

Vergaderjaar 2010–2011

**27 924**

**Pachtbeleid**

**Nr. 54**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 29 juni 2011

De vaste commissie voor Economische Zaken, Landbouw en Innovatie<sup>1</sup> heeft een aantal vragen voorgelegd aan de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie naar aanleiding van de brieven van 10 mei 2011 inzake Pachtnormen voor 2011 (Kamerstuk 27 924, nr. 51) en van 25 mei 2011 inzake de reactie op drie brieven aan commissie EL&I inzake pacht (-gronden, -normen en -prijsvorming) (Kamerstuk 27 924, nr. 53).

De staatssecretaris heeft deze vragen beantwoord bij brief van 14 juni 2011.

Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Van der Ham

Adjunct-griffier van de commissie,  
Schüssel

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkzma, S.A.M. (PvdA), Snijder-Hazelhoff, J.F. (VVD), Koopmans, G.P.J. (CDA), Ham, B. van der (D66), Voorzitter, Smeets, P.E. (PvdA), Samsom, D.M. (PvdA), Jansen, P.F.C. (SP), Ondervoorzitter, Jacobi, L. (PvdA), Koppejan, A.J. (CDA), Graus, D.J.G. (PVV), Thieme, M.L. (PvdD), Gesthuizen, S.M.J.G. (SP), Wiegman-van Meppelen Scheppink, E.E. (CU), Tongeren, L. van (GL), Ziengs, E. (VVD), Braakhuis, B.A.M. (GL), Gerbrands, K. (PVV), Lodders, W.J.H. (VVD), Vliet, R.A. van (PVV), Dijkgraaf, E. (SGP), Schaart, A.H.M. (VVD) en Verhoeven, K. (D66).

Plv. leden: Jadnanansing, T.M. (PvdA), Elias, T.M.Ch. (VVD), Blanksma-van den Heuvel, P.J.M.G. (CDA), Koolmees, W. (D66), Dijkers, S.W. (PvdA), Dekken, T.R. van (PvdA), Irrgang, E. (SP), Groot, V.A. (PvdA), Werf, M.C.I. van der (CDA), Dijck, A.P.C. van (PVV), Ouweland, E. (PvdD), Gerven, H.P.J. van (SP), Schouten, C.J. (CU), Gent, W. van (GL), Leegte, R.W. (VVD), Grashoff, H.J. (GL), Mos, R. de (PVV), Taverne, J. (VVD), Bommel, J.J.G. van (PVV), Staaij, C.G. van der (SGP), Houwers, J. (VVD) en Veldhoven, S. van (D66).

## **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de brief betreffende pachtnormen voor 2011. De leden hebben hier nog enkele opmerkingen en vragen over.

Allereerst willen de leden een opmerking maken ten aanzien van de regionormen 2011. Op basis waarvan worden agrarische bedrijven geselecteerd? Hoe staat het met de representativiteit van deze bedrijven als steekproef met name in de gebieden Westelijk Nederland, Waterland en Droogmakerijen?

Daarnaast zouden de leden van de VVD-fractie graag opheldering willen over de representativiteit van de geselecteerde bedrijven in de gebieden Zuid-Limburg en het Rivierengebied? Graag een reactie van de staatssecretaris.

Voor de berekening van de pachtnormen wordt een representatieve steekproef genomen van akkerbouw- en melkveebedrijven uit het Bedrijven- Informatienet (BIN) van het LEI. Het betreft bedrijven tussen 70 en 400 Nederlandse grootte-eenheden (nge) met minder dan 25% niet grondgebonden nevenopbrengsten uit het bedrijf. In de bijlage staan de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2011 en de methodiek beschreven.

Het LEI hanteert de methode «Statistical Matching» voor het berekenen van de grondbeloning. Deze methode zorgt er voor dat de inkomensbepalende kenmerken van de steekproefbedrijven in een pacht prijsgebied zo goed mogelijk overeenkomen met de kenmerken van alle bedrijven in datzelfde pacht prijsgebied (de populatie). De bedrijfsomvang (in nge) is het belangrijkste vergelijkingscriterium. In tabel B1.2 van het LEI-rapport is per pacht prijsgebied en steekproefjaar in procenten te zien wat qua bedrijfsomvang de overeenkomst is tussen de steekproef en de hele populatie. Voor heel Nederland komt de steekproef voor 98% overeen met de populatie, voor Westelijk Nederland is dat 93,8%, Waterland en Droogmakerijen 94%, Zuid-Limburg 94,8% en het Rivierengebied 92,4%. Daarmee geeft de steekproef een betrouwbaar beeld van de gemiddelde bedrijfsomvang van alle akkerbouw- en melkveebedrijven tussen 70 en 400 nge in een pacht prijsgebied.

## **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA**

De leden van de CDA-fractie willen de Commissie van Hall II complimenteren. De rekenmethodiek van het Pachtprizenbesluit 2007 overeenkomstig de aanbevelingen van de Commissie van Hall II treedt in werking.

### *Ondergrens*

De opmerkingen van de staatssecretaris ten aanzien van de ondergrens verbazen de leden van de CDA-fractie. De staatssecretaris onderzoekt merkwaardig genoeg of de bestaande wettelijke kaders voldoende gelegenheid bieden om de waarde van minder geschikte gronden op een voor pachters en verpachters herkenbare wijze mee te nemen bij de bepaling van de verkeerswaarde van dergelijke gronden.

De bepaling van de verkeerswaarde op basis van artikel 3 van het Pachtprizenbesluit geschiedt door de grondkamers; waar gronden substantieel minder geschikt zijn zal de verkeerswaarde ten behoeve van voortgezet agrarisch gebruik ook verminderen hetgeen in voorkomend geval een pachtsom oplevert die lager is dan bij toepassing van de regionormen en bijbehorende bandbreedtes. «Ter ondersteuning van pachters en verpachters zal ik ervoor zorg dragen dat meer en systematisch bekendheid gaat worden gegeven aan de jurisprudentie van de

grondkamers ter zake». Van Hall II concludeerde dat met het invoeren van de regionorm nadrukkelijk deze aanpassing in samenhang met een nader te onderzoeken vraag over de mogelijkheden van het invoeren van een systeem met toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden ingevoerd dienen te worden. Het is niet realistisch is om voor alle gronden een pachtprijs van tenminste 90% van de regionorm te hanteren. Het recent verspreide rapport Aftrekposten en toeslagen trekt de conclusie dat er geen basis is voor een stelsel van aftrekposten. De leden van de CDA-fractie stellen gezien de adviezen van de commissie van Hall dan ook vast, dat het instellen van de ondergrens van 90% tot onverantwoorde gevolgen leidt. Het bestaande systeem voldoet niet! Dus wat de leden willen is dat geen invoering van de ondergrens van 90% wordt ingevoerd zonder dat:

- de mogelijkheden, redelijkheid en billijkheid, van artikel 7:333 ruimer wordt ingevuld;
- of daaraan een stelsel van toeslagen en aftrekken wordt toegevoegd;
- of een hardheidsclausule wordt opgenomen die een oplossing biedt voor de omschreven probleemgevallen. Graag een reactie.

#### *Artikel 7 333*

Bij zowel representativiteit als ondergrens verwijst de commissie van Hall naar de huidige mogelijkheden voor een herziening van de pachtprijs. Na de invoering van de herziene Pachtwet en pachtprizenbesluit in 2007 kan de pachter en verpachter volgens artikel 7:333 Burgerlijk Wetboek een verzoek doen voor bijstelling van de pachtprijs. De Grondkamer gaat vervolgens na of de pachtprijs volgens de wet is opgesteld en dat is in deze gevallen zo. De Grondkamer heeft verder alleen het middel van redelijkheid en billijkheid tot haar beschikking, verwoord in art. 7:333 BW. Het gaat dus om de gehanteerde systematiek. De huidige taxatie van de perceelprijs door de grondkamers volgens artikel 7:333 blijft de enige mogelijkheid om een aftrek te realiseren voor minder goede productieomstandigheden.

Uitgaande van het door de grondkamers getaxeerde bedrag wordt de hoogst toelaatbare pacht op dit moment berekend door daar 2% van te nemen. Die 2% kan worden vervangen door het «rendementspercentage» van het pachtprijsgebied. Genoemd rendementspercentage is gelijk aan de regionorm gedeeld door de gemiddelde grondprijs in de regio maal 100%.

De redenen wanneer een beroep op deze verruiming kan worden gedaan, is:

bij niet-zakelijke verpachtingen;

- door afspraken die in het pachtcontract zijn opgenomen of in onderling overleg tot stand zijn gekomen;
- verschillende grondsoorten in een pachtregio;
- gronden die tot beperkingen in het beheer leiden:
- gronden die te nat ofte droog zijn.
- gronden die vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten en/of opbrengstdepressies leiden.
- dijktafsluitingen al dan niet met beheersbeperkingen.
- gronden die ten gevolge van het bestemmingsplan geen grondbewerkingen toestaan zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diep ploegen, egaliseren, draineren etc).
- gronden die door hun natuurlijke omgeving niet kunnen worden verbeterd, bijvoorbeeld landgoederen.

Graag een reactie.

De leden van de CDA-fractie concluderen dat het niet realistisch is om voor alle gronden een pachtprijs van tenminste 90% van de regionorm te hanteren. Dat ben ik met u eens. Ik heb deze kwestie daarom uitvoerig onderzocht. Allereerst met het rapport «Toeslagen en aftrekken voor afwijkende productieomstandigheden» dat het LEI in december 2010 heeft opgeleverd. Dit rapport toont aan dat een stelsel van aftrekposten – een generieke oplossing – hier niet op zijn plaats is. Het gaat om uitzonderingsgevallen die beter gediend zijn met maatwerk. LTO-Nederland bevestigt dat het gaat om een beperkt aantal gevallen en schat in dat het circa 100 knelgevallen betreft.

De 90% van de regionorm is geen absoluut minimum. Er kunnen gegronde redenen zijn om af te wijken van de ondergrens van 90%. Deze redenen zijn in twee groepen in te delen:

1. Onderlinge afspraken tussen pachter en verpachter
2. Minder goede productieomstandigheden (gronden die tot beperkingen in het beheer leiden).

Ad. 1. Er kunnen onderlinge afspraken tussen pachter en verpachter gemaakt zijn om een lagere pachtprijs te hanteren dan de hoogst toelaatbare pachtprijs. Het gaat bijvoorbeeld om:

- niet-zakelijke verpachtingen, bijvoorbeeld pacht binnen familie;
- afspraken die in het pachtcontract zijn opgenomen of in onderling overleg tot stand zijn gekomen, bijvoorbeeld vanwege pachterinvesteringen of beperkingen in de beheersmogelijkheden van de gepachte grond.

In deze gevallen kan de verpachter op grond van artikel 7:333, lid 1, BW geheel of ten dele van een verhoging afzien. Dit dient hij schriftelijk aan de pachter mee te delen. Om langdurig van de pachtprijsverhoging af te zien, kan de grondkamer op grond van artikel 7:333, lid 2, BW, door pachter of verpachter verzocht worden om de pachtprijs te herzien indien de redelijkheid en billijkheid dit verlangen. Bij een beroep hierop dient de verzoeker zelf aan te geven op grond van welke gronden door de grondkamer naar de redelijkheid en billijkheid van het geval gekeken moet worden. Dit zijn de individuele bijzondere omstandigheden van het geval, gelegen in de pachtrelatie tussen verpachter en pachter. Bij eerder gemaakte afspraken over het hanteren van een lagere pachtprijs mogen partijen erop vertrouwen dat deze worden voortgezet, zolang geen van de partijen heeft laten weten van deze afspraken af te willen zien.

Ad. 2. Er kunnen zich op gedeelten van de gepachte grond minder goede productieomstandigheden voordoen, bijvoorbeeld de volgende omstandigheden:

- gronden die te nat of te droog zijn;
- gronden die een vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten of opbrengstdepressies leiden;
- dijktafsluitingen als dan niet met beheersbeperkingen;
- gronden die ten gevolge van het bestemmingsplan geen grondbewerkingen toestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.)
- gronden die door hun natuurlijke omgeving niet kunnen worden verbeterd, bijvoorbeeld landgoederen;
- verschillende grondsoorten.

Deze omstandigheden kunnen leiden tot beperkingen in het grondgebruik. Op de percelen met zulke omstandigheden kan een lagere pachtprijs gerechtvaardigd zijn. In zulke gevallen kan de grondkamer binnen een jaar na de laatste pachtprijswijziging worden verzocht om de grondprijs te herzien op grond van artikel 7:333, lid 2, BW, wegens gewijzigde omstandigheden. De gewijzigde omstandigheden zijn die nieuwe pachtnormen.

De grondkamer doet drie berekeningen voor bepaling van de pachtprijs: 1. op basis van het veranderpercentage voor het betreffende pachtprijsgebied; 2. 110% van de toepasselijke regionorm; 3. 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel. De laagste prijs die uit deze berekeningen komt is van toepassing.

Bij de bepaling van 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land wordt de pachtwaarde van het desbetreffende land getaxeerd door deskundigen. De deskundigen bezien de situatie ter plaatse. Daarbij wordt uitgegaan van het pachtobject zoals dat indertijd door verpachter aan pachter ter beschikking is gesteld. Daaraan nadien voor pachters rekening aangebrachte voorzieningen en verbeteringen worden buiten beschouwing gelaten. De grond wordt getaxeerd uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik. Vervolgens houdt de taxateur rekening met de slechte productieomstandigheden van het perceel.

Recente zaken tonen aan dat een dergelijke toepassing van 2% van de vrije verkeerswaarde soelaas biedt. Desondanks bereiken mij signalen dat niet alle gevallen hiermee zouden worden opgelost. Er zou sprake zijn van regionale prijsopdrijvende werking op de grondprijs. In het wettelijk systeem is er geen enkele belemmering om bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde op adequate wijze rekening te houden met de specifieke belemmeringen die in het gebruik van de desbetreffende percelen worden ondervonden. Daarbij wordt ten volle geabstraheerd van door de pachter eventueel aangebrachte verbeteringen maar ook – indien daarvan sprake zou zijn – van prijsopdrijvende factoren die niet van doen hebben met de waarde bij voortgezet agrarisch gebruik. Ik zeg u toe de toepassing van dit systeem nauwgezet te volgen en indien de praktijk daartoe aanleiding geeft, zal ik maatregelen treffen om de door mij beschreven werking van het stelsel ook te handhaven.

#### *Representativiteit*

De commissie van Hall meldt dat de door het LEI gehanteerde indeling voor de pachtregio's een verouderd systeem (uit 1991) is. De commissie is gezien de beperkte tijd niet in staat geweest om te komen tot een nieuwe gebiedsindeling. Representativiteit blijft dus een punt van aandacht. Kan de staatssecretaris het advies om nog eens naar gebiedsindeling te kijken opvolgen?

De Commissie stelt verder voor om de steekproef op te schonen: alle grondbeloningsbedrijven met meer dan 25% opbrengsten uit agrarische (intensieve veehouderij) of niet-agrarische (windmolens) neventakken worden uit de steekproef gehaald. De leden van de CDA-fractie gaan er vanuit dat hiermee de steekproef wel representatief blijft.

Graag een reactie.

Alle grondbeloningsbedrijven met meer dan 25% nevenopbrengsten uit niet grondgebonden activiteiten zijn uit de steekproef gehaald. Het aantal steekproefbedrijven in het pachtprijsgebied Zuidwest-Brabant kwam daardoor dicht tegen het minimum aantal te liggen. Door in dit gebied een extra bedrijf aan de steekproef toe te voegen blijft de steekproef representatief.

Veranderen van de gebiedsindeling is een delicate kwestie. Wijzigingen van de grenzen van de gebieden hebben consequenties voor zowel pachters als verpachters. Ik wil wel naar de indeling kijken – dat is immers in het verleden al vaker gebeurd – maar ik overweeg dat wel uitsluitend als mocht blijken dat de bestaande indeling in een zodanig groot aantal

gevallen onbevredigende resultaten oplevert dat de representativiteit daadwerkelijk in het geding is.

### **Pacht agrarische bedrijfsgebouwen**

Ten aanzien van pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen geeft de commissie van Hall II aan dat gezien de complexiteit van de problemen het ondoenlijk was om binnen het korte tijdsbestek van de commissie van Hall II de staatssecretaris een concrete wijziging van het systeem van de vaststelling van hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen te adviseren. Ook meldden zij dat dit evenwel met weg neemt dat er geen wijziging nodig is, de problemen van het sterk verouderde systeem blijven immers. De commissie van Hall II adviseert dan ook een onafhankelijke instelling een studie te laten verrichten naar de problemen van het bestaande systeem inclusief oplossingsrichtingen en inclusief draagvlak voor de uiteindelijke te kiezen oplossingsrichting bij pachters, verpachters en grondkamers. Kan de staatssecretaris aangeven of dat ook gebeurt?

Naar aanleiding van het advies van de Commissie Van Hall II om een studie te laten verrichten naar het functioneren van de pachtnormen voor agrarische bedrijfsgebouwen, heeft het LEI op mijn verzoek deze studie opgepakt en in december 2010 een rapport hierover uitgebracht. Het voorstel uit het rapport om het huidige systeem te moderniseren heeft draagvlak onder de deskundigen. Met het oog op de vereiste zorgvuldigheid bij dit – zoals de leden al aangeven heel complexe – vraagstuk werkt het LEI het voorstel op dit moment verder uit. De herziene systematiek kan naar verwachting bij de herziening van de pachtprizen in 2012 worden ingevoerd.

### **Handreiking FPG voor toekomst pacht**

De Federatie Particulier Grond (FPG) bezit heeft op 13 mei jl. het jubileumsymposium «De kracht van pacht – daar is over nagedacht» gehouden. Tijdens dat symposium heeft de federatie een handreiking gedaan voor het toekomstgericht maken van pacht. De FPG vindt dat het toekomstgericht maken van pacht langs twee hoofdlijnen zou moeten gebeuren:

- Liberaliseren en flexibiliseren van pacht voor nieuwe overeenkomsten.
- Verbeteren bestaande systeem reguliere pacht.

De FPG pleit tevens voor fiscale vrijstelling voor duurzaam verpachten. De leden van de CDA-fractie zouden graag een reactie willen op het plan van de FPG. De leden zijn van mening dat de ingezette lijn met betrekking tot pachtgebouw niet moet veranderen. Echter er moet wel aandacht zijn voor de ontwikkelingen in het veld zoals de stijging in zwarte pacht. Graag een reactie.

Tijdens het symposium van de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) op 13 mei jongstleden is uitvoerig gesproken over de toekomst van pacht in Nederland. De FPG heeft haar visie «De kracht van pacht» uitgebracht en diverse sprekers hebben hun reactie gegeven. Ik zal er voor zorg dragen dat genoemde zaken tijdens de voorgenomen evaluatie van het Burgerlijk Wetboek worden meegenomen. De Minister van Veiligheid en Justitie is de eerstverantwoordelijke bewindspersoon voor de evaluatie van de pachttitel in het Burgerlijk Wetboek en is voornemens deze evaluatie in 2012 te laten plaatsvinden.

## **Pachtnormen 2011**

De Commissie Pachtnormen II heeft een groot aantal wijzigingen in het pachtprizenbesluit voorgesteld. De inschatting was dat gemiddeld het veranderpercentage in 2011 tenminste gemiddeld negatief 10% zou in hebben. Dit is niet het geval. De grondbeloning wordt gecorrigeerd met het vereiste directe rendement die afhangt van de vrije verkeerswaarde.

In 2011 is deze correctie in 12 van de 14 regio's op 10% gesteld. De regionorm en daarmee het veranderpercentage wordt dan met 10% verhoogd. De grondprijs is gemiddeld dusdanig gestegen zodat dit een behoorlijke opwaartse druk geeft en deels de eerder verwachtingen bijstelt. Op zich zijn de veranderpercentages verklaarbaar. Het probleem is echter dat de vrije verkeerswaarde van grond geen relatie heeft met het opbrengend vermogen van agrarische grond. Met andere woorden de vrije verkeerswaarde wordt te veel door niet-agrarische transacties beïnvloed. Graag een reactie. Bij twee gebieden zijn vraagtekens te plaatsen. Dit betreft Zuid-Limburg en het Rivierengebied. Kan de staatssecretaris deze afwijkingen nader verklaren?

De Commissie van Hall I heeft in haar rapport «Evenwicht in pacht-normen» de rendementseis geïntroduceerd als tweede poot (de eerste en belangrijkste poot is de grondbeloning) onder de berekening van de pachtnormen om evenwicht tussen pachters (grondbeloning) en verpachters (rendement) te bereiken.

De invloed van de rendementseis is daarbij beperkt tot maximaal 10% van de grondbeloning. Daarmee is de rendementseis meer een correctie op de grondbeloning, zowel in positieve als in negatieve zin, dan een echte tweede poot.

De rendementseis wordt berekend met behulp van de agrarische grondprijs (alleen agrarische gronden worden meegerekend) en de reële lange rente. De agrarische grondprijs is tussen 2005 en 2009 sterk gestegen. Het Landbouw Economisch Bericht van 2010 verklaart dit verschijnsel door de waardedaling van melkquota (de waarde halveerde in genoemde periode) en toegenomen investeringen in grond. Het heeft niets te maken met niet-agrarische transacties; deze worden ook niet meegenomen bij de berekening van de gemiddelde agrarische grondprijs.

Zuid-Limburg heeft in 2011 qua hoogte een vrij normale grondbeloning (tabel 2.5 in bijlage). Het hoge veranderpercentage in Zuid-Limburg is een gevolg van de relatief lage regionorm in 2009 (hetzelfde geldt voor het pachtprizengebied Bouwhoek en Hogeland). Het hoge veranderpercentage van het Rivierengebied is een gevolg van de relatief hoge grondbeloning van ongeveer 700 euro/ha in dat gebied (tabel 2.5 in bijlage).