

Pacht, de overheid bepaalt je inkomen

Onderzoek naar de totstandkoming van de reguliere pachtprizen voor losland



Afstudeerscriptie

Hogeschool Van Hall Larenstein

H. Pieters

Pacht, de overheid bepaalt je inkomen

Onderzoek naar de totstandkoming van de reguliere pachtprizen voor losland

Opdrachtgever:

Koninklijk rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis B.V.

Afstudeerbegeleider:

't Schoutenhuis

ing. J.L. Scheffer

Opleiding:

Bos- en natuurbeheer

Major:

Vastgoed en grondtransacties

Afstudeerbegeleider:

Larenstein

ir. J.J. Dubbelhuis

Auteur:

H. Pieters

Datum:

Woudenberg, juni 2010

Inhoudsopgave

Samenvatting	7
Begrippenlijst	8
Voorwoord	12
1 Inleiding	14
1.1 Doel- en probleemstelling	15
1.2 Methode	15
1.3 Randvoorwaarden	16
1.4 Publieksomschrijving.....	16
1.5 Opbouw van het rapport	16
2 De methode achter de pachtprijs	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Grondbeloning.....	18
2.3 Pachtprijsregio's	21
2.4 Bedrijfsreserveringen	23
2.5 Behoorlijke bedrijfsvoering	25
2.6 Rendement voor de verpachter	25
3 De gevolgen van de uitkomsten	27
3.1 Het Pachtprizenbesluit 2009	27
3.2 De praktijk	28
4 Kritische kanttekeningen	30
5 Verbeteringen en alternatieven	33
5.1 Verbeteringen	33
5.2 Alternatieven.....	33
6 Conclusie	35
Bijlage A Instellingsbrief	37
Bijlage B Taakstelling	39
Bronnen	40

Samenvatting

De hoofdvraag van het onderzoek luidde: Is de wijze waarop het Landbouw Economisch Instituut (LEI) de maximale pacht prijs voor grond en gebouwen bepaalt volledig cq. correct. Kan het systeem verbeterd worden? In overeenstemming met Hogeschool Van Hall Larenstein (Larenstein) en Koninklijk rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis B.V. ('t Schoutenhuis) zij de volgende deelvragen geformuleerd:

- a. is de door het LEI gehanteerde methode volledig en correct?
- b. wat zijn de gevolgen voor de landgoederen welke beheerd worden door 't Schoutenhuis?
- c. hoe zou het huidige systeem kunnen worden verbeterd cq. vereenvoudigd?

Het onderzoek zal deels op basis van de Onderzoekstructuur en deels op basis van de Probleemstructuur geschieden zoals deze door Steehouder e.a. (1992) beschreven zijn. De gehanteerde methode bestaat uit twee delen; literatuuronderzoek en het raadplegen informele informatiebronnen.

Bij het onderzoek naar de correctheid van de wijze waarop het LEI haar berekeningen gedaan heeft is deze wijze vergeleken met de door de Commissie Pachtnormen bedachte methode welke als basis gefungeerd voor de in het Burgerlijk Wetboek omschreven uiteindelijke methode. Er mag geconcludeerd worden dat de verschillen hiertussen grotendeels door het kabinet aangebracht zijn en het LEI volgens de correcte methode gerekend heeft. Echter de door het LEI gebruikte gegevens zijn niet volledig, dit wordt ook door het LEI zelf erkend in haar rapport, "Hoogste toelaatbare pacht prijzen per pacht prijsengebied", Everdingen W.H. van, Luijt J., Voskuilen M.J., augustus 2007.

Qua verbetering van de methode wordt de aanbeveling gedaan om onderzoek naar de pacht prijs regio's te doen. De oorsprong hiervan stamt uit 1990 en is voor een groot deel op basis van grondsoorten. Door technologische vooruitgang in bedrijfsvoering zou het kunnen zijn dat dit minder relevant is geworden en er op basis van andere criteria pacht prijs regio's geselecteerd zouden moeten worden.

Een belangrijke conclusie die eveneens gemaakt mag worden ten aanzien van mogelijke verbetering van de methode komt uit het feit dat de minister van LNV in februari van dit jaar opnieuw de Commissie samen heeft laten komen en de opdracht meegegeven om de berekenmethode te evalueren. Er zijn dus hoogste waarschijnlijk verbeteringen in de methode te maken. De uitkomsten van deze evaluatie waren bij het drukken van dit rapport nog niet bekend.

Begrippenlijst

Geliberaliseerde pacht voor los land = voor geliberaliseerde pacht van los land gelden minder wettelijke regels dan voor reguliere pacht.

Grijze pacht = pacht waarbij land wordt verpacht op basis van een mondelinge of schriftelijke overeenkomst zonder dat dit officieel geregistreerd wordt.

Hoeve = complex bestaande uit één of meer gebouwen en/of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land dienende tot de uitoefening van landbouw.

Land = grasland, bouwland, tuinland en fruitteeltgronden al dan niet als onderdeel van een hoeve.

Landbouw = bedrijfsmatige landbouw.

Los land = afzonderlijk perceel grond dat niet als onderdeel van een complete hoeve wordt gepacht.

Nederlandse grootte-eenheid = een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het bruto standaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven.

Pacht = er is sprake van pacht als een partij (verpachter) een onroerende zaak (gebouw en/of grond) aan een andere partij (pachter) in gebruik geeft voor de landbouw waarvoor de pachter een tegenprestatie levert.

Pachtobjecten = de verschillende te pachten onroerende zaken als onderdeel van een hoeve of afzonderlijk, zoals grond, agrarische woningen en agrarische bedrijfsgebouwen.

Prijstoets = toetsing door de grondkamer op de juistheid van de pachtprijs.

Principaal = volmachtgever, oftewel: opdrachtgever.

Reguliere pacht = pacht met alle bijbehorende wettelijke bescherming.

Residu-inkomen = inkomen dat overblijft van de bruto-opbrengsten nadat aan alle (contractuele) verplichtingen is voldaan¹.

Vrije verkeerswaarde = waarde van het land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik.

¹ Milgrom en Roberts, 1992: 291



Voorwoord

Deze afstudeerscriptie is geschreven naar aanleiding van het curriculum van de afstudeerrichting Vastgoed en grondtransacties als onderdeel van de opleiding Bos- en Natuurbeheer van Hogeschool Van Hall Larenstein (Larenstein).

Gedurende mijn afstudeerperiode heb ik in opdracht van Koninklijk rentmeesterskantoor 't Schoutenhuis B.V. ('t Schoutenhuis), onderzoek gedaan naar de volledigheid en juistheid van de (maximale) pachtprijsberekeningen voor 2009.

Vanuit 't Schoutenhuis ben ik inhoudelijk begeleid door de heer ing. J.L. Scheffer, vanuit Larenstein door de heer ir. J.J. Dubbelhuis.

Bij deze wil ik beide begeleiders bedanken voor hun inzet en motivatie om mij een leerzame afstudeerperiode te bieden. Zonder hen was deze periode, zoals deze nu is verlopen, niet mogelijk geweest.

Woudenberg, juni 2010

Hub Pieters

1 Inleiding

In 1959 was ruim 50% van de landbouwgrond in Nederland verpacht, nog geen 50 jaar later was dat nog maar 25%.

De overheid is van mening dat deze sterke daling in het pachtareaal niet goed is voor de agrarische sector. Pacht moet voor de pachter en de verpachter een aantrekkelijke titel van grondgebruik blijven om nu én in de toekomst over voldoende pachtareaal te kunnen beschikken.² De overheid is van mening dat zowel de pachter als de verpachter moet kunnen verdienen aan de grond.

Om dit te bewerkstelligen is in januari 2006 de Commissie Pachtnormen (de Commissie) ingesteld. Deze commissie is door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) gevraagd om een samenhangend en evenwichtig systeem voor de berekening van pachtprizen te ontwikkelen. In deze commissie waren organisaties van pachters en verpachters vertegenwoordigd. Het kabinet heeft dit systeem grotendeels overgenomen in het Pachtprizenbesluit 2007.

Het wettelijk kader voor de pacht is per 1 september 2007 onderdeel geworden van het Burgerlijk Wetboek. De pachtwet is komen te vervallen. Het Pachtprizenbesluit 2007, dat op 1 september 2007 in werking is getreden, is gebaseerd op het Burgerlijk Wetboek.

De maximale pachtprusberekening wordt momenteel tweejaarlijks berekend. In het Pachtprizenbesluit 2009, hierna te noemen Pachtprizenbesluit, zijn de pachtprizen aangepast en enkele wijzigingen doorgevoerd. Het Pachtprizenbesluit kent een verandering van pachtprisindegebieden. De gebieden zijn nu meer homogeen qua landbouw cq. bedrijfsvoering, aldus het LEI. Deze verandering zorgde ervoor dat in sommige pachtprisindegebieden de maximale pacht nogmaals fors steeg maar in andere gebieden juist daalde. Oftewel in sommige gebieden moeten boeren 40% meer gaan betalen en in andere gebieden ontvangen verpachters 8% minder.

Momenteel is er met name ophef^{3,4,5} over deze enorme stijging in bepaalde pachtregio's en de daling in andere. Zowel pachters, verpachters, belangenorganisaties als rentmeesters krijgen veel vragen hierover.

² LNV, Pacht, nieuwe regels en prijzen voor 2007, blz. 5

³ motie-Koomen, kamerstukken II 2003-2004, 27924, nr. 14

⁴ Brief van Land- en Tuinbouworganisatie Nederland (LTO) aan de minister van LNV, 04-09-2009

⁵ Brief van Bond van Landpachters en eigen grondgebruikers in Nederland (BLHB) aan de minister van LNV, 01-09-2009

1.1 Doel- en probleemstelling

't Schoutenhuis wil graag meer achtergrondinformatie hebben om de vragen van pachters en principalen vollediger te kunnen onderbouwen. Daarom is de doelstelling van dit onderzoek om een beter inzicht in en begrip te krijgen voor de pachtprijsberekenmethode en de nieuwe pachtprizen.

De hoofdvraag waarop dit rapport antwoord geeft luidt;

"Is de wijze waarop het Landbouw Economisch Instituut (LEI) de maximale pachtprijs voor grond en gebouwen bepaalt volledig cq. correct. Kan het systeem verbeterd worden?"

Naar aanleiding van de bovenstaande hoofdvraag zijn een drietal deelvragen geformuleerd;

- a. is de door het LEI gehanteerde methode volledig en correct?
- b. wat zijn de gevolgen voor de landgoederen welke beheerd worden door 't Schoutenhuis?
- c. hoe zou het huidige systeem kunnen worden verbeterd cq. vereenvoudigd?

1.2 Methode

Het onderzoek zal deels op basis van de Onderzoekstructuur en deels op basis van de Probleemstructuur geschieden zoals deze door Steehouder e.a. (1992) beschreven zijn.

De gehanteerde methode bestaat uit twee delen;

- literatuuronderzoek;
- raadplegen informele informatiebronnen.

Het literatuuronderzoek zal bestaan uit, aan het onderwerp gerelateerde representatieve publicaties en pachtcontracten.

De informele informatie bronnen zullen bestaan uit correspondentie met het LEI en gesprekken met rentmeesters.

1.3 Randvoorwaarden

Er zijn verschillende soorten pacht echter in dit rapport wordt enkel reguliere pacht besproken en de methode waarmee de maximale pachtprijs wordt bepaald. Andere vormen van pacht en de prijsvorming daarvan worden niet onderzocht.

Dit rapport is geschreven in opdracht van Larenstein en 't Schoutenhuis.

1.4 Publieksomschrijving

Het rapport is hoofdzakelijk geschreven voor personen die dieper in willen gaan op de achtergrond van de maximale pachtprijsberekening. Vanwege de specialistische aard van het onderwerp is enige voorkennis van de gebruikstitel pacht noodzakelijk.

1.5 Opbouw van het rapport

Het rapport behandelt in hoofdstuk twee de methode waarmee de maximale pachtprijs berekend wordt. In hoofdstuk drie worden de uitkomsten en de gevolgen ervan besproken. Vragen en kritische kanttekeningen ten aanzien van de methode komen in hoofdstuk vier aan de orde. Het vijfde hoofdstuk gaat in op mogelijke verbeteringen voor de pachtprijsberekenmethode en alternatieven.

Na deze vijf hoofdstukken komt de samenvatting, genummerd met zes. De bijlage bij dit rapport bestaan uit de bijlage A (instellingsbrief Commissie Pachtnormen) en B (de taakstelling van deze commissie). Het laatste onderdeel van dit rapport is de bronvermelding.

2 De methode achter de pachtprijs

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de methode waarmee de maximale prijs voor reguliere pacht tot stand komt. Deze methode kent een aantal uitgangspunten welke besproken worden in dit hoofdstuk. De inleiding is de eerste paragraaf. De tweede paragraaf behandelt de grondbeloning. De bedrijfsreserveringen worden in de derde paragraaf besproken. De vierde paragraaf gaat over behoorlijke bedrijfsvoering. In paragraaf vijf wordt de verdeling van rendement tussen pachter en verpachter belicht. De pachtregio's worden in de zesde paragraaf besproken.

2.1 Inleiding

Minister Veerman van LNV heeft op 26 januari 2006 de Commissie Pachtnormen geïnstalleerd. De instelling van deze commissie is naar aanleiding van een motie⁶ uit de Tweede Kamer waarin de regering verzocht wordt een prijsbeheersingsmechanisme voor pacht te ontwikkelen. Dit mechanisme moet in samenspraak met maatschappelijke organisaties en met meer aandacht voor opbrengend vermogen van de grond tot stand komen (zoals vermeld staat in de instellingsbrief, bijlage A).

De taakopdracht⁷ zoals de Commissie deze bij haar instelling gekregen heeft, is als volgt omschreven:

"Ontwikkel een robuuste berekeningssystematiek voor een differentiatie van pachtprizen gelet op het agrarisch opbrengend vermogen van landbouwgronden (wat kun je erop verdienen?) met als doel pacht als een aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden."

Bij deze taakopdracht zijn nog een aantal aandachtspunten en overwegingen meegegeven zoals: verschillen tussen regio's qua bodemgesteldheid en bodemgebruik en beperkingen voortkomend uit beleid (natuur-, water- en milieubeleid).

Tevens moest bij de ontwikkeling van de methode rekening gehouden worden met steun van de organisaties van pachters en verpachters en met een redelijk rendement voor de verpachter.

⁶ motie-Koomen, kamerstukken II 2003-2004, 27924, nr. 14.

⁷ Bijlage B, de taakopdracht van de Commissie Pachtnormen d.d. 16 december 2005

De door de Commissie ontwikkelde berekenmethode voor de maximale pachtprijs kent een viertal uitgangspunten. De eerste is tevens de belangrijkste, er wordt namelijk uitgegaan van het opbrengend vermogen van de grond. Het tweede uitgangspunt is een differentiatie van pachtprijsregio's op basis van het opbrengend vermogen van de grond. Behoorlijke bedrijfsvoering is het derde uitgangspunt en de vierde is een redelijke verdeling van rendement tussen de pachter en verpachter.

2.2 Grondbeloning

Grondbeloning is een oud principe onder andere beschreven door de Britse econoom Ricardo (1772-1823). Hij stelt dat op de meest vruchtbare gronden de hoogste pacht per oppervlakte-eenheid gerealiseerd en gerechtvaardigd kon worden. Dit kwam omdat daar de opbrengst uit de productverkoop (bijvoorbeeld graan) per oppervlakte-eenheid het grootst was. Bij minder vruchtbare gronden zou er immers een grotere hoeveelheid grond gepacht moeten worden om tot dezelfde productie en prijsopbrengst te komen. Andere kosten waren arbeid en materieel. Deze kosten moeten in mindering worden gebracht op de verkoopopbrengsten van het graan om tot de maximale pachtprijs te komen. Ook het levensonderhoud van de graanteler en de winst (reserveringen) om een buffer op te bouwen voor in slechte tijden moeten hiervan worden afgeteld. Als de graanteler een te hoge pacht moet betalen zal deze op een andere wijze zijn geld moeten gaan verdienen. Anderzijds levert een te lage pacht te weinig opbrengsten op voor de grondeigenaar. De maximale pachtprijs is zo het restant (residu) van de verkoopprijs van het product geworden⁸.

De huidige maximale pachtprijsberekenmethode gaat gedeeltelijk uit van de bovenstaande theorie van Ricardo. In de methode van het LEI is de berekening van de grondbeloning beperkt tot akkerbouw- en melkveebedrijven, omdat de Commissie een berekenmethode voor gras- en bouwland moest ontwikkelen. Deze grond is voor het grootste deel bij akkerbouw- en melkveebedrijven in gebruik.

Het bedrag grondbeloning wil zeggen de bedrijfsopbrengst vermindert met alle kosten met uitzondering van de kosten van de grond. Het bedrag dat overblijft, is de beloning voor de inzet van de productiefactor grond. Door het voortschrijdende gemiddelde van de voorgaande vijf jaar te nemen wordt dit bedrag gecorrigeerd voor uitschieten naar boven en onder.

De huidige de grondbeloning wordt benaderd vanuit het gezinsinkomen uit het bedrijf. Dit is het verschil tussen de opbrengsten en de betaalde kosten en afschrijvingen.

⁸ www.agro.nl/.../De_residuele_grondwaardemethode_dec03.doc

Het gezinsinkomen is de vergoeding voor arbeid en eigen vermogen vastgelegd in grond, materiële, immateriële en overige activa.

Materiële activa bestaat uit: gebouwen, installaties en machines. Immateriële activa bestaan onder andere uit; melk – en bietenquotum. Deze vormen van eigen vermogen zijn vastgelegd in grond. Biologische activa, zoals vee en gewassen, en monetaire activa, zoals het omlopende vermogen, worden overige activa genoemd.

Als men de berekening van de grondbeloning vanuit de bedrijfswinst (gezinsinkomen), vorm zou willen geven in een som dan ziet deze eruit als figuur 1 op pagina 19.

Dit is eigenlijk een omweg, maar dat komt omdat de rentebetalingen voor leningen aangegaan bij de aanschaf van grond (onderdeel van de monetaire- oftewel overige activa) niet apart in de bedrijfsgegevens van het LEI Bedrijven-Informatienet worden vastgelegd.

De beschrijving van het rekenschema zoals het LEI deze hanteert staat in 'Evenwicht in pachtnormen, Commissie Pachtnormen (2006), p. 17 en luidt:

"Om de grondbeloning uit te rekenen moet daarom een omweg worden gemaakt, die uitgewerkt is in het tweede deel van het rekenschema.

Bij de bedrijfswinst worden zowel de betaalde pacht als alle andere betaalde financieringslasten opgeteld. Dit is de bedrijfswinst en het inkomen van externe vermogensverschaffers (D). Het is de beloning voor de eigen arbeid (1), het in grond vastgelegd eigen en vreemd vermogen (2), het in immateriële activa vastgelegd eigen en vreemd vermogen (3) en het in overige activa vastgelegde eigen en vreemd vermogen (4). Vervolgens wordt hiervan de beloning voor eigen arbeid (I) afgetrokken. De omweg bestaat er uit dat nu berekende rentelasten voor zowel eigen als vreemd vermogen worden afgetrokken. Namelijk als vergoeding voor het in immateriële activa (voorzover aangekocht)⁹ vastgelegd eigen en vreemd vermogen (II) en als vergoeding voor het in overige activa vastgelegd eigen en vreemd vermogen (III). Het bedrag dat resteert (E) is de beloning voor het in grond vastgelegd vreemd en eigen vermogen en voor het vermogen vastgelegd in niet aangekochte immateriële activa. Door deze vergoeding te delen door de bedrijfsoppervlakte (F) krijgen we de grondbeloning per ha (E/F)."

⁹ Aandeel geschat door de investeringen in immateriële activa over de 8 afgelopen jaren op te tellen.

Figuur 1, Rekenschema

Opbrengsten uit het bedrijf		
Akkerbouw	.....	(+)
Rundveehouderij	.....	(+)
Intensieve veehouderij	.....	(+)
Tuinbouw	.....	(+)
Overig (w.o. bedrijfstoelagen)	.....	(+)
Totaal opbrengsten	.....	(A)
Betaalde kosten en afschrijvingen		
Toegerekend (o.a. veevoer, meststoffen, zaai- en pootgoed, gewasbescherming)	.....	(+)
Materiële activa (o.a. afschrijving, onderhoud, brandstof)	.....	(+)
Loonwerk en betaalde arbeid	.....	(+)
Betaalde pacht	.....	(+)
Financieringslasten (vrijwel gelijk aan betaalde rente)	.....	(+)
Overig (w.o. energie, huur quota)	.....	(+)
Totaal betaalde kosten en afschrijvingen	.....	(B)
Bedrijfswinst	.....	(A-B)
Buitengewone baten en lasten	.....	(+)
Gezinsinkomen uit bedrijf	.....	(C)
Dit is de vergoeding voor:		
a. eigen arbeid		
b. eigen vermogen (in grond vastgelegd)		
c. eigen vermogen (in immateriële activa vastgelegd)		
d. eigen vermogen (in overige activa vastgelegd)		
Berekening beloning grond: optellen kosten van grond bij bedrijfswinst		
Bedrijfswinst	.....	(A-B)
Betaalde pacht	.....	(+)
Betaalde financieringslasten (met hierin financieringslasten grond)	.....	(+)
Bedrijfswinst + inkomen externe vermogensverschaffers	.....	(D)
Dit is de vergoeding voor:		
1. eigen arbeid		
2. in grond vastgelegd eigen en vreemd vermogen		
3. in immateriële activa vastgelegd eigen en vreemd vermogen		
4. in overige activa vastgelegd eigen en vreemd vermogen		
I Vergoeding eigen arbeid (bijv. modaal inkomen)	.....	(-)
II Berekende vergoeding voor in aangekochte immateriële activa vastgelegd eigen en vreemd vermogen	.....	(-)
III Berekende vergoeding voor in overige activa vastgelegd eigen en vreemd vermogen	.....	(-)

Beloning voor grond en voor niet aangekochte immateriële activa	.....	(E)
Bedrijfsoppervlakte	.....	(F)
Beloning voor grond en voor niet aangekochte immateriële activa per ha	.....	(E/F)

Bron: Commissie Pachtnormen, 2006

2.3 Pacht prijsregio's

De Commissie heeft in haar rapport (Evenwicht in Pachtnormen, 2006) gekozen voor een indeling van 14 pacht prijsregio's. Deze keuze is gemaakt omdat de landbouwstructuur (van 1990) daaraan ten grondslag ligt en ten tweede omdat gemeentegrenzen niet overschreden worden. Echter omdat het LEI voor een aantal gebieden onvoldoende gegevens in haar Bedrijven-Informatienet had, is destijds (in 2007) noodgedwongen voor een differentiatie van 8 pacht prijsregio's gekozen zie onderstaand figuur 2.

Figuur 2, de 8 pacht regio's



bron: Evenwicht in pachtnormen, Commissie Pachtnormen, 2006, p. 21.

Het criterium 'homogeen landbouwstructuur' vormt de basis voor de indeling in 14 pacht prijs regio's. Er mag verwacht worden dat de samengevoegde regio's (reductie tot 8) een heterogenere landbouwstructuur kennen. Zowel pachters als verpachters hebben in 2008 bij de minister van LNV aangedrongen op uitbreiding van de pacht prijs regio's zodat de homogeniteit weer hersteld wordt. De minister heeft dit verzoek gehonoreerd en het LEI opdracht gegeven om voor de berekening van 2009 uit te gaan van de oorspronkelijke 14 gebieden en extra bedrijven in het Bedrijven-Informatienet op te nemen. Figuur 3 laat de nieuwe indeling zien.

Figuur 3, De 14 landbouwgebieden cq. pacht regio's van het LEI



Bron: Hoogst toelaatbare pacht prijzen per pacht prijs gebied Berekend over de periode 2003-2007, LEI 2009

In de vorige paragraaf is de grondbeloning berekend als een restinkomen. Dit restinkomen kan fluctueren afhankelijk van: de prijzen voor zijn goederen, het landbouwbeleid, ziekte en misoogsten. De pachter loopt het gehele bedrijfsrisico.

2.4 Bedrijfsreserveringen

Om deze risico's te kunnen opvangen en een duurzame bedrijfsvoering te hebben zal hij jaarlijks moeten reserveren (sparen). Tevens zal hij moeten reserveren om zijn machines en gebouwen te onderhouden of te vervangen.

De hoogte van de reserveringen wordt door het LEI bepaald aan de hand van de dagelijkse praktijk. In het rekenschema (figuur 4) van het LEI is dit als volgt uitgewerkt:

*"de bedrijfswinst vermeerderd met de buitengewone baten lasten geeft het gezinsinkomen uit bedrijf (A). Hierbij worden de inkomsten van buiten het bedrijf geteld, wat het totale gezinsinkomen (B) oplevert. Na aftrek van belastingen resteert het besteedbare inkomen (C) en na aftrek van de gezinsbestedingen, de besparingen (D)."*¹⁰

Figuur 4, Rekenschema besparingen

Bedrijfswinst	.....	(+)
Buitengewone baten en lasten	.....	(+)
Gezinsinkomen uit bedrijf	.....	(A)
Inkomsten van buiten bedrijf	.....	(+)
Totaal gezinsinkomen	.....	(B)
Belastingen	.....	(-)
Besteedbaar inkomen	.....	(C)
Gezinsbestedingen	.....	(-)
Besparingen	.....	(D)

Bron: Evenwicht in pachtnormen, Commissie Pachtnormen, 2006, p. 18.

Er wordt in de praktijk dus zelf voor een bepaald hoogte van besparingen ten behoeve van tegenvallers en duurzame bedrijfsvoering gekozen. Om uit te rekenen welk deel van de besparingen uit de grondbeloning moet komen, wordt door het LEI een omgekeerd rekenschema (figuur 5) gebruikt. De uitleg zoals het LEI deze geeft staat op de volgende pagina.

¹⁰ Commissie Pachtnormen, *Evenwicht in pachtnormen*, april 2006, p. 18.

Figuur 5, Rekenschema als percentage van het vermogen

Besparingen	.....	(D)
Inkomsten van buiten bedrijf	.....	(-)
Buitengewone baten en lasten	.....	(-)
Uit grondbeloning te besparen bedrag	.....	(E)
Vermogen, exclusief grond en immateriële activa	.....	(F)
Besparing als percentage van vermogen	.....	(E/F)

Bron: Evenwicht in pachtnormen, Commissie Pachtnormen, 2006, p. 19.

*"De beloning van grond is afgeleid van de bedrijfswinst, terwijl de besparingen voortkomen uit het totale gezinsinkomen, dus inclusief inkomsten van buiten het bedrijf. De inkomsten van buiten het bedrijf trekken we daarom eerst van de totale besparingen (D) af. En vervolgens trekken we ook nog de buitengewone baten en lasten van de besparingen af, omdat bij de berekening van de grondbeloning is uitgegaan van de bedrijfswinst en niet van het gezinsinkomen uit het bedrijf. Het restant (E) moet nu uit de beloning van grond komen. Om een norm te krijgen voor het uit de grondbeloning te besparen bedrag, delen we dit bedrag door het vermogen van de pachter, voorzover niet belegd in immateriële activa en grond (E/F). Dit percentage wordt gebruikt om het bedrag te berekenen dat jaarlijks wordt gereserveerd uit de beloning van grond. De verpachter kan dan aanspraak maken op de grondbeloning exclusief deze reservering."*¹¹

¹¹ Commissie Pachtnormen, *Evenwicht in pachtnormen*, april 2006, p. 18-19.

2.5 Behoorlijke bedrijfsvoering

Het begrip 'behoorlijke bedrijfsvoering' is door de Commissie opgevat en ook zo gebruikt als een omschrijving voor bedrijven die toekomstperspectief hebben, zodat ook op termijn de pacht duurzaam opgebracht kan worden. Kleinere bedrijven zijn om die reden buiten de berekening gelaten. Veelal hebben deze bedrijven een hobbymatig karakter of zijn het bedrijven die in een afbouwende fase zitten. De ondergrens is gelegd bij een omvang van 70 Nederlandse Grootte Eenheid (NGE) en de bovengrens bij 400 NGE.

Bij deze omvangsnormen is er geen voortschrijdend gemiddelde, zoals de berekening van de grondbeloning deze wel kent bij het gebruik van de voorgaande vijfjaarlijkse opbrengsten.

2.6 Rendement voor de verpachter

Bij de beoordeling van de pacht is het rendement voor beide partijen van belang. Voor de pachter hangt het rendement af van de opbrengsten van de agrarische producten en de productiekosten.

Voor de verpachter zijn er twee vormen van rendement; direct en indirect rendement. Het directe rendement is de jaarlijkse pachtsom. Het indirecte rendement bestaat uit: pachtbeëindiging, de waarde stijging van agrarische grond (gerealiseerd of ongerealiseerd) en de waarde stijging van de grond bij een bestemmingswijziging.

De waarde van grond in verpachte staat is de marktwaarde van de grond, minus de beperkingen van de op de grond rustende pachtcontracten. In de praktijk ligt de waarde van verpachte grond rond de 50% van onverpachte vrije verkeerswaarde.

De verpachter heeft buiten de jaarlijkse pachtsom ook het recht om de helft van de waterschapslasten (mits het waterschap geen pachteromslag heft) en de helft (met een maximum van € 22,69) van de ruilverkavelingrente bij de pachter in rekening te brengen. De pacht en een vergoeding voor een deel van de eigenaarlasten vormen samen het directe rendement.

In de eerste alinea van deze paragraaf is gesproken over de waardebepaling van verpachte grond. Bij beëindiging van de pacht vervalt de minus, bestaande uit de beperkingen van de op de grond rustende pachtcontracten, die op de grondprijs drukt. Tevens komt (een deel van) de waarde van de productierechten ten gunste van de verpachter. Zowel de waardevermindering van de grond als de waarde van de productierechten vormen tezamen het indirecte rendement bij pachtbeëindiging.

Bij juist gebruik slijt grond niet en er vindt geen afschrijving of vervanging plaats. Deze eigenschappen maken grond over de jaren heen tot een zeer waardeveste belegging. De waardevermindering van grond wordt in de meeste gevallen¹² niet gerealiseerd, maar maakt dus wel deel uit van het indirecte rendement.

Bestemmingsplanwijzigingen komen incidenteel voor en verschillen in tijd en plaats. In het geval van een planologische bestemmingswijziging treedt er een waardeverandering op die vaak een veelvoud van de agrarische waarde is. Deze waardeverandering is eveneens onderdeel van het indirecte rendement.

¹² Uit onderzoek blijkt dat grond vaak niet verkocht wordt omdat instandhouding van het bezit de voornaamste doelstelling is, *Grondgebruik, pachtcontracten en pachtprijszettingmechanisme*, Slangen et al, juni 2003.

3 De gevolgen van de uitkomsten

Het LEI past namens de minister van LNV de rekenmethode toe. Aan de hand van de uitkomsten bepaald de minister de nieuwe maximale pachtprizen voor los land. Na goedkeuring door de minister dienen de nieuwe pachtprizen (het pachtprizenbesluit) bekend gemaakt te worden in de Nederlandse Staatscourant.

Aangezien het pachtrecht een dwingend recht is worden de nieuwe pachtprizen van rechtswege doorgevoerd. Dit betekent voor een pachter, dat zonder schriftelijke tegenbericht van de verpachter, hij uit eigener beweging de voor hem geldende nieuwe maximale pacht moet betalen.

3.1 Het Pachtprizenbesluit 2009

Het pachtprizenbesluit maakt in de eerste plaats een onderscheid in pachtprijsregio's en vervolgens tussen pachtvereenkomsten aangegaan voor één september 2007 en pachtvereenkomsten aangegaan op of na één september 2007.

Voor pachtvereenkomsten aangegaan voor één september 2007 gelden de volgende wijzigingen voor de nieuwe pachtprijs;

1. het regionaal veranderpercentage
2. na toepassing van het veranderpercentage mag de prijs niet meer dan 10% boven de regionorm liggen.
3. na toepassing van het veranderpercentage mag de prijs niet meer dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bedragen.

Overeenkomsten aangegaan op of na één september 2007 kennen de volgende wijzigingen ten aanzien van de nieuwe pachtprijs;

1. bij nieuwe overeenkomsten geldt de regionorm als maximale prijs, mits deze niet hoger ligt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond.
2. het regionale veranderpercentage wordt toegepast, mits de nieuwe prijs niet boven de 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond komt.

Voor de exacte indeling van de pachtprijsgebieden wordt verwezen naar figuur 3 op pagina 22.

3.2 De praktijk

De onderstaande rekenvoorbeeld¹³ laat op een zeer duidelijke wijze zien hoe het pachtprizenbesluit toegepast dient te worden. Het eerste voorbeeld behandelt een pachtovereenkomst ingegaan voor 1 september 2007. Het tweede voorbeeld een pachtovereenkomst ingegaan op of na 1 september 2007

Voorbeeld 1:

Pachter en verpachter hebben een pachtovereenkomst in de gemeente Ridderkerk. De laatste betaalde pacht is € 500,- p.ha. De waarde van de grond is € 33.000,- p.ha.

rekenregel 1: regionaal veranderpercentage

Het regionale veranderpercentage in de pachtregio Westelijk Holland is -8%. Dan is de nieuwe pachtprijs per hectare € 500,- - 8% van € 500,- = € 460,- op voorwaarde dat deze prijs ook aan rekenregel 2 en 3 voldoet.

rekenregel 2: toepassing van het veranderpercentage mag niet leiden tot een pachtprijs die meer dan 10% hoger is dan de regionorm

Deze regel is niet van toepassing omdat het veranderpercentage negatief is. Het veranderpercentage kan de pacht immers niet verder laten stijgen. Regel 1 is dus bepalend op voorwaarde dat de pachtprijs ook aan regel 3 voldoet.

rekenregel 3: de pachtprijs mag niet meer hoger zijn dan 2% van grondprijs van het perceel

De waarde per ha van de grond is € 33.000,-. 2% hiervan bedraagt € 660,- per ha. De 2% van de grondprijs is hoger dan de pachtprijs berekend met behulp van regel 1 en 2. In dit voorbeeld is regel 1 bepalend.

Na toepassing van alle drie de rekenregels is de nieuwe pachtprijs € 460,- per hectare.

N.B.: de nieuwe pachtprijs ligt boven 110% van de regionorm voor Westelijk Holland (110% van € 404,- is € 444,40). Dit kan alleen als de bestaande pachtprijs reeds boven de regionorm ligt.

¹³ LNV, Pacht, nieuwe regels en prijzen 2009, p. 21 en inlegvel voor p. 22

Voorbeeld 2:

Pacht van bouwland in de IJsselmeerpolders. De laatst betaalde pacht is € 700,- per ha. De waarde van de grond is € 42.000,- per ha.

rekenregel 1: regionaal veranderpercentage

Het regionaal veranderpercentage in de pachtregio IJsselmeerpolders is 34%. Dan is de nieuwe pachtprijs per hectare € 700,- + 34% van € 700,- = € 938,- op voorwaarde dat deze prijs ook aan rekenregel 2 en 3 voldoet.

rekenregel 2: toepassing van het veranderpercentage mag niet leiden tot een pachtprijs die meer dan 10% hoger is dan de regionorm

De regionorm voor de IJsselmeerpolders is € 942,-. De pachtprijs mag dus niet verder stijgen dan € 942,- + 10% = € 1.036,- per ha. De met behulp van regel 1 berekende pachtprijs is lager dan dit bedrag. Regel 1 is dus bepalend op voorwaarde dat deze prijs ook aan regel 3 voldoet.

rekenregel 3: de pachtprijs mag niet meer hoger zijn dan 2% van grondprijs van het perceel

De waarde per ha van de grond is: € 42.000,-. 2% hiervan bedraagt € 840,- per hectare. De 2% vrije (agrarische) verkeerswaarde van het perceel is lager dan de pachtprijs berekend met behulp van regel 1 en dus is 3 bepalend.

Na toepassen van rekenregels 1, 2 en 3 is de nieuwe pachtprijs € 840 per hectare.

In de praktijk blijken de veranderpercentages zeer grote verschillen te kennen tussen de diverse pachtprijsgebieden. Er zijn regio's waar het veranderpercentage plus 40% bedraagt en bij andere min 8%. Dit betekent effectief dat sommige boeren in twee jaar tijd 70%¹⁴ !! meer zijn gaan betalen en andere boeren maar 1,2%¹⁵ duurder uit zijn.

¹⁴ Centraal veehouderijgebied $100 + 25\% + 36\% = 170$ oftewel 70% stijging

¹⁵ Westelijk Holland $100 + 10\% + -8\% = 101,2$ oftewel 1,2% stijging

4 Kritische kanttekeningen

Naar aanleiding van diverse publicaties, waaronder een aantal van het LEI, zijn onderstaande vragen geformuleerd. Deze vragen zijn aan drs. J. Luijt van het LEI voorgelegd.

De heer Luijt is projectleider geweest bij diverse onderzoeken op het gebied van agrarische grond en de prijszetting ervan. Tevens was hij secretaris van de Commissie Pachtnormen en ook was hij betrokken bij de berekening van de maximale pachtprizen voor 2009.

Zijn expertise maakt hem de aangewezen persoon om hierop te antwoorden. Zijn antwoorden zijn cursief gedrukt onder de vragen.

- Is er een vorm van toezicht of controle op het LEI? Zijn bijvoorbeeld de gehanteerde methode en de uitgevoerde berekening gecontroleerd?

LEI doet verslag van al zijn berekeningen: steekproeftrekking, methode van boekhouden, enz. aan de minister van LNV.

- Rendement wordt in de economie gekoppeld aan risico. In het algemeen moet worden gesteld; des te hoger het risico, des te hoger moet het rendement zijn. De residuele theorie gaat uit van een vast inkomen voor de boer. Dit wordt ook toegepast in de tweejaarlijkse maximale pachtprijsberekening. Het betekent dat indien de inkomsten, uit de opbrengsten, van een boer dalen, deze daling vertraagd op de verpachter verhaald worden, immers het opbrengend vermogen gaat omlaag, hetgeen doorwerkt in de pachtprijsberekening. Is naar uw mening met dit 'risico' rekening gehouden in de huidige pachtprijsberekenmethode?

Wanneer de netto opbrengsten van een productiemiddel dalen dient de verschaffer van dat productiemiddel, de verpachter, ook minder rendement te maken. Zelfde geldt voor gronden die minder bruikbaar zijn in de landbouw. Ook dan dient de eigenaar daarvan minder netto opbrengsten te ontvangen. Overigens is er ook nog een belangrijke indirecte rendementscomponent.

- Waarom is naar uw mening niet geluisterd naar uw advies om fiscale vrijstelling te verlenen aan particulieren voor regulier verpachte grond en gebouwen.

Zalm wilde geen uitzonderingen maken.

- In het rapport "Evenwicht in Pachtnormen" van de Commissie Pachtnormen (2006), wordt in paragraaf 2.4 besproken dat er in bepaalde gebieden te weinig referentiebedrijven bekend zijn bij het registratiesysteem van het LEI. Men heeft getracht dit te ondervangen door deze gebieden samen te voegen met 'vergelijkbare' gebieden bij de berekening van de grondbeloning. Beïnvloed dit echter niet de weging tussen akkerbouwbedrijven en veehouderijen voor die gebieden? Is de pacht prijs daar dan nog wel representatief voor beide sectoren?

Methode van wegen is zelfde voor enkel gebied al voor samengesteld gebied.

- De ondergrens van de referentiebedrijven gesteld op 70 NGE en de bovengrens op 400 NGE. Zou het in het kader van 'stilstand is achteruitgang en de economie moet groeien' niet redelijk(er) zijn om in de loop der tijd de onder- en bovengrens van referentie bedrijven te verschuiven? Bijv. voortaan referentiebedrijven tussen 80 en 410 NGE?

Voorlopig niet. Op den duur misschien wel.

- In uw publicatie "Hoogste toelaatbare pachtprizen per pachtprizengebied" nota 09-37 van augustus 2009, wordt in paragraaf 2.1.3 besproken dat bij de pachtprizeberekening voor 2009 de gegevens over de pachtprizen van 2008 niet bekend waren. Was het niet mogelijk geweest om te wachten met de berekening tot dat deze gegevens wel beschikbaar waren? Zou er dan geen vollediger beeld over de werkelijk betaalde pacht zijn, omdat de verpachters die destijds al niet de volledige stijging doorgevoerd hadden dan meegewogen waren in de verandering van prijzen in 2009.

Kon/mocht niet op gewacht worden.

- In het "Commentaar op het preadvies voor de Vereniging van Agrarisch Recht d.d. 25 april 2008 'Pacht: stand van zaken en toekomst' van Louis Slangen komt ook het direct en indirect rendement naar voren. Klopt het dat 2/3 van de verpachters als primaire doelstelling instandhouding heeft? Zou indirect rendement dan niet minder zwaar moeten meewegen in de berekening van de maximale pachtprizen?

Indirect rendement weegt niet mee. Wel is de rendementseis erg laag (reële rente/ 2% plafond) vastgesteld omdat het indirecte rendement niet is meegerekend.

Een van de zaken die na voren kwam in de LEI nota 09-37, "Hoogste toelaatbare pachtprizen per pachtprizengebied", augustus 2009, paragraaf 2.2.1., was het feit dat er bij de berekening van de pachtprizen in 2007 een aantal bedrijven in het Bedrijveninformatienet zaten die daar qua bedrijfsomvang niet in thuis bleken te horen. Dit zou kunnen betekenen dat de pachtovereenkomsten aangegaan tussen 1 september 2007 en 1 september 2009 een onjuiste maximale pachtprijs hebben. Aangezien te grote referentiebedrijven gebruikt zijn.

Voorts heeft de heer Luijt in zijn reactie op de vragen aangegeven dat de Commissie zeer weinig tijd had om het systeem te maken, laat staan te testen.

Tevens is de door de Commissie voorgestelde berekeningsstelsel maar gedeeltelijk door de minister van LNV overgenomen. De pachtprizen worden bijvoorbeeld niet jaarlijks maar om de twee jaar berekend. Hierdoor kunnen grotere fluctuaties in veranderpercentages ontstaan omdat slechtere jaren minder geleidelijk bij de gemiddelde grondbeloning van de voorgaande vijf jaar komen.

Een belangrijke aanbeveling van de Commissie inzake de fiscale vrijstelling voor particuliere verpachters is niet gehonoreerd. Op deze wijze is het directe rendement na afdracht van de belasting aan de lage kant. Dit doet afbreuk aan de taakstelling van de Commissie waarin staat dat zij rekening moet houden met een redelijk rendement voor de verpachter.

5 Verbeteringen en alternatieven

In dit hoofdstuk zullen mogelijk verbeteringen genoemd worden en alternatieve aangedragen worden.

5.1 Verbeteringen

In hoofdstuk vier zijn een aantal vragen aan het LEI voorgelegd en aan de hand daarvan een aantal kritische kanttekeningen bij de huidige maximale pachtprijsberekenmethode geplaatst. Het zou een verbetering zijn als deze kanttekeningen verwerkt zouden worden in de methode.

Tevens zou een nader onderzoek naar de pachtprijsregio's mogen worden gedaan. De oorsprong hiervan stamt uit 1990 en is voor een groot deel op basis van grondsoorten. De grondsoorten bepalen voor een groot deel wel het opbrengendvermogen, echter met de technologische vooruitgang in bedrijfsvoering zou het kunnen dat dit minder relevant is geworden en er op basis van andere criteria pachtprijsregio's geselecteerd zouden moeten worden.

De overheid is momenteel eveneens bezig met een onderzoek naar mogelijke verbeteringen van de methode. Op 16 februari van dit jaar heeft de minister van LNV opnieuw de Commissie samen laten komen en de opdracht meegegeven om de berekenmethode te evalueren. De uitkomsten zijn momenteel nog niet bekend.

5.2 Alternatieven

Er zijn een aantal manieren om prijzen te corrigeren voor inflatie. Een bekend voorbeeld hiervan is de manier waarop de huurprijzen van woningen jaarlijks wordt geïndexeerd. Een ander bekend voorbeeld is het gebruik van de CPI-index.

Buiten de huidige tweejaarlijkse mogelijkheid om de reguliere pachtprijs te veranderen, zijn er nog andere mogelijkheden;

- a. reguliere pacht niet tweejaarlijks aanpassen met behulp van een veranderpercentage maar jaarlijks corrigeren voor de inflatie aan de hand van de CPI-index en na bijvoorbeeld 6 jaar volledig herzien;
- b. volledige vrije prijsbepaling bij de totstandkoming van de pachtovereenkomst en daarna jaarlijks indexeren;

Reguliere pacht niet tweejaarlijks aanpassen met behulp van een veranderpercentage maar jaarlijks corrigeren voor de inflatie aan de hand van de CPI-index en na bijvoorbeeld 6 jaar volledig herzien.

Deze methode heeft als voordeel dat er jaarlijks gecorrigeerd wordt voor de inflatie en de inkomsten voor de verpachter gelijk blijven. De verpachter heeft dus wel rendement maar loopt geen risico. Dit risico ligt dan zes jaar lang bij de pachter. Tevens is een nadeel van deze methode is dat er geen rekening gehouden wordt met fluctuaties qua inkomen van de pachter. Een ander effect van de methode is het feit dat na de zesjarige periode er een volledige herziening plaatsvindt, welke dan grote fluctuaties kan kennen. Dit kan voor zowel de pachter als de verpachter nadelig zijn.

Bij de mogelijkheid van volledige vrije prijsbepaling bij de totstandkoming van de pachtovereenkomst en daarna jaarlijks indexeren geldt hetzelfde als bij het vorige alternatief met betrekking tot het rendement van de verpachter. Tevens is er een mogelijk machtsconflict bij de totstandkoming van de pachtprijs. De pachter is namelijk van de verpachter afhankelijk. Een voordeel van deze methode is het feit dat de pachter en verpachter rekeninghoudend met de bedrijfsvoering en opbrengsten een voor beide partijen eerlijke pachtprijs overeen kunnen komen. Echter moet er dan wel openheid in de financiële gegevens van de pachter zijn.

6 Conclusie

Bij het bepalen of de wijze waarop het Landbouw Economisch Instituut (LEI) de maximale pacht prijs voor grond en gebouwen bepaalt volledig cq. correct is, is gekeken naar de achterliggende met berekenmethode.

Deze is bedacht door de Commissie Pachtnormen (de Commissie) in opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Het kabinet heeft deze methode systeem grotendeels overgenomen in het Pachtprizenbesluit 2007, welke opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek.

Bij het onderzoek naar de correctheid van de wijze waarop het LEI haar berekeningen gedaan heeft is deze wijze vergeleken met de door de Commissie bedachte methode.

Er mag geconcludeerd worden dat de verschillen hiertussen grotendeels door het kabinet aangebracht zijn en het LEI volgens de correcte methode gerekend heeft.

Op basis van de door het LEI zelf uitgebrachte rapport nummer 09-37, "Hoogste toelaatbare pachtprizen per pachtprizengebied", Everdingen W.H. van, Luijt J., Voskuilen M.J., augustus 2007, mag geconcludeerd worden dat het Pachtprizenbesluit 2007 berekend is op basis van gegeven waarvan bij de maximale pachtprizenberekening in 2009 gezegd wordt dat hierin fouten zaten. Dit heeft middels het veranderd percentage een doorwerkend effect in het Pachtprizenbesluit 2009.

De effecten van het Pachtprizenbesluit 2009 zijn uitermate divers. Zoals in hoofdstuk drie besproken, stijgen op sommige landgoederen, beheerd door 't Schoutenhuis, de pachtprizen met 70% in de laatste twee jaar en op ander is er slechts een effectieve stijging van 1,2%. Dit wordt van rechtwegen bepaalt en is niet anders. Er kan van de stijging afgeweken worden indien de verpachter dit schriftelijk aan de pachter kenbaar maakt. Oftewel de verpachter is qua rendement gebonden aan de overheid, zij bepaalt hierin het inkomen uit reguliere pacht.

Qua verbetering van de methode wordt de aanbeveling gedaan om onderzoek naar de pachtprizenregio's te doen. De oorsprong hiervan stamt uit 1990 en is voor een groot deel op basis van grondsoorten. Door technologische vooruitgang in bedrijfsvoering zou het kunnen zijn dat dit minder relevant is geworden en er op basis van andere criteria pachtprizenregio's geselecteerd zouden moeten worden.

Een belangrijke conclusie die tevens gemaakt mag worden ten aanzien van mogelijke verbetering van de methode komt uit het feit dat de minister van LNV in februari van dit jaar opnieuw de Commissie samen heeft laten komen en de opdracht meegegeven om de berekenmethode te evalueren. Er zijn dus hoogste waarschijnlijk verbeteringen in de methode te maken.

Echter zou het verstandiger geweest zijn als voor de invoeren van de berekenmethode er n meer tijd vrijgemaakt zou zijn voor de testfase. Op die manier zou er uiteindelijk een evenwichtiger en duurzamer systeem tot stand gekomen zijn en zou er nu niet aangesleuteld kunnen cq. hoeven te worden.

Bijlage A Instellingsbrief

Geachte heer ...,

Tot mijn genoegen heeft u toegezegd deel te nemen aan de Commissie pachtnormen (hierna: "de Commissie"). De beoogde leden van de Commissie zijn door mijn ministerie benaderd. Voor deelname aan de Commissie hebben zich bereid verklaard:

- prof. mr. A. van Hall, voorzitter;
- drs. J. Luijt, secretaris¹⁶, (LEI);
- ing. G.R. van Woudenberg, lid, (Federatie Particulier Grondbezit);
- D. Bruins, lid, (NAJK);
- ing. F.J. Somsen, lid, (Fortis);
- J.G. van Maanen, lid, (BLHB);
- ing. F.J.E.A. van de Lindeloof, lid¹⁷, (LTO);
- mr J.G. Bongers, lid, (Centrale grondkamer Arnhem);
- drs. A. Roek, lid, (Domeinen).

De Commissie is hiermee compleet en kan wat mij betreft van start gaan met haar werkzaamheden.

Volledigheidshalve zal ik hieronder nog ingaan op enkele achtergronden en praktische zaken.

De instelling van de Commissie is als zodanig al aangekondigd door de regering in reactie op een motie van de Tweede Kamer (motie-Koomen, kamerstukken II 2003-2004, 27924, nr. 14). In deze motie wordt de regering verzocht een prijsbeheersingmechanisme te ontwikkelen in samenspraak met maatschappelijke organisaties, met daarbij meer aandacht voor onder meer het opbrengend vermogen van de grond. Tijdens het Algemeen Overleg met de Vaste Kamercommissie van LNV van 6 oktober jl. heb ik toegezegd een commissie in te stellen en de Kamer nader te informeren over de precieze opdracht aan de commissie. Daarbij heb ik toegezegd dat de commissie zal worden verzocht op korte termijn een berekeningsmethode te ontwikkelen.

¹⁶ De functie van secretaris is zowel door de heer Luijt als de heer Voskuilen, beide medewerkers van het LEI, vervuld.

¹⁷ Wegens ziekte van de heer Van de Lindeloof is deze halverwege de werkzaamheden van de commissie vervangen door de heer Michielsen (LTO).

Met het oog op voorgaande wordt aan de Commissie verzocht het kabinet vóór 1 maart 2006 en uiterlijk vóór 1 april 2006 te adviseren over de berekeningsmethodiek. Deze opdracht is nader uitgewerkt in de opdrachtformulering, die u bijgevoegd aantreft.

Ik zal de Commissie uitnodigen voor een eerste bijeenkomst, te houden in januari op het ministerie. U zult nader worden geïnformeerd over de datum en het tijdstip.

De vergoeding van de leden van de Commissie zal plaatsvinden op basis van het Vacatie-geldenbesluit. Voor zover voor de uitvoering van de werkzaamheden van de Commissie andere kosten moeten worden gemaakt, dienen die op basis van een projectbegroting te worden vastgesteld. Over de praktische uitwerking hiervan zult u nog nader worden geïnformeerd.

Ik vertrouw er op u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht uw Commissie nog nadere vragen hebben of achtergrondinformatie wensen, dan kunt u zich hiervoor wenden tot de heer R. Haije (tel. nr. 070-3784068), die als contactpersoon voor mijn ministerie fungeert.

Ik wens uw Commissie succes toe bij haar werkzaamheden.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR
EN VOEDSELKwaliteit

Dr. C.P. Veerman

Bijlage B Taakstelling

'Ontwikkel een robuuste berekeningsystematiek voor een differentiatie van pacht prijzen gelet op het agrarisch opbrengend vermogen van landbouwgronden (*wat kun je erop verdienen?*) met als doel pacht als een aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden.'

Het agrarisch opbrengend vermogen is onder andere afhankelijk van verschillen in gebruiksmogelijkheden in en tussen onderscheiden (pacht) regio's als gevolg van bestaande beperkingen als:

- de natuurlijke bodemgesteldheid en het grondgebruik, of
- de landbouwpraktijken en/of vruchtwisseling, of
- de bestaande landbouwsystemen en structuur van landbouwbedrijven

en mogelijk toekomstige verdergaande beperkingen als:

- natuurbeleid (o.a. HVR, Natura 2000, biodiversiteit),
- waterbeleid (o.a. Kaderrichtlijn water),
- milieubeleid (o.a. mestwetgeving/bestrijdingsmiddelen),

in die zin dat rekening kan worden gehouden met de mogelijkheid dat indien bij veranderend beleid een wijziging van omstandigheden ontstaat dat effect heeft op het opbrengend vermogen, dat effect, als dat is opgetreden, kan worden verdisconteerd in de te bepalen pacht prijs.

Bij de ontwikkeling van deze systematiek moet rekening gehouden worden met:

- voldoende steun van de organisaties van pachters en verpachters, en
- een redelijk rendement voor de verpachter.

Bronnen

- Commissie Pachtnormen, *Evenwicht in pachtnormen*, april 2006
- Carrieretijger, www.carrieretijger.nl/functioneren/communiceren/schriftelijk/modellen/rapport/, (17 februari 2010)
- Everdingen W.H. van, Luijt J., Voskuilen M.J., *Hoogst toelaatbare pacht prijzen per pacht prijsgebied*, Landbouw Economisch Instituut, Den Haag, augustus 2007
- Fontys Hogescholen, www.fontys.nl/lerarenopleiding/sittard/nederlands/verslag/, (17 februari 2010)
- Hoenjet, v.d. Marck, *Hoe schrijf ik een onderzoeksrapport, Beknopte handleiding voor het schrijven van rapporten en scripties*, Velp: Hogeschool Van Hall Larenstein, september 2008
- Hogeschool Van Hall Larenstein, *Studiehandleiding afstudeeropdracht 2009-2010 van de voltijd opleiding Bos en Natuurbeheer*, Velp
- Hogeweg R., *Een goed rapport*, ThiemeMeulenhoff, Utrecht/Zutphen, 2004 derde druk
- Loon H van., Havelaar N., *Handleiding voor het schrijven van een projectplan*, Velp: Hogeschool Van Hall Larenstein opleiding NLT, oktober 2005.
- Ministerie van LNV, *Pacht, nieuwe regels en prijzen 2007*, Den Haag, augustus 2007
- Ministerie van LNV, *Pacht, nieuwe regels en prijzen 2009*, Den Haag, augustus 2009
- motie-Koomen, kamerstukken II 2003-2004, 27924, nr. 14
- Mw. Kersbergen, *Het effect van de 2 plafonds van de Uitvoeringsregeling pacht prijzen 2009 op de gemiddelde hoogte van de te betalen pacht prijs per pacht prijsgebied*, september 2009
- *Pacht, nieuwe regels en prijzen voor 2007*, Den Haag: Ministerie van LNV, 2007.
- Staatsblad, nummer 358, 2009
- Staatsblad, nummer 394, 2007
- Staatsblad, nummer 440, 2008
- Veerman C.P., *Kabinetsstandpunten rapport Commissie Pachtnormen*, augustus 2006
- www.agro.nl/.../De_residuele_grondwaardemethode_dec03.doc, 10-04-2010