

Prijsontwikkeling en prijsbeheersing van agrarische grond

Een empirisch onderzoek naar de effectiviteit van de voorgestelde criteria der landbouwkundige toetsing

IR. J. S. KNIPSCHEER — DRS. C. P. VEERMAN*

Binnenkort wordt in de Tweede Kamer de Nota betreffende de vervreemding van landbouwgronden behandeld. In de nota worden criteria voorgesteld waaraan kopers van agrarische gronden moeten voldoen, met het oogmerk de prijsstijging van deze grond te beteugelen. In dit artikel wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de effectiviteit van deze criteria voor de beheersing van de prijs van landbouwgrond. De schrijvers komen o.a. tot de conclusie dat het uitoefenen van het beroep van boer als enig criterium even effectief zal zijn als het voorgestelde omvangrijke pakket van criteria.

Inleiding

De prijzenhousse van landbouwgrond heeft de laatste jaren voor nogal wat politieke commotie gezorgd. Voor het kabinet-Den Uyl was de oplossing van het vraagstuk welke maatregelen er zouden moeten worden genomen om de prijzen te beteugelen, het obstakel waardoor er een wiel van de coalitiekar afliep, zodat er een voortijdig einde aan de rit kwam. De destijds voorgestelde aanpak om de stijging van de grondprijzen een halt toe te roepen, of zelfs een daling ervan te bewerkstelligen, bestond uit twee componenten:

- een voorkeursrecht voor gemeenten bij aankopen ten behoeve van de gemeenschap;
- onteigening tegen de waarde die de grond heeft voor de gebruiker (gebruikswaarde) in plaats van tegen de waarde van de grond op de vrije markt (verkeerswaarde).

Wij zullen hier niet ingaan op de eerste component van deze regeling, het voorkeursrecht; we hebben van onze onderzoeken dienaangaande elders verslag gedaan 1). Wat het tweede deel van de indertijd voorgestelde oplossing betreft kan worden opgemerkt dat de vindingrijkheid der politici onvermoede hoogten heeft bereikt bij het formuleren van tussenoplossingen. Zo sprak men van gebruikswaarde-plus aan de ene kant van het politieke front en van verkeerswaarde-min aan de andere kant. Met het eerste werd bedoeld aan te geven dat correcties op de waardegrondslag zouden moeten worden aangebracht, die rekening houden met het feit dat boeren, voor wie bedrijfsbeëindiging door het verliezen van de grond dreigt, in de jaren waarin deze dreiging zich steeds sterker gaat aftekenen en ten slotte definitief wordt, wat voortgang van hun bedrijf betreft niet de noodzakelijke maatregelen meer zullen treffen zodat de bedrijfsresultaten teruglopen.

Wat het voorstel van de andere kant, de verkeerswaarde-min, aangaat, kan worden opgemerkt dat het gaat om een poging de huidige waardegrondslag overeind te houden onder erkenning van het feit dat vaak zeer grote waardestijgingen optreden uitsluitend ten gevolge van overheidsbeslissingen, zoals b.v. het wijzigen van een bestemmingsplan.

Het kabinet-Van Agt, dat eveneens tot het beperken van de agrarische-grondprijsstijging wenst te komen, wil dit doel op een andere wijze bereiken. De huidige regering denkt niet alleen aan het verlagen van de onteigeningsprijzen, maar ook aan het breidelen van de handel in grond. De redenering is dat een beperking van de vraag door middel van het stellen van

eisen aan de kopers, die aan de markt zijn, de prijsstijging zal worden verminderd. Deze maatregelen duidt men aan met de „landbouwkundige toetsing”. Zij zijn vervat in de Nota betreffende de vervreemding van landbouwgronden van het Ministerie van Landbouw en Visserij.

De ontwikkeling van de grondprijs op de agrarische markt

Om een indruk te geven waarover het in de discussies over de prijsontwikkeling van landbouwgrond gaat, volgen hier een paar gegevens. In de figuren 1 en 2 is het prijsverloop van onverpacht los bouwland, resp. van onverpacht los grasland in Nederland, alsmede de verhandelde oppervlakten van beide soorten land uitgezet.

De stijging van de prijzen is van 1973/1974 tot op deze dag spectaculair, nl. een verviervoudiging in vijf jaar. De ontwikkeling in de verhandelde oppervlakten vertoont niet alleen in veel mindere mate een eenduidig verloop, maar is voor bouwland en grasland verschillend. Dit fenomeen roept de vraag op wat de oorzaak van deze sterke prijsstijging zou zijn. Bij politici leidt deze stijging meer en meer tot de overtuiging dat er maatregelen moeten worden genomen om deze gang van zaken tot staan te brengen of zelfs een eindweegs in omgekeerde richting te doen gaan.

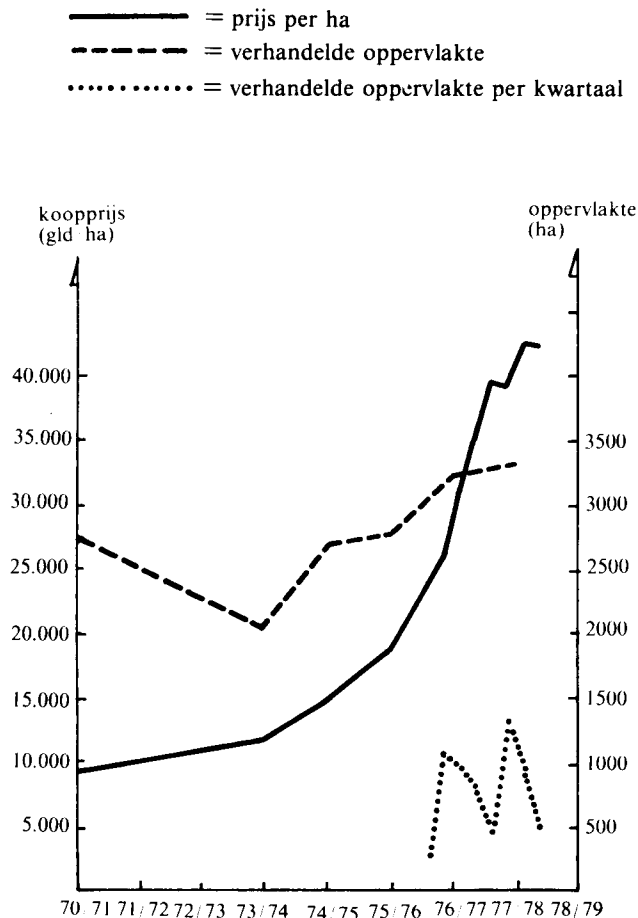
Om een proces te kunnen beheersen moeten we niet alleen de beschikking hebben over instrumenten, maar in de eerste plaats zullen we moeten weten hoe het proces werkt. Het probleem van de discussie over de grondprijzen is het onvoldoende bekend zijn van de factoren die de grondprijs bepalen 2). Afhankelijk van de politieke kleur worden heel verschillende oorzaken te berde gebracht, op grond waarvan dan stelling wordt genomen m.b.t. de aanpak van de prijsbeteugeling. Er wordt nogal eens beweerd dat de hoge vergoedingen, die gemeenten aan de boeren moeten betalen om hun grond te verwerven, via het proces van de hervestiging van deze boeren

* De auteurs zijn als wetenschappelijk medewerker verbonden aan de Interfaculteit Bedrijfskunde te Delft.

1) Zie J.S. Knipscheer en C.P. Veerman, *Bouwgrondvererving tegen de achtergrond van de ruimtelijke ontwikkeling*, IIB, Delft, 1979.

2) Het enige recente onderzoek naar de verklaring van grondprijzen dat wij kennen is dat van Jacobs, *De prijs van grond in Noord-Nederland*, RUG, Groningen, 1970. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de variantie in de prijzen onverklaard blijft; zie deel II, blz. 53.

Figuur 1. Prijsverloop en verhandelde oppervlakte van onverpacht los bouwland in Nederland



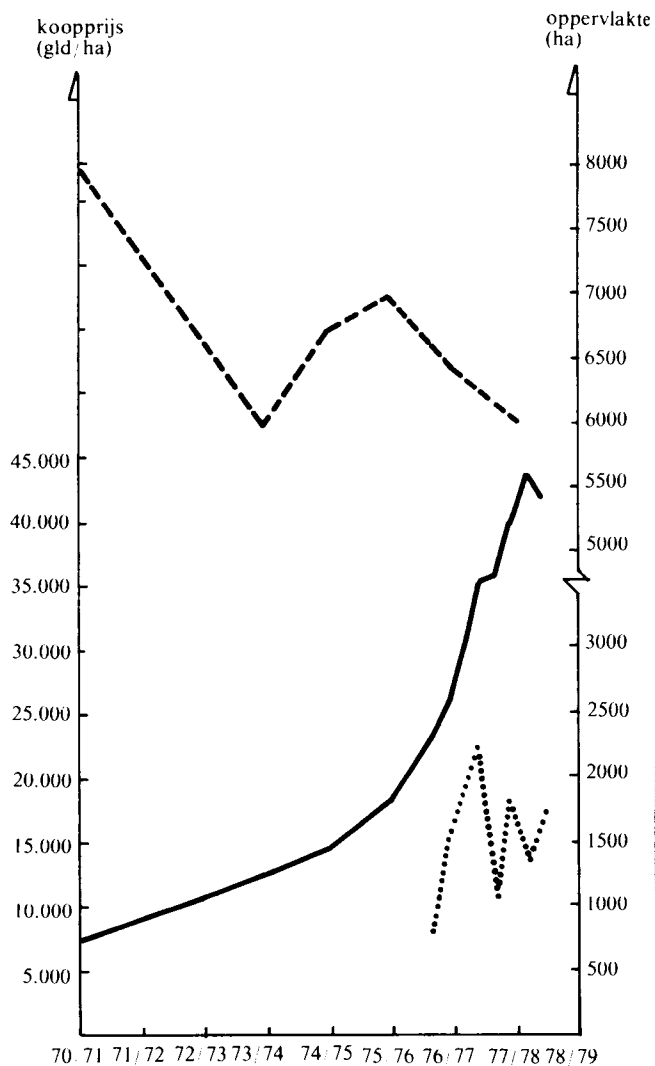
de oorzaak zijn van de sterke stijging van de grondprijzen, hetgeen de gemeenten dan weer noopt tot hogere vergoedingen in een volgend geval enz. Ook hoort men wel als oorzaak noemen het optreden van welgestelden die op het platteland willen gaan wonen, zich een optrekje met wat grond verschaffen tegen fabelachtige prijzen en aldus de grondmarkt bederven 3). Minder vaak wordt de oorzaak gezocht bij de druk die de schaalvergroting in de landbouw uitoefent op de prijs van de grond. We kunnen in het bestek van dit artikel niet ingaan op deze oorzaak; op een andere plaats hebben we de argumenten en cijfers gepresenteerd die de laatstgenoemde oorzaak voor de prijzenhauze empirisch ondersteunen 4).

Wat de oorzaken van de grondprijsstijging zijn is een vraag waarop heden het antwoord nog niet kan worden gegeven. Toch wil men nú de prijsstijging indammen. Deze omstandigheden lijken gunstig voor het doen van misstappen en het treffen van slechte maatregelen.

De beheersing der grondprijzen

Het kabinet wil binnenkort het Wetsontwerp vervreemding landbouwgronden ter bekrachtiging aan de Tweede Kamer voorleggen. Door middel van deze wet wil men, door het stellen van eisen aan kopers, hun aantal verminderen, opdat een vermindering van de vraag naar landbouwgrond en een vermindering van de prijsstijging wordt bereikt. In dit artikel willen we het hebben over de effectiviteit van een aantal in het wetsontwerp voorgestelde eisen aan potentiële kopers van landbouwgrond. Al kan men op grond van ervaring en de theorie staande houden dat het stellen van bepaalde criteria de vraag zal verminderen, omtrent de mate waarin elk criterium op zich en in combinatie met andere hierin zal slagen bestaat vrijwel geen inzicht. Als we de voorgestelde eisen onder de

Figuur 2. Prijsverloop en verhandelde oppervlakte van onverpacht los grasland in Nederland



loep nemen wordt het duidelijk dat de noodzaak aanwezig is te onderzoeken hoe het voorgestelde instrumentarium in de praktijk zal functioneren. De criteria die het wetsontwerp kent zijn o.a. de volgende:

- kopers mogen een bepaalde leeftijdsgrens niet hebben overschreden;
- aan het beroep van de koper worden bepaalde eisen gesteld;
- de grootte van het bestaande bedrijf van de koper moet binnen bepaalde minimum- en maximumgrenzen vallen;
- de afstand waarbinnen het eigen bedrijfscentrum van de koper is gevestigd, speelt een rol;
- het aan te kopen perceel moet naastliggend zijn, indien het oppervlak ervan kleiner is dan een zeker minimum;
- als de koper een bepaalde leeftijd is gepasseerd, moet hij een opvolger hebben.

De voorgestelde regeling kent vrijstellingsgronden voor transacties:

- tussen familieleden;
- in het kader van ruilverkaveling;
- tussen pachter en verpachter;
- met het Bureau Beheer Landbouwgronden;

3) Zie b.v. de *Nota betreffende de vervreemding van landbouwgronden*, blz. 1.

4) J. S. Knipscheer en C. P. Veerman, *Prijzbeheersing van agrarisch onroerend goed*, IIB, Delft, 1979, blz. 10 e.v.

- met grond die een niet-agrarische bestemming krijgt;
- m.b.t. zeer kleine oppervlakten (kleiner dan 5 are + woning).

Het opstellen van bovengenoemde criteria is een normatieve bezigheid en als zodanig de uitdrukking van bepaalde politieke keuzen. Het opstellen van voorwaarden, zoals sommige van bovenstaande (met name het afstandscriterium), zonder dat nauwkeurig is nagegaan hoe een dergelijke eis in de grondmarkt ingrijpt, roept echter het onbehagelijke gevoel op dat zo'n criterium in hoge mate arbitrair is en derhalve onverantwoord als grondslag voor een beleid ter beteugeling van de grondprijzen. Daarenboven hebben de voorgestelde criteria een globaal karakter en het is zeker dat zij, gegeven de verschillen tussen de diverse landbouwgebieden, verschillend zullen uitwerken. Hoe verschillend is voorshands onduidelijk.

Wij zullen aan de hand van een klein empirisch onderzoek proberen enig licht te werpen op de mate waarin de voorgestelde criteria de prijsvorming van landbouwgrond in de verschillende gebieden zullen beïnvloeden. De voorgestelde regeling lijkt bovendien gevolgen te hebben die verder strekken dan het intomen van de prijsstijging van landbouwgrond. Hier moeten we volstaan met de opmerking dat het wetsontwerp de neutraliteit t.o.v. de structurele ontwikkeling in de landbouwsector, zoals die in de Nota betreffende de vervreemding van landbouwgronden wordt gewenst, onzes inziens niet wordt geëerbiedigd 5).

Onderzoeksubject en methode

Wij hebben in totaal vier onderzoeksgebieden gekozen die alle in Zuid-Holland liggen, die worden gekenmerkt door grote verschillen in grondgebruik en verkavelingsstructuur en waarin ruilverkavelingen in verschillende stadia van ontwikkeling zijn (om tevens zoveel mogelijk inzicht te krijgen in de invloed van ruilverkaveling op de transacties die op de agrarische grondmarkt worden geëffectueerd). Dat juist voor vier gebieden in Zuid-Holland is gekozen hangt ten nauwste samen met de wens om inzicht te krijgen hoe in een verstedelijkt gebied als de Randstad de omvang is van de aankopen van diegenen die niet beroepsmatig aan de landbouw zijn gebonden en waarvan wordt aangenomen dat zij de prijzen (mede) opdrijven. De vier onderzochte gebieden zijn:

- de Alblasserwaard;
- de Krimpenerwaard;
- de Lopikerwaard;
- de Hoeksche Waard.

In deze vier gebieden hebben we alle agrarische onroerend-goedtransacties vanaf 1 november 1977 tot 1 september 1978 bestudeerd. Het Kadaster onderscheidt agrarische en niet-agrarische transacties op basis van de gegevens (afschriften van akten) die de notarissen leveren. De samenvattingen van agrarische transacties worden doorgegeven aan de Hoofdingenieur voor de Landinrichting, zodat deze de prijsontwikkeling in de regio kan volgen.

Ten einde te voorkomen dat een aantal soorten transacties de uitkomsten zouden verstoren hebben we de gegevens geschoond. We hebben de volgende soorten van transacties uit het materiaal gelicht:

- a. transacties waarbij het gaat om de inbreng van een agrarisch bedrijf of los land in een vennootschap;
- b. boedelscheidingen en andere juridische scheidingen;
- c. onderlinge kavelruil tussen boeren onderling en met het Bureau Beheer Landbouwgronden.

De overblijvende transacties hebben we met de term markt-

5) Zie J.S. Knipscheer en C.P. Veerman, *Prijsbeheersing van agrarisch onroerend goed*, IIB, Delft, 1979, blz. 28-36.

transacties aangeduid. Vervolgens is voor elke markttransactie onderzocht of eventueel werd voldaan aan een van de vrijstellingsgronden die de voorgestelde regeling kent. De transacties, waarbij dit niet het geval was, hebben we getoetst aan de criteria die in de Nota betreffende de vervreemding van landbouwgronden worden genoemd. Daarbij is veel noodzakelijke detailinformatie verkregen via interviews met de Districtsbureauhouders die vaak van de bijzonderheden van elke transactie op de hoogte zijn. Van de af te wijzen transacties is weer nagegaan wat de oorzaak van afwijzing zou zijn geweest. Deze handelwijze is per onderzoeksgebied steeds consequent gevolgd.

In totaal zijn 424 transacties onderzocht. De moeilijkheden die we hebben ondervonden door onduidelijkheden in de nota, het voorkomen van grensgevallen, interpretatieproblemen enz. signaleren we hier slechts, elders hebben we e.e.a. uitvoerig verantwoord 6).

Wij hebben ons in onze studie niet beperkt tot het achterhalen van het gezamenlijke effect van de criteria die in de nota worden genoemd maar we hebben ook een aantal varianten beproefd. We zijn in elk van de onderzoeksgebieden nagegaan wat het gevolg is van het buiten werking stellen van de naastliggendheids- en vervolgens van het afstandscriterium. De situatie die ontstaat als de familieband geen vrijstellingsgrond zou zijn hebben we eveneens beschouwd. Ten slotte hebben we onderzocht wat de uitkomsten zijn als slechts één criterium geldt: hoofdberoep boer zonder dat de familierelatie een vrijstellingsgrond is. Als laatste punt zij nog vermeld dat we ook hebben bekeken hoe groot de variatie is in het aantal kopers binnen de voorgestelde één-kilometerstraal (het afstandscriterium) per gebied.

De onderzoeksresultaten

Het is ondoenlijk om in dit korte bestek de veelheid aan uitkomsten van de effectiviteitsanalyse van de landbouwkundige toetsing, alsmede de resultaten van de varianten per gebied, te presenteren. We zullen derhalve volstaan met het vermelden van onze bevindingen in de integrale vorm en beperken ons tot de markttransacties.

Uit tabel 1 komt als opvallend punt naar voren hoe hoog in alle onderzochte gebieden de vrijstellingspercentages zijn, vooral qua oppervlakte. Dat de familierelatie het leeuwedeel van de vrijstellingsgrond inneemt, blijkt uit tabel 2. Hoe het met de verhouding eigenaar-boer/pachter-boer is gesteld in de verschillende gebieden wordt eveneens duidelijk uit deze

Tabel 1. Overzicht van de onderzochte transacties

		Aantal transacties in procenten t.o.v. het totaal	
		Aantal hectaren in procenten t.o.v. het totaal	
Vrijgestelde transacties	Alblasserwaard	57,9	7,1
	Krimpenerwaard	37,5	63,6
	Lopikerwaard	66,6	70
	Hoeksche Waard	70,9	87
Te toetsen transacties	Alblasserwaard	42,1	29
	Krimpenerwaard	62,5	36,4
	Lopikerwaard	33,3	30
	Hoeksche Waard	29,1	13
Af te wijzen transacties	Alblasserwaard	35,3	18,7
	Krimpenerwaard	51,6	21,8
	Lopikerwaard	25,9	17,8
	Hoeksche Waard	22,7	6,8

Tabel 2. Vrijgestelde markttransacties in procenten

	< 50 are + woning		Familie		Algemeen belang		Pachter		Onderl. ruil		Andere bestemming	
	trans.	opp.	trans.	opp.	trans.	opp.	trans.	opp.	trans.	opp.	trans.	opp.
Alblasserwaard	24,7	1,6	45,4	70,3	6,5	11,2	20,8	16,6	0	0	2,6	0,4
Krimpenerwaard	16,6	0,9	29,1	85,8	29,1	10,1	8,3	2,3	0	0	16,6	0,7
Lopikerwaard	8,3	0,45	33,3	35,2	19,4	36,4	27,8	25,0	0	0	11,1	2,9
Hoeksche Waard	17,9	0,2	37,5	44,9	21,4	30,1	16,0	23,0	0	0	7,1	1,8

tabel. De betrekkelijk hoge aandelen van de categorie algemeen belang in de Lopikerwaard en de Hoeksche Waard wordt verklaard door het in voorbereiding zijn van ruilverkavelingen in deze gebieden.

Als we recapitulieren welke criteria een transactie hebben verhinderd waarbij de aangekochte grond zou worden toegevoegd aan het bestaande bedrijf dan ontstaat het beeld dat uit tabel 3 naar voren komt.

Tabel 3. Het aantal malen dat toetsingscriteria zijn gebruikt voor toevoegingen

	Naastliggendheid	Afstand	Bedrijfsoppervl.	Leeftijd	Overige
Alblasserwaard	8	0	3	1	0
Krimpenerwaard	5	0	2	1	1
Lopikerwaard	3	2	1	1	0
Hoeksche Waard	1	2	1	1	0

Het afstandscriterium is het effectiefst in die gebieden waar een ruilverkaveling (voor een deel van het gebied of voor het geheel) op handen is, te weten de Hoeksche Waard en de Lopikerwaard. De boeren zijn met dit perspectief bereid om grond die op relatief grote afstand van het bedrijf ligt toch te kopen om door inbreng van dit land in de ruilverkaveling er na de toedeling beter van te worden. Dat het criterium van naastliggenheid in de Alblasserwaard en de Krimpenerwaard zo sterk werkzaam is, vindt voor een deel zijn verklaring in de geringe gemiddelde omvang van de transacties en in de verkavelingsstructuur.

De minimale bedrijfsoppervlakte blijkt een niet te verwaarlozen afkeuringsgrond en hangt uiteraard ten nauwste samen met de agrarische structuur van het gebied. Met betrekking tot het beroep van toetreders wordt in tabel 4 een indeling gegeven.

Tabel 4. Aantal toetreders naar categorie

	Hobbyboeren	Niet-agariërs-geen hobbyboer	Agariërs
Alblasserwaard	24	7	3
Krimpenerwaard	22	4	0
Lopikerwaard	6	2	0
Hoeksche Waard	13	1	0

Het valt op dat er veel „hobbyboeren” in de Alblasserwaard en de Krimpenerwaard voorkomen en dat er van deze categorie in de andere twee gebieden minder worden gevonden. De grotere aantallen in de eerste twee Waarden kunnen evenwel niet worden verklaard door de geringere afstand van grote steden t.o.v. de andere twee gebieden. Er is ons gebleken dat het voor het grootste deel inwoners van de dorpen in de streek zijn die zich een dergelijk „buiten” aanschaffen. Dat de zaken die boeren doen een zeer groot deel van de af te wijzen transacties vormen blijkt wel uit tabel 5.

Tabel 5. Afgewezen transacties en het aantal afgewezen transacties met hobbyboeren daarin

	Totaal aantal afgew. trans.	Hobbyboeren
Alblasserwaard	47	24
Krimpenerwaard	33	22
Lopikerwaard	14	6
Hoeksche Waard	18	13

6) Zie J.S. Knipscheer en C.P. Veerman, *Prijnsbeheersing van agrarisch oareroend goed*, IIB, Delft, 1979, blz. 5-8.

In tabel 6 presenteren we de uitkomsten van toetsing op grond van één criterium, nl. het boer zijn (opleiding en/of ervaring hebben geldt ook als zodanig), waarbij de familiebetrekking geen vrijstellingsgrond is. Ter vergelijking zijn de uitkomsten van de voorgestelde wettelijke regeling opgenomen:

Tabel 6. Vergelijking tussen toetsing volgens het wetsvoorstel en toetsing op grond van het boer zijn

	Wetsvoorstel		Het boer zijn als enige eis + familie geen vrijstelling	
	te toetsen ha.	afgewezen ha.	te toetsen ha.	afgewezen ha.
Alblasserwaard	110,87	71,77	246,10	93,27
Krimpenerwaard	50,53	30,34	126,24	28,18
Lopikerwaard	68,96	41,07	96,07	20,76
Hoeksche Waard	31,05	16,20	110,47	18,2
Totaal		159,38		160,41

Tussen de gebieden onderling ontstaan belangrijke verschillen. De samenstelling van de afgekeurde oppervlakte is eveneens gewijzigd; er worden nu ook transacties afgekeurd die onder de wettelijke regeling op basis van de familiebetrekking werden goedgekeurd.

Ten slotte vermelden we in tabel 7 voor een aantal kavels hoeveel potentiële kopers voldoen aan de in het wetsvoorstel geformuleerde afstandseis. De verschillen tussen de gebieden blijken groot te zijn.

Conclusies

We moeten, gezien de beperkte opzet van het onderzoek, erg voorzichtig zijn met het trekken van conclusies. Desalniettemin putten wij uit de resultaten de vrijmoedigheid de onderstaande conclusies verantwoord te achten.

In alle onderzochte gebieden bleek een erg groot deel van de verkochte oppervlakte (60-90 procent) te zullen worden vrijgesteld van toetsing. De familierelatie kwam als belangrijkste vrijstellingsgrond naar voren. Van deze transacties binnen de familiekring bleek een groot deel, variërend van een derde tot de helft, oppervlakken kleiner dan drie hectare te betreffen. Hierbij rijst de vraag of er binnen deze categorie transacties plaatsvinden waarbij de kopers geen agrarische plannen hebben. De enige reden om het vestigen van hobbyboeren via familierelaties minder ernstig te achten is de lagere prijs die in veel gevallen bij een familietransactie wordt overeengekomen en die vaak ook voor de buitenwereld verborgen blijft, zodat de prijsopdrijvende werking van dit soort verkopen wellicht minder sterk zou zijn. Het is evenwel de vraag of de familieband als vrijstellingsgrond niet als onbillijk zal worden ervaren voor dit soort transacties of aanleiding zal geven voor omzichtig uitgevoerde „kettinkverkoop”, waarbij de grond wordt doorgeschoven naar de uiteindelijke gegadigde via vele familieschakels die binnen de gehanteerde definitie vallen.

De verschillende criteria bleken in de onderscheiden gebieden uiteenlopende effecten te sorteren. Zo is de naastliggendeis in de categorie van de toevoegingen voor de weidegebieden de sterkste beperkende factor, maar voor het typische akkerbouwgebied is het afstandscriterium het effectiefst. Wat dit laatste criterium betreft, werd duidelijk dat de stand van zaken m.b.t. ruilverkaveling hierbij een rol speelt. Het criterium van de minimale bedrijfsoppervlakte bleek ook in een niet onbelangrijk aantal gevallen de koop te verhinderen, voornamelijk in de weidegebieden.

Tabel 7. Maximum aantal potentiële kopers per onderzochte transactie

Aantal potentiële kopers:	0	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100-109	Aantal gekozen kavels
Alblasserwaard		2	1		1		2	1		1			8
Krimpenerwaard		2	1	3		2							8
Lopikerwaard	1	1			1		2	2	2	3			12
Hoeksche Waard		1	1	1	1							1	5

We merkten al eerder op dat de voorgestelde criteria globaal van aard zijn en dat een dergelijk instrumentarium waarschijnlijk te gebrekkig is om tot effectieve prijsbeheersing te komen van agrarische grond. Deze verwachting wordt door de gegevens bevestigd. Dit resultaat lijkt te pleiten voor een fijnmaziger structuur van de criteria van de landbouwkundige toetsing.

In de categorie van toetreders hebben we een driedeling gemaakt, nl.:

- niet-agrarische toetreders (hobbyboeren), te weten zij die niet het hoofdberoep van boer hebben en die meestal een kleine oppervlakte aankopen;
- overige niet-agrarische toetreders, te weten zij die met speculatieve oogmerken grond kopen en geen agrarische plannen hebben;
- agrarische toetreders, te weten zij die wel agrarische plannen met de grond hebben.

De niet-agrarische toetreders werden allen op grond van het persoonsgebonden criterium „opleiding en/of ervaring hebben” afgewezen. De leeftijdseis was bijna niet effectief. Van de agrarische toetreders vielen er drie af op grond van de eis m.b.t. de minimale bedrijfsoppervlakte. Dit laatste feit versterkt het vermoeden dat de prijsbeheersingsregeling niet structureel neutraal zal uitwerken.

Het afstandscriterium blijkt per gebied een zeer verschillende uitwerking te hebben. Het aantal potentiële kopers varieert sterk van gebied tot gebied en van kavel tot kavel. Het in de regeling opnemen van de puur arbitraire eis van de maximale afstand van b.v. één kilometer tot de hoofdvestiging van het bedrijf is niet alleen vanwege zijn karakter verwerpelijk maar ze is vaak ook niet effectief; er kunnen ondanks deze eis zeer vele kopers overblijven. In het geval dat dit criterium slechts enkele potentiële kopers overlaat kan dit enerzijds tot gevolg hebben dat de beperkte hoeveelheid gegadigden tegen elkaar gaan opbieden, waarmee de eis dan zinloos is geworden, ook zonder de afstandseis zouden de gegadigden het elkaar niet hebben gegund. Anderzijds kan het voorkomen dat een klein aantal koopgerechtigden door onderlinge afspraken of door gebrek aan belangstelling, de prijs flink zou drukken. Bij de verkoper die dit lot treft kan dan het gevoel ontstaan dat de wettelijke maatregelen op gespannen voet staan met de uitvoering van behoorlijk bestuur. Wij komen tot de slotsom dat het afstandscriterium niet te verdedigen valt en niet effectief is in de globale vorm. Onzes inziens is het beter van de invoering van dit criterium in deze vorm af te zien.

Het antwoord op de vraag of de voorgestelde regeling er feitelijk in zal slagen het aantal van de aankopers met een niet-agrarisch motief sterk te verminderen kan positief worden beantwoord. De oppervlakte die door mensen met niet-agrarische plannen worden gekocht beslaat één tiende deel van het totaal van de verhandelde oppervlakte voor alle gebieden te zamen en per gebied nooit meer dan 15%. De vraag kan worden gesteld of een zo gering deel van de verkochte oppervlakte, dat in handen komt van hen die bereid zijn veel te betalen, wel een belangrijke oorzaak van de stijging van agrarische grondprijzen kan zijn. De veronderstelling van de nota dat juist het verminderen van deze soort aankopen de prijzenhause mede kan stoppen lijkt zeer twijfelachtig. Wij zijn van oordeel dat het effect hiervan gering zal zijn. We bereiken nu een cruciaal punt: wordt niet de zinvolheid van het instrument van de landbouwkundige toetsing als prijsbeheersingsmechanisme door deze opmerkingen in feite ter discussie gesteld? Ons antwoord luidt bevestigend. Immers,

zoals is gebleken laat de voorgestelde regeling grosso modo driekwart van de verhandelde oppervlakte buiten schot op grond van de vrijstellingsregeling; van het overblijvende deel kan gemiddeld veertig procent de toetsing doorstaan; het restant, zijnde 15% van het totaal, wordt tegengehouden. De aankopen van toetreders met niet-agrarische plannen maken 60% uit van de oppervlakte van het totale aantal af te wijzen transacties. Men moet wel erg sterk overtuigd zijn van de prijsopdrijvende werking van een zo gering deel van de verkopen om een zo omvangrijk pakket van maatregelen, dat zo veel arbitraire elementen bevat, t.a.v. de grondmarkt, te nemen. Bovendien moet de bureaucratische rompslomp die deze regeling met zich zal brengen niet worden onderschat. Onzes inziens ligt de belangrijkste oorzaak van de sterke prijsstijging van agrarisch onroerend goed niet in de aankopen van hen die niet-agrarische plannen met de grond hebben.

Het verdient aanbeveling de onderzoeks aandacht te richten op de naar ons inziens minstens zo belangrijke oorzaken van de prijzenhousse: het streven naar schaalvergroting in de landbouw, de inkomensontwikkeling en de kredietverlening in deze sector.

Als de landbouwkundige toetsing er ten slotte toch moet komen dan lijkt het ons beter om in plaats van de criteria in de nota slechts één criterium te handhaven nl. het boer zijn (of het opleiding en/of ervaring hebben). Het is uit onze naspeuringen gebleken dat dit veel eenvoudiger toe te passen criterium enerzijds toch alle niet-agrarische aankopen weert en anderzijds niet lijdt aan een arbitrair karakter zoals sommige van de in de nota voorgestelde criteria.

J.S. Knipscheer
C.P. Veerman