

# Koppeling pachtnormen aan grondprijs?

December 2013

Huib Silvis en Martien Voskuilen



Volgens drs. Jan Luijt is het geen goed idee om de pachtnormen weer te gaan koppelen aan de grondprijs, zoals het geval was in de periode 1995-2007. Dat betoogde hij op het minisymposium dat het LEI Wageningen UR bij zijn afscheid als onderzoeker organiseerde. De beide coreferenten prof.mr. Willem Bruil en ing. Erik Somsen plaatsten er enkele kanttekeningen bij. Hieronder volgt een bewerking van het artikel over dit thema in het decembernummer van De Landeigenaar.

## Verschillende manieren om pachtnormen af te leiden

In het verleden zijn verschillende grondslagen gebruikt voor het afleiden van de pachtnormen voor los land, de hoogst toelaatbare pachtprizen voor reguliere pachtcontracten. Tot 1992 werden de pachtnormen voor bouw- en grasland gebaseerd op grondsoort met een onderscheid naar drie kwaliteitsklassen. In het Pachtnormenbesluit 1995 is een nieuwe basis gekozen, de vrije verkeerswaarde van de grond in een regio. Door de zeer sterke stijging van de agrarische grondprijs in de tweede helft van de jaren negentig was deze grondslag niet langer houdbaar, en volgt vanaf 2007 een systematiek die gebaseerd is op de gemiddelde verdien capaciteit (grondbeloning) van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven. Omdat de inkomens mede onder invloed van de liberalisering van de markt steeds sterker fluctueren, gaan ook de pachtnormen meer op en neer. Dat wordt gezien als een van de nadelen van het huidige systeem.

## Grondprijs bepaald door marginaal inkomen

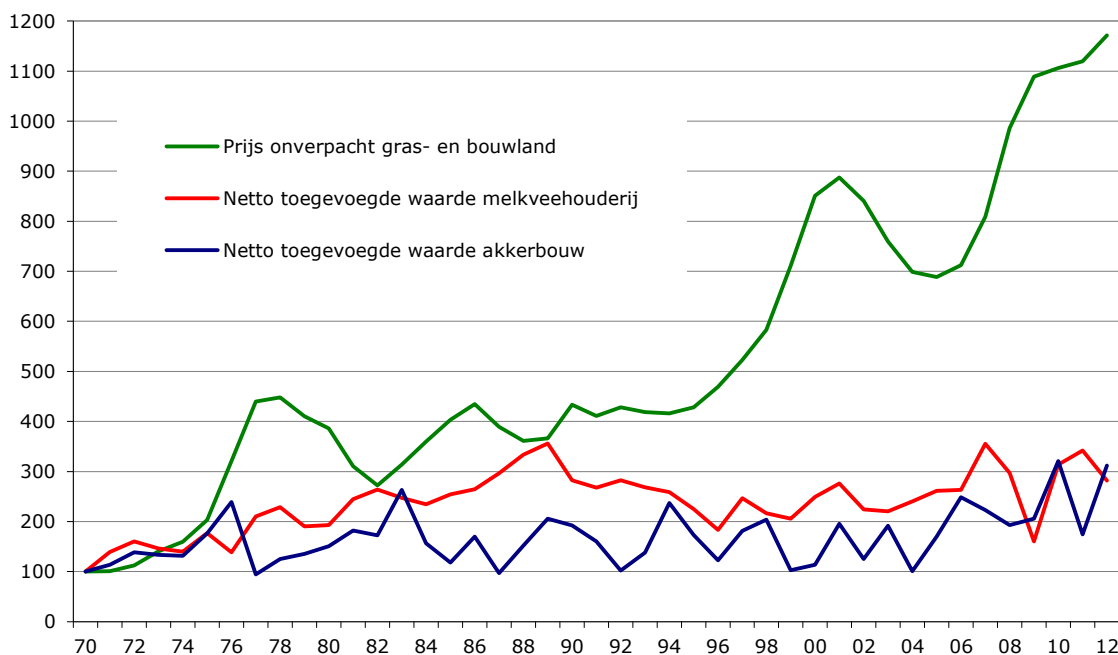
De agrarische grondprijs is de prijs die de boeren onderling voor grond betalen. De prijsontwikkeling laat een trendmatige stijging zien, doorbroken door perioden waarin de prijs eerst sterk stijgt en vervolgens sterk daalt. De grondprijs is niet alleen sterker gestegen dan de inflatie, maar ook duidelijk meer dan het gemiddelde inkomen per hectare in de grondgebonden sectoren (figuur 1). Deze trendmatige stijging van de grondprijs is sterk bepaald door de doorgaande schaalvergroting in de grondgebonden landbouw. Een andere factor is de sterke verlaging van de rentevoet sinds het eind van de jaren tachtig. De schaalvergroting is nodig, zo stelt Luijt, om te kunnen profiteren van de kostenreductie die door de technische vooruitgang mogelijk wordt gemaakt. Het gevolg is dat de agrarische grondprijs wordt bepaald door het grondinkomen dat door de uitbreidende bedrijven wordt verdiend met extra hectaren, het zogenaamde marginale grondinkomen. Dit marginale grondinkomen - en daarmee de grondprijs - ligt substantieel hoger dan het gemiddelde grondinkomen.

## Gemiddeld inkomen als grondslag voor pachtnormen

De hoogte van het grondinkomen stuurt de grondprijs en niet andersom. In een periode van constante schaalvergroting wordt de grondprijs aangejaagd door het (hoge) marginale grondinkomen en niet door het (lagere) gemiddelde grondinkomen. Terwijl de grondprijs trendmatig stijgt door de schaalvergroting, geldt dat in veel mindere mate voor het gemiddelde grondinkomen per hectare. Overigens wordt de grondprijs ook beïnvloed door ontwikkelingen buiten de landbouw en ondergaat deze mede hierdoor fluctuaties die niet in de pachtnormen zouden moeten doorwerken. Luijt

concludeert dat de (regionale) grondprijs niet moet worden gebruikt om de (regionale) pachtnormen voor reguliere pachtovereenkomsten af te leiden, zoals in de periode 1995-2007 werd gedaan. De beste grondslag voor de berekening van de pachtnormen voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten is en blijft het gemiddelde grondinkomen, meent Luijt.

**Figuur 1** Nominale ontwikkeling (1970=100) grondprijs en toegevoegde waarde per hectare, 1970-2012 <sup>a</sup>



<sup>a</sup> Netto toegevoegde waarde 2012 is raming.

Bron: CBS/DLG/Kadaster/LEI, bewerking LEI.

## Hybride systeem

In zijn reactie stelde Willem Bruil dat het pachtbeleid in het verleden is ontstaan om de zwakkere partij (pachter) te beschermen tegen de sterkere (verpachter), en om het algemeen landbouwbelang te dienen. Momenteel is er kritiek in het land te horen op de soms verrassende uitkomsten van de berekeningswijze van de pachtnormen ('black box'). Hij wilde niet te veel loslaten over zijn visie op het pachtinstrumentarium omdat hij nog bezig is met de pachtevaluatie. Wel noemde Bruil het huidige systeem hybride, met enerzijds een (te) strakke reguliere pacht en anderzijds een (te) losse liberale pacht: 'die systemen kunnen eigenlijk niet naast elkaar blijven bestaan'. Overigens neigt hij wel naar een differentiatie, althans wat betreft prijsbepaling, op basis van de duur van een pachtcontract. Voor een korte(re) looptijd noemde Bruil een concrete maatstaf voor de pachtprijs (1% van de grondprijs), en voor een lange(re) duur zou een hogere prijs kunnen gelden: 'iedereen met een hypothecaire lening kent dat principe'. Die prijs zou echter niet geheel vrij moeten zijn, omdat een te hoge prijs tegen het algemeen landbouwbelang ingaat.

## Sterfhuiskonstructie

Grond heeft twee gezichten, aldus Erik Somsen: bestaansgrond en emotie (minder grijpbaar). Hij noemde de grondmarkt complex door regels en gewoonten. De grondprijs is trouwens ook hoog, omdat boeren verwachten daarop een goede boterham te kunnen verdienen. Voor boeren is de vraag hoe ze aan extra grond komen en hoe ze die financieren. Pacht en erfpacht worden belangrijker, toekomstige bedrijven zullen hun kern van eigendom graag aanvullen via (erf-)pacht. Boeren en beleggers zijn op elkaar aangewezen, aldus Somsen. De huidige pachtmarkt functioneert helaas niet goed en er is onvrede tussen pachters en verpachters. Voor wat betreft de reguliere pacht zitten we gevangen in het systeem. De combinatie van continuatierecht, indeplaatsstelling en pachtnormen leidt tot stagnatie. In de praktijk is dit een sterfhuiskonstructie geworden. Bij de niet

---

gereguleerde pacht wordt 40 tot 50% meer betaald. Maar dit systeem levert ook risico's voor de gezonde bedrijfsontwikkeling op.

## Evenwichtige prijzen

Volgens de visie van de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) kan de huidige reguliere pacht blijven bestaan en moet het systeem van geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar worden aangepast. Het pachtprijsensysteem moet voor alle partijen aanvaardbare pachtprizen opleveren. Anders dan Luijt wil Somsen de grondprijs wel een centrale rol laten spelen bij het bepalen van de pachtnormen voor reguliere pacht. Dat is mede ingegeven door de onevenwichtigheden die de huidige berekeningswijze opleveren, zoals onverwachte normen voor gebieden, en de grote schommelingen die jaarlijks kunnen optreden. Als basis voor de pachtnormen zou een redelijk rendement op de investering in grond moeten kunnen worden behaald. De basis zou niet de vrije grondprijs hoeven te zijn. Somsen stelt voor om een pachtnorm vast te stellen - bij voorbeeld in de orde van grootte van 3 à 4% van een nader te bepalen grondprijs - en die jaarlijks aan de inflatie aan te passen. Na circa tien jaar zou dan een herijking kunnen plaatsvinden.

---

### Contact

LEI Wageningen UR  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
[www.wageningenUR.nl/lei](http://www.wageningenUR.nl/lei)

H.J. Silvis  
T (070) 335 81 68  
E [huib.silvis@wur.nl](mailto:huib.silvis@wur.nl)

M.J. Voskuilen  
T (070) 335 83 28  
E [martien.voskuilen@wur.nl](mailto:martien.voskuilen@wur.nl)

