

## Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: Notitie ontpachting op landgoederen

Cie-datum : 2 februari 2004

Cie-nummer: 2004REG21

---

**Procedure:** in GS (na Cie. Vergadering) op:  
eerdere behandeling in cie:  
in PS: nee

inspraak:**nee**  
op:  
op:

---

Behandelend ambtenaar: Manschot  
Portefeuillehouder: drs. J.P.J. Lokker

toestel: 3443

---

### Inleiding

Bijgaande notitie is toegezegd in 2002 toen aan het landgoed Vollenhove een ontpachtingsbijdrage van € 170.000,- is verleend.

De notitie beoogt enkele algemene richtlijnen te geven voor ontpachting op landgoederen.

Wij tekenen hierbij aan dat tot nu toe in een zeer beperkt aantal gevallen medewerking onzerzijds is gevraagd voor ontpachtingen.

Vervolg inleiding op pagina 2 **nee**

### Wordt geagendeerd:

- om advies over de volgende vraag (vragen):

1. Bent u het eens met de voorgestelde terughoudende aanpak t.a.v. interventies door de provincie bij ontpachtingen?
2. Stemt u in met de voorwaarden waaronder interventie door de provincie kan plaatsvinden?

### 1. Samenvatting

Ontpachting is het ontbinden van een (meestal) langlopend pachtcontract.

Ontpachtingen op particuliere landgoederen kunnen de mobiliteit van de grond vergroten, wat zowel voor de realisatie van nieuwe natuur als voor de agrarische structuur op een landgoed van grote betekenis kan zijn. Met name het grote belang dat rijk en provincie hechten aan (meer) particulier natuurbeheer kan ontpachting noodzakelijk maken.

In principe dienen verpachter en pachter in goed overleg te komen tot een gewenste/noodzakelijke ontpachting. In bijzondere gevallen kan sprake zijn van een (beperkte) financiële bijdrage van de provincie. Het moet dan gaan om meervoudige doelstellingen (natuur, landbouw, landschap) met zo mogelijk een spin off voor het hele gebied c.q. de omgeving en alleen bij verplaatsing van een bedrijf, niet bij bedrijfsbeëindiging.

Als maximum geldt, na een redelijkheidstoets, een bedrag van € 10.000,- per om te vormen ha nieuwe natuur.

### 2. Inleiding

Deze notitie gaat over de vraag of de provincie een rol moet hebben bij de ontpachting van de agrariërs op particuliere landgoederen. Wij hebben het daarbij over grotere landgoederen met volwaardige agrarische bedrijven die gronden en gebouwen pachten. Het gaat dus niet over de in aantal toenemende categorie, veelal zeer kleine, landgoederen van minimaal 5 ha. die meestal ontstaan rond voormalige boerderijen, met een inrichting die voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet en daarom een erkenning tot landgoed krijgen.

Onze provincie telt veel grotere particuliere landgoederen, die gekenmerkt worden door veel natuur, fraaie landschappen en goed onderhouden historische gebouwen. De eigenaren getroosten zich grote inspanningen om het mozaïek van cultureel erfgoed, bossen, natuur en landbouwgronden in stand te houden en door te geven aan volgende generaties.

De meeste landgoederen zijn voor het publiek opengesteld op grond van de Natuurschoonwet; deze wet biedt de eigenaren een aantal fiscale faciliteiten, waarbij openstelling een voorwaarde is. Met die openstelling vervullen de landgoederen een duidelijk functie voor de dagrecreatie. Hun waarde voor natuur en landschap is evident.

Het rendement op vermogen van de meeste landgoederen is laag en veel landgoederen hebben moeite met de instandhouding van hun bezit; de kosten lopen op en de baten uit houtopbrengst, jachtrechten en pacht houden daarmee geen gelijke tred.

Gelet op de diversiteit van de landgoederen is het lastig om algemeen beleid te formuleren voor landgoederen, hoe als overheid te handelen met landgoederen.

Bovendien is tot nu toe in beperkte mate een beroep gedaan op provinciale interventie bij ontpachtingen. Deze feiten rechtvaardigen naar ons oordeel dat volstaan kan worden met een korte notitie.

### 3. Probleemstelling

Inkomsten uit pacht van landbouwgrond en boerderijen worden op de meeste landgoederen gezien als een, weliswaar niet hoge, maar vaste inkomstenbron door de eeuwen heen. Het gaat in Utrecht voornamelijk om verpachte rundveehouderijbedrijven en incidenteel om intensieve veehouderijbedrijven.

Het proces van schaalvergroting en extensivering waarmee de rundveehouderij te maken heeft, wordt in pachtsituaties nogal eens afgeremd door de op zichzelf terechte bescherming, die zittende pachters genieten op grond van de Pachtwet. Een normaal pachtcontract voor een bedrijf met een boerderij heeft een looptijd van 12 jaar, voortzetting met telkens opnieuw 12 jaar is regel; beëindiging nadien is maar zeer beperkt mogelijk, bij grove verwaarlozing of wanneer de pachter 65 jaar is en geen bedrijfsopvolgers heeft. In de praktijk wordt dan ook niet zelden gekozen voor vrijwillige pachtbeëindiging, dat wil zeggen afkoop van de pachtrechten en vervolgens herverkaveling van de vrijkomende grond, ten bate van "blijvers" die daarmee

bedrijfsvergroting kunnen realiseren en de landgoedeigenaar kan een deel van de vrijkomende grond inrichten als nieuwe natuur (particulier natuurbeheer).

De vraag is of de provincie in dit proces moet interveniëren met een financiële bijdrage of anderszins.

#### **4. Beleid voor landgoederen**

In alle relevante beleidsstukken van rijk en provincie wordt landgoederen lof toegezwaard vanwege de grote natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve waarden, die veelal met grote inspanningen tot stand zijn gekomen. De meeste landgoederen maken dan ook deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

In een afzonderlijke nota “Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen uit 1999” is de mogelijkheid gecreëerd nieuwe landgoederen van minstens 15 ha. te stichten in principe in de hele provincie. Deze nota wordt enigszins aangepast geïncorporeerd in het nieuwe streekplan, waarbij de minimum omvang 10 ha wordt en een aantal gebieden wordt benoemd waar deze nieuwe landgoederen gewenst zijn.

Afgezien van enkele specifieke regelingen met betrekking tot bosbeheer en essenhakhout gelden er geen subsidieregelingen. Uiteraard kunnen landgoedeigenaren daarnaast een beroep doen op generieke regelingen als de subsidieregeling Natuurbeheer (SN) en de SAN (subsidierегeling agrarisch natuurbeheer).

In het recente verleden –tot 2002- heeft de provincie subsidie verleend aan een aantal landgoederen, soms ook een cluster van landgoederen, voor het opstellen van een toekomstvisie. Kort geleden is besloten daarmee te stoppen (omdat er nu genoeg voorbeelden zijn) en de energie vooral te richten op het faciliteren van eigenaren bij het omvormen van landbouwgrond in nieuwe natuur. Dat wil zeggen, het gebruik maken van particulier natuurbeheer in de Subsidieregeling Natuurbeheer (SN).

Qua ruimtelijke ordening stelt de provincie zich positief op ten opzichte van het toekennen van andere functies aan bestaande gebouwen op een landgoed. Sandenburg is daarvan een goed voorbeeld. Vrijwel alle bijgebouwen rond het kasteel hebben een nieuwe functie gekregen.

Ook plannen voor herstel of herbouw in historiserende bouwstijl van in desolate toestand verkerende bebouwing of wederopbouw van verloren gegane bebouwing wordt in het algemeen positief bejegend, als dat de cultuurhistorische ensemblewaarde vergroot (woningen bij kasteel Heemstede). Die lijn vindt uiteraard zijn beperkingen in het generieke beleid van restrictief bouwen in het buitengebied.

#### **5. Ervaringen tot nog toe**

Er is in het recente verleden een aantal initiatieven geweest om tot ontpachting te komen op landgoederen met steun van de provincie. De meeste zijn voortijdig stukgelopen, er is niets meer over vernomen of de verpachter en de pachter zijn er samen, zonder steun van de provincie uitgekomen. Op het landgoed Vollenhove is in 2002 met een bedrag van de provincie van

€ 170.000,- in totaal 17 ha. landbouwgrond ontpacht en omgezet in nieuwe natuur.

Het ging hier om een bijzonder geval met een spin-off van nog twee transacties: De vertrekkende pachter was bereid 20 ha. grond in de RAK-Kromme Rijn te verkopen aan BBL en de verpachter was bereid 2 ha. te ruilen met BBL in de landinrichting Groenraven Oost.

Verder is de ontpachtingskwestie in de Langbroekerwetering actueel.

In het eerste uitvoeringsprogramma Langbroekerwetering is ten laste van de provincie een bedrag van € 454.000,- opgenomen voor de ontpachting van twee agrarische bedrijven op landgoederen; met name van de zijde van de landbouw is aangedrongen op vergroting van dit bedrag en op het voor 50% benutten van ontpachtingsbijdrage voor agrarische structuurverbetering.

In totaal is één bedrijf aangemeld.

#### **6. Redenen voor en tegen provinciale interventie**

Men kan op goede gronden van oordeel zijn dat, waar de provincie ook in andere pachtverhoudingen niet intervenueert, zij dat evenmin zou moeten doen op landgoederen.

Voor de landbouw betekent dat, dat de noodzakelijke schaalvergroting en extensivering wordt vertraagd, wat op zichzelf ongewenst is, maar nog geen reden oplevert tot selectief optreden; er zou een precedent worden gecreëerd, waarop elke verpachter een beroep zou kunnen doen op de provincie.

Wat voor een interventie spreekt, is de mogelijkheid die er dan is, om voorwaarden te stellen aan het toekomstig gebruik van de te ontpachten gronden en met name in de sfeer van de aanleg van nieuwe natuur conform de rijkssubsidieregeling natuurbeheer (particulier natuurbeheer), want de meeste landgoederen maken deel uit van de EHS.

De belangstelling voor particulier natuurbeheer groeit sterk bij landgoedeigenaren en over het algemeen worden de mogelijkheden daarvoor hoog aangeslagen. Bevordering van particulier natuurbeheer staat prominent in ons nieuwe collegeprogramma en heeft ook van rijkszijde hoge prioriteit. Het ministerie van LNV gaat ervan uit dat het restant taakstelling voor de realisatie van de EHS, daar waar sprake is van functieverandering, geschiedt voor 60% door aankoop t.b.v. terreinbeherende organisaties en 40% d.m.v. particulier natuurbeheer, dus agrariërs en landgoedeigenaren. Om deze ambitieuze doelstelling te halen wordt op dit moment grondig nagedacht hoe dat gerealiseerd kan worden.

Als eerste stap zou in alle natuurgebiedplannen moeten worden opgenomen dat particulier natuurbeheer bij elk natuurdoeltype gelijkwaardig is aan beheer door terreinbeherende organisaties. Dat is in onze provincie gerealiseerd.

Vervolgens is het zoeken om de meest kansrijke categorieën grondeigenaren daarvoor te interesseren, met name landgoedeigenaren. Daar wordt onzerzijds hard aan gewekt, maar zoals gezegd belemmeren langlopende pachtcontracten soms de grondmobiliteit op landgoederen. Met een relatief klein “duwtje” kan soms een ontpachting worden gerealiseerd ter realisatie van nieuwe natuur en een bedrijfsvergroting voor blijvende agrariërs.

## **7. Ontpachting in relatie tot particulier natuurbeheer**

De meeste landgoedeigenaren hadden een beperkt vertrouwen in de centrale overheid, als het gaat om het nakomen van langdurige financiële verplichtingen. De gang van zaken in de eerste helft van 2003 heeft dat wantrouwen versterkt. LNV vaardigde een biedingen- en aankoopstop uit en het budget particulier natuurbeheer 2003 van slechts € 6 miljoen was de moeite niet, zo was de beleving van de meeste landgoedeigenaren.

Wat was er echt aan de hand?

In 2002 was er een rijksbudget van € 13 miljoen voor particulier natuurbeheer. Dat geld is niet geheel opgegaan en ten dele teruggevloeid naar de algemene middelen. In 2003 was het totaal beschikbare budget voor particulier natuurbeheer van € 6 miljoen binnen een dag verplicht, met als resultaat een groot aantal afwijzingen. Er lag toen voor € 34 miljoen aan aanvragen.

In de zomer van 2003 heeft de minister van LNV de beschikbare middelen zodanig opgeplust dat alle aanvragen, die voldeden aan de regeling alsnog zijn gehonoreerd. In totaal is € 22.5 mln. verplicht voor 2003. 30 à 40% van de in 2003 ingediende aanvragen is opnieuw geweigerd, om uiteenlopende redenen, waarvan één van de voornaamste is dat de beoogde omvorming nog niet in planologische zin was geregeld door middel van een bestemmingsplanherziening of een project-procedure artikel 19 WRO.

Het budget voor 2004 voor functieverandering en inrichtingssubsidie binnen begrensde natuurgebieden bedraagt € 50 mln. Verwacht wordt dat dit met de openstelling die loopt tot 24 december 2003 geheel zal worden “gevuld”, waarbij niet uitgesloten is dat het ministerie in de loop van 2004 opnieuw het budget verhoogt.

Vooraleer in te gaan op de eventuele wijze van interventie door de provincie, even een kort exposé van de manier waarop particulier natuurbeheer werkt.

Degenen die willen meedoen, dienen een aanvraag in, die moet passen in het door de provincie vastgesteld natuurgebiedsplan, waarin de te behalen natuurdoelstellingen zijn vastgelegd. DLG beoordeelt aanvragen en LASER-Roermond geeft de beschikkingen af. Dat gaat in de praktijk om

een aantal redenen wat moeizaam, maar tussen IPO en LNV zijn enkele afspraken gemaakt om de uitvoering te stroomlijnen.

Een beschikking betreft subsidie op:

- 1) een inrichtingsplan.
- 2) het beheer over 30 jaar.
- 3) de waardedaling van de gronden over 30 jaar.

Die laatste vergoeding kan op verzoek eenmalig gekapitaliseerd worden uitbetaald door het Nationaal Groenfonds; de meeste aanvragers kiezen daarvoor.

Het Groenfonds heeft aanvullend daarop een voorfinancieringsregeling voor door de provincie geaccordeerde aanvragen, vooruitlopend op de formele subsidietoekenning door LASER.

Daarbij geldt een rentevergoeding voor degene die gebruik maakt van de voorfinanciering en dient een recht van hypotheek verleend te worden.

Als de subsidie verleend wordt, vindt verrekening plaats.

### **8. Onder welke condities kan de provincie interveniëren?**

Uit het bovenstaande en de tot nu toe opgedane ervaringen, het vele overleg met alle partijen en het volgen van enkele gevallen, is een aantal relevante conclusies te trekken die gehanteerd kunnen worden bij provinciale interventies.

- a) ontpachtingen op particuliere landgoederen dienen in principe tussen verpachter en pachter geregeld te worden, zonder financiële interventie van de provincie;
- b) ontpachtingen bij stoppende bedrijven blijken inderdaad onderling geregeld te kunnen worden. In die gevallen is geen interventie aan de orde.
- c) ontpachtingen waarbij een ondernemer zijn gehele bedrijf verplaatst naar elders, en dus grond en gebouwen vrij komen, zijn soms financieel niet rond te krijgen. In die gevallen kan er sprake zijn van provinciale interventie, waarbij primair gepoogd wordt met een soepele hantering van het generieke RO-beleid tot een oplossing te komen. Lukt dat niet geheel, dan kan overwogen worden om een financiële bijdrage te verlenen;
- d) een financiële bijdrage is alleen aan de orde, wanneer er sprake is van een meervoudige doelstelling, dus altijd bevordering van particuliere natuurbeheer en verbetering van de landbouwstructuur en daarnaast bij voorkeur ontstening, dus landschappelijke winst) en zo mogelijk een spin off voor het gebied in kwestie of de omgeving (zoals de grondtransacties genoemd onder 5 punt Ervaringen tot nu toe);
- e) voor de bepaling van een financiële bijdrage wordt met behulp van DLG een redelijkheidstoets uitgevoerd t.a.v. de volgende punten:

#### kosten/lasten

- vermogensschade door waardedaling percelen
- kosten amoveren gebouwen
- ontpachtungsvergoeding
- melkquotum waarvan t.g.v. de pachter afstand wordt gedaan

#### baten

- functieveranderingssubsidie
  - opbrengst van de gebouwen (recht van opstal)
  - erpachtcanon/pacht in vergelijking tot huidige opbrengsten
- f) een financiële bijdrage zal nimmer meer bedragen dan € 10.000,- per ha nieuw te creëren natuur. Daarbij dient minimaal 10 ha aaneengesloten gebied omgezet te worden in nieuwe natuur conform het vigerende natuurgebiedsplan, dit om voldoende kwaliteit te waarborgen en te grote spreiding van kleine, geïsoleerd liggende terreinen tegen te gaan.

## **9. Uit welke middelen?**

Vanwege de zeer beperkte belangstelling die bestond in het Langbroekerweteringgebied zal het bedrag van € 454.000,- dat in de POR-Groene Infrastructuur was opgenomen voor de ontpachting van een tweetal bedrijven op landgoederen, na enkele herschikkingen, terugvloeien naar de algemene middelen.

In ons collegeprogramma 2004/2007 is aangegeven dat particulier natuurbeheer een speerpunt van beleid is en dat de extra aanvullingen voor de reserveaankopen en veiligstelling van natuurterreinen mede bedoeld zijn voor ontpachtingen.

Het ligt voor de hand dat daarom deze reserve wordt ingezet voor ontpachtingen die wezenlijk bijdragen aan nieuwe natuur. Dat is ook gebeurd met de ontpachtingsbijdrage aan het landgoed Vollenhove.

Deze reserve omvat per 1 december 2003 € 1.774.165,-. Er vindt een toevoeging plaats van € 1.08 mln. in de jaren 2004 t/m 2006 en in 2007 € 680.000,-

Krachtens ons collegeprogramma is er in het jaar 2003 € 2 mln en wordt er in de jaren 2004 t/m 2006 in totaal € 2 mln extra toegevoegd.

Gegeven het feit dat het ministerie van LNV heeft besloten niet langer bestaande landgoederen aan te kopen (en de provincie daaraan dus ook geen 50% subsidie hoeft te verlenen) moeten deze middelen toereikend worden geacht om een klein aantal ontpachtingen op landgoederen in beperkte mate financieel te ondersteunen.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

B. Staal, voorzitter

H.H. Sietsma, secretaris