor de in de IJsselmeerpolders uitgegeven erfpachtgrond de prijs (de canon) vastgesteld in overeenstemming met het pacht prijspeil volgens het Pacht normenbesluit (excl. eigenaarslasten). Hoewel bij een pachtduur van langer dan 25 jaar de mogelijkheid bestaat om zich te onttrekken



aan de pachtprijsbeheersing, heeft de overheid hiervan in de IJsselmeerpolders dus tot nu toe geen gebruik gemaakt. Door particulieren wordt, ondanks deze mogelijkheid om zich te onttrekken aan de werking van de Pachtwet, weinig gebruik gemaakt van erfpacht als alternatief van pacht. De lange duur - langer dan 25 jaar - en het gebrek aan ervaring met deze rechtsvorm van erfpacht vormen waarschijnlijk een belemmering voor een ruimere toepassing. Zowel voor de eigenaar als voor de gebruiker levert dit onzekerheid op. Erfpacht vormt echter wel de basis voor de werking van de groundbank. Deze overheidsinstelling levert aan boeren, die hun grond aan de groundbank verkopen, het recht van erfpacht voor een termijn van minimaal 26 jaar. De canon wordt daarbij vastgesteld op 2½% van de aankoopprijs en wordt elke zes jaar aangepast aan de wijziging van de grondprijs (zie verder hoofdstuk 8).

Bij erfpacht komen de belastingen en polderlasten op grond voor rekening van de erfpachter terwijl ze bij pacht voor rekening van de eigenaar komen.

10. PACHTMARKT

10.1 Pachtnormen

De beheersing van de pacht prijzen is één van de kenmerkende punten van de pachtwetgeving. Hoofdstuk 9, par. 9.2 handelt hier ten dele over.

De pachtnormen worden vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur nadat het Landbouwschap en de Commissie van Advies voor het grond- en pacht prijspeil in de gelegenheid zijn gesteld hun mening kenbaar te maken. Bij de vaststelling van de normen dient de Kroon er rekening mee te houden dat de pachtnormen "strekken tot bevordering van pacht prijzen, welke in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met dien verstande, dat bij het vaststellen van de pachtnormen de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen" (artikel 3 van de Pachtwet 1958).

Wat onder het begrip bedrijfsuitkomsten moet worden verstaan is niet in de Wet aangegeven. In het algemeen moet de pacht uitsluitend afhankelijk zijn van factoren, die inherent zijn aan de aard van het bedrijf zoals het bedrijfstype, de kwaliteit van de grond en de gebouwen, de externe produktieomstandigheden en de vestigingsplaats. De pachtnormen kunnen niet strekken tot waarborging van een redelijke opbrengst van het gepachte voor de pachter, omdat de opbrengst mede onder invloed van andere factoren ontstaat zoals het bedrijfsbeheer, de weersgesteldheid en de opbrengstprijzen van de produkten.

Bij de Kroon is de gewoonte ingeburgerd de pachtnormen en eventueel de daarbij horende bepalingen ongeveer om de 3 jaar te herzien; zo zijn de normen gewijzigd in oktober 1967, oktober 1971 en augustus 1974. De meeste recente herziening is van oktober 1977. Deze periode van in de regel 3 jaar sluit aan bij de bepaling in de Pachtwet (art. 19 lid 1) waarin staat dat telkens voor het verstrijken van een pachtperiode van 3 jaar de tegenprestatie kan worden herzien. Wel is de klacht geuit dat steeds dezelfde groep verpachters het eerst de verhoging kan toepassen. De verpachters pleiten voor een jaarlijkse herzieningsmogelijkheid van de pacht prijzen naast een periodieke herziening van de pachtnormen, indien wijzigingen in de structuur van de landbouw en/of wijzigingen in het pachtbeleid daartoe aanleiding geven. Over dit punt zegt de Regering "Wel zou de datum van inwerkingtreding (van de gewijzigde pachtnormen) zodanig moeten worden gekozen dat de groep die als eerste te maken krijgt met de nieuwe pachtnormen, niet steeds dezelfde is".

Het pachtnormenbesluit geeft afzonderlijke normen voor land zonder woningen of andere opstallen, voor externe produktieomstandigheden (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling enz.) en voor de bedrijfsgebouwen.

a. Het niveau

Een wijziging van de pachtnormen wordt steeds toegelicht door de Minister. De voornaamste punten uit de toelichting t.a.v. het niveau van de pachtnormen zijn hierna samengevat.

De herziening van de pachtnormen in 1967, 1971 en 1974 hield in feite in dat deze normen telkens weer werden aangepast aan de stijging van de eigenaarslasten zoals de waterschapslasten en de straat- en baatbelasting.

De wijzigingen van 1971 (geen aanduiding meer van kwaliteitsklassen voor de grondsoorten, verhoging van het bedrag voor toeslag of aftrek bij afwijkende externe produktieomstandigheden) hadden de bedoeling meer ruimte te scheppen voor de grondkamers bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs in individuele gevallen.

In 1974 is bij de verhoging van de normen waar mogelijk rekening gehouden met de bedrijfsuitkomsten op de verschillende grondsoorten.

In de nota van toelichting bij het pachtnormenbesluit 1977 wordt geconstateerd dat de pachtprizen van 1967/68 af in aanzienlijke mate zijn achtergebleven bij de bedrijfsopbrengsten. De opbrengsten per eenheid ingezette produktiefactoren grond, arbeid en kapitaal (eenheid factor-input) zijn van 1967/68 tot 1974/75 gestegen met 110%.

De gemiddeld feitelijk betaalde pachtprizen voor boerderijen zijn in dezelfde periode met 60% gestegen. Voor los land heeft zich een dienovereenkomstige ontwikkeling voorgedaan.

Volgens de minister vindt dit zijn oorzaak in de omstandigheid, dat door de economische groei en technologische ontwikkeling, de structuur van het pachtnormenstelsel niet meer in alle opzichten leidt tot een juiste beloning van de produktiefactor grond in het licht van de bedrijfsresultaten. Daarnaast zijn de laatste jaren de eigenaarslasten in aanzienlijke mate gestegen.

Het vorenstaande is aanleiding de pachtnormen structureel aan te passen teneinde de pacht zijn functie als financieringsinstituut niet te doen verliezen.

Gelet op de bedrijfsuitkomsten van de bedrijven op betere gronden zijn in het bijzonder de pachtnormen en de daaruit af te leiden pachtprizen van gronden van goede kwaliteit op substantiële wijze verhoogd.

b. Los land

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor land (zonder woningen of andere opstallen) is beknopt weergegeven in tabel 10.1. In de toelichting bij de opeenvolgende wijzigingen van het pachtnormenbesluit wordt over deze pachtnormen het volgende opgemerkt.

In 1967 werd, in vergelijking met de pachtnormen van 1964 een verdere spreiding aangebracht tussen de pachtprizen voor goede en

slechte gronden. In die tijd werd het bouw- en grasland ingedeeld naar 14 (grondsoort-)typen en voor ieder type werden 3 kwaliteitsklassen onderscheiden. In het besluit van 1971 worden nog 13 (grondsoort-)typen onderscheiden, maar de 3 kwaliteitsklassen zijn geschrapt. Er wordt nu nog één bedrag per grondsoort genoemd; dit bedrag geldt dus voor los land van de hoogste kwaliteit. Aan het beleid van de grondkamers is dan overgelaten, evenals vóór 1971, voor ieder concreet geval de hoogst toelaatbare pachtprijs van dit maximum af te leiden. In 1974 is voor de verdeling naar grondsoorten meer aansluiting gezocht bij de praktijk; er worden dan voor bouw- en grasland nog 8 typen onderscheiden. In 1977 is het aantal grondsoorten teruggebracht tot 4, maar de indeling naar 3 kwaliteitsklassen is weer teruggekomen. In de toelichting staat hierover: "Deze opzet, te weten enerzijds een vermindering van het aantal grondsoorten, anderzijds een differentiatie naar kwaliteit, is gekozen ten einde de grondkamers meer ruimte te geven rekening te houden met het verschil in opbrengend vermogen tussen de verschillende gronden, naar gelang van grondsoort en kwaliteit. Deze opzet maakt het mogelijk dat de grondkamers bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs een eventueel mindere kwaliteit van bijvoorbeeld oudere grond t.o.v. jongere grond tot uitdrukking kunnen brengen door deze gronden in verschillende kwaliteitsklassen in te delen".

Bij vergelijking van de maximale pachtnormen (in reële guldens) van 1971 met die van 1967 en van 1974 met die van 1971 blijkt dat de normen duidelijk zijn achtergebleven bij de algemene prijsstijging. De achteruitgang bedroeg voor drie van de vier onderscheiden grondsoorten over een periode van 7 jaar gemiddeld ongeveer 25%. De normen van de zand- en dalgronden zijn slechts 10% achtergebleven omdat de wetgever rekening heeft gehouden met het feit dat door gebruik van de aanwezige stalmest de opbrengst van de zandgronden aanmerkelijk kan worden verhoogd.

De pachtnormen van 1977 liggen voor de zeekleigronden ongeveer 15% boven die van 1974; voor de andere gronden zijn ze, in reële guldens gemeten, praktisch gelijk gebleven. In de normen van 1977 is namelijk rekening gehouden met de betere bedrijfsuitkomsten van de bedrijven op de betere gronden.

c. Afwijkende externe produktie-omstandigheden

De hiervoor genoemde pachtnormen voor los land gelden bij gemiddelde externe produktie-omstandigheden. Indien deze boven het gemiddelde liggen wordt een toeslag toegekend. Liggen zij daarentegen er onder dan dient de grondkamer een aftrek toe te passen. De maxima van deze toeslag of aftrek is opgenomen in het Pacht-normenbesluit.

Onder externe produktie-omstandigheden wordt ondermeer verstaan de ontsluiting, de waterhuishouding, de verkaveling, de perceelsvorm, de perceelsgrootte, de kavelgrootte, de ligging en de bereikbaarheid van het land ten opzichte van de gebouwen. Met in-

gang van 1977 zijn afzonderlijke maxima voor aftrek of toeslag vastgesteld voor: ontsluiting, waterhuishouding en verkaveling. Onder verkaveling wordt m.i.v. 1977 mede begrepen de andere externe produktie-factoren dan de ontsluiting en de waterhuishouding.

Tabel 10.1 Pachtnormen 1) voor los land (samenvatting)

	Pachtnormen los land met ingang van			
	1967	1971	1974	1977
Zeekleigronden	Guldens per ha			
- feitelijk	250	280	315	470
- in gld. van 1975	470	410	350	405
Rivierklei (stroom)gronden				
- feitelijk	210	240	270	340
- in gld. van 1975	395	355	300	290
Zand- en dalgronden				
- feitelijk	180	220	275	360
- in gld. van 1975	340	325	305	310
Veengronden (veenweide)				
- feitelijk	170	200	220	290
- in gld. van 1975	320	295	245	250
Koopkracht gulden 2) basis 1975	189	147	111	86

- 1) De maximale pachtwaarde in guldens per ha per jaar voor land van de hoogste kwaliteit bij gemiddelde externe produktie-omstandigheden van het land. Bij de teelt van klein fruit en siergewassen op verpacht land gelden m.i.v. 1977 bedragen die 80% hoger liggen.
- 2) Bron: LEI berekend uit CBS-gegevens over de prijsindexcijfers van het Nationaal inkomen (netto, marktprijzen).

In bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden kan voor aanleg van drainage, onderhoudswerkzaamheden door publiekrechtelijke lichamen, infiltratie of ondergrondse aanvoer voor beregning voor zandgronden en voor te betalen ruilverkavelingslasten de pacht prijs worden verhoogd.

Tabel 10.2 geeft een overzicht van de maxima voor toeslag of aftrek die van 1967 af hebben gegolden. De normen, die met ingang van 1971 van kracht zijn geworden liggen f 15,- tot f 25,- hoger dan die van 1967. Dit houdt in dat in 1971 de algemene prijsstijging ongeveer is gevolgd. Dit kan niet worden gezegd van de normen die in 1974 zijn ingegaan. Deze liggen namelijk, gemeten in guldens met gelijke koopkracht, ongeveer 15% beneden die van 1971. In 1977

zijn de normen belangrijk verhoogd. Voor ontsluiting, waterhuishouding en verkaveling zijn nu afzonderlijk maxima vastgesteld. Voor de zeeklei- en veengronden zijn de hoogste bedragen voor aftrek of toeslag (de som van de bedragen voor ontsluiting, waterhuishouding en verkaveling) in vergelijking met 1974 met meer dan 60% naar boven gebracht en voor de overige gronden met 20 tot 30%. In de ministeriële toelichting wordt hierover gezegd. "De externe produktieomstandigheden zijn van essentieel belang voor de inkomensvorming van de individuele agrarische ondernemer. Dit betekent dat zowel voor goede gronden als voor minder goede gronden de toeslag of aftrek moet worden toegepast, indien de externe produktieomstandigheden afwijken van het gemiddelde. Het vorenstaande rechtvaardigt een verhoging van deze toeslag of aftrek".

Tabel 10.2 Maximale toeslag of aftrek bij afwijkende externe produktie-omstandigheden (samenvatting)

	Toeslag of aftrek met ingang van:			
	1967	1971	1974	1977
Zeekleigronden				
- feitelijk	80	100	110	230 1)
- in gld. van 1975	150	145	120	200
Rivierkleigronden				
- feitelijk	80	100	110	170 2)
- in gld. van 1975	150	145	120	145
Zand- en dalgronden				
- feitelijk	65	90	100	170 2)
- in gld. van 1975	125	130	110	145
Veengronden (veenweide)				
- feitelijk	55	70	80	170 2)
- in gld. van 1975	105	105	90	145
Koopkracht gulden basis 1975	189	147	111	86

1) Dat wil zeggen voor ontsluiting f 60,-, voor de waterhuishouding f 80,- en voor de verkaveling f 90,-.

2) Dat wil zeggen voor ontsluiting f 50,-, voor de waterhuishouding f 70,- en voor de verkaveling f 50,-.

d. Bedrijfsgebouwen 1)

In 1974 is in de pachtnormen (de hoogst toelaatbare pachtprizen) voor bedrijfsgebouwen (tabel 10.3) onderscheid gemaakt tussen de gebouwen voor akkerbouwbedrijven en gebouwen voor veeteelt- en

1) Op grond van de LEI-boekhoudingen wordt geraamd dat momenteel 20% van de bedrijfsgebouwen is gepacht (inclusief gepacht van ouders).

gemengde bedrijven. De bedrijfsgebouwen voor de veehouderij vereisen namelijk grotere investeringen dan die voor akkerbouw. De verschillende bedragen zijn in dat jaar (weer) aangepast aan de loon- en kostenstijgingen voor het onderhoud van de gebouwen. Ook is in 1974 het verschil in de bedragen tussen de drie doelmatigheidsklassen vergroot. In 1977 zijn de normen met 20% verhoogd.

Tabel 10.3 Hoogst toelaatbare pachtprizen voor bedrijfsgebouwen

Grootte- klasse	Pachtnormen bedrijfsgebouwen met ingang van					
	1967 vee + akk.	1971 vee + akk.	1974 vee	1977 vee	1974 akk.	1977 akk.
Guldens per ha						
doelmatigheidsklasse: zeer goed						
tot 15 ha	160	200	240	300	220	275
15-25 ha	140	175	210	260	195	245
25-35 ha	120	150	180	225	170	215
35-45 ha	100	125	150	190	145	185
doelmatigheidsklasse: voldoende						
tot 15 ha	100	120	140	175	130	165
15-25 ha	85	105	120	150	115	145
25-35 ha	70	90	105	130	100	125
35-45 ha	55	75	85	110	85	105
doelmatigheidsklasse: slecht						
	1967 vee + akk.	1971 vee + akk.	1974 vee + akk.	1977 vee + akk.		
tot 15 ha	30	30	35	45		
15-25 ha	25	25	30	40		
25-35 ha	20	20	25	35		
35-45 ha	20	20	25	35		

vee: veeteelt- en gemengde bedrijven.

akk.: akkerbouwbedrijven.

Toelichting: zie de tekst.

De maxima voor iedere doelmatigheidsklasse in tabel 10.3 gelden voor bedrijfsgebouwen van de hoogste doelmatigheid in die klasse.

Het lagere bedrag van de volgende grootteklasse geldt alleen voor de oppervlakte waarmee de voorgaande grootteklasse wordt overtroffen. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor bedrijfsgebouwen van bedrijven van 45 ha en groter wordt vastgesteld op basis

van een redelijke vergoeding met betrekking tot de gebruikswaarde doch tenminste op het bedrag dat volgens tabel 10.3 voor bedrijfsgebouwen tot 45 ha wordt verkregen. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor bedrijfsgebouwen, doelmatigheidsklasse "voldoende" op een akkerbouwbedrijf van b.v. 40 ha wordt op basis van het pacht-normenbesluit van 1977 als volgt berekend:

$$\begin{aligned} 15 \text{ (ha)} \times 165 \text{ (gld/ha)} &= f \text{ 2475,-} \\ 10 \text{ (")} \times 145 \text{ (")} &= \text{ " } 1450,- \\ 10 \text{ (")} \times 125 \text{ (")} &= \text{ " } 1250,- \\ 5 \text{ (")} \times 105 \text{ (")} &= \text{ " } 525,- \end{aligned}$$

Totaal f 5700,-

Om een indruk te krijgen van de ontwikkeling van de reële pacht-normen van bedrijfsgebouwen zijn de nominale en reële pacht-prijzen berekend van een weidebedrijf van 25 ha en een akkerbouw-bedrijf van 40 ha (tabel 10.4).

Tabel 10.4 De hoogst toelaatbare pacht-prijzen voor de bedrijfsge-bouwen van een weidebedrijf van 25 ha en een akker-bouwbedrijf van 40 ha. Doelmatigheidsklasse: voldoende

	Berekende pacht-prijs van gebouwen op basis van normen ingevoerd in:			
	1967	1971	1974	1977
Weidebedrijf van 25 ha				
- feitelijk (gld/bedr.)	2350	2850	3300	4125
- in gld. van 1975 (gld/bedr.)	4440	4190	3660	3550
- index	100	94	82	80
Akkerbouwbedrijf van 40 ha				
- feitelijk (gld/bedr.)	3325	4125	4525	5700
- in gld. van 1975 (gld/bedr.)	6280	6060	5020	4900
- index	100	96	80	78
Koopkracht gulden basis 1975	189	147	111	86

Aan de hand van de cijfers van tabel 10.4 is te zien dat de pacht-normen voor gebouwen de laatste 10 jaar de algemene prijs-stijging niet hebben bijgehouden. De reële pacht-prijs van bedrijfs-gebouwen berekend op basis van de normen van 1977 bedraagt + 80% van die van 1967. Uit de cijfers blijkt dat in 1977 een sterkere verhoging van de normen is ingevoerd dan bij voorgaande herzie-ningen. Toch laten de normen van 1977 nog een kleine daling zien t.o.v. 1974.

Bij stichting van nieuwe gebouwen door de verpachter kan, in afwijking van de pacht-normen, de gebouwenpacht worden berekend naar afschrijving en rente op basis van vervangingswaarde. Deze rege-ling geldt eveneens voor ingrijpende verbouwingen aan bestaande gebouwen en voor aangebrachte verbeteringen of bijzondere voorzie-ningen. De regeling kan worden gezien als een bijdrage in de po-

gingen het gebouwenbestand aan de moderne eisen aan te passen. Zij geeft een verruiming van de mogelijkheden voor de verpachter om rendabele investeringen in verpachte landbouwbedrijfsgebouwen te doen.

Molenaar (1977) heeft onderzocht in welke mate in de pachtcontracten de gebouwenpacht is bepaald op basis van afschrijving en rente. Uit de gegevens, die de grondkamers hebben verstrekt, worden de volgende conclusies getrokken:

1. De grondkamers hebben de indruk dat de regelingen in verhouding met andere investeringsmethoden weinig worden toegepast. De meeste nieuwbouw geschiedt op kosten van de pachters. De pachters maken daarbij van uiteenlopende methoden gebruik om zich de nodige zekerheid te verschaffen dat zij de vruchten van hun investeringen in voldoende mate zullen kunnen plukken.
2. De institutionele beleggers vormen de voornaamste groep verpachters, die er wel gebruik van maken. Het weinige gebruik door andere verpachters wordt door de grondkamers onder andere toegeschreven aan een gebrek aan voldoende financiële middelen bij deze verpachters.
3. Er kan de vraag worden gesteld of de regelingen met betrekking tot de pachtwaardebepaling van landbouwbedrijfsgebouwen in geval van investeringen in deze gebouwen in voldoende mate bij de partijen bekend zijn. Door de grondkamers wordt hierover zeer verschillend gedacht.

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor de woning of het woongedeelte wordt berekend op basis van het huurprijsspeil van in het betreffende gebied gelegen vergelijkbare woningen.

10.2 Statistiek van de pacht prijzen (CBS)

De statistiek van de pacht prijzen van landbouwgronden wordt sinds 1940 jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) samengesteld.

De cijfers hebben betrekking op perioden van 12 maanden, die lopen van 1 juli tot en met 30 juni en betreffen uitsluitend de in die periode afgesloten contracten. Dat betekent dat de in voorgaande jaren gesloten en in de desbetreffende periode nog geldige pachtcontracten niet opnieuw meetellen. Voorlopige tussentijdse uitkomsten per kwartaal van een gedeelte van de transacties worden meestal 4 keer per jaar gepubliceerd. Deze publikatie verschijnt ongeveer een half jaar na afloop van het desbetreffende kwartaal.

a. Verzameling van de gegevens

De Pachtwet van 1958 bepaalt dat pachtovereenkomsten schriftelijk moeten worden vastgesteld en ter goedkeuring worden voorge-

legd aan de grondkamer in de desbetreffende provincie. Desondanks bestaan er ook mondelinge overeenkomsten, die bij de grondkamer niet bekend zijn. Volgens art. 9 van de Pachtwet zijn deze overeenkomsten eveneens rechtsgeldig. Van de schriftelijk vastgelegde contracten, die door de grondkamers zijn goedgekeurd, ontvangt het CBS de gegevens door middel van een door haar opgestelde vragenlijst. Alleen deze contracten zijn in de statistiek verwerkt. De indruk bestaat dat de betaalde pacht prijzen bij de contracten, waarvoor geen goedkeuring is gevraagd, in het algemeen (veel) hoger zijn dan bij de geregistreerde.

b. Verwerkte gegevens

In de CBS-statistiek zijn alleen gegevens van objecten met opstallen (boerderijen, tuinderijen, overige objecten met opstallen) van 35 are en meer en van los land van 10 are en meer verwerkt. Niet opgenomen zijn de gegevens van:

1. volkstuinen;
2. sportvelden en andere overwegend niet voor landbouwdoeleinden gebruikte gronden;
3. verpachtingen van (schoon) ouders aan kinderen (voor zover deze herkenbaar zijn);
4. zaaiklaar verhuurd land;
5. pachtoverdrachten, indien althans geen wijziging van de totale pachtsom heeft plaatsgehad;
6. erfpacht;
7. natuurbeschermingsobjecten.

De cijfers voor een bepaald jaar hebben alleen betrekking op de in dat jaar nieuw afgesloten contracten en op de z.g. wijzigingscontracten. Wijzigingscontracten zijn contracten waarin een wijziging van de pachtsom plaats heeft en waarbij de pachtovereenkomst verder niet wordt gewijzigd. De in de lopende contracten bedongen pacht prijzen zijn dus alleen in het jaar dat de overeenkomst werd goedgekeurd, voor de statistiek meegeteld.

c. Indeling van de objecten

De objecten, die voor de prijsstatistiek geschikt zijn, zijn in 9 categorieën ingedeeld (tabel 10.5).

d. Bewerking der uitkomsten

De berekende pacht prijzen zijn gewogen gemiddelden. Dit betekent dat de totale pachtsom van een aantal objecten steeds gedeeld is door de totale oppervlakte van die objecten. Er kunnen op deze wijze in de uitkomsten van jaar op jaar schommelingen ontstaan alleen al doordat in een gebied met relatief hoge pacht prijzen het aantal waarnemingen varieert zonder dat men van een werkelijke stijging of daling in het pacht prijsniveau bij de nieuw afgesloten of gewijzigde contracten zou kunnen spreken. Daarom zijn de pacht-



prijzen vermeld in tabel 10.6 bovendien gewogen met de per groep van landbouwgebieden per provincie aanwezige verpachte oppervlakte cultuurground volgens de landbouwtelling van mei 1970.

De pachtprizen, die alleen betrekking hebben op de nieuw afgesloten of gewijzigde contracten liggen hoger dan het algemene pachtprijsniveau omdat de lopende contracten in voorgaande jaren zijn afgesloten, toen over het algemeen het prijsniveau lager was. Een benadering van het algemeen pachtprijsniveau wordt nu verkregen door het samenstellen van een voortschrijdend driejaars-gemiddelde.

Tabel 10.5 Verpachtingen, opgenomen in de statistiek 1976/77 (CBS)

Categorieën	Verpachtingen 1976/77			
	aantal	opper- vlakte	oppervl. per object	pacht- prijs
		ha	ha	gld/ha
Boerderijen (1 ha e.m.) 1)	3418	85453	25,0	441
Los bouwland	7871	25869	3,3	297
Los grasland	12726	45851	3,6	257
Los bouw- en grasland ongesplitst	4892	20685	4,2	270
Losse boomgaarden	173	484	2,8	455
Tuinderijen 2)	170	1252	7,4	868
Los tuinland	888	1243	1,4	670
Overige objecten met opstallen 1) 3)	178	1299	7,3	460
Overige objecten zonder opstallen 3)	1744	5967	3,4	155
Totaal	32060	188103	-	353
Waarvan:				
nieuwe contracten	16821	72694		
wijzigingscontracten	15239	115409		

- 1) Boerderijen van 0,25 tot 1 ha worden niet als boerderij aangemerkt, doch opgenomen in de categorie "overige objecten met opstallen".
- 2) Tot de tuinderijen worden gerekend tuinland met woning, glas-tuinbouw met of zonder woning, boomgaard met koelcel en/of woning en bollenland met koelcel en/of woning.
- 3) De categorieën "overige objecten met opstallen" en "overige objecten zonder opstallen" omvatten objecten die in meer of mindere mate afwijken van de 7 eerstgenoemde categorieën in deze tabel. Ook verpachtingen met een looptijd van minder dan één jaar zijn ingedeeld bij overige objecten.

Tabel 10.6 De ontwikkeling van de pachtprijzen 1)
(voortschrijdende gewogen 2) drie jaars-gemiddelden,
CBS)

	Pacht- prijs	Prijs- toe- neming per jaar	Koop- kracht van de gulden basis 1975	Pachtprijs in gul- dens van 1975	
	gld/ha	%		1967/68- 1969/70 = 100	index
Boerderijen					
1966/67-1968/69	240	-	184,5	443	99
1967/68-1969/70	254	5,8	175,5	446	100
1968/69-1970/71	265	4,3	165	437	98
1969/70-1971/72	280	5,7	153,5	430	96
1970/71-1972/73	297	6,1	141,5	420	94
1971/72-1973/74	316	6,4	129,5	409	92
1972/73-1974/75	337	6,6	118	398	89
1973/74-1975/76	363	7,7	106,5	387	87
1974/75-1976/77	393	8,3	97	381	85
1975/76-1977/78	430	9,4	89,5	385	86
Los bouwland					
1966/67-1968/69	168	-	184,5	310	100
1967/68-1969/70	177	5,4	175,5	311	100
1968/69-1970/71	184	4,0	165	304	98
1969/70-1971/72	194	5,4	153,5	298	96
1970/71-1972/73	207	6,7	141,5	293	94
1971/72-1973/74	219	5,8	129,5	284	91
1972/73-1974/75	236	7,8	118	278	89
1973/74-1975/76	253	7,2	106,5	269	86
1974/75-1976/77	271	7,1	97	263	85
1975/76-1977/78	301	11,1	89,5	269	86
Los grasland					
1966/67-1968/69	159	-	184,5	293	101
1967/68-1969/70	166	4,4	175,5	291	100
1968/69-1970/71	171	3,0	165	282	97
1969/70-1971/72	181	5,8	153,5	278	96
1970/71-1972/73	192	6,0	141,5	272	93
1971/72-1973/74	204	6,3	129,5	264	91
1972/73-1974/75	218	6,9	118	257	88
1973/74-1975/76	231	6,0	106,5	246	85
1974/75-1976/77	246	6,5	97	239	82
1975/76-1977/78	267	8,5	89,5	239	82

- 1) De pachtprijzen t/m 1974/75 zijn excl. de IJsselmeerpolders.
2) Er is gewogen met de oppervlakte verpachte cultuurgrond per groep van landbouwgebieden per provincie.

Het aantal van drie jaren hangt samen met het feit, dat de verpachter om de drie jaar de pachtprijs kan herzien. Van deze mogelijkheid zal weliswaar niet in alle gevallen gebruik worden gemaakt, anderzijds tellen gronden waarvoor éénjarige contracten worden afgesloten, waarbij dus jaarlijks een herziening van de pachtsom mogelijk is, twee of drie keer mee.

c. Ontwikkeling van de pacht prijzen (CBS)

Blijkens tabel 10.6 blijft bijna ieder jaar de stijging van de pacht prijzen achter bij de stijging van het algemene prijsniveau. Op basis van de periode 1967/68-1969/70 blijkt dat na 7 jaar het pacht prijsniveau + 16% lager ligt dan het algemene prijsniveau. De cijfers van de laatste driejarige periode laten zien dat het verschil iets kleiner is geworden. De relatief sterke verhoging van de pachtnormen in 1977 komt reeds tot uitdrukking in de pacht prijzen van 1977/78 en daarmee ook in de cijfers over de periode 1975/76 t/m 1977/78.

10.3 Kosten van grond en gebouwen (LEI)

a. Wijze van bepaling

De administratie van de kosten op de LEI-bedrijven (LEI-boekhoudnet: zie hoofdstuk 3 paragraaf 3.1) omvat o.a. die van de kosten van grond en gebouwen. Voor gepachte grond en gebouwen wordt uitgegaan van de betaalde pacht verhoogd met onderhoudskosten en eventueel de eigenaarslasten, die voor rekening van de pachter komen. Voor eigen investeringen van de pachter (de z.g. pachtersinvesteringen) b.v. in ligboxenstallen, bewaarplaatsen, erfverharding, kavelpaden, ontwatering etc. worden kosten in rekening gebracht op basis van afschrijving, rente en onderhoud.

Op de betaalde pacht wordt, ter bepaling van de kosten, geen aftrek toegepast indien deze boven de vastgestelde normen ligt. Eventuele betalingen voor verkrijging van pacht rechten in de vorm van wijkgeld of een prijsverschil bij doorverkoop van grond en/of gebouwen worden, verdeeld over een reeks van jaren, wel in de kosten opgenomen. Ook wordt indien de betaalde pacht duidelijk lager ligt - b.v. indien van familie wordt gepacht - de pacht verhoogd tot een normaal peil.

Voor grond en gebouwen in eigendom van de exploitant worden de kosten ook op basis van pacht vastgesteld. Daarbij wordt een pacht berekend, die betaald wordt voor vergelijkbare gepachte objecten in de omgeving.

b. Kosten van grond en gebouwen

Op de LEI-bedrijven is de stijging van de kosten van grond en gebouwen, die ten laste van de pachter komen, groter geweest dan de algemene prijsstijging (tabel 10.7). Op de akkerbouwbedrijven zijn deze kosten, gemeten in guldens van 1975, in 4 jaar tijd on-

Tabel 10.7 De kosten van pacht en onderhoud 1) op enkele groepen grotere 2) landbouwbedrijven

Bedrijfstype en gebied	Kosten pacht en onderhoud				
	73/74	74/75	75/76	76/77	77/78
	guldens per ha cultuurgrond				
Grotere akkerbouwbedrijven					
- Noordelijk kleigebied	420	471	509	573	656
- Droogmakerijen en IJsselmeerpolders	560	606	631	755	851
- Zuidwestelijk kleigebied	412	470	498	547	584
- Veenkoloniën en Noordelijk zandgeb.	341	386	432	454	494
Grotere weidebedrijven					
- Noordelijk klei- en veenweidegebied	503	588	697	822	971
- Westelijk weidegebied	466	495	590	620	969 ³⁾
- Zandgebieden	511	670	772	820	943
Grotere gemengde bedrijven met overwegend rundvee					
- zandgebieden	622	709	753	981	1090
Koopkracht gulden, basis 1975	118	105,5	96	89	84
	guldens van 1975, per ha cultuurgrond				
Grotere akkerbouwbedrijven					
- Noordelijk kleigebied	496	497	489	510	551
- Droogmakerijen en IJsselmeerpolders	661	639	605	672	715
- Zuidwestelijk kleigebied	486	496	478	487	491
- Veenkoloniën en Noordelijk zandgebied	402	407	415	404	415
Grotere weidebedrijven					
- Noordelijk klei- en veenweidegebied	594	620	669	732	816
- Westelijk weidegebied	550	522	566	552	814
- Zandgebieden	603	707	741	730	792
Grotere gemengde bedrijven met overwegend rundvee					
- zandgebieden	734	748	723	873	916

- 1) Onderhoudskosten, die ten laste van de pachter komen.
- 2) Grotere: groter dan een jaarlijks opschuivende grens. In 1977/78 was dat 128 sbe, hetgeen overeenkomt met een akkerbouwbedrijf van ca. 25 ha cultuurgrond of een weidebedrijf met ca. 32 melkkoeien.
- 3) Steekproefafwijking. Op de bedrijven, die in 1977/78 voor het eerst in de groep zitten, komen naar verhouding meer ligboxenstallen voor dan bij de bedrijven, die reeds langer meedoen of waarvan de administratie is beëindigd.

Bron: LEI, Mededelingen no. 197

geveer 5% gestegen en op de weidebedrijven gemiddeld 35%. De stijging op de weidebedrijven moet voornamelijk worden toegeschreven aan de toename van de investeringen door de pachter in moderne vee-stallen. Naar verwachting zet deze stijging zich voort in 1978/79.

c. Eigenaarslasten

Op basis van gegevens uit de LEI-bedrijfsadministraties is het mogelijk zich een idee te vormen van de stijging van de eigenaarslasten. De gegevens zijn opgenomen in tabel 10.8.

Tabel 10.8 De eigenaarslasten 1) van enkele groepen grotere landbouwbedrijven (LEI)

Bedrijfstype en gebied	Eigenaarslasten		
	1971/72	1974/75	1977/78
	guldens per ha cultuurgrond		
Grotere akkerbouwbedrijven			
- Noordelijk zeekleigebied	94	115	148
- Veenkoloniën en N. zand	76	105	104
- Zuidwestelijk kleigebied	113	138	144
Grotere weidebedrijven			
- N.klei- en veenweidegebied	87	112	146
- Westelijk weidegebied	102	126	151
- Zandgebieden	65	92	117
Koopkracht guldens, basis 1975	141	105,5	84
	guldens van 1975, per ha c.q.		
Grotere akkerbouwbedrijven			
- Noordelijk zeekleigebied	133	121	124
- Veenkoloniën en N. zand	107	111	87
- Zuidwestelijk kleigebied	159	146	121
Grotere weidebedrijven			
- N. klei- en veenweidegebied	123	118	123
- Westelijk weidegebied	144	133	127
- Zandgebieden	92	97	98

1) De eigenaarslasten omvatten de polder- en waterschapslasten, de onroerend goed belasting en de verzekering van bedrijfsgebouwen.

De eigenaarslasten van de bedrijven in administratie zijn niet altijd precies bekend. Uit de vermelde cijfers kan de conclusie worden getrokken dat in enkele groepen de stijging van de eigenaarslasten ongeveer gelijk op is gegaan met de algemene prijsstijging; in andere groepen zijn de lasten minder gestegen dan het algemene kostenpeil.

10.4 Prijsontwikkeling van de pacht (LEI)

Het prijsverloop van de pacht (tabel 10.9) is afgeleid uit gegevens van de boekhoudingen (LEI-boekhoudnet). Bij de cijfers moet worden opgemerkt dat het prijswijzigingen betreft waarbij de invloed van verbetering van cultuurtechnische omstandigheden en modernisering van gebouwen buiten beschouwing is gelaten. Dit zijn veranderingen in hoeveelheid waarvan de kosten hier doelbewust niet in de cijfers zijn opgenomen.

Tabel 10.9 De prijsontwikkeling van de pacht (LEI) 1) en het verloop van het algemene prijspeil 2)

	Pacht	Algemeen prijspeil
	Stijging in % per jaar	
1965/66-1970/71	6,2	5,1
1970/71-1975/76	7,8	9,9
1973/74	8,0	-
1974/75	9,0	12,1
1975/76	7,0	10,6
1976/77	7,0	7,9
1977/78	8,5	6,1
1978/79	5,5	4,8

- 1) Inclusief de kosten van grond en gebouwen, die voor rekening van de pachter komen en exclusief de invloed van verbetering van cultuurtechnische omstandigheden en modernisering van gebouwen.
- 2) Prijsindexcijfer van het Nationaal inkomen (netto, marktprijzen).

Bron: BEF 1978/79

Blijkens tabel 10.9 steeg de pacht (incl. kosten van pachters-investeringen en onderhoud) de laatste jaren in een gelijkmatig tempo.

10.5 Vergelijking van de pachtnormen, de pachtprijzen en de kosten van grond en gebouwen

a. Inleiding

Voor overeenkomstige groepen van bedrijven (overeenkomstig t.a.v. type, grootte en grondsoort) is een vergelijking opgesteld ten aanzien van:

1. de geschatte pacht prijzen, berekend op basis van pacht-normen;
2. de volgens de CBS-statistiek betaalde pacht prijzen en
3. de kosten van grond en gebouwen volgens de bedrijfsecono-mische boekhouding.

De pachtnormen hebben betrekking op de hoogst toelaatbare pacht prijs per kwaliteitsklasse (par. 10.1).

De pacht prijzen zijn ontleend aan de schriftelijk vastge-legde en goedgekeurde pachtcontracten die in het aangegeven jaar zijn afgesloten (par 10.2).

De kosten van grond en gebouwen omvatten de betaalde en/of berekende pacht verhoogd o.a. met de kosten van investeringen die de pachter voor zijn rekening heeft genomen (par 10.3).

Bij het kiezen van overeenkomstige groepen is men voor een groot deel afhankelijk van de wijze waarop de bedrijven bij de drie verschillende bronnen zijn ingedeeld. In de toelichting bij de tabellen zijn de gekozen groepen nader omschreven. De vergelij-king is beperkt tot gebieden en bedrijfstypen waar, volgens glo-bale gegevens, minstens 1/4 van de bedrijven volledig is gepacht (dus zowel de grond als de gebouwen).

De vergelijking is beperkt tot de oogstjaren waarin de pacht-normen van oktober 1971 of van augustus 1974 van kracht waren. De normen van 1967 liggen al weer te ver in het verleden. De normen van oktober 1977 kunnen hun invloed nog slechts gedeeltelijk doen gelden in het boekjaar 1977/78, waarbij komt dat de uitvoerige statistische gegevens van het CBS over dat oogstjaar pas + mei 1980 beschikbaar komen.

Bij de vergelijking is gelet op het niveau van de normen, de prijzen en de kosten en op de stijging van de bedragen over een periode van 3 jaar. Immers tussen de herziening van de pachtnor-men ligt 3 jaar en de verpachter kan om de drie jaar de pacht-prijs herzien.

De pacht prijzen (CBS) en de kosten van grond en gebouwen (LEI) hebben betrekking op het gemiddelde bedrijf (gemiddelde van een groep bedrijven). Om nu aan de hand van de pachtnormen achter het bureau een pacht prijs voor het gemiddelde bedrijf vast te stellen is als volgt te werk gegaan.

- a. Ten aanzien van de grondsoort is de gemiddelde kwaliteit be-naderd door van de pachtnorm (de hoogst toelaatbare pacht-prijs) voor de beste kwaliteit grond 25% af te trekken. Al-dus zit men ongeveer op het niveau van de top van de middel-ste kwaliteitsklasse 1).
- b. Er is verondersteld dat de externe produktieomstandigheden als gemiddeld kunnen worden gekarakteriseerd.
- c. Bij de bedrijfgebouwen is uitgegaan van de pachtnorm voor ge-bouwen van voldoende doelmatigheid.
- d. Met eventuele toeslagen is geen rekening gehouden (b.v. bij verbouw van klein fruit of siergewassen of in verband met aanleg van drainage op kosten van de verpachter of in ver-band met ruilverkavelingsrente).

1) Voor de groep akkerbouwbedrijven in Midden-Nederland is van een hoger niveau uitgegaan.

b. Akkerbouwbedrijven

Bij vergelijking van de berekende pachtprijs op basis van de pachtnormen met de beschikbare statistische gegevens (tabel 10.10) blijkt dat de berekening te laag is uitgevallen. De werkelijk betaalde pacht prijzen liggen op de grotere akkerbouwbedrijven op zee-
klei ongeveer 10 tot 30% hoger.

Het is belangrijker de aandacht te richten op de stijging van de pachtprijs gedurende een tijdvak van 3 jaar. De pachtnorm van 1974 t.o.v. 1971 is met 12% gestegen. Volgens de CBS-statistiek is de pachtprijs over drie jaar gemiddeld met 17% gestegen. Relatief is de in de pachtnormen voor deze bedrijven beschikbare ruimte voor een groter deel gebruikt.

Bij vergelijking van de pacht prijzen met de kosten van grond en gebouwen blijkt dat de verschillen relatief groter worden. Van 1971/72 t/m 1973/74 waren de kosten van de grond en gebouwen op akkerbouwbedrijven volgens de boekhouding ongeveer 9% hoger dan de pacht prijzen volgens de CBS-statistiek; in de beide volgende jaren is dit verschil opgelopen tot 15% terwijl in 1976/77 er een verschil is te constateren van 24%. De toename van de pachtersinvesteringen (op akkerbouwbedrijven in de vorm van bewaarruimten, verharding van kavelpaden etc.) zal hieraan ten grondslag liggen.

c. Weidebedrijven

Ook bij de weidebedrijven (tabel 10.11) zijn met behulp van de pachtnormen de pacht prijzen berekend en ook hier blijkt de berekende pachtprijs in de regel lager te zijn dan de werkelijk betaalde pachtprijs volgens de pachtcontracten. De betaalde pacht prijzen liggen ongeveer 20% hoger.

De pachtnorm van 1974 is t.o.v. 1971 voor weidebedrijven op de zee- en veengronden met 13% gestegen. Volgens de CBS-statistiek is de pachtprijs in drie jaar tijds op deze bedrijven met 20% onhoog gegaan.

De pachtnormen en pacht prijzen voor de zandgronden zijn sterker gestegen en wel met resp. 25 en ongeveer 30%.

Ook op de weidebedrijven zijn dus de pacht prijzen sterker gestegen dan de pachtnormen.

De verschillen tussen de kosten van grond en gebouwen en de pacht prijzen zijn de laatste jaren veel groter geworden. In 1975/76 blijken bij 2 groepen de kosten van grond en gebouwen 1,8 maal zo groot te zijn als de pachtprijs volgens de CBS-statistiek.

Voor een groot deel zal dit verschil zijn veroorzaakt door de sterke toename van de bouw van moderne stallen op de rundveehouderijbedrijven.

De kosten van deze stallen komen meestal voor rekening van de pachter.

Tabel 10.10 Vergelijking van pachtnormen, pachtprizen en kosten van grond en gebouwen bij groepen grotere akkerbouw-bedrijven op zeekei.

	Pachtnorm		Pachtprijs (CBS)		Kosten grond en gebouwen		Pacht prijs in % v. pacht-norm		Kosten gr. en geb. in % v. pacht-prijs
	van 1971 en 1974	stijging t.o.v. 3 jaar ervoor %	gld/ha	stijging t.o.v. 3 jaar ervoor %	gld/ha	stijging t.o.v. 3 jaar ervoor %	%		
Noord-Nederland									
1971/72	306		312		347				111
1972/73			342		368		112		108
1973/74			359		389		117		108
1974/75	342	12.	380	22	436	26			115
1975/76			397	16	470	28	116		118
1976/77			+ 435	+ 21	531	37	+ 127		122
Midden-Nederland (IJsselmeerpolders en droogmakerijen)									
1971/72	405		416		471				113
1972/73			444		503		110		113
1973/74			493		536		122		109
1974/75	452	12	497	19	581	23			117
1975/76			512	15	604	20	113		118
1976/77			583	18	723	35	129		124
Zuid-West-Nederland									
1971/72	306		340		364				107
1972/73			370		381		121		103
1973/74			369		392		121		106
1974/75	342	12	404	19	448	23			111
1975/76			426	15	475	25	125		112
1976/77			411	11	522	33	120		127

Toelichting bij tabel 10.10. Vergelijking bij grotere akkerbouw-bedrijven op zeeklei

Noord-Nederland

Pachtnorm

Pachtnormenbesluit van 1971 en 1974, bedrijf van 50 ha.

Grondsoort: zeeklei-akkerbouw, 75% van de norm voor de hoogste kwaliteit.

Externe produktie-omstandigheden: gemiddeld.

Bedrijfsgebouwen: hoogste norm van de middelste doelmatigheids-klasse.

Pachtprijs (CBS)

De pachtprizen van boerderijen van 30 ha en groter in de zeeklei-gebieden van de provincie Groningen.

Kosten grond en gebouwen

Boekhoudnet. Groep grotere akkerbouwbedrijven in het Noordelijk zeekleigebied.

Gemiddelde oppervlakte 60 ha kadastraal.

Midden-Nederland

Pachtnorm

Pachtnormenbesluit van 1971 en 1974, bedrijf van 40 ha.

Grondsoort: zeeklei-akkerbouw, 90% van de norm voor de hoogste kwaliteit.

Externe produktie-omstandigheden: beter dan gemiddeld; de helft van de maximale toeslag toegerekend.

Bedrijfsgebouwen: Zie Noord-Nederland.

Pachtprijs (CBS)

De pachtprizen van boerderijen van 30-50 ha in de IJsselmeerpolders.

Kosten grond en gebouwen

Boekhoudnet: Groep grotere akkerbouwbedrijven in de IJsselmeerpolders en overige droogmakerijen.

Gemiddelde oppervlakte 40 ha kadastraal.

Zuid-West-Nederland

Pachtnorm

Oppervlakte, grondsoort, externe produktie-omstandigheden en bedrijfsgebouwen: Zie Noord-Nederland.

Pachtprijs (CBS)

De pachtprizen van boerderijen van 30 ha en groter in de zeeklei-gebieden van de provincie Zeeland.

Kosten grond en gebouwen:

Boekhoudnet: Groep grotere akkerbouwbedrijven in het Zuidwestelijk kleigebied, gemiddelde oppervlakte 50 ha kadastraal.

Tabel 10.11 Vergelijking van pachtnormen, pachtprizen en kosten van grond en gebouwen bij groepen grotere weidebedrijven

	Pachtnormen		Pachtprijs (CBS)		Kosten grond en gebouwen		Pacht- prijs in % v. pacht- norm		Kosten gr. en geb. in % v. pacht- prijs	
	van 1971 en 1974	stijging t.o.v. 3 jaar er voor %	stijging t.o.v. 3 jaar er voor %	gld/ha	stijging t.o.v. 3 jaar er voor %	gld/ha	stijging t.o.v. 3 jaar er voor %	gld/ha	stijging t.o.v. 3 jaar er voor %	gld/ha
Noordelijk kleiweidegebied										
1971/72	302		292		386		-		132	
1972/73			298		411		99		138	
1973/74			318		477		105		150	
1974/75	342	13	348	19	555	44	-		159	
1975/76			364	22	655	59	106		180	
1976/77			+377	+19	778	63	+110		206	
Westelijk weidegebied										
1971/72	264		299		317		-		106	
1972/73			318		373		120		117	
1973/74			318		420		120		132	
1974/75	297	13	365	22	477	50	-		131	
1975/76			385	21	562	51	130		146	
1976/77			-	-	578	38	-		-	
Noordelijk zandgebied										
1971/72	238		241		279		-		116	
1972/73			279		306		117		110	
1973/74			288		392		121		136	
1974/75	297	25	320	33	474	70	-		148	
1975/76			351	26	630	106	118		179	
1976/77			-	-	594	52	-		-	

Toelichting bij tabel 10.11 Vergelijking pachtnormen grotere weide-
bedrijven

Algemeen

Pachtnormen

Pachtnormenbesluit van 1971 en 1974.

Grondsoort: 75% van norm van de hoogste kwaliteit.

Externe produktie-omstandigheden: gemiddeld.

Bedrijfsgebouwen: hoogste norm van de middelste doelmatigheids-
klasse.

Per groep

Noordelijk kleiweidegebied

Pachtnorm: bedrijf van 35 ha.

Grondsoort: 1971: weidegronden-kleiweide; 1974: oude zeekleigronden.

Pachtprijs (CBS)

De pacht prijzen van boerderijen van 20-50 ha in de weidestrecken
van de provincie Friesland.

Kosten grond en gebouwen

Boekhoudnet: Groep grotere weidebedrijven in het Noordelijk klei-
weidegebied. Gemiddelde oppervlakte 32 ha kadastraal.

Westelijk weidegebied

Pachtnorm: bedrijf van 25 ha.

1971: Weidegronden-veenweide; 1974: veengronden.

Pachtprijs (CBS)

De pacht prijzen van boerderijen van 15-50 ha in de weidestrecken
van de provincie Zuid-Holland.

Kosten grond en gebouwen

Boekhoudnet: Groep grotere weidebedrijven in het Westelijk weide-
gebied. Gemiddelde oppervlakte 27 ha kadastraal.

Noordelijk zandgebied

Pachtnorm: bedrijf van 35 ha.

Grondsoort: Normale tot humusrijke zandgronden.

Pachtprijs (CBS)

De pacht prijzen van boerderijen van 20-50 ha op de zandgronden van
de provincie Friesland.

Kosten grond en gebouwen boekhoudnet

Groep grotere weidebedrijven in het Noordelijk zandgebied. Gemid-
delde oppervlakte 29 ha kadastraal.

10.6 De pacht prijzen (CBS) onderscheiden naar gebied (grondsoort) en oppervlakte

Verschillende tabellen in de C.B.S. statistiek geven de ontwikkeling van de pacht prijzen voor afzonderlijke gebieden en voor afzonderlijke grootteklassen. De voornaamste cijfers uit deze tabellen zijn gegroepeerd en in de vorm van grafieken 10.1 t/m 10.7 weergegeven.

Figuur 10.1 laat zien dat de goedgekeurde pacht prijzen van de belangrijkste categorieën zijn gestegen.

Uit de figuur komen duidelijk de niveauverschillen tussen de onderscheiden categorieën naar voren.

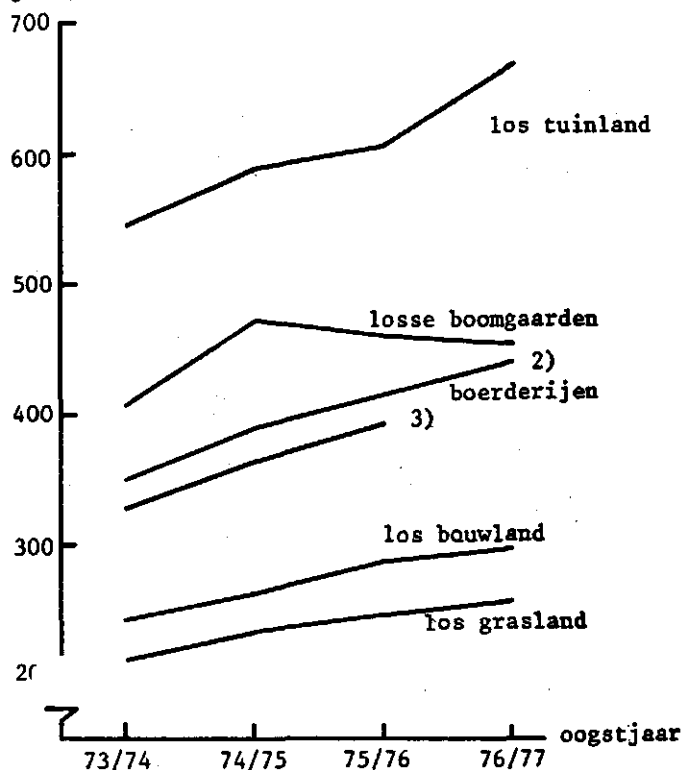
De pacht prijzen van boerderijen (fig. 10.2 en 10.3) liggen het hoogst in de zeekleigebieden, dan volgen de weidestrecken en iets lager liggen de zandgronden. Deze verschillen worden o.a. veroorzaakt door verschil in kwaliteit van de grond en door verschil in rentabiliteit van de bedrijven.

Door opname van de IJsselmeerpolders in de cijfers van 1975/76 af is het algemeen pacht prijsniveau van boerderijen in de zeekleigebieden ongeveer 45,- per ha hoger komen te liggen.

Blijkens fig. 10.3 ligt de pacht prijs per ha van kleinere bedrijven de laatste jaren hoger dan die van grotere bedrijven. Dit sluit aan bij de gegevens van tabel 10.3. Immers blijkens deze tabel is op de kleinere bedrijven de hoogst toelaatbare gebouwenpacht per ha hoger dan op grotere bedrijven.

De pacht prijs van percelen los bouwland van 5-10 ha in de zeekleigebieden ligt de laatste 3 jaar ongeveer f 55,- per ha hoger dan van los grasland. Mogelijke oorzaken zijn verschillen in de kwaliteit van de grond en verschillen in de rentabiliteit van de akkerbouw- en weidebedrijven (fig. 10.4 en 10.5). De verschillen tussen de pacht prijs van los bouw- en grasland op de zandgronden zijn veel kleiner.

Fig. 10.1 Het verloop van de pacht prijs 1)
Pachtprijs
gld/ha. Alle grondsoorten, alle grootte-
klassen.



1) t/m 1974/75 exclusief de IJsselmeerpolders.

2) boerderijen inclusief de IJsselmeerpolders.

3) boerderijen exclusief de IJsselmeerpolders.

De pachtprijs van boerderijen in de zeekleigebieden in 1973/74 en 1974/75 is inclusief de IJsselmeerpolders ongeveer f45,- per ha hoger dan zonder deze polders. Voor los bouw- en grasland is dit verschil te verwaarlozen.

Fig. 10.2 De pachtprijs van boerderijen, van 20 - 30 ha.

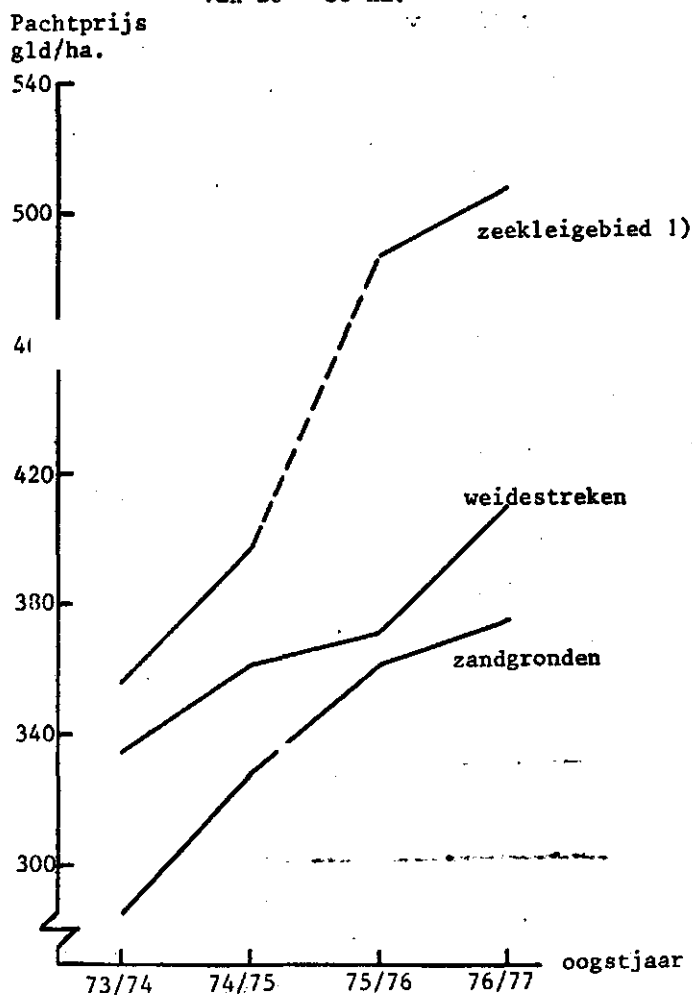


Fig. 10.3 De pachtprijs van boerderijen in de zeekleigebieden en op de zandgronden

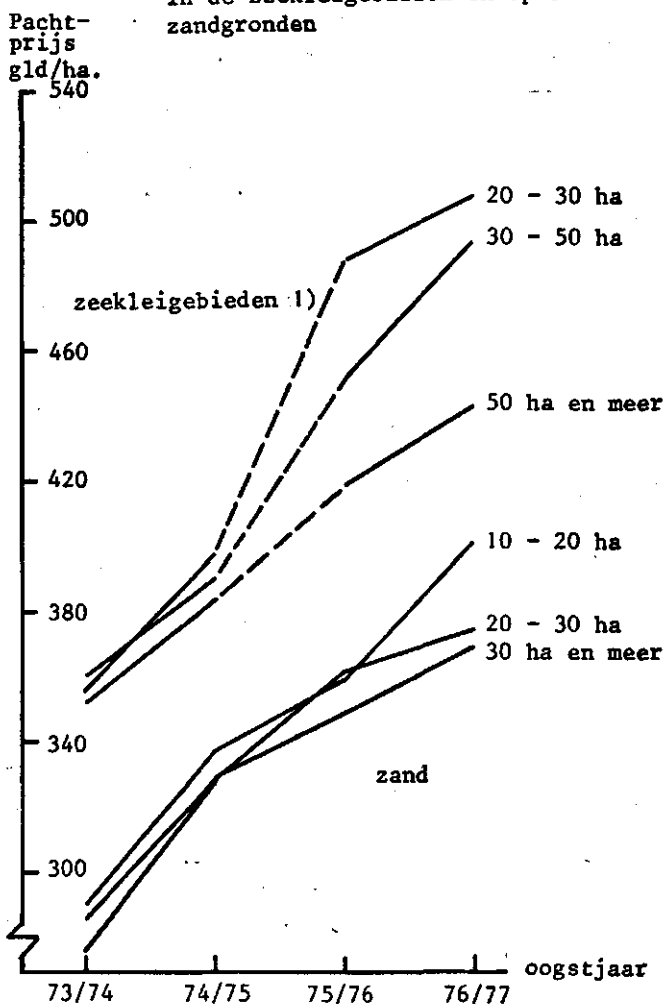


Fig. 10.4 De pacht prijs van
los bouwland
van 5 - 10 ha

Pachtprijs
gld/ha.

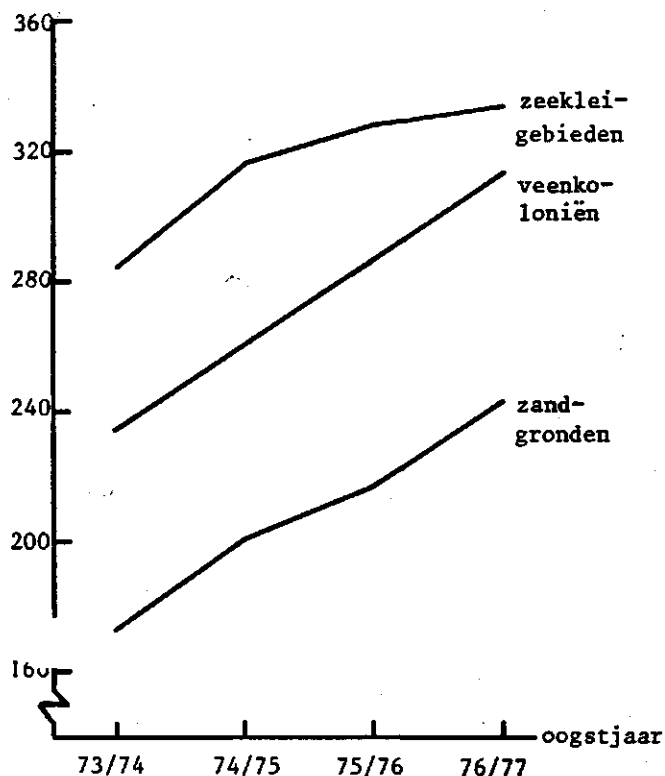


Fig. 10.5 De pacht prijs van los
grasland van 5 - 10 ha.

Pachtprijs
gld/ha.

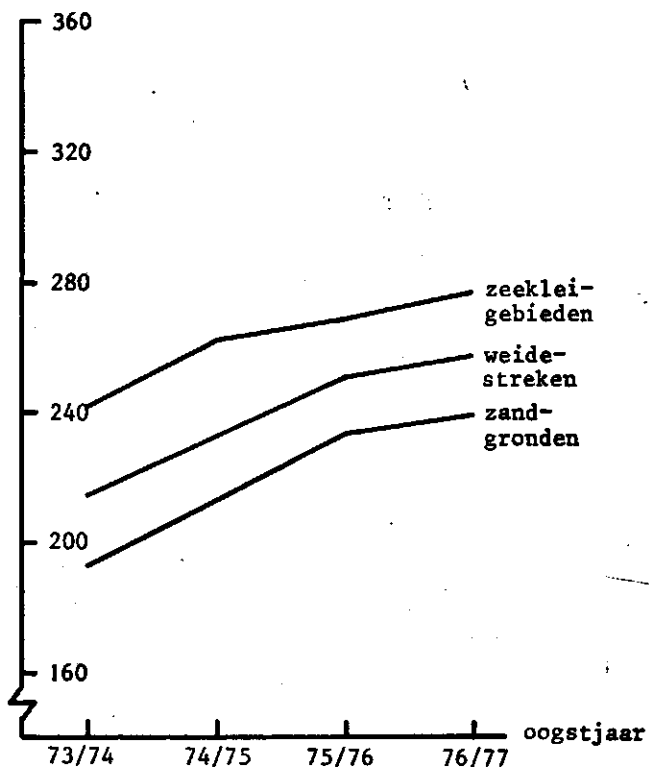


Fig. 10.6 De pacht prijs van los bouw-
land in de zeekleigebieden
en op de zandgronden.

Pachtprijs
gld/ha.

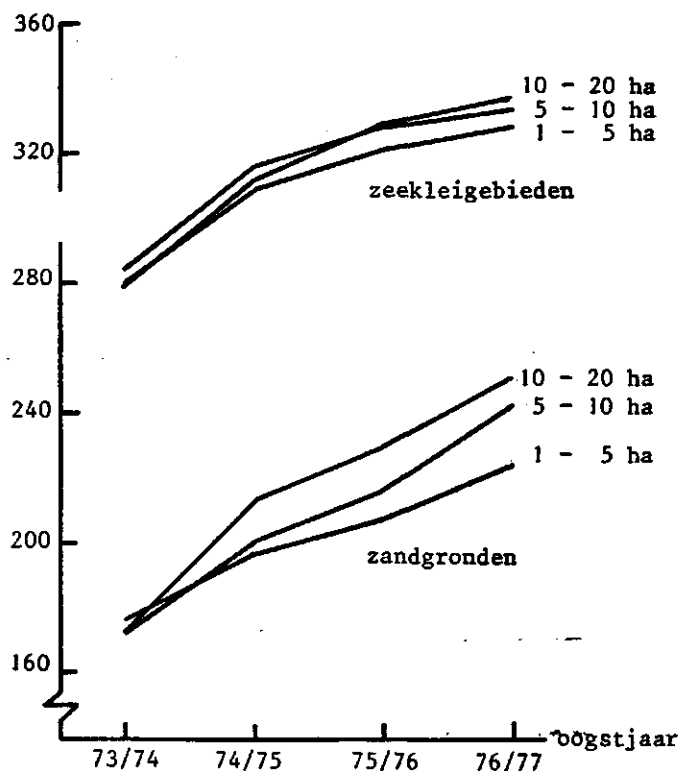
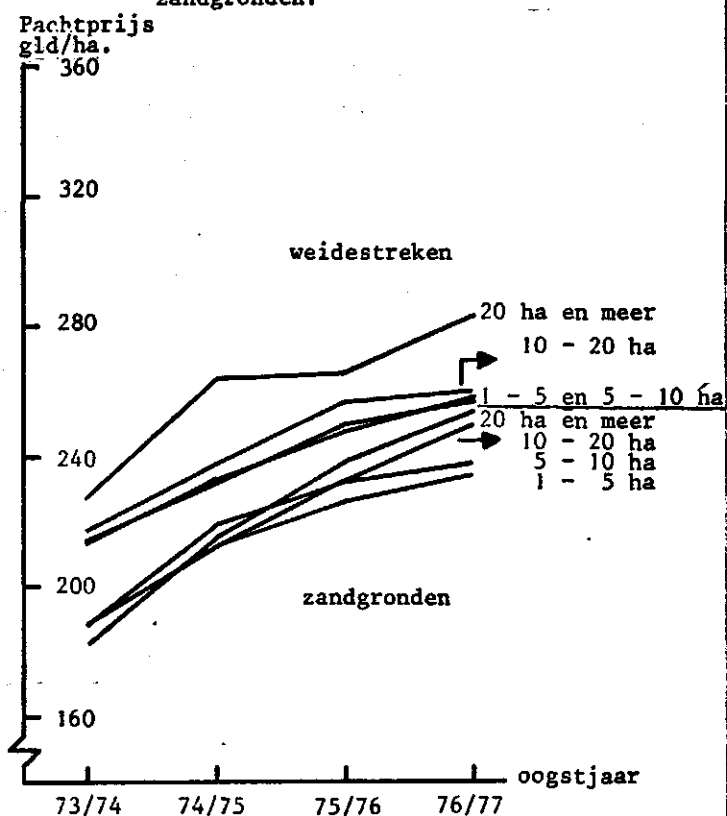


Fig. 10.7 De pacht prijs van los grasland
in de weidestreken en op de
zandgronden.

Pachtprijs
gld/ha.



De pacht prijzen per ha van grotere objecten los land liggen wat hoger dan van kleinere objecten. De verschillen zijn niet groot. In 1976/77 bedraagt het verschil tussen percelen van 10 - 20 ha en van 1 - 5 ha gemiddeld f 13,- per ha.

Tabel 10.12 De pacht prijs van tuinderijen en losse boomgaarden 1).

categorie en gebied	pachtprijs			oppervlakte per verpacht object		
	74/75	75/76	76/77	74/75	75/76	76/77
	gld/ha			ha		
<u>tuinderijen:</u>						
Veenkoloniën	2237	2286	2482	1,4	1,5	1,3
Noordoostpolder	636	741	644	10,0	8,9	12,5
Oostelijk Flevoland	-	715	-	-	16,4	-
Nederland	1556	859	868	-	-	-
<u>losse boomgaarden:</u>						
Zeekleigebieden	-	458	460	-	2,4	2,7
Rivierkleigebieden	358	455	429	2,0	2,3	2,8
Nederland	471	461	455	-	-	-

1) De gemiddelden hebben betrekking op 30 of meer waarnemingen.

Tabel 10.12 geeft een indruk van het niveau van de pacht prijs en de verpachte oppervlakte per object van tuinderijen en van losse boomgaarden. Uit de vermelde cijfers blijkt dat de tuinderijen geen homogene groep vormen. De pacht prijs van losse boomgaarden in Nederland ligt de laatste 3 jaar op een niveau van f 460,-. Zie ook grafiek 10.1.

10.7 De pachtcontracten

Tabel 10.13 Vergelijking van de oppervlakte gepachte grond en van de oppervlakte van de goedgekeurde pachtcontracten.

oogstjaar	1974/75	1975/76	1976/77
opp. cultuurgrond (ha)	2.081.964	2.072.079	2.060.280
% gepacht (excl. van ouders)	+37	+36½	+36
opp. gepachte cultuurgrond (excl. van ouders) (ha)	770.000	756.000	741.000
opp. gepachte cultuurgrond kadastrale maat (ha) 1)	832.000	817.000	801.000
in de pachtstatistiek opgenomen opp. (kad, ha)	+189.000	204.683	188.103
In de pachtstatistiek opgenomen opp. in % van de totaal gepachte opp.	23	25	24

1) Naar schatting 108% van de oppervlakte cultuurgrond.

Ieder oogstjaar wordt van ongeveer 24% van de verpachte oppervlakte de pacht prijs herzien en goedgekeurd door de grondkamers (tabel 10.13). Een aantal categorieën waaronder verpachtingen van (schoon) ouders aan kinderen zijn niet in deze cijfers opgenomen (zie par. 10. 2 punt b).

Tabel 10.14 Aard en looptijd van de goedgekeurde pachtcontracten.

aard van de contracten(c)	verpachtingen		oppervlakte		opp. per verpachting	
	75/76	76/77	75/76	76/77	75/76	76/77
Boerderijen, tuinderijen en overige objecten met opstallen						
	aantal	aantal	ha	ha	ha	ha
wijzigingsc.	3.082	2.817	74720	69299	24,2	24,6
nieuwe c.	1.085	949	24128	18705	22,2	19,7
	%	%	%	%	%	%
wijzigingsc.	74,0	74,8	75,6	78,7	-	-
nieuwe c.	26,0	25,2	24,4	21,3	-	-
totaal	100,0	100,0	100,0	100,0		
	%	%	%	%	ha	ha
nieuwe c. met een looptijd van:						
minder 1 jr	0,6	0,8	0,1	1,1	-	-
1 jaar	11,3	11,4	7,9	6,9	15,6	11,9
2, 4 of 5 jaar	0,9	0,5	0,5	0,5	-	-
3 jaar	1,3	2,0	0,8	2,1	-	-
6 jaar	12,9	8,0	12,3	7,5	21,2	18,4
7 t/m 11 jaar	0,5	0,3	1,0	0,4	-	-
12 jaar	63,7	66,9	66,3	70,1	23,1	20,6
13 jaar e.m.	8,8	10,0	11,0	11,6	27,6	22,8
totaal	100,0	99,9	99,9	100,2		
los land						
	aantal	aantal	ha	ha	ha	ha
wijzigingsc.	14.780	12.422	52.702	46.110	3,6	3,7
nieuwe c.	16.253	15.872	53.133	53.989	3,3	3,4
	%	%	%	%		
wijzigingsc.	47,6	43,9	49,8	46,1		
nieuwe c.	52,4	56,1	50,2	53,9		
totaal	100,0	100,0	100,0	100,0		
	%	%	%	%	ha	ha
nieuwe c. met een looptijd van:						
minder 1 jr	6,0	4,2	5,3	3,3	2,9	2,7
1 jaar	46,6	50,1	40,1	42,6	2,8	2,9
2, 4 of 5 jaar	0,5	0,7	0,4	0,5	2,7	2,3
3 jaar	2,2	2,3	1,6	1,7	2,3	2,5
6 jaar	40,4	39,1	40,7	39,3	3,3	3,4
7 t/m 11 jaar	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-
12 jaar	2,3	2,0	5,3	5,2	7,4	8,8
13 jaar en meer	1,6	1,4	6,1	7,2	12,3	17,5
totaal	99,8	100,0	99,8	100,1		

De pachtcontracten van boerderijen en andere objecten met opstallen waarbij de pachtsom is gewijzigd hebben voor 3/4 betrekking op wijzigings- en voor 1/4 op nieuwe contracten. Wijzigingscontracten zijn contracten waarbij de pachtovereenkomst niet wordt gewijzigd doch waar alleen de pachtsom verandert.

Van de nieuwe contracten van boerderijen enz. heeft ongeveer 2/3 deel een looptijd van 12 jaar. Hierbij is ook ongeveer 2/3 deel van de grond betrokken. De gemiddelde oppervlakte van de hierbij betrokken objecten bedraagt 20 tot 23 ha. Ruim 9% van de contracten lopen 13 jaar of langer. Bij los land ziet men een ander beeld. Hier zijn de pachtsom wijzigingen voor iets minder dan de helft ontleend aan wijzigingscontracten en voor iets meer dan de helft aan nieuwe contracten. Hiermede houdt verband dat van de nieuwe contracten van los land ongeveer 48½% betrekking heeft op 1 jaar (met de seizoenverpachtingen mee 53½%) en 40% op 6 jaar. De gemiddelde oppervlakte per contract is resp. 2,8 en 3,3 ha. Voor 11 à 12% van de oppervlakte los land zijn contracten afgesloten van 12 jaar of langer. De contracten van 12 jaar hebben betrekking op een gemiddelde oppervlakte per contract van 7,4 ha in 1975/76 en 8,8 ha in 1976/77. De contracten van 13 jaar en langer hebben betrekking op een grotere gemiddelde oppervlakte. Deze bedroeg in 1975/76 12,3 ha en in 1976/77 : 17,5 ha.

10.8 De rechtspositie van de verpachter.

Tabel 10.15 De rechtspositie van de verpachter 1).
(ontleend aan goedgekeurde wijzigings en nieuwe pachtcontracten)

	boerderijen		alle objecten excl. boerderijen (los land, enz)	
	1975/76	1976/77	1975/1976	1976/77
	oppervlakte in % van totaal			
Overheid	30,8	33,0	31,4	28,2
(W.v. in IJsselmeerpolders)	(17,8)	(20,3)	(3,1)	(3,3)
Stichting Beheer Landbouw- gronden	0,1	0,1	7,5	8,5
Banken en verzekerings- maatschappijen	5,4	6,5	1,3	1,8
Kerkelijke instellingen	2,3	2,4	5,7	7,1
Overige niet-particulieren	12,8	14,0	11,8	10,4
Agrariërs	0,5	1,3	0,4	1,4
Niet-agrariërs	9,5	3,3	6,8	4,8
Beroep niet vermeld	34,6	36,4	32,3	34,8
Verpachters gevestigd in het buitenland	4,1	3,1	2,8	3,0
Totaal	100	100	100	100
Totale oppervlakte (ha)	96.730	85.453	107.953	102.650

1) De verpachters, die naar verhouding veel éénjarige contracten afsluiten (bijv. SBL) zijn te sterk vertegenwoordigd.

De overheid is blijkens tabel 10.15 eigenaar van + 32% van de oppervlakte, die bij de categorie boerderijen hoort. De overige niet-particulieren hebben + 22% en de particuliere eigenaars + 46% op hun naam staan. Van de 32% overheidseigendom ligt 19% in de IJsselmeerpolders en 13% in de rest van Nederland. Deze cijfers zijn ontleend aan goedgekeurde pachtcontracten die betrekking hebben op boerderijen. Deze contracten omvatten in 1975/76 96.700 ha en in 1976/77 85.500 ha. Bij + 35% van de oppervlakte is het beroep van de verpachter niet aangegeven. De indeling van de particuliere verpachters in agrariërs en niet-agrariërs heeft daardoor weinig betekenis.

De oppervlakte van alle objecten, exclusief de boerderijen (voornamelijk los land) bedroeg in 1975/76 108.000 ha en in 1976/77 102.600 ha. Hiervan is + 38% eigendom van de overheid, + 19% van overige niet-particulieren en 43% van particulieren. Van de 38% overheidseigendom is 30% blijvend overheidseigendom en + 8% 1) tijdelijk i.v.m. ruilverkavelingen edg. Van de 30% blijvend overheidseigendom ligt + 3% in de IJsselmeerpolders en + 27% elders in Nederland. Ook hier is bij een groot aantal verpachtingen het beroep van de particuliere verpachter niet bekend.

- 1) In werkelijkheid ligt dit lager omdat met name SBL bij voorkeur pachtcontracten afsluit met een looptijd van 1 jaar.

11 PROBLEMEN VAN DE PACHTER

De problemen van de pachter zijn reeds grotendeels in eerdere hoofdstukken behandeld.

In hoofdstuk 3 is gesproken over verschillen in bedrijfsuitkomsten tussen eigenaars en pachters en mogelijke oorzaken daarvan. Duidelijke aanwijzingen over verschillen kwamen hieruit niet naar voren. In hoofdstuk 4 is de pacht als financieringsvorm behandeld en is uiteengezet dat via de pacht een belangrijk deel van de agrarische grond en gebouwen wordt gefinancierd. De financiering van het landbouwbedrijf - in het bijzonder de financiering van de generatiewisseling - is voor pachters aanmerkelijk gemakkelijker te realiseren dan voor eigenaars. Bezien van uit het oogpunt van de mogelijkheden van inkomensbesteding en instandhouding van het bedrijfsvermogen zijn er echter geen belangrijk verschillen tussen pachtbedrijven en eigenaarsbedrijven.

Ondanks de in verhouding tot de pachtprijzen hoge verkoopprijzen van land is er dan ook geen aanwijzing dat de continuïteit op eigenaarsbedrijven meer gevaar loopt te worden aangetast door onvoldoende vermogensvorming dan op pachtbedrijven.

Het belangrijkste probleem van de pachter is de kans dat de pachtovereenkomst wordt beëindigd omdat de eigenaar of zijn naaste familieleden zelf het verpachte willen exploiteren (9.2). Beëindiging wordt niet toegestaan als het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig wordt aangetast en het persoonlijk gebruik voor de verpachter niet van overwegende betekenis is. Dit wordt bepaald door de rechter die in de praktijk beslist naar billijkheid.

Indien gepacht wordt van de overheid, van instellingen of van verpachters waarvan niet verwacht kan worden dat ze met succes beëindiging in verband met eigen exploitatie kunnen eisen, is de pacht dus "veilig". Zodra echter het gepachte te koop wordt aangeboden ontstaat de kans van aankoop door een koper die zelf wil exploiteren. Dat risico kan de pachter vermijden door gebruik te maken van zijn voorkeursrecht (9.2) en zelf te kopen. Hoewel de aankoopprijs in dat geval aanmerkelijk

(40-60%) lager is dan voor pachtvrij land kan deze de pachter/koper toch voor ernstige financieringsproblemen plaatsen. Indien hij de aankoop met vreemd vermogen moet financieren komt hij immers op aanmerkelijk hogere uitgaven in verband met rente en aflossing dan bij betaling van pacht. In de praktijk kan de pachter hiervoor veelal een oplossing vinden via doorverkoop aan een "veilige" verpachter (b.v. aan instellingen zoals kerken die uitsluitend voor belegging kopen).

In de praktijk heeft de pachter dus minder financiële problemen en zorgen dan de eigenaar. Hij mist echter ook de vermogenswinsten die verbonden zijn aan de eigendom van grond bij stijgende grondprijzen en waarvan onder de Nederlandse fiscale wetgeving de aantrekkelijkheid nog wordt verhoogd doordat deze niet als belastbaar inkomen worden beschouwd. (Hfdst.7). Verder ondervindt een pachter meer beperkingen bij de uitbreiding en modernisering van de bedrijfsgebouwen (Hfdst. 3.3). Indien de pachter deze voor eigen rekening neemt, geeft dit vaak financieringsproblemen omdat de geboden zakelijke zekerheden voor de kredietverlening niet toereikend zijn, terwijl bovendien goedkeurig van de verpachter of overneming van de eigendom van de gebouwen nodig zijn. Voor de verpachter zijn investeringen in verpachte gebouwen weinig rendabel ondanks de mogelijkheid om rente en afschrijving in de pachtprijs te verdisconteren. Voor een financieel minder krachtige verpachter zijn omvangrijke investeringen in verpachte gebouwen vaak ook financieel niet haalbaar omdat bij financiering met vreemd vermogen de financieringslasten van rente en aflossing de verhoging van de gebouwenpacht ver overtreffen en tot een sterke vermindering van het jaarlijks beschikbare inkomen leiden.

12. GRONDGEBRUIK EN BESLUITVORMING BIJ TEGENSTELLINGEN

12.1 Grondgebruik

In Nederland neemt de landbouw in het totale grondgebruik een zeer voor-
aanstaande plaats in: niet minder dan 74% van de grond 1) staat ten dienste
van de agrarische sector. De vormen van grondgebruik die hierop in belangrijk-
heid volgen zijn steden en dorpen 10%, bossen 9% en woeste gronden 4% (bijl.13).

Tot in de eerste helft van de jaren zestig nam de oppervlakte cultuur-
grond nog enigszins toe evenals het aandeel van de landbouw in het totale
grondgebruik. De laatste 15 jaar daalt de oppervlakte cultuurgrond echter in
steeds sterkere mate. Hiertegenover nam o.m. de oppervlakte stedelijk grond-
gebruik tussen 1960 en 1975 met bijna 100.000 ha toe. Ook de oppervlakte
bos vertoont een lichte stijging.

In de periode 1970-1975 verminderde de oppervlakte cultuurgrond met ge-
middeld ca. 10.000 ha per jaar, hiertegenover stond een toeneming, hoofd-
zakelijk tengevolge van inpoldering, met gemiddeld bijna 4.000 ha per jaar.
Zoals hiervoor reeds is opgemerkt wordt vooral cultuurgrond aan de landbouw
onttrokken ten behoeve van stedelijk doeleinden zoals woningen, scholen,
industrieterreinen, recreatie e.d. Deze grond is zowel nodig voor de groei
van het inwonertal als voor het toenemende niet-agrarisch ruimtegebruik per
hoofd van de bevolking. Voor de periode 1974-1990 wordt een verdere ver-
mindering verwacht met 226.000 ha (kadastrale maat) d.w.z. met een gemiddelde
jaarlijkse vermindering van 0.6% van de oppervlakte cultuurgrond.

De oppervlakte cultuurgrond is in overwegende mate in gebruik als grasland.
In de periode 1950-1970 is het percentage cultuurgrond dat als grasland in
gebruik is voortdurend toegenomen nl. van 55% in 1950 tot 63% in 1970. Deze
toeneming ging ten koste van de oppervlakte bouwland. Na 1970 zien we evenwel
dat de relatieve betekenis van de oppervlakte bouwland toeneemt en die van
het grasland afneemt. Het zou echter onjuist zijn hieraan de conclusie te
verbinden dat hiermede ook de relatieve betekenis van de rundveehouderij afneemt.
De relatieve en ook absolute toeneming van de oppervlakte bouwland houdt ver-
band met de opkomst van de snijmaisteelt. In feite vertoont daardoor de teelt
van ruwvoedergewassen ten behoeve van de rundveehouderij ook na 1970 een
verdergaande relatieve stijging. De oppervlakte tuinbouw onder glas is toe-
genomen van ca. 3.000 ha in 1950 tot ca. 8.000 ha in 1977. De laatste jaren
geeft de oppervlakte tuinbouw onder glas nog slechts een geringe uitbreiding
te zien, wel treedt een verdergaande intensivering van het betreffende grond-
gebruik op (bijlage 14).

Voor de ontwikkeling in de periode 1974-1990 wordt verwacht dat het aan-
deel van het grasland nog enigszins verder zal dalen ten gunste van de opperv-
lakte bouwland.

1) exclusief wateren breder dan 6 m.

12.2 Agrarische infrastructuur: gegevens

De agrarische infrastructuur voldoet in vele gebieden niet aan de eisen van een moderne landbouw. Ten aanzien van de in dit verband van belang zijnde produktieomstandigheden kan o.m. worden gedacht aan: het aantal kavels per bedrijf, de oppervlakte en de vorm van de kavels (op de weidebedrijven de oppervlakte van de huiskavel), de interne en externe bedrijfsontsluiting, de waterhuishouding etc. Het is dan ook niet mogelijk om de cultuurtechnische produktieomstandigheden met een enkel kengetal te karakteriseren. Voor wat de belangrijkste factoren aangaat volgen hieronder enkele summiere gegevens 1). In de eerste plaats de ligging van de bedrijfsgebouwen. In 241 gemeenten, gezamenlijk representerend een kwart van de betrokken 2) oppervlakte cultuurgrond blijkt meer dan 20% van de bedrijfsgebouwen in de bebouwde kom te liggen. In de tweede plaats is de electriciteitsvoorziening van landbouwbedrijven van grote en toenemende betekenis. De capaciteit van het aanwezige net blijkt echter nogal eens tekort te schieten. Zo is in 84 gemeenten met in totaal ca. 27% van de betrokken 2) oppervlakte grond 20% of meer van de bedrijfsgebouwen gelegen op meer dan 400 m. van een 10kV-leiding. In de derde plaats de ontsluiting. De externe ontsluiting kan o.m. worden gekarakteriseerd door het aantal m. plattelandsweg per ha. cultuurgrond. Hoewel dit gegeven om diverse redenen niet gemakkelijk interpreteerbaar is, kan toch wel worden gezegd dat vooral in die gemeenten waar minder dan 8 m. per ha aan plattelandswegen beschikbaar is er zich tekorten zullen voordoen in de ontsluiting. Van de 545 onderzochte gemeenten hadden er 102 minder dan 8 m. plattelandsweg per ha cultuurgrond. Het aandeel van deze gemeenten in de oppervlakte cultuurgrond bedroeg 17%. Een ander aspect van de ontsluiting vormt de ligging van de bedrijfsgebouwen en van de grond ten opzichte van de verharde weg. In 235 gemeenten met 41% van de bijbehorende cultuurgrond is 25% of meer van de bedrijfsgebouwen 50 m. of meer van de verharde weg gelegen. Voor de grond bedraagt in 117 gemeenten met 15% van de betrokken oppervlakte cultuurgrond de gemiddelde ontsluitingsafstand van de grond tot de verharde weg meer dan 500 meter. In de vierde plaats de verkaveling. Op ruim de helft van de betrokken oppervlakte cultuurgrond (58%) is het gemiddelde aantal kavels per bedrijf meer dan 2.5. Op 55% van de betrokken oppervlakte cultuurgrond ligt gemiddeld minder dan tweederde van de bedrijfsoppervlakte in huiskavels. Voor wat de gemiddelde afstand van het bedrijfsgebouw tot de grond aangaat blijkt dat deze in 114 gemeenten met 14% van de betrokken oppervlakte cultuurgrond gemiddeld meer dan 1.500 m. bedraagt. Ook de percelen oppervlakte en de percelenvorm laten vaak te wensen over. In slechts 107 gemeenten met 24% van de betrokken oppervlakte cultuurgrond is de gemiddelde perceelsoppervlakte 2.5 ha of meer. Op ruim een derde van de betreffende oppervlakte cultuurgrond

1) Deze gegevens hebben niet betrekking op gemeenten met weinig bouwland of weinig grasland en bovendien niet op gemeenten die geheel of grotendeels liggen in ruilverkavelingen in uitvoering.

2) Met betrokken wordt bedoeld de oppervlakte cultuurgrond in Nederland m.u.v. de gemeenten genoemd onder noot 1).

was de gemiddelde perceelsoppervlakte slechts 1.5 ha of minder. Op ca. 70% van de betreffende oppervlakte cultuurgrond was 40% of meer van de percelen onregelmatig van vorm. Een laatste belangrijk aspect is de afwaterings-situatie. In 392 gemeenten met bijna 60% van de betreffende oppervlakte cultuurgrond wordt deze voor meer dan 40% van de oppervlakte als matig of slecht gekwalificeerd. Het gevolg van slechte ontwatering is een vermindering van de netto-opbrengst. In 251 gemeenten met 46% van de oppervlakte grasland blijkt deze gedeelde netto-opbrengst voor het grasland 10% of meer te bedragen. Voor het bouwland waren deze cijfers aanmerkelijk gunstiger: 24% van de betreffende oppervlakte bouwland leed een vermindering van de netto-opbrengst met 10% of meer. Uit dit overigens zeer summiere overzicht kan niettemin worden afgeleid dat de inrichting van de grond ten behoeve van de landbouw nog in tal van opzichten te wensen overlaat en voor verbetering vatbaar is.

12.3 Mogelijkheden tot aanpassing inrichting

Reeds gedurende vele jaren worden de cultuurtechnische produktie omstandigheden aangepast aan de veranderde eisen die een zich voortdurend moderniserende landbouw stelt. De wijze waarop dit gebeurt is o.m. afhankelijk van de aard van de cultuurtechnische tekortkomingen. In een aantal gevallen kan de individuele boer de noodzakelijk geachte verbeteringen voor zijn rekening nemen. In andere gevallen is hiervoor de samenwerking van een soms beperkt maar meestal groot aantal agrarische ondernemers noodzakelijk. Wanneer er slechts een beperkt aantal ondernemers belang heeft bij een betrekkelijk eenvoudige verbetering dan kunnen zij dit in onderlinge samenwerking realiseren via de bij de wet geregelde vrijwillige ruilverkavelingsovereenkomst. De mate waarin van dit instrument gebruik wordt gemaakt is vrij beperkt en dit o.m. vanwege het feit dat met iedere belanghebbende overeenstemming moet worden bereikt. Van veel meer betekenis is de eveneens bij de wet geregelde verplichte ruilverkaveling. Bij deze ruilverkavelingen gaat het veelal om grotere gebieden met zodanige cultuurtechnische gebreken dat een integrale verbetering noodzakelijk is dan wel de voorkeur verdient. De betrokkenen moeten zich door middel van een schriftelijke stemming uitspreken over de voorstellen tot verbetering. Wanneer de voorstellen door de meerderheid worden aangenomen, zijn deze ook bindend voor de tegenstemmers. Verbeteringen in de cultuurtechnische produktie omstandigheden kunnen ook worden aangebracht door waterschappen en gemeenten. Het betreft dan meestal enkelvoudige verbeteringen.

De geschiedenis van de ruilverkaveling is nog betrekkelijk kort: de eerste ruilverkavelingswet dateert van 1924. Voor die tijd werd deze materie overgelaten aan het particulier initiatief. Bij de wet van 1924 kon pas tot ruilverkaveling worden overgegaan als meer dan de helft van het aantal eigenaren voor ruilverkaveling stemde en deze eigenaren meer dan de helft van de betreffende oppervlakte in eigendom hadden. Hoewel destijds naar schatting 600.000 ha voor ruilverkaveling in aanmerking kwam, werd er per jaar nog geen 2000 ha aangepakt. De geringe betekenis van de ruilverkaveling in die tijd hield verband met het feit dat nogal eens ruilverkavelingen - veelal vooral door kleine eigenaren - werden afgestemd. Dit heeft ertoe geleid dat men in 1938 de eis van de zgn. dubbele meerderheid heeft laten vallen, zodat vanaf dat jaar een enkelvoudige meerderheid hetzij van eigenaren hetzij van de grond voldoende was om tot ruilverkaveling te kunnen overgaan.

Hierbij moet worden aangetekend dat wie niet aan de stemming deelnam werd geacht vóór te hebben gestemd. Deze laatste bepaling is pas in 1975 door een wetswijziging vervallen. Tegelijkertijd is toen stemrecht voor pachters ingevoerd.

In 1954 kwam de derde ruilverkavelingswet tot stand. Deze wet beoogde o.m. een snellere verwezenlijking van de ruilverkaveling mogelijk te maken. Bovendien werd de binding vergroot tussen de ruilverkaveling en de ruimtelijke ordening. Zo ontstond de mogelijkheid om maximaal 5% van de waarde van de grond in de ruilverkaveling toe te delen aan openbare lichamen. Ook werd aandacht geschonken aan de aanleg van utiliteitswerken en de verzorging van het landschap, het laatste in die zin dat een landschapsplan onderdeel diende uit te maken van het ruilverkavelingsplan. In het ruilverkavelingsplan moet dus ook rekening worden gehouden met allerlei niet-agrarische belangen, te denken valt hierbij aan o.m. de belangen voor recreatie, natuur, landschap, verkeer, cultuurhistorie etc. Alvorens door de betrokkenen over het ruilverkavelingsplan kan worden gestemd, wordt er op rijksniveau door de Centrale Cultuurtechnische Commissie (C.C.C.) advies over uitgebracht aan Gedeputeerde Staten van de betreffende provincie, mede op grond waarvan deze al of niet tot vaststelling van het plan overgaat. In de C.C.C. zijn ook opgenomen vertegenwoordigers van andere dan agrarische belangen, terwijl eveneens de provincie uiteraard het algemeen belang in het oog moet houden. Het grootste deel van de kosten van ruilverkaveling wordt gedekt door overheidssubsidie. Het aandeel dat de afzonderlijke eigenaar moet betalen in de niet door subsidie gedekte kosten is afhankelijk van het geschatte nut dat deze van de ruilverkaveling heeft. De betaling geschiedt in de vorm van een zgn. ruilverkavelingsrente gedurende een periode van 30 jaar en sinds 1975 van 26 jaar. Deze ruilverkavelingsrente bestaat uit een aflossings- en een rentebestanddeel die tezamen jaarlijks 5% en sinds 1975 6% van het door de overheid voorgefinancierde bedrag uitmaken. Op grond van deze verplichting bestaat voor de eigenaar-verpachter de mogelijkheid de pachtprijs met maximaal f 40,-- te verhogen (zie hfdst. 9).

Na 1954 zijn de ruilverkavelingsactiviteiten sterk in omvang toegenomen. In de periode 1924-1978 is ruim 700.000 ha cultuurgrond betrokken geweest bij ruilverkaveling. Momenteel is voor 500.000 ha ruilverkaveling in uitvoering. De laatste jaren wordt echter de ontwikkeling afgeremd, zo is bv. het stemmingsprogramma teruggebracht van 50 à 55.000 ha per jaar tot 40.000 ha per jaar. In dit verband dient o.m. te worden gewezen op de (toegenomen) belangentegenstellingen in het landelijk gebied, waarbij het steeds moeilijker wordt om tot een voor alle partijen aanvaardbaar pakket maatregelen te komen en waarbij steeds sterker de tekortkomingen van de ruilverkavelingswet 1954 worden ervaren. Deze wet moet immers, ondanks de vrij brede scala van mogelijkheden die ze biedt, primair als een instrument ten behoeve van de landbouw worden gezien (zie hfdst. 13). Deze moeilijkheden en vertragingen bij de voorbereiding van ruilverkavelingen hebben bij de agrariërs geleid tot een grotere belangstelling voor ruilverkavelingsovereenkomsten.

12.4 Bestemming en beheer

In het voorgaande is m.n. aandacht geschonken aan de inrichting van het landelijk gebied. Aan de inrichting behoort vooraf te gaan de bestemming van het landelijk gebied. In het nu volgende deel zullen hierover enkele summier opmerkingen worden gemaakt. In het kader van de wet op de ruimtelijke ordening van 1965 worden door de provincies voor hun grondgebied streekplannen gemaakt en vastgesteld. Deze plannen moeten tenminste een keer in de tien jaar worden herzien. De minister van ruimtelijke ordening kan de provincie aanwijzingen geven over de inhoud van een streekplan. Een streekplan beoogt de toekomstige planologische ontwikkeling van het betreffende gebied in hoofdlijnen aan te geven en het vormt daarmee het uitgangspunt voor het door de provincie te voeren beleid. Het plan is echter niet bindend en heeft dan ook geen rechtskracht. Het streekplan omvat:

- a. een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen en
- b. kaarten met bijbehorende verklaringen waarin die hoofdlijnen in beeld zijn gebracht.

In het kader van dezelfde wet zijn de gemeenten verplicht om voor hun grondgebied bestemmingsplannen op te stellen. Deze bestemmingsplannen moeten eveneens in beginsel iedere tien jaar worden herzien. In tegenstelling tot de streekplannen hebben de bestemmingsplannen wel rechtskracht voor de individuele burger. Het bestemmingsplan kan naast het aangeven van de bestemming van de in het plan begrepen grond ook voorschriften bevatten omtrent het gebruik van die grond en de opstallen, voorzover dit nodig is in verband met de gegeven bestemming. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op bebouwing, op ander gebruik van de grond en op het gebruik van de opstallen. Alleen om dringende redenen mogen deze voorschriften een beperking van het meest doelmatige gebruik inhouden. Voor de landbouw is van veel belang dat deze voorschriften geen eisen mogen bevatten met betrekking tot de structuur van de agrarische bedrijven. Opgemerkt dient te worden dat de bestemmingsplannen door de provincie dienen te worden goedgekeurd. In het kader van deze goedkeuringsprocedure worden de bestemmingsplannen getoetst aan het provinciaal planologisch beleid zoals dat is neergelegd in het streekplan. Zo wordt ook het eerder genoemde ruilverkavelingsplan getoetst aan het provinciale planologische beleid.

Naast de bestemming en de inrichting van landelijke gebieden is in het kader van het hierbehandelde onderwerp ook het beheer van betekenis. Wij zullen ons hierbij beperken tot het beheer van de gronden die door agrariërs worden geëxploiteerd en daarmee dus in beheer zijn bij agrariërs. Vele agrarische gebieden vervullen naast de agrarische functie gelijktijdig in meer of mindere mate andere functies. Wanneer dit het geval is kunnen, zoals hiervoor is opgemerkt, in het kader van bestemmingsplannen aan de uitoefening van de landbouw beperkingen worden opgelegd. Uit onderzoek blijkt, dat dit ook in ruime mate gebeurt. Zo komt uit een door het LEI in het noorden en oosten van het land verricht onderzoek naar voren dat op ongeveer een derde van de oppervlakte cultuurgrond beperkingen rustten. Voor een belangrijk deel van de cultuurgrond is de landbouw dus niet vrij om zijn produktie omstandigheden te wijzigen. Hierbij gaat het o.m. om beperkingen ten aanzien van het rooien, vellen of beschadigen van houtopstanden (33% van de oppervlakte), ingrepen in de waterhuishouding (23%), grondverbetering (33%) en verbetering van de ontsluiting (30%).

In beginsel mogen deze maatregelen geen onevenredige beperking inhouden van een normale bedrijfsuitoefening. Wanneer verdergaande beperkingen zouden worden opgelegd kunnen uiteraard de belangen van de betrokken burgers in onevenredige mate worden geschaad. Dit betekent echter tegelijkertijd dat daardoor het vervullen van de voor het gebied van belang geachte functies op langere termijn allerm minst gewaarborgd is. In verband hiermee heeft de regering in 1975 o.m. een nota uitgebracht betreffende de "Relatie tussen landbouw, natuur en landschap". In o.m. deze nota wordt een visie ontwikkeld op de landbouw in gebieden waar naast de landbouw belangrijke niet-agrarische waarden een rol spelen. In deze gebieden moet de boer niet alleen worden gezien als producent van landbouwprodukten maar tevens als beheerder van het landschap. Voor deze beheersfunctie dient de boer een vergoeding te ontvangen. Inmiddels is begonnen met de voorbereiding van de uitvoering van het beleid. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen beheersgebieden en reservaatgebieden. In de beheersgebieden heeft de landbouw weliswaar te maken met onevenredige beperkingen van de agrarische exploitatie maar blijft het accent toch in overwegende mate op de "produktiefunctie" liggen. In de reservaatgebieden daarentegen zal op langere termijn het accent op de "beheersfunctie" komen te liggen. In verband hiermede is het de bedoeling dat deze reservaatgebieden uiteindelijk overgaan in de handen van de overheid of van natuurbeschermingsorganisaties e.d. Zo lang dit nog niet het geval is kunnen door de agrariërs zowel voor de beheersgebieden als voor de reservaatgebieden op vrijwillige basis beheersovereenkomsten kunnen worden afgesloten. In de eerste fase zouden hierbij ca. 100.000 ha betrokken zijn.

13.1 Inleiding

Problemen ten aanzien van grondgebruik houden vrijwel altijd verband met belangentegenstellingen tussen gebruikers of tussen verschillende vormen van gebruik. Het is daarom vrij willekeurig welke onderwerpen in hoofdstuk 12 en welke in dit hoofdstuk worden behandeld.

In een dicht bevolkt en sterk geïndustrialiseerd land als Nederland concentreren de belangentegenstellingen zich echter sterk op de verschillende functies die de open ruimte in het landelijk gebied kan vervullen. Het agrarische gebruik komt daarbij onder druk van andere functies zoals wonen, industrialisatie, verkeer, recreatie, natuurbehoud, etc. Deels betekent dat een verdringing van de landbouw door een andere functie en een veranderde bestemming van de grond; deels ook houdt dit in dat de agrarische exploitatie mede dienstbaar moet zijn aan andere functies zoals de bescherming en het beheer van landschap en natuur. Tevens vereist in een dichtbevolkt en sterk geïndustrialiseerd land bescherming van het natuurlijke leefmilieu meer zorg en moet ook de landbouw in dergelijke gebieden aan hogere eisen voldoen met betrekking tot het vermijden van vervuiling van water, grond en lucht. In dit hoofdstuk zullen enige recente wetsontwerpen en regeringsnota's worden behandeld. Verder is de prijsvorming van landbouwgrond zowel bij overgang naar een andere bestemming als voor agrarisch gebruik een voortdurend punt van politieke discussie. Het was in Nederland zelfs enige malen aanleiding tot of oorzaak van een kabinetscrisis.

13.2 De overgang van landbouwgrond naar een andere bestemming

Het belangrijkste twistpunt bij de onttrekking van grond aan landbouwkundig gebruik ten behoeve van andere bestemmingen is de hoogte van de vergoeding bij onteigening. Dient deze vastgesteld te worden op basis van de agrarische gebruikswaarde zonder rekening te houden met waardestijging die ontleend wordt aan het gebruik in de nieuwe bestemming of op basis van de marktwaarde, waarin de waardevermeerdering als gevolg van de gewijzigde bestemming reeds is opgenomen?

Het voorgaande kabinet ("den Uyl") heeft in 1976 een wetsvoorstel ingediend om de vergoeding te baseren op de gebruikswaarde. Verwerping van het voorstel in het parlement leidde tot aftreden van het kabinet.

In samenhang met deze onteigeningsvergoeding waren nog enige problemen aan de orde. Behalve de vergoeding voor het verlies van eigendom of andere zakelijke rechten kan een grondgebruiker bij onteigening ook schadevergoeding eisen wegens gederfde inkomensten. Daarvan kunnen vooral pachters die door onteigening van hun bedrijf zijn verdreven, gebruik maken. De vergoeding kan eventueel gedeeltelijk worden vervangen door aanbod van een vervangend bedrijf (b.v. in de IJsselmeerpolders).

Er werd nu geargumenteerd dat er bij vaststelling van de vergoeding op basis van de gebruikswaarde rekening mee zou moeten worden gehouden dat de agrarische grondgebruikers in voorafgaande jaren vaak reeds ernstig worden beperkt in het gebruik van de grond en in het bijzonder in de doelmatige aanpassing van gebouwen en bedrijfsuitrusting aan moderne technische en economische verhoudingen. Een vergoeding voor de schade als gevolg van dit achterblijven van de ontwikkeling (negatieve ontwikkelingsschade) werd daarom ook in het wetsvoorstel van 1976 opgenomen.

In de praktijk kunnen de kosten van grondverkrijging door gemeenten en andere overheden sterk worden gedrukt indien men vroegtijdig aankoopt zodra zich hiervoor een goede mogelijkheid aanbiedt. Wegens liquiditeitsproblemen en vertragende administratieve procedures is zo'n actief aankoopbeleid echter praktisch niet altijd mogelijk. Ook lijkt men hiervoor niet altijd voldoende initiatief te ontplooien. Het gevolg is vaak dat projektontwikkelingsmaatschappijen, aannemingsmaatschappijen en dergelijke tevoren grond in het uitbreidingsplan kopen met het oogmerk om deze later tegen veel hogere prijs aan de overheid aan te bieden of om ingeschakeld te worden bij de aanleg van stadsuitbreidingen en de bouw van woningen en andere gebouwen. Vooral tegen dergelijke prijsopdrijvende transacties bestaan uiteraard grote bezwaren.

In verband daarmee was in het wetsvoorstel van 1976 tevens een regeling opgenomen waarbij aan de gemeenten een voorkeursrecht werd verleend op ten verkoop aangeboden grond in het gebied dat volgens het gemeentelijk bestemmingsplan bestemd was voor uitbreiding.

Naar de mening van velen zou de gemeente in dat geval echter ook de verplichting moeten hebben tot aankoop omdat het niet redelijk zou zijn om grondeigenaren en gebruikers te dwingen grond in eigendom en gebruik te houden totdat deze tenslotte door de gemeente wordt opgeëist, terwijl intussen de mogelijkheden van een efficiënte en rendabele exploitatie door de op korte termijn dreigende onteigening sterk achteruit gaan en bij verkoop geen profijt kan worden getrokken van de veranderde bestemming.

Het gehele complex van voorstellen werd echter verworpen door het parlement. Het huidige kabinet heeft eind 1979 een nieuw wetsvoorstel ingediend, waarbij de onteigeningsvergoeding wordt gebaseerd op de "marktwaarde" en aan de gemeenten in gebieden met een stedelijke bestemming een voorkeursrecht wordt toegekend en tevens een aankoopplicht wordt opgelegd.

13.3 De prijsvorming van landbouwgrond

In samenhang met de regeling van de onteigeningsvergoedingen was in 1976 en 1977 ook de sterke stijging van de prijzen van landbouwgrond in discussie. Bij de kabinetsformatie in 1977 zijn aanvankelijk ook voorstellen in discussie gebracht om door toekenning van een voorkeursrecht aan de overheid bij aankoop van landbouwgrond de prijsstijging te beteugelen. In wezen zou dat zijn neergekomen op een prijsbeheersing door de overheid met toewijzing van de voor aankoop beschikbaar gekomen grond aan eigenaars-gebruikers door de overheid.

Het huidige kabinet heeft dit voorstel echter niet in het regeringsprogramma opgenomen maar kondigde wel maatregelen aan om de prijsstijging van de grond terug te dringen. Daarvoor is inmiddels een wetsvoorstel ingediend, dat bepaalt dat bij vervreemding van landbouwgrond goedkeuring door de grondkamer vereist is. (Grondkamer, zie hoofdstuk 9). Deze goedkeuring zal worden verleend als de verkrijger of koper voldoet aan zekere minimumeisen ten aanzien van (1) opleiding, ervaring, leeftijd en (2) zijn bedrijf na de aankoop een minimale omvang bereikt en de verkaveling bovendien aan minimumeisen voldoet.

Voorts zal de overheid in bepaalde gebieden (b.v. ruilverkavelingsgebieden, natuurgebieden) een voorkeursrecht krijgen. In deze gebieden zullen koopovereenkomsten namelijk volgens het ontwerp van wet door de Grondkamer niet worden goedgekeurd als de grond niet eerst aan het door de overheid in te stellen Bureau Beheer Landbouwgronden wordt aangeboden. Over het lot van dit wetsvoorstel is nog niets bekend.

13.4 Beperkende bepalingen en beheersovereenkomsten

In het kader van bestemmingsplannen, waarmee de toekomstige bestemming van het gemeentelijk grondgebied wordt geregeld, kunnen door de gemeentes voor de gebieden met agrarische bestemming beperkende bepalingen worden uitgevaardigd. In het algemeen zijn het bepalingen waarop na aanvraag ontheffing kan worden verleend, waardoor over de werking in de praktijk nog moeilijk uitspraken zijn te doen. Dat hangt immers af van het ontheffingsbeleid, dat door de gemeentes zal worden gevoerd. De voorschriften dienen er toe om te verzekeren dat naast agrarische produktie ook de vervulling van andere maatschappelijke functies zoals het behoud van het landschap, de bescherming van de natuur en de handhaving van de recreatieve waarde van het landelijk gebied, voldoende worden verzekerd. De voorschriften kunnen betrekking hebben op de plaatsing van agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen en materiaalkeuze van de gebouwen, wijziging van waterhuishouding, exploitatievorm (bouwland, grasland), perceelsvormen, loop van sloten, rijpaden en houtwallen, aanbrengen van verhardingen, opslagplaatsen voor landbouwprodukten, enz.

De beperkende voorschriften die door gemeenten in het kader van de gemeentelijke bestemmingsplannen kunnen worden gegeven zijn te karakteriseren als "lichte beperkingen". Voor meer ingrijpende beperkingen in verband met behoud en vergroting van de natuurlijke rijkdom en verscheidenheid en de instandhouding van waardevolle cultuurlandschappen wordt een beheerswetgeving ontwikkeld. Thans is er reeds een ministeriële "Beschikking Beheersovereenkomsten" in werking op grond waarvan de overheid op basis van vrijwilligheid overeenkomsten kan sluiten met agrarische grondgebruikers over het beheer van landbouwgrond. Deze overeenkomsten voorzien in vergoedingen voor de extra

kosten en gedeelde inkomsten als gevolg van de opgelegde verplichtingen. Deze verplichtingen kunnen o.a. betrekking hebben op bemesting, tijdstippen van beweiding en maaien, gewassenkeuze, perceelsvorm en waterhuishouding, instandhouding en onderhoud van houtwallen, paden, sloten, enz. en bouw, verbouw en onderhoud van gebouwen. De beheersovereenkomsten zullen toepassing vinden in een beperkt aantal gebieden. Voorlopig zijn gebieden met een totale oppervlakte van 200.000 hectare (ca. 10% van de totale oppervlakte) landbouwgrond aangewezen. Volledige realisatie is echter om financiële redenen niet te verwachten. De regering heeft er dan ook reeds op gewezen dat niet voor alle gronden in de aangewezen beheersgebieden beheersovereenkomsten zullen worden gesloten maar dat voor de niet onder beheersovereenkomsten vallende gebieden en gronden ook beperkende bepalingen kunnen worden opgelegd via de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De beheersovereenkomsten zullen worden toegepast in gebieden waar een hoge waarde en een grote kwetsbaarheid van natuur en landschap samengaan. Indien echter de eisen van natuurbehoud zo sterk domineren dat een op produktie voor de markt gerichte exploitatie een ongeschikte functie wordt, dan zal overname van eigendom en beheer als natuurterrein door organisaties van natuurbescherming of door de overheid de voorkeur hebben als een meer doelmatige en effectieve beheersvorm. Ook dan kan een extensieve agrarische exploitatie evenwel vereist zijn om een gebied in de oorspronkelijke toestand te bewaren. De sluiting van de beheersovereenkomsten stuit in de praktijk bij de boeren nog op vrij grote weerstand. De oorzaak hiervan is meestal niet de hoogte van de beheersvergoeding maar de onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling, met name de vrees voor een verlagende invloed op het verloop van de grondprijs. In principe worden de vergoedingen zo vastgesteld en bovendien zo aan veranderende verhoudingen aangepast, dat onder de beheersbepalingen een gelijk inkomen van de agrarische exploitatie van de grond kan worden verkregen als zonder de beperkende voorschriften. Bovendien wordt nog een aflopende omschakelingsvergoeding gegeven als ingrijpende bedrijfsaanpassingen (vermindering van arbeidsbezetting, aanpassing van gebouwen en werktuigeninventaris, vergroting van bedrijfsoppervlakte, enz.) nodig zijn, die moeilijk op korte termijn

zijn te realiseren. Maar dat vormt natuurlijk geen waarborg tegen een grondprijsverlaging. Invoering van de beheersovereenkomsten betekent bovendien in de praktijk voor het gebied als geheel waarschijnlijk een vermindering van werkgelegenheid en agrarische bestaansmogelijkheden als gevolg van extensieve exploitatie en vormt daarom vooral voor de moderne en op expansie gerichte agrarische ondernemers een beperking van haar mogelijkheden.

13.5 De inrichting van de landelijke gebieden

Verder is in november 1979 bij het parlement een ontwerp landinrichtingswet ingediend die in de plaats moet komen van de ruilverkavelingswet. De ruilverkavelingswet vormde de wettelijke grondslag voor de uitvoering van ruilverkavelingen en had als doelstelling de behartiging van de belangen van landbouw, tuinbouw en bosbouw. In de praktijk heeft de ruilverkaveling zich echter reeds lang ontwikkeld tot een complex van maatregelen voor de inrichting van landelijke gebieden, die zich tevens richten op andere functies, zoals recreatie, bewoning, verkeer, natuur en landschap.

Het nieuwe wetsontwerp geeft een regeling voor de inrichting van landelijke gebieden waarin met deze ruimere doelstelling rekening wordt gehouden.

Het ontwerp voor de landinrichtingswet onderscheidt vier types van landinrichting. De eenvoudigste vorm is de ruilverkaveling bij overeenkomst (1) waarbij agrarische grondgebruikers vrijwillig onderlinge ruil van percelen landbouwgrond overeenkomen. Ruilverkaveling (2) die beperkt blijft tot maatregelen ter verbetering van de agrarische productieomstandigheden (grondverbetering, waterhuishouding, verkaveling, ontsluiting, etc.) zal alleen kunnen plaatsvinden in gebieden met overwegend agrarische functie. Verder worden onderscheiden aanpassingsinrichting (3) die plaatsvindt als de landinrichting moet worden aangepast aan de aanleg van een infrastructurele voorziening (b.v. verkeersweg, spoorweg, recreatieobject) van nationaal of regionaal belang en (4) herinrichting voor gebieden waar naast de agrarische functie in toenemende mate niet-agrarische functies tot ontwikkeling moeten worden gebracht, zoals gebieden in de stedelijke invloedssfeer of met waardevolle landschappen en natuurgebieden.

13.6 Ruimtelijke ordening

De beheerswetgeving zal dus het beheer regelen op gronden waar de agrarische exploitatie tevens moet worden gericht op beheer ten behoeve van andere functies en de landinrichtingswet regelt de vormgeving en uitvoering van de inrichting van landelijke gebieden. De bepaling van de functies die in een landelijk gebied moeten worden vervuld zijn planologische kernbeslissingen en worden in andere wetgeving (wet op de ruimtelijke ordening) geregeld. Deze planologische kernbeslissingen worden door de regering genomen volgens een procedure waarbij intensief overleg moet worden gepleegd met en inspraak moet worden verleend aan diverse maatschappelijke organisaties en groeperingen van belanghebbenden.

In augustus 1979 is de Regeringsbeslissing over de bestemming van de landelijke gebieden bekend gemaakt. Volgens deze beslissing is het Nederlandse landelijke gebied in een aantal zones ingedeeld, nl.:

- (1) Zone A. Gebieden met als hoofdfunctie landbouw. Dit is voornamelijk het noordwestelijk deel van het land. In deze zone mag de inrichting van het landelijk gebied volledig worden afgestemd op een doelmatige voortbrenging van agrarische produkten.
- (2) Zone B. Gebieden met afwisselend landbouw, natuur en andere functies in grotere ruimtelijke eenheden. Binnen deze gebieden is een onderverdeling mogelijk waarbij de functies gescheiden zijn. De gedeelten van het gebied waar landbouw de hoofdfunctie vormt, kunnen derhalve in het algemeen optimaal worden afgestemd op een doelmatige voortbrenging van agrarische produkten. In sommige gedeelten zullen echter de inrichting en de agrarische exploitatie van de grond mede moeten worden afgestemd op andere functies. De beheersovereenkomsten kunnen daarbij een rol spelen.
- (3) Zone C. Gebieden met afwisselend landbouw, natuur en andere functies in kleinere ruimtelijke eenheden.
Deze gebieden zijn gekenmerkt door een sterkere afwisseling dan zone B. Een onderverdeling in grotere deelgebieden naar afzonderlijke functies is hier niet mogelijk. Inrichting en beheer zullen in deze zone derhalve sterker moeten worden afgestemd op een combinatie van functies. Dat betekent dat er in sterkere mate beperkingen zullen worden opgelegd op het landbouwkundig gebruik

teneinde dit mede af te stemmen op de vervulling van andere functies, zoals natuurbeheer en bescherming van het landschap.

- (4) Zone D. Gebieden met hoofdfunctie natuur waarin inrichting, exploitatie en beheer vrijwel volledig worden afgestemd op natuur en landschap.

In deze zone zullen incidenteel gedeelten van het areaal voor agrarische exploitatie worden bestemd en ingericht. In het algemeen zal hier echter worden gestreefd naar scheiding van functies; in het grootste deel van deze gebieden zullen echter de andere functies ondergeschikt zijn aan natuur en landschap.

Deels overlappend is er bovendien nog een indeling van het landelijk gebied in

- (1) gebieden onder de stedelijke invloedssfeer
- (2) gebieden met een restrictief beleid ten aanzien van de groei en spreiding van de bevolking en
- (3) gebieden die tot de open ruimte behoren die men tussen de stedelijke gebieden wil handhaven

In de gebieden binnen stedelijke invloedssfeer zal ook voor wonen, recreatie en verkeer een belangrijke plaats moeten worden ingeruimd. De landbouw in deze gebieden zal enerzijds moeten worden verdedigd tegen verdringing door andere - vooral stedelijke - functies; anderzijds zal de landbouw in deze gebieden tevens op andere functies - natuur, landschap, etc. - moeten worden gericht via beperkende bepalingen en beheersovereenkomsten. In de open ruimte tussen de stedelijke gebieden zal vooral verdediging van de landbouw, natuur en landschap tegen verstedelijking nodig zijn en zal voorts veel ruimte moeten worden geboden voor recreatieve functies ten behoeve van de stedelijke bevolking.

Behalve de aanwijzing van de verschillende zones geeft de regering in haar beschouwingen bij de genomen beslissing ook aan hoe ze denkt dit beleid te effectueren. De reeds behandelde beheersovereenkomsten en de landinrichtingswet zijn instrumenten voor de effectivering van dit beleid. In de op provinciaal niveau opgestelde streekplannen en de gemeentelijke bestemmingsplannen wordt het gebruik van

ruimte en grond meer in detail geregeld. De nota, waarin de regeringsbeslissing is vervat, moet nog in het parlement worden besproken en kan dus nog wijziging ondergaan.

13.7 Overschotproduktie en grondgebruik

De uit de maatschappelijke ontwikkeling voortvloeiende eisen en wensen om in de landelijke gebieden meer ruimte te bieden voor handhaving en ontplooiing van andere functies en hiervoor zo nodig, bepalingen op de omvang en efficiency van de agrarische produktie te aanvaarden, stuit op veel tegenstand bij de landbouwers. Het is bovendien zeer kostbaar indien men aan de landbouwers een vergoeding moet geven voor de extra kosten en gederfde inkomsten die met beperkende beheersbepalingen zijn verbonden.

Deze problematiek kan echter in een geheel ander licht komen te staan als de EEG zich gedrongen zal zien om scherpere maatregelen te treffen tot beperking van de overschotproduktie. In wezen is het produktieoverschot in de EEG namelijk een grondoverschot. Het loont tegenwoordig steeds meer om grond wanneer die eenmaal in agrarische exploitatie is, ook zo intensief mogelijk te benutten omdat in de moderne landbouwproduktie een groot deel van de kosten vast is in verhouding tot de gewasopbrengsten.

14. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Het aandeel van de landbouw in het Bruto Nationaal Produkt is in Nederland van 1950 tot 1975 teruggelopen van 12% tot 5% en het aandeel in de beroepsbevolking van 20% naar 6%. De agrarische beroepsbevolking verminderde in die 25 jaar met meer dan de helft. Door het grote aandeel in de exporten is de landbouw echter van grote betekenis voor de betalingsbalans. In verhouding tot de omvang van de agrarische beroepsbevolking en van de produktie is het areaal landbouwgrond gering; het grondgebruik is zeer intensief. Dat is mede een gevolg van de relatief grote betekenis van de tuinbouwteelt onder glas (15% van de netto-toegevoegde waarde van de landbouw) en van de niet-grondgebonden veehouderij (14%).

Het aantal bedrijven is sterk afgenomen maar niettemin zijn er nog veel kleine bedrijven met onvoldoende werkgelegenheid en bestaansmogelijkheden voor een boer zonder neveninkomsten.

De betekenis van de pacht is in de jaren na de tweede wereldoorlog regelmatig teruggelopen (van 52,4% van het areaal in 1959 tot 42,5% in 1977 en 40,7% in 1979).

De vermindering van het aantal landbouwbedrijven is na 1977 vertraagd omdat minder agrarische ondernemers overschakelden op een ander beroep en meer jonge agrariërs een bedrijf overnamen dan in de voorgaande jaren.

Het nevenbedrijf neemt in Nederland geen belangrijke plaats in. Er is een tamelijk groot verloop omdat het nevenbedrijf in het algemeen een overgang vormt naar volledige opheffing van het bedrijf of een eerste stap is op weg naar een hoofdberoepsbedrijf. Slechts weinig bedrijven worden continu als nevenbedrijf aangehouden.

De hoofdberoepsbedrijven vormen wel een stabiele groep met relatief weinig verloop. De jaarlijkse vermindering door toetreding en afvloeiing is relatief van weinig belang. Er vinden echter wel ingrijpende veranderingen plaats in type en omvang van de bedrijven als gevolg van intensivering, specialisatie, enz.

De pacht prijzen zijn relatief laag in verhouding tot de aankoop prijzen van onverpachte grond en gebouwen. Bij berekening van de kosten op basis van eigendom waarbij boven de andere kosten van de eigendom een lage rente (2½%) in rekening wordt gebracht over de

koopprijs van (onverpachte) grond en voor gebouwen de volledige exploitatiekosten worden berekend, komt men dan ook op een aanmerkelijk hoger kostenniveau.

Gerekend over de koopprijs van onverpachte grond en gebouwen komt de pachtprijs namelijk gemiddeld overeen met een rentevergoeding van slechts 1 à 1½%. Niettemin blijven de eigenaars-gebruikers wat betreft hun mogelijkheden van inkomensbesteding en van vermogensvorming, die nodig is voor handhaving van de continuïteit van hun bedrijf niet achter bij pachters. Van dat gezichtspunt uit was de verhouding tussen pachtprijs en koopprijs dan ook niet onbevredigend.

Er zijn ook geen duidelijke aanwijzingen dat pachters en eigenaarsgebruikers op vergelijkbare bedrijven verschillen in economische bedrijfsuitkomsten of in produktiviteit.

De pacht is nog steeds belangrijk als financieringsvorm. Pachters hebben in het algemeen - vooral bij bedrijfsopvolging - minder financieringsproblemen dan eigenaars-gebruikers. Pachters profiteren echter niet van vermogenswinsten als gevolg van oplopende landprijzen. Deze vermogenswinsten door waardeestijging van landbouwgrond vallen volgens de Nederlandse wetgeving niet onder de inkomstenbelasting en leiden vooral bij een relatief hoog aandeel van vreemd vermogen tot een snelle verbetering van de solvabiliteit (leverage).

Het Nederlandse erfrecht laat in principe geen bevoordeling van de opvolgende zoon ten opzichte van mede-erfgenamen toe. Bij het geldende niveau van landprijzen zou echter in de meeste gezinnen overname van de grond door een opvolgende zoon onmogelijk zijn omdat deze dan over onvoldoende eigen vermogen zou beschikken om het bedrijf te financieren en zijn liquiditeit op peil te houden. In de praktijk worden dus ook allerlei regelingen getroffen om de overname van het bedrijf door de opvolger financieel mogelijk te maken. Zonder medewerking van de ouders en mede-erfgenamen is dit echter meestal niet mogelijk. Het Nederlandse erfrecht biedt echter wel voldoende ruimte voor de ouders om niettemin de overneming van het bedrijf door een opvolgende zoon mogelijk te maken. Van belang is bovendien dat men binnen de familie tot goede afspraken komt en een geleidelijke overgang van het bedrijf op de opvolger nastreeft.

Op de grondeigendom rusten in Nederland vrij hoge publiek-rechtelijke lasten in verband met waterkering, onderhoud van wegen en waterlopen, bemaling, etc. De waardestijging van landbouwgrond wordt niet belast volgens de inkomstenbelasting. De vermogensbelasting dreigt echter in verband met de sterk gestegen grondprijzen een steeds zwaardere last te vormen voor de eigenaars-gebruikers van landbouwgrond.

De pogingen om de financiële problemen van de grondeigendom voor agrarische ondernemers op te lossen hebben nog weinig succes gehad. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat grondeigendom in de afgelopen jaren uiteindelijk een aantrekkelijke belegging is gebleken. Iedere ondernemer, die hiertoe financieel ook maar enigszins in staat was heeft er naar gestreefd de grond in eigendom te houden.

Het is bovendien in de praktijk vrijwel de enige mogelijkheid om nieuwe gebruiksrechten op grond te verwerven en een nieuw bedrijf te stichten of de bedrijfsoppervlakte uit te breiden. De groundbank, die omzetting van de grondeigendom in een recht van erfpacht tegen een aan de hoogte van de grondprijs gerelateerde vergoeding mogelijk maakt, heeft geen grote vlucht genomen. Dat is echter misschien ook een gevolg van enkele minder aantrekkelijke voorwaarden.

De pachtovereenkomst is in Nederland geregeld in een afzonderlijke wet. De regeling is geheel afgestemd op het agrarisch grondgebruik en geeft een grote bescherming aan de pachter en zijn opvolgers. In de praktijk heeft deze een gebruiksrecht dat sterk overeenkomt met een zakelijk recht. Het is namelijk in de praktijk voor een verpachter vrijwel onmogelijk om tegen de wil van een pachter of zijn opvolger een pachtovereenkomst te beëindigen.

Bovendien worden de pachtprijzen gecontroleerd door de overheid en via door de Minister vastgestelde pachtnormen onder een bepaald maximumpeil gehouden, waarbij sterk rekening wordt gehouden met de economische positie van de pachter. De pachter heeft dan ook in het algemeen geen bijzondere problemen. Wel moet hij altijd rekening houden met de mogelijkheid dat de gepachte grond of het pachtbedrijf bij verkoop in handen komt van een verpachter die met succes beëindiging ten behoeve van eigen gebruik kan eisen.

Hij kan dit voorkomen door gebruik te maken van zijn voorkeursrecht. Indien dit financieel moeilijk is, kan hij bovendien met behoud van pachtrecht doorverkopen aan een eigenaar die geen belangstelling heeft voor eigen gebruik.

Hoewel er reeds in veel gebieden ruilverkavelingen plaatsgehad hebben voldoet de agrarische infrastructuur in vele gebieden nog niet aan de eisen. Veel gebouwen liggen nog in de bebouwde kom, veel bedrijven hebben een ongunstige verkaveling (kleine percelen, onregelmatige perceelsvormen, slechte ontsluiting, grote onderlinge afstanden tussen gebouwen en land).

Van 1924-1978 is er 700.000 hectare cultuurgrond bij ruilverkaveling betrokken geweest terwijl voor 500.000 hectare nog een ruilverkaveling inuitvoering is. Jaarlijks wordt thans ca. 40.000 ha bewerkt.

De ruilverkavelingswet, waarin de ruilverkaveling werd geregeld is gericht op de belangen van de landbouw, tuinbouw en bosbouw. Doordat het landelijk gebied steeds meer functies moet vervullen ontstond behoefte aan een ruimere taakstelling. De onlangs bij het parlement ingediende ontwerp Landinrichtingswet vormt een juridische grondslag voor de inrichting van landelijke gebieden voor andere functies naast landbouw, tuinbouw en bosbouw (o.a. wonen, recreatie, verkeer, natuur, landschap). De ontwikkeling die de ruilverkaveling in de praktijk volgde zal daarmee een wettelijke grondslag hebben gekregen.

Naast deze wettelijke regeling voor de inrichting van landelijke gebieden wordt tevens een wetgeving ontwikkeld voor het beheer van het landelijk gebied. Een voorloper hiervan is de Beschikking Beheersovereenkomsten. Volgens deze regeling kunnen beheersovereenkomsten worden gesloten met agrarische grondgebruikers waarbij zij zich tegen vergoeding verplichten beperkende voorschriften in acht te nemen met het oog op natuurbehoud en bescherming van het landschap. Het gaat hierbij om ingrijpende beperkingen van bijzondere aard die nodig zijn in gebieden waar natuur en landschap waardevol en kwetsbaar zijn en bedreigd worden door de moderne agrarische ontwikkeling. Minder ingrijpende beperkende bepalingen van algemeen karakter kunnen worden opgelegd door gemeenten. Het zijn in het algemeen beperkende bepalingen waarvan ontheffing kan worden verleend zodat de praktische uitwerking sterk afhangt van het door de gemeente gevoerde ontheffingenbeleid.

De landinrichtingswet en de beheerswetgeving zijn beide onderdeel van het instrumentarium van het ruimtelijk beleid van de overheid voor de landelijke gebieden. Dit beleid wordt door de overheid vastgelegd in planologische kernbeslissingen die tot stand komen via een procedure van consultatie van diverse maatschappelijke groeperingen, belangengroepen, lagere overheden, enz. en die behandeld worden in het parlement.

Onlangs (aug. 1979) maakte de regering de beslissing bekend over het ruimtelijk beleid voor de landelijke gebieden. Hierin wordt het niet-stedelijke gebied ingedeeld in zones. In deze beslissing is vastgelegd dat de landelijke gebieden naast agrarische produktie in een dichtbevolkt en sterk industrieel ontwikkeld land als Nederland veel andere functies moeten vervullen en dat dit noodzaakt tot onderlinge afweging van belangen. Ook het agrarisch grondgebruik zal daarbij tevens in meer of mindere mate moeten worden afgestemd op vervulling van andere functies.

Een voortdurend twistpunt vormt de prijsvorming van gronden die van agrarisch gebruik overgaan naar een andere bestemming. Dat is reeds enige malen aanleiding of oorzaak geweest van een kabinetscrisis. De hoofdvraag is of deze grond moet overgaan tegen (agrarische) gebruikswaarde of tegen "marktwaarde". In het laatste geval ontvangt de verkoper ook een deel van de waardestijging als gevolg van de overgang naar nieuwe bestemming. Samenhangende hiermede zijn problemen aan de orde betreffende schadevergoeding bij onteigening en bijzondere rechten en plichten van gemeenten ten aanzien van de aankoop van land in uitbreidingsplannen. Het huidige kabinet heeft een ontwerpwet ingediend voor onteigening tegen marktwaarde.

De sterke prijsstijging van landbouwgrond in de laatste jaren was voor de regering aanleiding om maatregelen te overwegen om tot prijsdaling te komen. Een ontwerpwet, waarbij kopers van landbouwgrond landbouwers moeten zijn, die aan bepaalde eisen wat betreft hun persoon en hun bedrijf moeten voldoen, is bij het parlement ingediend.

In het slothoofdstuk wordt tenslotte uiteengezet dat in EEG-verband het belangrijkste conflict over het grondgebruik is hoe bij afstemming van de produktie op de vraag de agrarische produktie over het beschikbare areaal zal worden verdeeld. Als gevolg van de sterke stijging van de landbouwproduktiviteit ontstaat er binnen de EEG

namelijk een grondoverschot. Dat is hoofdzakelijk een gevolg van de sterke intensivering van het grondgebruik in de gebieden met gunstige produktieomstandigheden, een goede infrastructuur en een technische voorsprong. De oplossing zal moeten worden gevonden in het aan agrarische produktie onttrekken van marginale gronden en een meer gelijkmatige intensivering over het gehele areaal. Het laatste zou gekoppeld kunnen worden aan het ontplooiën van andere activiteiten en uitbreiding van andere functies in landelijke gebieden in dicht bevolkte regio's.

De technische mogelijkheden tot verhoging van gewasopbrengsten, veebezetting en melkopbrengst zijn de laatste jaren sterk toegenomen. In het algemeen is deze produktievergroting weinig gevoelig voor andere prijsverhoudingen. De produktieuitbreiding is vooral een gevolg van technische vooruitgang en verbeterde produktieomstandigheden. Vaak is deze verbetering bovendien gebaseerd op de met overheidshulp of door de overheid uitgevoerde verbeteringen van de cultuurtechnische produktie-omstandigheden en modernisering van de bedrijfsuitrusting.

Vooraf in de ook in andere opzichten meest ontwikkelde landen en regio's binnen de EEG met een gunstige ligging ten opzichte van consumptiegebieden en aan- en afvoerhavens en met goed ontwikkelde infrastructuur van transport, toeleverende bedrijven, dienstverlening, onderzoek, voorlichting, verwerking, afzet, enz. vindt een sterke verhoging van de landproduktiviteit plaats.

Het wezenlijke conflict ten aanzien van het agrarisch grondgebruik in de EEG is dan ook of bij afstemming van de produktie op de lonende afzetmogelijkheden deze beperkte produktie sterk zal worden geconcentreerd in de qua produktieomstandigheden meest begunstigde en in ontwikkeling verst gevorderde produktiegebieden zoals de huidige tendentie is en waar ook de produktiekosten waarschijnlijk het laagst zullen zijn of dat men zal streven naar een meer gelijkmatige verdeling van de produktie over het huidige EEG-landbouwareaal.

In het eerste geval is de consequentie dat voor een niet onaanzienlijk deel van het huidige landbouwareaal in de EEG naar een andere bestemming moet worden gezocht of op een extensieve agrarische exploitatie moet worden overgeschakeld terwijl de druk op natuur en landschap in de dichtstbevolkte en meest ontwikkelde en sterkst geïntensiveerde landbouwgebieden

onverminderd blijft bestaan.

In het tweede geval ontstaat een mogelijkheid om een beperking van de produktie te combineren met een versterking van de andere functies van de landelijke gebieden in de meer ontwikkelde regio's.

Bovendien kan men dan in de minder ontwikkelde regio's waar werkgelegenheid en inkomen sterker van de landbouw afhankelijk zijn deze bron van bestaan en werkgelegenheid in stand houden en een verdere teruggang van regionale werkgelegenheid beperken.



De plaats van de landbouw in de volkshuishouding

	1950	1955	1960	1965	1970	1975
		1)	1)	1)	2)	3)
Totale oppervlakte grond (km ²)	32396	32449	32473	32592	33779	33810
Bevolking (per 1 jan., x 1000)	10027	10680	11417	12212	12958	13599
Inwoners per km ²	310	329	352	375	384	403
Beroepsbevolking (x 1000)	3866 ⁴⁾		4169	4538	4752	4845
Agrarische beroepsbevolking (x 1000)	770	533	447	388	329	299
Idem als % van de beroepsbevolking	19,9		10,7	8,6	6,9	6,2
Bruto nationaal produkt tegen marktprijzen (mln gld)	18911	30276	42305	68557	114984	207780
Idem per hoofd van de bevolking (gld)	1886	2835	3705	5614	8874	15279
Idem per hoofd van de beroepsbevolking (gld)	4892		10148	15107	24197	42885
Bruto toegevoegde waarde in de landbouw (m.p. in mln gld)	2352	2956	3652	4756	6449	9530
Idem als % van het bruto nationaal produkt	12,4	9,8	8,6	6,9	5,6	4,6
Idem per hoofd van de agrarische beroepsbevolking (in gld)	3060	5557	8170	12258	19602	31870
Totale importen van agrarische produkten (c.i.f., in mln gld)	2297	2810	3525	4603	7524	14260
Idem als % van totale importen van alle sectoren	29,6	23,1	20,5	17,0	15,5	16,3
Totale exporten van agrarische produkten (f.o.b., in mln gld)	2429	3704	4798	6575	11351	21446
Idem als % van totale exporten van alle sectoren	45,9	36,3	31,3	28,4	26,7	24,2

1) Exclusief bebouwde kommen, uitgebaggerde of opgespoten gronden, land buiten de dijken en water.

2) Exclusief water groter dan 6 meter, maar inclusief bebouwde kommen, industrieterreinen, wegen etc. Vergroot in 1968 door inpoldering van Z. Flevoland.

3) Groter door correcties.

4) Per 31 mei 1947

Diverse bronnen

	1950	1955	1960	1965	1970	1975
	in miljoenen guldens					
1. Brutoproduktie van de land- en tuinbouw						
akkerbouwgewassen	625	825	1077	1176	1565	2181
veehouderijprodukten	2370	3092	4042	5606	8016	12434
tuinbouwgewassen	486	765	1079	1729	2334	3924
totaal	3481	4682	6198	8511	11915	18539
2. Niet-factor inputs excl. interne leveringen	1129	1726	2546	3755	5466	9010
3. Bruto toegevoegde waarde van land- en tuinbouw, marktprijzen	2352	2956	3652	4756	6449	9530
4. Bruto toegevoegde waarde in andere sectoren, marktprijzen	16459	26791	38702	63046	108124	199470
5. Bruto nationaal produkt, marktprijzen	18811	29747	42354	67802	114573	209000
6. Netto toegevoegde waarde van land- en tuinbouw, marktprijzen	2206	2751	3388	4394	5923	8540
7. Netto toegevoegde waarde in andere sectoren, marktprijzen	14729	24248	34543	57398	98923	180520
8. Netto nationaal produkt, marktprijzen	16935	26999	37931	61792	104846	189060
9. Netto toegevoegde waarde van land- en tuinbouw tegen factorkosten	2145	2734	3666	4623	5776	8320
10. Netto toegevoegde waarde in andere sectoren tegen factorkosten	12659	21262	30590	50799	87517	160600

Bron: CBS (nationale rekeningen) en LEI.

Oppervlakte naar bedrijfsgrootte en rechtsvorm grondgebruik.

1975 Nederland. Bron: CBS.

grootte- klasse	cultuur- grond	waarvan		waarvan	
		in eigen exploitatie	gepacht	in eigen exploitatie	ge- pacht
		ha		%	
0,01 - 1 ha	8.343	6.673	1.669	80,0	20,0
1 - 5 "	95.455	67.606	27.849	70,8	29,2
5 - 10 "	225.961	152.138	73.823	67,3	32,7
10 - 15 "	313.020	197.485	115.535	63,1	36,9
15 - 20 "	317.265	182.873	134.392	57,6	42,4
20 - 30 "	462.644	233.882	228.762	50,6	49,4
30 - 50 "	403.959	178.429	225.530	44,2	55,8
50 - 100 "	181.574	86.059	95.515	47,4	52,6
100 ha en meer	73.745	53.278	20.466	72,2	27,8
totaal	2.081.965	1.158.424	923.541	55,6	44,4

Bedrijven naar grootteklasse en naar eigendom of pacht.

1975 Nederland. Bron: CBS.

bedrijfs- grootte	bedrijven totaal	verdeeld naar bedrijven							
		geheel in eigen exploit.	geheel gepacht	gedeeltelijk in eigen exploitatie					
				totaal	te weten voor (%)				bedrijven
					1-20	20-50	50-80	80-100	
0,01- 1ha	14.529	11.113	2.682	734	74	229	348	83	
1 - 5 "	35.814	21.275	5.755	8.784	912	2.836	3.721	1.315	
5 - 10 "	30.677	13.240	4.187	13.250	1.519	3.591	5.129	3.011	
10 - 15 "	25.554	8.975	3.978	12.601	1.628	3.088	4.619	3.266	
15 - 20 "	18.441	5.293	3.540	9.608	1.410	2.316	3.463	2.419	
20 - 30 "	19.244	4.501	4.788	9.955	1.866	2.481	3.302	2.306	
30 - 50 "	10.860	2.154	3.450	5.256	1.194	1.301	1.565	1.196	
50 - 100 "	2.860	591	775	1.494	327	397	425	345	
100 ha en meer	351	113	69	169	29	47	51	42	
totaal	158.330	67.255	29.224	61.851	8.959	16.286	22.623	13.983	
bedrijven in %									
0,01- 1ha	100	76,5	18,5	5,1	0,5	1,6	2,4	0,6	
1 - 5 "	100	59,4	16,1	24,5	2,5	7,9	10,4	3,7	
5 - 10 "	100	43,2	13,6	43,2	5,0	11,7	16,7	9,8	
10 - 15 "	100	35,1	15,6	49,3	6,4	12,1	18,1	12,8	
15 - 20 "	100	28,7	19,2	52,1	7,6	12,6	18,8	13,1	
20 - 30 "	100	23,4	24,9	51,7	9,7	12,9	17,2	12,0	
30 - 50 "	100	19,8	31,8	48,4	11,0	12,0	14,4	11,0	
50 - 100 "	100	20,7	27,1	52,2	11,4	13,9	14,9	12,1	
100 ha en meer	100	32,2	19,7	48,1	8,3	13,4	14,5	12,0	
totaal	100	42,5	18,5	39,1	5,7	10,3	14,3	8,8	

Oppervlakte naar bedrijfsgrootte en naar bedrijfsvorm t.a.v. eigendom of pacht.
1975 Nederland. Bron: CBS.

grootte- klasse	oppervl. cultuur- grond	waarvan behoort tot bedrijven			bedrijven gedeeltelijk in eigen exploit.				
		geheel in eigen exploit.	geheel gepacht	geheel gepacht waarvan in eigend. gepacht	op- per- vlakte	te weten voor (%)			
		ha	ha	ha	1-20	20-50	50-80	80-100	
0,01- 1 ha	8.343	6.421	1.444	253	477	47	142	232	56
1 - 5 "	95.455	53.280	15.091	14.326	27.083	2.884	8.738	11.284	4.177
5 - 10 "	225.961	96.377	30.684	55.762	98.901	11.269	26.457	38.436	22.739
10 - 15 "	313.020	109.050	48.810	88.435	155.160	20.110	37.964	57.011	40.075
15 - 20 "	317.265	90.704	61.160	92.170	165.401	24.242	39.916	59.766	41.477
20 - 30 "	462.644	107.495	116.066	126.388	239.084	45.168	59.756	78.939	55.221
30 - 50 "	403.959	80.116	129.281	98.313	194.562	44.753	47.859	57.543	44.407
50 - 100 "	181.574	37.453	48.074	48.606	96.048	21.034	25.778	27.391	21.845
100 ha en meer	73.745	41.100	10.155	12.179	22.490	4.293	5.734	6.453	6.010
totaal	2.081.965	621.995	460.766	536.430	999.205	173.799	252.345	337.055	236.006
0,01- 1 ha	100	77,0	17,3	3,0	5,7	0,6	1,7	2,8	0,7
1 - 5 "	100	55,8	15,8	15,0	28,4	3,0	9,2	11,8	4,4
5 - 10 "	100	42,7	13,6	24,7	43,8	5,0	11,7	17,0	10,1
10 - 15 "	100	34,8	15,6	28,3	49,6	6,4	12,1	18,2	12,8
15 - 20 "	100	28,6	19,3	29,0	52,1	7,6	12,6	18,8	13,1
20 - 30 "	100	23,2	25,1	27,3	51,7	9,8	12,9	17,1	11,9
30 - 50 "	100	19,8	32,0	24,3	48,2	11,1	11,8	14,2	11,0
50 - 100 "	100	20,6	26,5	26,8	52,9	11,6	14,2	15,1	12,0
100 ha en meer	100	55,7	13,8	16,5	30,5	5,8	7,8	8,8	8,1
totaal	100	29,9	22,1	25,8	48,0	8,3	12,1	16,2	11,3

Oppervlakte, eigendom van de gebruiker naar bedrijfsgrootte en naar bedrijfsvorm t.a.v. eigendom en pacht.

1975 Nederland. Bron: CBS.

bedrijfs- grootte	cultuur- grond in eigendom	verdeeld naar bedrijven						
		geheel in eigen exploit.	gedeeltelijk in eigen exploitatie					
			totaal	te weten voor (%)				
				1-20	20-50	50-80	80-100	
ha								
0,01- 1ha	6.673	6.421	253	6	52	146	49	
1 - 5 "	67.606	53.280	14.326	342	3.097	7.247	3.640	
5 - 10 "	152.138	96.377	55.762	1.348	9.338	25.128	19.948	
10 - 15 "	197.485	109.050	88.435	2.307	13.392	37.496	35.240	
15 - 20 "	182.873	90.704	92.170	2.654	13.877	39.105	36.534	
20 - 30 "	233.882	107.495	126.388	4.758	20.925	51.815	48.890	
30 - 50 "	178.429	80.116	98.313	4.461	16.590	37.624	39.638	
50 - 100 "	86.059	37.453	48.606	2.137	8.974	17.685	19.810	
100 ha en meer	53.278	41.100	12.179	490	2.137	4.069	5.483	
totaal	1.158.424	621.995	536.430	18.502	88.382	220.316	209.230	
(100 ha en meer exclusief Zuidelijk Flevoland)								
	(38.033)	(25.855)	(12.179)					
%								
0,01- 1ha	100,0	96,2	3,8	0,1	0,8	2,2	0,7	
1 - 5 "	100,0	78,8	21,2	0,5	4,6	10,7	5,4	
5 - 10 "	100,0	63,3	36,7	0,9	6,1	16,5	13,1	
10 - 15 "	100,0	55,2	44,8	1,2	6,8	19,0	17,8	
15 - 20 "	100,0	49,6	50,4	1,5	7,6	21,4	20,0	
20 - 30 "	100,0	46,0	54,0	2,0	8,9	22,2	20,9	
30 - 50 "	100,0	44,9	55,1	2,5	9,3	21,1	22,2	
50 - 100 "	100,0	43,5	56,5	2,5	10,4	20,5	23,0	
100 ha en meer	100,0	77,1	22,9	0,9	4,0	7,6	10,3	
totaal	100,0	53,7	46,3	1,6	7,6	19,0	18,1	
(100 ha en meer exclusief Zuidelijk Flevoland)								
	(100,0)	(68,0)	(32,0)	(1,3)	(5,6)	(10,7)	(14,4)	

Oppervlakte gepachte cultuurgrond naar bedrijfsgrootte en naar bedrijfsvorm t.a.v. eigendom en pacht.

1975 Nederland. Bron: CBS.

bedrijfs- grootte	gepachte grond totaal	verdeeld naar bedrijven						
		geheel gepacht	gedeeltelijk in eigen exploitatie					
			totaal	te weten voor (%)				
				1-20	20-50	50-80	80-100	
ha								
0,01- 1ha	1.669	1.444	244	41	90	86	7	
1 - 5 "	27.849	15.091	12.757	2.542	5.641	4.037	537	
5 - 10 "	73.823	30.684	43.139	9.921	17.119	13.308	2.791	
10 - 15 "	115.535	48.810	66.725	17.803	24.572	19.515	4.835	
15 - 20 "	134.392	61.160	73.231	21.588	26.039	20.661	4.943	
20 - 30 "	228.762	116.066	112.696	40.410	38.831	27.124	6.331	
30 - 50 "	225.530	129.281	96.249	40.292	31.269	19.919	4.769	
50 - 100 "	95.515	48.074	47.442	18.897	16.804	9.706	2.035	
100 ha en meer	20.466	10.155	10.311	3.803	3.597	2.384	527	
totaal	923.541	460.766	462.775	155.297	163.963	116.739	26.776	
%								
0, - 1ha	100,0	86,5	13,5	2,5	5,4	5,2	0,4	
1 - 5 "	100,0	54,2	45,8	9,1	20,3	14,5	1,9	
5 - 10 "	100,0	41,6	58,4	13,4	23,2	18,0	3,8	
10 - 15 "	100,0	42,2	57,8	15,4	21,3	16,9	4,2	
15 - 20 "	100,0	45,5	54,5	16,1	19,4	15,4	3,7	
20 - 30 "	100,0	50,7	49,3	17,7	17,0	11,9	2,8	
30 - 50 "	100,0	57,3	42,7	17,9	13,9	8,8	2,1	
50 - 100 "	100,0	50,3	49,7	19,8	17,6	10,2	2,1	
100 ha en meer	100,0	49,6	50,4	18,6	17,6	11,6	2,6	
totaal	100,0	49,9	50,1	16,8	17,8	12,6	2,9	

1. Oppervlakte cultuurgrond, gepacht van ouders en gepachte oppervlakte naar juridische status van de in Nederland wonende verpachters, beiden naar leeftijd van het bedrijfs-
hoofd.

1977 Nederland. Bron: CBS en LEI.

Leeftijdsklassen zelfstandige bedrijfshoofden	oppervl. gepachte cultuurgr. totaal	waarvan gepacht van ouders	De gepachte oppervlakte is eigendom van				
			in Nederland landbouwers en tuinders	wonende overige particu- lieren	verpachters overheids- lichamen	overige rechts- personen	in het buitenl. wonende verpach- ters
jonger dan 30 jr	49.798	18.099	19.643	15.497	8.836	4.432	1.390
30 - 39 jaar	193.657	49.406	59.286	69.105	36.085	22.712	6.469
40 - 49 "	247.497	40.435	55.679	99.522	49.711	33.100	9.485
50 - 59 "	234.297	21.201	40.645	94.848	55.350	34.723	8.730
60 jr en ouder	135.635	4.886	17.806	57.982	33.539	21.077	5.231
overige bedrijven 1)	14.696	257	5.811	2.087	5.941	705	151
totaal	875.580	134.284	198.870	339.042	189.462	116.749	31.457
%							
jonger dan 30 jr	100,0	36,3	39,5	31,1	17,7	8,9	2,8
30 - 39 jaar	100,0	25,5	30,7	35,7	18,6	11,7	3,3
40 - 49 "	100,0	16,3	22,5	40,2	20,1	13,4	3,8
50 - 59 "	100,0	9,0	17,3	40,5	23,7	14,8	3,7
60 jr en ouder	100,0	3,6	13,1	42,8	24,7	15,5	3,9
overige bedrijven 1)	100,0	1,7	39,6	14,2	40,4	4,8	1,0
totaal	100,0	15,3	22,7	38,7	21,7	13,3	3,6

1) Niet persoonlijke ondernemingen

Bedrijven naar aantal verpachters per bedrijf en naar bedrijfsvorm t.a.v. eigendom en pacht.

1970 Nederland. Steekproef uit bedrijven van 5 ha en groter en met meer dan 42 s.b.e.

Bron: L.E.I.

Aantal verpachters per bedrijf	bedrij- ven totaal	verdeeld naar bedrijven					
		geheel in eigen exploit.	geheel gepacht	gedeeltelijk in eigen exploitatie te weten voor (%)			
				1-20	20-50	50-80	80-100
bedrijven							
0	29.488	29.488	0	0	0	0	0
1	33.379	0	14.844	2.178	2.858	4.869	8.630
2	18.541	0	5.539	1.952	3.518	4.964	2.568
3	9.210	0	2.540	851	2.094	3.611	114
4	4.202	0	1.392	1.066	965	665	114
5	1.607	0	426	476	436	269	0
6	2.266	0	485	1.324	244	213	0
7 en meer	1.927	0	607	479	517	324	0
totaal	100.620	0	25.833	8.326	10.632	14.915	11.426

Aantal verwerkte verkopen naar rechtsvorm grondgebruik 1976/77

Categorieën	Aantal verwerkte verkopen			
	ver- pacht	onver- pacht	onbe- kend 1)	alle objecten
boerderijen, 1 ha en meer	212	336	178	726
(boerderijen, 5 ha en meer)	(126)	(195)	(75)	(396)
los bouwland	765	1.246	525	2.536
los grasland	910	2.297	916	4.123
los bouw- en grasland, ongesplitst	164	323	127	614
losse boomgaarden	25	104	27	156
tuinderijen	28	86	19	133
los tuinland	86	225	40	351
subtotaal	2.190	4.617	1.832	8.639
overige objecten met opstallen	-	-	-	250
" " zonder opstallen	-	-	-	144
totaal	-	-	-	9.033

1) Het is niet bekend of het verkochte object verpacht is of pachtvrij.

De verwerkte verkopen
Oppervlakte naar rechtsvorm grondgebruik 1976/77

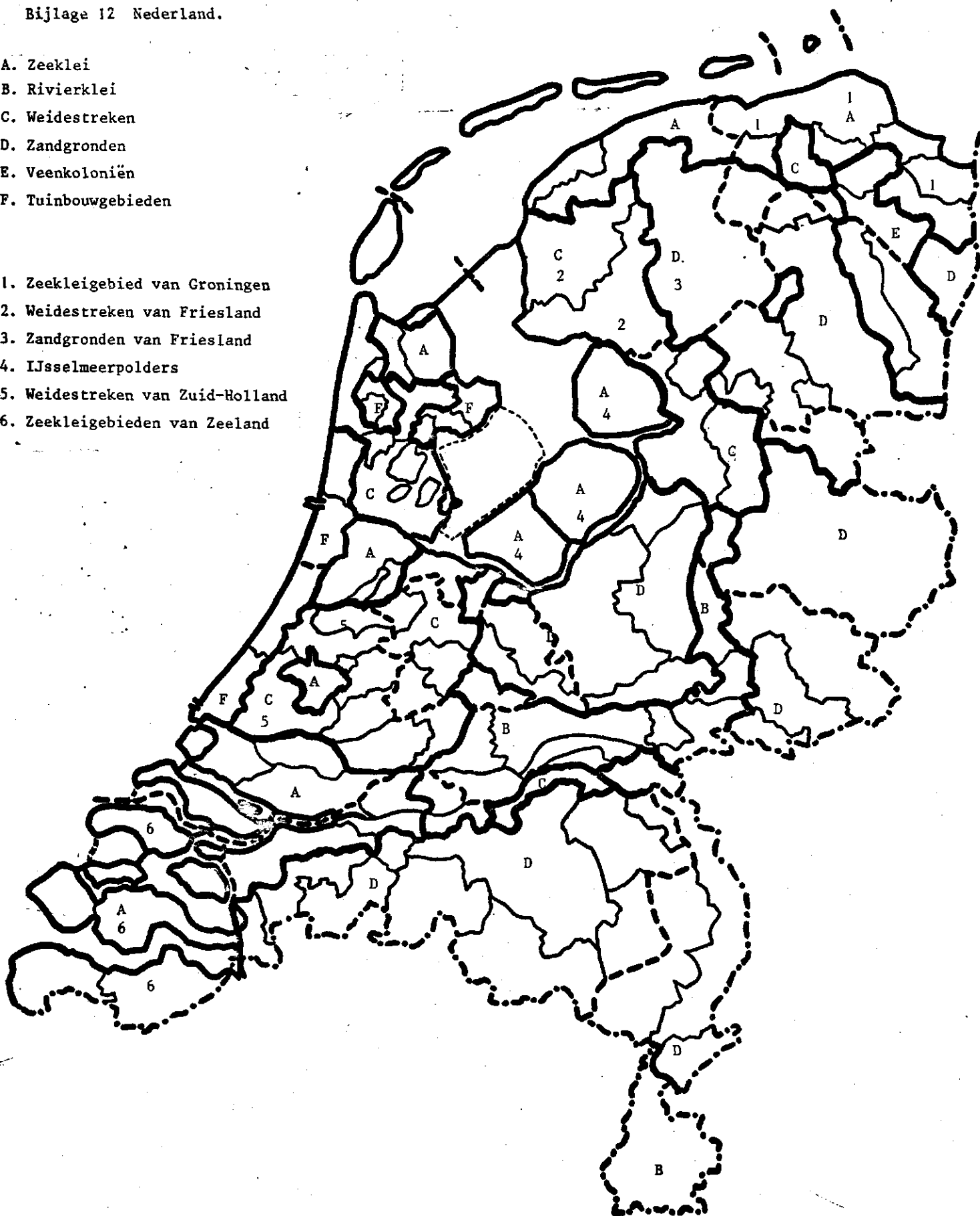
Categorieën	Oppervlakte verwerkte verkopen						
	ver- pacht	onver- pacht	onbe- kend 1)	alle objecten	ver- pacht	onver- pacht	onbe- kend
			ha			%	
boerderijen, 1 ha en meer	3.232	4.289	1.621	9.142	35	47	18
(boerderijen, 5 ha en meer)	(3.047)	(3.928)	(1.391)	(8.366)	(36)	(47)	(17)
los bouwland	1.825	3.192	1.516	6.533	28	49	23
los grasland	2.579	6.254	2.135	10.968	24	57	19
los bouw- en gras- land, ongesplitst	1.077	1.445	566	3.088	35	47	18
losse boomgaarden	50	240	58	348	14	69	17
tuinderijen	44	199	41	284	16	70	14
los tuinland	114	414	54	582	20	71	9
subtotaal	8.921	16.033	5.991	30.945	29	52	19
overige objecten met opstallen	-	-	-	465	-	-	-
overige objecten zonder opstallen	-	-	-	343	-	-	-
totaal	-	-	-	31.754	-	-	-

1) Het is niet bekend of het verkochte object verpacht is of pachtvrij.

Bijlage 12 Nederland.

- A. Zeeklei
- B. Rivierklei
- C. Weidestrecken
- D. Zandgronden
- E. Veenkoloniën
- F. Tuinbouwgebieden

- 1. Zeekleigebied van Groningen
- 2. Weidestrecken van Friesland
- 3. Zandgronden van Friesland
- 4. IJsselmeerpolders
- 5. Weidestrecken van Zuid-Holland
- 6. Zeekleigebieden van Zeeland



De grenzen tussen A, B, enz. zijn aangegeven door de dikke lijn.

De oppervlakte van de grond naar vormen van grondgebruik.

	1950	1955	1960	1965	1970	1975
			in 1000 ha			
cultuurgrond ¹⁾	2505	2532	2559	2568	2541	2511
bos	243	250	270	292	299	309
riet en biezén	5	5	7	10	12	17
woeste grond	251	216	223	170	178	147
wegen	92	93	74	58	62	66
wateren (breder dan 6 m)	387	423	250	273	302	314
overige oppervlakte			230	245	277	329
totale oppervlakte	3483	3518	3613	3616	3671	3693

1) De beteelbare oppervlakte vermeerderd met verspreide bebouwing, water smaller dan 6m, bermen breder dan 6m, enz.

Bron: CBS, bodemstatistiek.

Oppervlakte cultuurgrond naar grondgebruik.

	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1977
			in 1000 ha				
bouwland	930	923	891	808	686	675	698
grasland	1317	1296	1327	1337	1334	1286	1239
tuinbouwgewassen							
w.v. open grond	123	112	116	115	111	107	110
w.v. onder glas	3	4	5	6	7	8	8
braakland	-	-	-	-	8	6	5
totaal	2373	2335	2339	2266	2146	2082	2060
aftrek voor dubbel gebruik	36	28	22	10	3	-	-
totale opp. geregis- terde cultuurgrond ¹⁾	2337	2307	2317	2256	2143	2082	2060

1) Deze gegevens verschillen met die van bijlage 13 door verschil van bron en verschil in doelstelling.

Bron: CBS, landbouw-telling mei.

Literatuurlijst

De volgende zeven publikaties komen ieder jaar uit:

Landbouw-Economisch Bericht (LEB). Landbouw-Economisch Instituut (LEI).
Den Haag.

Bedrijfsuitkomsten in de Landbouw (BUL). LEI.

De financiële positie van de Landbouw (FIP). LEI.

Van bedrijfsuitkomsten tot financiële positie (BEF). LEI.

Prognose van bedrijfsuitkomsten op akkerbouw- en rundveehouderijbedrijven. LEI.

Statistische gegevens. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden. CBS.

Aukema, S., Biemans, J.M., Dekker, K.M. en Helder, J.G.M. (1971):
De financiële positie van beginnende landbouwers in Friesland, Gelderland en
Noord-Brabant. LEI publicatie no. 2/3.2.

Bogaerds, N. (1979): De financiële positie van jonge agrarische ondernemers
in Gelderland. LEI publicatie no. 3.85.

Bongaarts, P.J.M., Smit, D.C. en Stollenwerck, A.H.N. (1978):
Van vader op zoon in het boerenbedrijf. Misset, Land- en tuinbouwwreeks.
Doetinchem.

Dekker, K.M. (1976): Landbouw en landschap in bestemmingen buiten-gebied.
LEI Mededelingen no. 142.

Fockema Andrae, S.J. (1951): Rechtsverhoudingen in:
Sneller, Z.W. (red.) Geschiedenis van de Nederlandse landbouw.

de Haan, P. (1969): Pachtrecht. Tjeenk Willink, Zwolle.

Helmich, W.B. (1964): Bedrijfsopvolging in de landbouw.
Kluwer, Serie Recht en Praktijk, 2e druk. Deventer - Antwerpen.

Herdt, R.W. en Cochrane, W.W. (1966): Farm land prices and farm technological
advance. Journal of Farm Economics 48 (1966) 2 (may) 243-263.

Hoeve, H. (1974): Hoe waardevast is agrarisch onroerend goed?
(Honderd(-en tachtig) jaar koopprijzen van boerderijen)
Landbouwkundig Tijdschrift 86-12 (dec. 1974) 322-329.

de Hoogh, J. (1959): Pachtprijsbeheersing en landbouwbeleid in Nederland.
Veenman, Wageningen.

de Hoogh, J. (1971): De economische betekenis van landbouwgrond.
De Economist 119 (1971) 6 (nov./dec.) 660-679.

de Hoop, D.W. (1978): De inflatieneutrale belastingheffing en de landbouw.
LEI Inlichting no. 165.

Jacobs, A.J. en Klopogge, J.J.J. (1979): Veranderingen in het aantal land- en tuinbouwbedrijven in de periode 1970-1975.
LEI Mededelingen no. 205.

Landbouwschap (1976): De erfpacht van landbouwgronden.
Landbouwschap, Den Haag.

Landinrichting, ontwerp van wet.
Tweede kamer, zitting 1979/1980, no. 15907.

van Leeuwen, G.G. (1978): Een regionaal overzicht van enkele sociaal-economische kenmerken van de land- en tuinbouw in Nederland.
LEI Mededelingen no. 193.

van der Linden, P., Dekker, K.M., Helder, J.G.M., de Noord, F.M.,
Oosterveld, H.R. en Tjoonk, L. (1977): Bestemmingsplannen buitengebied en de land- en tuinbouw.
LEI publicatie no. 2.100.

Maris, A. en Post, J.H. (1973): Outline of the development of Dutch agriculture after 1950. LEI.

van der Meer, C.L.J. (1975): Pacht en erfpacht als financierings-vorm voor landbouwgrond.
Landbouwkundig Tijdschrift 87 (1975) dec. 317-321.

Ministerie van Landbouw en Visserij (1977). Landbouwverkenningen.

Pachtnormenbesluit 1967, 1971, 1974 en 1977.
De Pacht: 27 (1967) 11: 275-282, 31 (1971) 9: 270-277, 34 (1974) 8: 234-239 en 37 (1977) 10: 333-341.

Polak, J.M. (1958): Landbouw en erfrecht. Weekblad voor privaatrecht, notaris-ambt en registratie (W.P.N.R.) no. 4547.

Ruimtelijke ordening, Derde nota over de; - deel 3: nota landelijke gebieden; d: Regeringsbeslissing met nota van toelichting.
Tweede Kamer, zitting 1979/1980, no. 14392 nos 9-13.

Tjoa, S.A. (1978): De bedrijfsopvolgingssituatie in de Nederlandse land- en tuinbouw in 1976. LEI publicatie no. 2.120.

Tjoonk, L. (1976): Bestemmingsplannen en hun betekenis voor grondgebruik en verandering van cultuurtechnische produktieomstandigheden.
LEI publicatie no. 2.81.

de Veer, J. (1977): Bedrijfsuitkomsten, inkomen en continuïteit in de landbouw. LEI Jaarverslag 1977, 9-42.

Vervreemding landbouwgronden, ontwerp van wet.
Tweede Kamer, zitting 1979/1980, no. 15969.

