

Advies Commissie pachtnormen II

In opdracht van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

De prijs van pacht;

Nadere bezinning op Evenwicht in pachtnormen

15 juni 2010

Inhoud

Woord vooraf	4
Samenvatting	5
1. Inleiding	13
1.1 Opdracht commissie	13
1.2 De pachtprijsensystematiek	14
1.3 Geïnteriseerde knelpunten	16
1.4 Opbouw advies	17
2. Grondbeloning (en regionorm)	18
2.1 Inleiding	18
2.2 Prijscomponent aanwas	18
2.3 Afschrijving melkquotum	18
2.4 Reserveringen	20
2.5 Neventakken	26
2.6 Grondbeloning van pacht- en eigendomsbedrijven	31
2.7 Bruto modaal inkomen	35
3. Veranderpercentage	38
3.1 Aanleiding	38
3.2 Nauwkeurigheid laatst betaalde pacht	38
3.3 Vereenvoudiging berekening veranderpercentage	39
3.4 Effect bij stijging en daling regionorm	40
3.5 Gevolgen voor pachtprijsgebieden	41
3.6 Advies	42
4. Boven- en ondergrens gerelateerd aan de regionorm	43
4.1 Aanleiding	43
4.2 Werking boven- en ondergrens	43
4.3 Effecten boven- en ondergrens	44
4.4 Effect introductie oude regionorm op functioneren boven- en ondergrens	46
4.5 Advies	47
5. Overige discussiepunten	48
5.1 Pachtprijsgebieden	48
5.2 Frequentie aanpassing pachtprizen	50
5.3 Toeslagen en aftrekken (artikel 333 Burgerlijk Wetboek)	50
6. Agrarische bedrijfsgebouwen	54
6.1 Aanleiding	54

6.2	Gepachte bedrijfsgebouwen op landbouwbedrijven	54
6.3	Huidige bepaling hoogst toelaatbare pachtprijs gebouwen	55
6.4	Oplossingsrichtingen	56
6.5	Advies	57
7.	Pakket aanbevelingen	58
7.1	Voorgestelde aanpassingen	58
7.2	(Cumulatief) effect aanpassingen voor de Regeling pachtprizen 2009	58
7.3	Schematisch overzicht van alle behandelde knelpunten	62
	Literatuur	63
	Bijlagen	
1.	Instelling en leden Commissie pachtnormen II	64
2.	Opdracht Commissie pachtnormen II	65

Woord vooraf

Voor u ligt het rapport 'De prijs van pacht', een nadere bezinning op het advies 'Evenwicht in pachtnormen' uit 2006. Op verzoek van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, mw. G. Verburg, heeft de voormalige Commissie pachtnormen zich op een aantal knelpunten ter zake de pachtprijsensystematiek nader beraden. De commissie was nagenoeg hetzelfde samengesteld als die in 2006.

Kern van deze 'fine-tuning' is de problematiek van te hevig fluctuerende regionormen en veranderpercentages. In de samenvatting zijn de voorgestelde aanpassingen kort opgenomen. Ook is geadviseerd op een aantal punten nader onderzoek te verrichten. Het gaat hierbij met name om het eventueel toepassen van een stelsel van toeslagen en aftrekken, alsmede de problematiek van de hoogst toelaatbare pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen.

Als voorzitter wil ik mijn waardering uitspreken voor de positieve instelling van de vertegenwoordigers van pachters en verpachters. Daarbij is dankbaar gebruik gemaakt van de deskundigheid van mr. J.G. Bongers. De ondersteuning vanuit LEI Wageningen UR heeft in hoge mate bijgedragen aan het bereikte resultaat.

De voorzitter van de Commissie pachtnormen II,

Alfred van Hall

Utrecht, 15 juni 2010

Samenvatting

Instelling en opdracht Commissie pachtnormen II

De minister van LNV heeft eind 2009 de heer Van Hall benaderd om met de voormalige leden van de Commissie pachtnormen de knelpunten van het in 2007 in werking getreden pachtprijsensysteem te inventariseren en mogelijke oplossingen te verkennen. Dat is gebeurd op de bijeenkomst van 8 januari 2010. Voor een nadere uitwerking van de knelpunten en oplossingen die zijn besproken op 8 januari 2010, heeft de minister de Commissie pachtnormen II ingesteld met als taak knelpunten in de bestaande pachtprijsensystematiek uit te werken en mede op basis daarvan de systematiek te evalueren, en in dat kader aanbevelingen te doen voor verbeterpunten. Daarbij diende de commissie bij het geven van aanbevelingen rekening te houden met de kaders van de bestaande pachtprijsensystematiek en de bestaande wijze van dataverzameling.

Aanbevelingen

De commissie adviseert:

- de berekening van de grondbeloning als volgt te wijzigen:
 - niet langer 1% van het bedrijfsvermogen als reservering voor de pachter in mindering op de grondbeloning te brengen, maar in plaats daarvan 20% van de grondbeloning;
 - bedrijven met meer dan 25% neveninkomsten niet langer als grondbeloningsbedrijf te selecteren.
- naast het plafond van 110% van de regionorm tevens een ondergrens van 90% van de regionorm in te voeren. Dit 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;
- bij de berekening van het veranderpercentage in de noemer de laatst betaalde pacht te vervangen door de voorgaande (oude) regionorm;
- de pachtnormen jaarlijks aan te passen in plaats van om de 2 jaar.

Daarnaast adviseert de commissie een nadere studie uit te laten voeren naar:

- de mogelijkheden van het invoeren van toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden;
- het functioneren van de pachtnormen voor agrarische bedrijfsgebouwen.

De aanbevelingen vormen een samenhangend pakket. De overige knelpunten die zijn genoemd op de bijeenkomst van 8 januari 2010 gaven de commissie onvoldoende aanleiding om een wijziging van het huidige pachtprijsensysteem te adviseren. Het gaat hierbij onder andere om:

- de afschrijving van het melkquotum;
- het bruto modaal inkomen als vergoeding voor de niet-betalde gezinsarbeid;
- het verschil tussen de hoogte van de grondbeloning van pacht- en eigendomsbedrijven;
- de indeling in pachtprijsgebieden.

Prijscomponent aanwas

In de periode 2001-2008 heeft LEI Wageningen UR de prijswijziging van alle biologische activa in het bedrijfsresultaat opgenomen, conform de internationale accountancyregels. Door de fluctuerende prijzen van gebruiksvet ontstonden echter ook (sterke) inkomensschommelingen die niet in de portemonnee werden gevoeld. Daarnaast is dit systeem lastig uit te leggen. Hierop is in overleg met het ministerie van LNV en LTO besloten de waardeverandering van de duurzame biologische activa (zoals melkkoeien, fokzeugen en fruitbomen) niet meer in het resultaat op te nemen. In de berekening van de nieuwe pacht-prijzen die in 2009 zijn ingegaan, is deze wijziging opgenomen.

Advies

De commissie is het ermee eens dat de waardeverandering van de duurzame biologische activa uit het bedrijfsresultaat - en dus ook uit de grondbeloning - is gehaald. Daarmee worden immers onnodige schommelingen in de grondbeloning voorkomen. De commissie adviseert daarom deze wijziging van de berekening van de grondbeloning te handhaven.

Afschrijving melkquotum

In 2007 is de vrije verkeerswaarde van melkquotum gehalveerd. Aanleiding daartoe was een toegenomen besef dat de productiebeperking in de melkveehouderij rond 2014/15 wordt opgeheven. Voor LEI Wageningen UR was de waardedaling aanleiding om vanaf het boekjaar 2009 op (aangekochte) melkquota af te gaan schrijven. In de publicaties van het Instituut worden vanaf 2009 twee inkomensberekeningen weergegeven: een inclusief en een exclusief de afschrijvingskosten van melkquota. De vraag is of de afschrijving op melkquotum ook bij de berekening van de grondbeloning moet worden toegepast?

Advies

Op dit moment worden bij de berekening van de grondbeloning alleen de rentekosten van aangekochte melkquota op de grondbeloning in mindering gebracht. Wanneer ook de afschrijvingen in mindering worden gebracht, dan daalt het niveau van de grondbeloning met ruim 300 euro per hectare. Na deze trendbreuk in 2009 neemt het bedrag aan afschrijvingskosten binnen enkele jaren af tot nul omdat rond 2014/15 de melkquotering zal zijn opgeheven. Het in rekening brengen van afschrijvingskosten van aangekochte melkquota heeft daarmee enerzijds een substantiële en anderzijds een tijdelijke invloed op de hoogte van de grondbeloning. Daarnaast is de afschrijving op aangekochte melkquota voornamelijk een fiscale faciliteit. Er wordt immers afgeschreven op een immaterieel activum zonder dat de daarmee gereserveerde bedragen aan de hernieuwde aankoop ervan kunnen worden besteed. Dit alles overwegende heeft de commissie besloten de berekening van de grondbeloning op dit punt niet te wijzigen. Dat wil zeggen dat zij adviseert bij de berekening van de grondbeloning niet af te schrijven over aangekocht melkquotum. Mocht er evenwel in de toekomst een nieuw systeem van productiebeperking worden ingesteld dan dient een en ander opnieuw te worden bekeken.

Reserveringen

Het inkomen uit bedrijf in de grondgebonden landbouw laat in de tijd grote schommelingen zien. Vanwege de recente herziening van het Europese landbouwbeleid, waarbij de

prijsondersteuning van veel landbouwproducten geheel of gedeeltelijk is afgeschaft, nemen die schommelingen eerder toe dan af. Omdat de grondbeloning wordt afgeleid van het inkomen uit bedrijf fluctueert ook de grondbeloning. Veelal nog heviger dan genoemd inkomen. Dat werkt vervolgens door in regionorm en veranderpercentage.

Advies

Met een variabele reservering gebaseerd op de hoogte van de besparingen in plaats van een vaste reservering van 1% van het pachtervermogen dacht de commissie aanvankelijk de grootste schommelingen op te vangen. Dit bleek evenwel niet te werken omdat hierdoor de fluctuatie van de grondbeloning in de tijd bijna volledig werd opgeheven. Vandaar dat de commissie heeft gekozen voor een reservering gebaseerd op een percentage van de grondbeloning. Dat biedt duidelijke voordelen boven de huidige werkwijze waarbij 1% van het pachtervermogen als reservering voor de pachter wordt berekend. Het is allereerst eenvoudiger. Bovendien herkennen pachters en verpachters zich in het percentage van 20% omdat dat voor pachters en verpachters een acceptabel percentage was (ijking van 2006). Het belangrijkste is evenwel dat de fluctuatie van de grondbeloning in de tijd erdoor substantieel wordt afgevlakt. De commissie adviseert dan ook de op de grondbeloning in mindering te brengen reservering gelijk te stellen aan 20% van de grondbeloning.

Neventakken

Uit de praktijk komen geluiden dat de opbrengsten (en kosten) van een aantal activiteiten van akkerbouw- en melkveebedrijven niet meegenomen zouden moeten worden bij de berekening van de grondbeloning. Men heeft het dan enerzijds over andersoortige opbrengsten uit het landbouwbedrijf, zoals bijvoorbeeld de exploitatie van een windmolen of een zorgboerderij. Anderzijds over opbrengsten van agrarische producten uit niet grondgebonden landbouwactiviteiten, zoals een intensieve veehouderijtak.

Advies

De commissie stond voor de keuze of bepaalde activiteiten schrappen of grondbeloningsbedrijven met bepaalde opbrengsten schrappen. Zij heeft voor het laatste gekozen omdat weliswaar de opbrengsten van de andersoortige- en de niet grondgebonden opbrengsten eenvoudig kunnen worden geschrapt, maar niet de daarvoor gemaakte kosten. Die zijn op allerlei wijzen verweven met de kosten van de grondgebonden agrarische takken. Voor wat betreft het schrappen van bedrijven adviseert de commissie om alleen bedrijven met een substantieel aandeel van de opbrengsten uit neventakken (zij legt de grens bij 25%) uit de groep grondbeloningsbedrijven te verwijderen. Heeft een bedrijf meer dan 25% opbrengsten uit niet grondgebonden takken dan wordt het niet langer geselecteerd als grondbeloningsbedrijf. De keuze voor 25% is vooral ingegeven door de eis om het verlies aan grondbeloningsbedrijven per gebied zo beperkt mogelijk te doen zijn. Het resterend aantal grondbeloningsbedrijven lijkt voorsnog voldoende, met dien verstande dat er in Zuidwest-Brabant minimaal nog 3 grondbeloningsbedrijven bij moeten.

Grondbeloning van pacht- en eigendomsbedrijven

Door pachters is aangegeven dat bedrijven met overwegend gepachte gronden mindere resultaten zouden realiseren (lagere grondbeloning) dan bedrijven met overwegend gronden

in eigendom. Met name ten gevolge van beperktere financieringsmogelijkheden van pachtbedrijven.

Advies

De commissie heeft de bedrijfsresultaten, inclusief de grondbeloning van grondbelonningsbedrijven met overwegend grond in eigendom met die met overwegend gepachte grond vergeleken en geconstateerd dat er over het geheel weinig verschil is in bedrijfsresultaat en grondbeloning, wat overigens niet uitsluit dat er regionaal verschillen kunnen zijn. Wel loopt de bedrijfsontwikkeling van bedrijven met overwegend gepachte gronden enigszins achter bij die van bedrijven met overwegend grond in eigendom. Voor de commissie is er evenwel onvoldoende aanleiding om een selectie van de grondbelonningsbedrijven te adviseren bestaande uit bedrijven met overwegend gepachte gronden. Een dergelijk advies zou overigens de huidige indeling in pacht prijsgebieden danig frustreren omdat daardoor het aantal grondbelonningsbedrijven per pacht prijsgebied sterk terugloopt.

Bruto modaal inkomen

Van de zijde van de pachters wordt aangegeven dat het bruto modaal inkomen een te beperkte beloning is voor de niet betaalde arbeid op het bedrijf, mede omdat daaruit ook de pensioenvoorziening en de arbeidsongeschiktheidsverzekering moet worden betaald. In 2006 heeft de Commissie pachtnormen in haar advies de arbeidsinzet van de ondernemer en van eventuele niet betaalde medewerkende gezinsleden gewaardeerd tegen het bruto modaal inkomen (per gezin). De reden voor een dergelijke waardering was dat de wijze waarop het LEI de niet betaalde arbeid waardeert niet tot een voor pachters en verpachters acceptabele grondbeloning kon leiden. Het LEI waardeert genoemde arbeidsinzet ter berekening van het netto overschot in uren tegen het cao-uurloon in de agrarische sector. Het netto overschot is door deze wijze van berekenen vrijwel altijd zeer laag of negatief (met name in de melkveehouderij) en wordt dan ook niet of nauwelijks meer gebruikt. Vandaar dat het LEI het gezinsinkomen uit het bedrijf (beloning voor de eigen arbeid en het eigen vermogen van de ondernemer en zijn niet betaalde medewerkende gezinsleden) hanteert om de inkomensontwikkeling in de agrarische sector te kenschetsen.

Advies

De commissie adviseert ten aanzien van het gebruik van het bruto modaal inkomen bij de berekening van de grondbeloning geen andere werkwijze te volgen. Kortom, het brutomodale inkomen te blijven gebruiken als beloning voor de niet betaalde gezinsarbeid op het landbouwbedrijf.

Laatst betaalde pacht

De gemiddelde laatst betaalde pacht per pacht prijsgebied wordt geschat met behulp van een steekproef. In enkele gebieden laat de nauwkeurigheid van deze schatting – de mate waarin de schatting van de gemiddelde laatst betaalde pacht per gebied kan afwijken van de werkelijke waarde – te wensen over. Een tweede knelpunt is de tijdige oplevering van de laatst betaalde pacht. Zo waren bij de berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen in 2009, de pacht prijzen over 2008 nog niet beschikbaar. Deze zijn toen geschat op basis van de pacht prijzen van 2006 (waarbij opgeteld de wettelijk toegestane wijzigingen vol-

gens de Regeling pachtprizen 2007). Een derde hindernis voor het berekenen van de pachtprijs is het bepalen van de doorberekende eigenaarlasten, waarvan de waterschapslasten de belangrijkste zijn. Deze zijn niet afzonderlijk bekend, en moeten worden geschat, om de netto pacht te kunnen berekenen. Ten slotte kan het gebruik van de laatst betaalde pacht bij het bepalen van het veranderpercentage leiden tot onrechtvaardige verschillen. Het veranderpercentage is namelijk afhankelijk van de mate waarin de toegestane wijziging van de pachtprijs wordt doorgevoerd. Stel bijvoorbeeld dat niet alle verpachters de wettelijk toegestane pachtverhoging doorvoeren. Als in een volgende periode de grondbeloning opnieuw stijgt, dan zullen de pachtprizen extra toenemen, omdat in een vorige periode de pachtprijs minder dan maximaal is gestegen. De pachters die de 1^e verhoging volledig hebben doorberekend gekregen, gaan door de 2^e verhoging te veel betalen. Overigens heeft het plafond van 110% van de regionorm een dempende werking, en zijn er ook situaties denkbaar waarin verpachters nadeel kunnen ondervinden.

Advies

Een oplossing voor het eerste knelpunt is de uitbreiding van het aantal waarnemingen. Maar dat past minder goed binnen de opdracht van de minister waarin gevraagd wordt rekening te houden met de kaders van de bestaande pachtprijsensystematiek en de bestaande wijze van dataverzameling. Daarnaast biedt het geen oplossing voor de overige knelpunten. Een andere, eenvoudiger oplossing is het veranderpercentage uitsluitend te baseren op de oude en de nieuwe regionorm. Het systeem wordt daardoor rechtvaardiger, omdat het veranderpercentage niet meer afhankelijk is van het niet of gedeeltelijk doorvoeren van een voorgaande prijsaanpassing. Een ander voordeel is dat het technisch mogelijk wordt elk jaar de pachtnormen aan te passen, waardoor het verdragingseffect en de fluctuatie in de tijd afneemt. Verder wordt de berekening van het veranderpercentage eenvoudiger, transparanter en daarmee beter uit te leggen.

Boven- en ondergrens gerelateerd aan de regionorm

In het nieuwe pachtprijsensysteem is het mogelijk dat de pachtprijs van een deel van bestaande contracten uitstijgt boven de regionorm, zoals gebeurde bij de pachtprijsaanpassingen in 2007. Om dat in de toekomst in te perken, heeft het kabinet in de zomer van 2009 de bestaande pachtprijsensystematiek aangepast door de introductie van een 2^e plafond. Het nieuwe plafond houdt in dat de pachtprijs voor bestaande contracten niet meer dan 10% boven de regionorm mag uitkomen. Als de pachtprijs daar al boven zit, wordt die bevroren. De minister van LNV heeft later, naar aanleiding van reacties van verpachters, toegezegd de CvH II de vraag voor te leggen of ook een ondergrens gerelateerd aan de regionorm wenselijk is.

Advies

De commissie adviseert naast een bovengrens, ook een ondergrens aan de regionorm te stellen van 90%. Dit 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. De ondergrens betekent dat de pachtprijs van bestaande contracten niet meer dan 10% onder de regionorm mag zakken. Als de pachtprijs daar al onder zit, wordt die bevroren. Het effect van het instellen van een bovengrens van 110% heeft

weliswaar een groter effect op de pachtsom (in het nadeel van de verpachters), dan de ondergrens van 90% (in het nadeel van de pachters), maar de commissie heeft bij de afweging gekozen voor het argument eenvoud. De keuze voor zowel een boven- als ondergrens leidt in de toekomst tot minder spreiding in de pachtprizen. Daardoor wordt de wetgeving niet alleen als evenwichtiger (niet alleen een bovengrens), maar ook als rechtvaardiger (minder grote verschillen) ervaren en dat bevordert het draagvlak.

Tenslotte zorgt de invoering van zowel een onder- als een bovengrens, in combinatie met het vervangen van de laatst betaalde pacht door de oude regionorm, voor minder verwarring omdat bij een gelijk blijvende regionorm ook het veranderpercentage nul wordt.

Pachtprijsgebieden

De Commissie pachtnormen heeft in 2006 geadviseerd voor de regionale verbijzondering van de pachtprizen uit te gaan van 8 pachtprijsgebieden in plaats van de gewenste 14 groepen van landbouwgebieden, omdat er toen in een aantal gebieden nog onvoldoende steekproefbedrijven waren. Door de uitbreiding van het aantal steekproefbedrijven is de indeling in 14 pachtprijsgebieden alsnog mogelijk gemaakt. Hiermee zijn echter nog niet alle bezwaren weggenomen. Als voorbeelden zijn de gemeenten Coevorden en Renkum genoemd die qua karakter niet in de 'juiste' groep van landbouwgebieden zouden zijn toegedeeld. Coevorden valt in het Oostelijk veehouderijgebied, maar zou beter passen in de Veenkoloniën en Oldambt. Renkum zou, op basis van de grondsoort (zand), eigenlijk niet tot het Rivierengebied moeten worden gerekend.

Advies

Binnen de commissie is geconstateerd dat er behalve de hiervoor genoemde voorbeelden nog meer gemeenten/gebieden zijn waar vraagtekens bij de indeling gezet kunnen worden. Binnen het kader van de opdracht van de commissie was het echter niet mogelijk een complete studie te verrichten naar de gebiedsindeling. Bovendien is de kans niet ondenkbeeldig dat andere indelingen tot nieuwe vragen zullen leiden.

De commissie heeft daarom geen aanbevelingen geformuleerd over aanpassingen in de regio-indeling, maar adviseert de oplossing te zoeken in verbeteringen van de mogelijkheden van de pachtprijsherziening volgens artikel 7:333 BW. In het volgende punt is dit advies verder uitgewerkt. Daarnaast adviseert de commissie na te gaan of de huidige, uit 1991 daterende, indeling in landbouwgebieden nog steeds actueel is.

Toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden

Pachters pleiten voor een systeem van aftrekposten voor de hoogst toelaatbare pachtprizen in verband met minder goede externe productieomstandigheden, zoals de aanwezigheid van kleine landschapselementen. De huidige mogelijkheden voor een herziening van de pachtprijs bieden volgens de pachters te weinig soelaas. Op grond van artikel 7:333, lid 2 en 3 BW kan de pachter een verzoek indienen bij de grondkamer om de pachtprijs te herzien. De grondkamer gaat vervolgens na of de pachtprijs niet hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel, of 110% van de regionorm.

Advies

De commissie is van mening dat de introductie van toeslagen en aftrekken een te fundamentele ingreep in het huidige pachtprijsstelsel is, waardoor die buiten de opdracht (fine-tuning) valt. De commissie adviseert met klem een onderzoek te laten verrichten naar de mogelijkheden van een stelsel van toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden. Met het oog hierop zal de commissie voor 1 juli 2010 de precieze onderzoeksvragen alsmede perspectievolle oplossingsrichtingen aan de minister van LNV doen toekomen.

Bij een beroep op artikel 7:333 BW wijst de commissie nadrukkelijk op het belang van concreet onderbouwde verzoekschriften voor pachtprijsherziening. Hoewel wettelijk geen motiveringseisen aan een verzoekschrift aan de grondkamer worden gesteld, acht de commissie een meer concrete onderbouwing van een dergelijk verzoek dan tot nu toe gebruikelijk is, zowel voor de indiener als voor de grondkamer zinvol en doelmatig.

Frequentie aanpassing pachtprizen

De in 2006 door de Commissie pachtnormen voorgestelde jaarlijkse aanpassing van de Regeling pachtprizen is door de Tweede Kamer niet overgenomen. De Tweede Kamer koos ervoor om eens in de 2 jaar de Regeling pachtprizen aan te passen.

Advies

De commissie adviseert wederom om jaarlijks de Regeling pachtprizen aan te passen. Dit advies is technisch uitvoerbaar indien de minister het advies van de commissie, om bij de berekening van het veranderpercentage de laatst betaalde pacht te vervangen door de oude regionorm, overneemt. Een jaarlijkse aanpassing maakt de pachtnormen actueler, beperkt de jaarlijkse fluctuatie en sluit aan bij de frequentie waarin de huren worden aangepast. Vanzelfsprekend betreft dit advies zowel de pacht van los land als die van agrarische bedrijfsgebouwen en woningen.

Agrarische bedrijfsgebouwen

De problematiek van de pacht van agrarische bedrijfsgebouwen spitst zich toe op de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van oudere bedrijfsgebouwen. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden verpacht op basis van een contract op basis van artikel 17, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007. Na de overeengekomen contractperiode van bijvoorbeeld 20 jaar geldt voor de dan oudere gebouwen het vigerende stelsel van pachtprijsbepaling van agrarische gebouwen.

Worden oudere, minder doelmatige, gebouwen in de veeteelt nog wel gebruikt als onderkomen voor jongvee, werktuigen en dergelijke, in de akkerbouw worden dergelijke gebouwen soms nauwelijks meer gebruikt. Zo maken steeds meer akkerbouwers gebruik van (nieuwe) gebouwen die men gezamenlijk met de burens exploiteert. Het beperkte gebruik neemt niet weg dat er door de pachter voor betaald moet worden conform de Regeling pachtprizen. De verpachter heeft te maken met vaste eigenaarlasten, zoals de verzekeringspremie, de woz-belasting, het onderhoud, enz. waarvoor hij via de pachtcanon minimaal gecompenseerd wil worden. Er is dan immers nog geen sprake van enig rendement. Kortom, zowel pachters als verpachters hebben moeite met de huidige systematiek van het vaststellen van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen.

Advies

De commissie geeft geen inhoudelijk advies over de pacht van agrarische bedrijfsgebouwen, omdat dit onderwerp te gecompliceerd bleek in relatie tot de beperkte tijd die de commissie was toebedeeld. Het onderwerp is echter wel besproken in de commissie, omdat zowel pachters als verpachters aangeven dat de bepaling van de hoogst toelaatbare pacht-prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen aan vervanging toe is. Daarom adviseert de commissie de pachtprijsbepaling van agrarische bedrijfsgebouwen aan een kritische be-schouwing te onderwerpen, in een aparte studie of binnen de evaluatie van de pachtwetgeving.

1. Inleiding

1.1 Opdracht commissie

Korte voorgeschiedenis pachtprijsaanpassing – Commissie van Hall

Tot 1992 werd de hoogte van de pachtprijs van reguliere pachtovereenkomsten gebaseerd op de grondsoort. In dat jaar werd bij wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 overgegaan op een andere systematiek, waarin de grondprijs centraal kwam te staan. Op termijn zou voor los land (bouwland, grasland en fruitteeltgrond) een nettorendement voor de verpachter moeten worden bereikt van 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond. In 2004 en 2005 werd echter geen overeenkomst bereikt over de aanpassing van de pacht-prijzen, mede door de sterke stijging van de grondprijzen. De behoefte aan een nieuwe grondslag voor de berekening van de pacht-prijzen leidde in 2006 tot de installatie van de Commissie pachtnormen (Commissie Van Hall) die als taak meekreeg een robuuste berekeningssystematiek te ontwikkelen voor de differentiatie van de pacht-prijzen met als basis het opbrengend vermogen van landbouwgronden ('wat kun je erop verdienen'). Daarbij moest rekening worden gehouden met voldoende steun van organisaties van pachters en verpachters en een redelijk rendement voor de verpachter. Het unanieme advies van de commissie over een nieuwe rekenmethodiek voor de hoogst toelaatbare pacht-prijzen is met enkele wijzigingen door de Tweede Kamer overgenomen en vastgelegd in het Pacht-prijzenbesluit 2007. In de Regelingen pacht-prijzen 2007 en 2009 zijn op basis van de nieuwe methodiek de hoogst toelaatbare pacht-prijzen aangepast.

In 2007 werden de verhogingen beperkt doordat de toenmalige minister van LNV (eenmalig) het veranderpercentage per pacht-prijsgebied aan een maximum van 25% (verhoging of verlaging) heeft gebonden. In 2009 is dat niet gebeurd, maar heeft de huidige minister van LNV een 2^e plafond ingesteld (naast het plafond van maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde van elk gepachte object), waardoor de pacht-prijs van bestaande contracten niet hoger kon worden dan 110% van de hoogst toelaatbare pacht-prijs van nieuwe contracten, de regionorm. Daarmee is zij tegemoet gekomen aan de wens van de pachters om extreme overschrijdingen van de regionorm uit te sluiten. Een tweede wijziging ten opzichte van 2007 was de uitbreiding van het aantal pacht-prijsgebieden van 8 naar 14. Dit op verzoek van zowel pachters als verpachters en conform de bedoelingen van de Commissie pachtnormen in 2006.

Kritiek op pacht-prijzensystematiek

Naast bovenstaande aanpassingen in de pacht-prijjsberekening, leefden er bij de pachters nog een aantal wensen ter verbetering van het systeem. Enkele daarvan, de wenselijkheid van een systeem van aftrekposten voor gebieden met natuurlijke handicaps, de toetsing van redelijkheid en billijkheid door de grondkamer en de representativiteit van de steekproef, worden betrokken bij de voorziene brede evaluatie van de nieuwe pacht-regelgeving in 2011.

Om meer inzicht te geven in de totstandkoming van de tweejaarlijkse berekening van de hoogst toelaatbare pacht-prijzen heeft de minister LEI Wageningen UR gevraagd om de-

ze berekening in een openbare bijeenkomst toe te lichten. Ook heeft zij verzocht om daarbij ruimte te bieden voor vragen en discussie over de gehanteerde methodiek. De bijeenkomst is op 28 oktober 2009 gehouden, bijgewoond door ongeveer 50 belangstellenden. Een deel van de kritiek kwam overeen met de punten die worden meegenomen met de evaluatie. Daarnaast waren er vragen over de werking van de plafonds en de effectiviteit hiervan in gebieden met een afwijkende grondsoort of bouwplan, de uitwerking van de pachtprijsystematiek in relatie tot inkomen en de beloning van ondernemerschap, bedrijven met hoevepacht en de waardering van gebouwen. Hierop heeft de minister de heer Van Hall benaderd om met de voormalige leden van de Commissie pachtnormen de knelpunten van het nieuwe systeem en mogelijke oplossingen te verkennen. Dat is gebeurd op de bijeenkomst van 8 januari 2010.

Instelling en opdracht Commissie pachtnormen II (bijlagen 1 en 2)

Voor een nadere uitwerking van de knelpunten en oplossingen die zijn besproken op 8 januari 2010, heeft de minister de Commissie pachtnormen II ingesteld met als taak: ‘knelpunten in de bestaande pachtprijsystematiek uit te werken en mede op basis daarvan de systematiek te evalueren, en in dat kader aanbevelingen te doen voor verbeterpunten van de pachtprijsystematiek’ (art. 27w, lid 1 van het Instellingsbesluit kennisgroepen LNV). In de opdrachtbrief aan de voorzitter is gevraagd bij de uitwerking in ieder geval aandacht te besteden aan de volgende onderdelen:

- de representativiteit van de steekproef;
- de wenselijkheid van de invoering van een systeem van aftrekposten voor kleinschalige landschapselementen bijvoorbeeld op landgoederen;
- de wenselijkheid van het instellen van een ondergrens gerelateerd aan de regionorm.

Verder is in de brief opgenomen dat de commissie bij het geven van aanbevelingen rekening moet houden met de kaders van de bestaande pachtprijsystematiek en de bestaande wijze van dataverzameling.

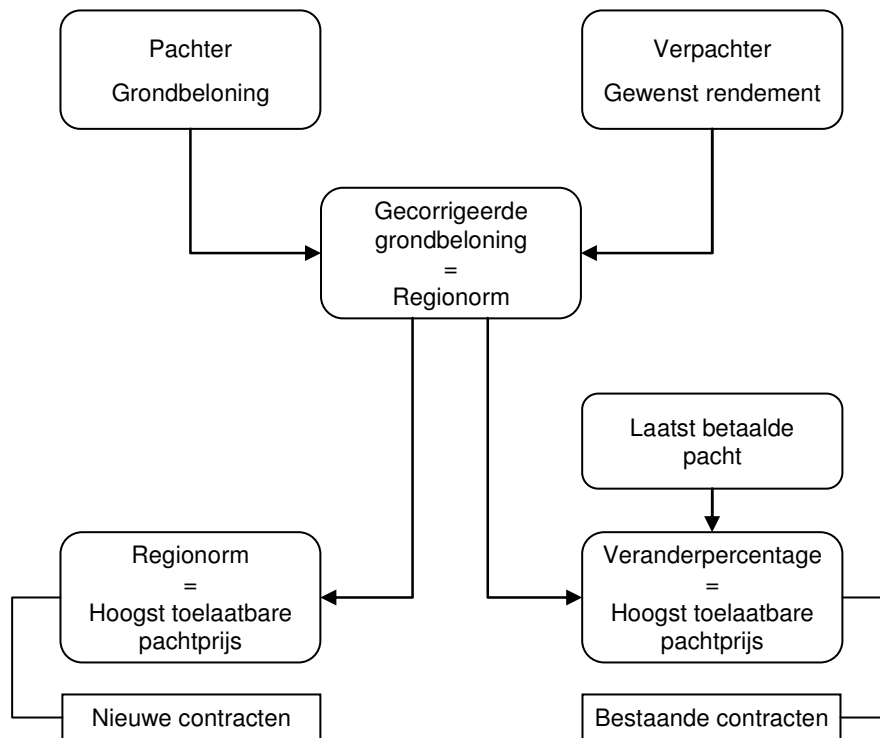
1.2 De pachtprijsystematiek

De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen wordt uitgevoerd voor bestaande en nieuwe pachtovereenkomsten. Daarvoor moeten de grondbeloning, het gewenste rendement van de verpachter en de laatst betaalde pacht worden berekend (zie figuur 1.1). De methode van berekenen is vastgelegd in het Pachtprizenbesluit 2007.

Grondbeloning

De basis van de grondbeloning is het gemiddelde inkomen per hectare over een periode van vijf jaar van akkerbouw- en melkveebedrijven met een omvang van 70 tot 400 nge. Het inkomen is het verschil tussen de bedrijfsopbrengsten en de betaalde kosten en afschrijvingen. De bedrijfsopbrengsten bestaan uit opbrengsten uit de productie (inclusief bijvoorbeeld maken van kaas), toeslagen en subsidies en overige bedrijfsopbrengsten, waarvan verhuur van melkquotum, loonwerk en natuurbeheer de belangrijkste zijn. Andere inkomsten, zoals uit werk in loondienst of als zzp-er (zelfstandige zonder personeel), en

buitengewone baten en lasten blijven buiten beschouwing. Het inkomen uit bedrijf is de vergoeding voor eigen arbeid en eigen vermogen (onder meer vastgelegd in grond). Om uit dit inkomen de grondbeloning te berekenen wordt het inkomen verminderd met de vergoeding voor eigen arbeid en voor eigen vermogen dat niet in grond zit, en vermeerderd met de betaalde kosten voor grond (pacht en rente). Tot slot vindt een aftrek - een reservering - plaats voor bedrijfscontinuïteit (groei). De vergoeding voor eigen arbeid is het bruto modaal inkomen.



Figuur 1.1 Schema berekening hoogst toelaatbare pachtprizen los land

Gewenste rendement van de verpachter

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling van het nieuwe systeem was dat rekening gehouden moest worden met een redelijk rendement van de verpachter voor het verpachten van grond. In het systeem wordt daarvoor uitgegaan van een gewenst direct rendement dat is gebaseerd op de reële markrente inclusief eigenaarlasten. Het wordt berekend door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, zijnde het effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (Euro IRS) minus de inflatie, te vermeerderen met een opslag van 1,25% voor grondlasten, beheerkosten, belastingen en risico. Het gewenste directe rendement wordt uitgedrukt in een bedrag per hectare door de rente te vermenigvuldigen met de prijs van verpachte landbouwgrond. De prijs van verpachte grond komt overeen met de helft van de marktprijs van onverpachte grond.

Van grondbeloning naar regionorm

De regionorm wordt berekend door de grondbeloning te corrigeren voor het gewenste rendement van de verpachter, waarbij zich drie situaties kunnen voordoen:

- de grondbeloning en het gewenste directe rendement komen overeen. De regionorm is gelijk aan de grondbeloning;
- de grondbeloning is hoger dan het gewenste directe rendement. De grondbeloning wordt met 5% of 10% verlaagd. De regionorm is gelijk aan de verlaagde grondbeloning;
- de grondbeloning is lager dan het gewenste directe rendement. De grondbeloning wordt met 5% of 10% verhoogd. De regionorm is gelijk aan de verhoogde grondbeloning.

Voor nieuwe pachtcontracten (aangegaan vanaf 1 september 2007) is de hoogst toelaatbare pachtprijs gelijk aan de regionorm. Voor bestaande contracten (aangegaan voor 1 september 2007) geldt een veranderpercentage.

Veranderpercentage

Het veranderpercentage – het percentage waarmee de prijs van bestaande contracten wordt gewijzigd – is het verschil tussen de regionorm en de laatst betaalde pacht, uitgedrukt in procenten. De laatst betaalde pacht is voor de tweejaarlijkse pachtprijsherziening in 2009 gebaseerd op de pachtprizen van 2006 omdat cijfers over 2008 nog niet beschikbaar waren. Deze pachtprizen zijn verminderd met de doorberekende waterschapslasten en vervolgens aangepast met de veranderpercentages van de Regeling pachtprizen 2007.

1.3 Geïnterpreteerde knelpunten

De werkwijze van de commissie bestond in grote lijnen uit een inventarisatie van de knelpunten (de gevoelde onrechtvaardigheden), het aandragen en uitwerken van oplossingen en het opstellen van het advies. In de bijeenkomst van 8 januari 2010 zijn de knelpunten geïnterpreteerd en geprioriteerd, en is een eerste aanzet gegeven voor oplossingsrichtingen.

Tabel 1.1 Knelpunten naar onderdeel van de pachtprijsberekening los land en het hoofdstuk (en paragraaf) met de uitwerking

Onderdeel (zie figuur 1.1)	Knelpunt	Hoofdstuk
Grondbeloning	Prijscomponent aanwas	2.2
	Afschrijving melkquotum	2.3
	Reserveringen	2.4
	Neventakken	2.5
	Pacht- en eigendomsbedrijven	2.6
	Bruto modaal inkomen	2.7
Veranderpercentage	Betrouwbaarheid laatst betaalde pacht	3
Regionorm	Bovengrens aan regionorm	4
	Ondergrens aan regionorm	4
Alle	Pachtprijsgebieden	5.1
	Frequentie aanpassing pachtprizen	5.2
	Aftrek voor minder goede productieomstandigheden	5.3

In de daaropvolgende bijeenkomsten zijn de knelpunten elk afzonderlijk besproken, en zijn voorlopige conclusies getrokken over de mogelijke oplossingen. In de laatste twee vergaderingen is het totaalpakket van knelpunten en oplossingen besproken, en zijn de aanbevelingen vastgesteld. In tabel 1.1 zijn de knelpunten opgenomen, ingedeeld naar de verschillende onderdelen van de pacht prijsberekening en het hoofdstuk (en paragraaf) waarin de knelpunten verder zijn uitgewerkt.

Behalve deze knelpunten is er nog een die niet in de tabel staat, de berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen (hoofdstuk 6).

1.4 Opbouw advies

Het advies geeft een overzicht van de behandeling van de discussiepunten in de Commissie pacht normen II. Behalve in het slothoofdstuk wordt in elk hoofdstuk telkens gestart met de aanleiding voor de behandeling van een discussiepunt in de commissie en geëindigd met het advies van de commissie daarover.

In hoofdstuk 2 komen alle discussiepunten aan de orde die betrekking hebben op de berekening van de grondbeloning (en de regionorm). Hoofdstuk 3 behandelt de berekening van het veranderpercentage voor bestaande reguliere pacht overeenkomsten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op knelpunten met betrekking tot de aftopping van de regionorm. De resterende discussiepunten met betrekking tot de pacht prijsensystematiek voor los land worden in hoofdstuk 5 behandeld, waarna in hoofdstuk 6 de discussie rondom de pacht normen van agrarische bedrijfsgebouwen aan de orde komt. Hoofdstuk 7 sluit het advies af met een inschatting van het effect van de geadviseerde wijzigingen voor pachters en verpachters

2. Grondbeloning (en regionorm)

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de discussiepunten (knelpunten) die de Commissie pachtnormen II ten aanzien van de berekening van de grondbeloning heeft behandeld. Bij sommige onderwerpen adviseert de commissie een wijziging, bij andere luidt het advies de berekening, zoals die door de Commissie pachtnormen I in 2006 is voorgesteld, ongewijzigd te laten.

2.2 Prijscomponent aanwas

2.2.1 Aanleiding

Vanaf 2001 heeft LEI Wageningen UR (LEI) de prijswijziging van alle biologische activa in het resultaat opgenomen, conform de internationale accountancyregels. Bij sterk fluctuerende prijzen van gebruiksvee, zoals in de afgelopen jaren, leidden deze regels tot (sterke) inkomensschommelingen die niet in de portemonnee werden gevoeld. Daarnaast is het systeem lastig uit te leggen. De gebruikers hebben daarom gevraagd de waardeverandering van de duurzame biologische activa (onder andere melkkoeien, fokzeugen, fruitbomen) niet meer in het resultaat op te nemen. Om daaraan gehoor te geven, zijn na overleg met LTO en het ministerie van LNV, de definities in 2009 aangepast. Op de LEI-website zijn de resultaten nu vanaf het boekjaar 2001 vermeld exclusief de waardeverandering van de duurzame biologische activa (LEI, 2009). Bij de berekening van de pachtnormen in 2009 is genoemde wijziging reeds doorgevoerd (Van Everdingen et al., 2009).

2.2.2 Advies

De commissie kan zich goed verenigen met het verwijderen van de invloed van de prijsmutaties van duurzame biologische activa uit de berekening van het bedrijfsresultaat en daarmee tevens uit de berekening van de grondbeloning. Daarmee worden immers onnodige schommelingen in de ontwikkeling van de grondbeloning voorkomen. De commissie adviseert dan ook de wijziging bij de berekening van de grondbeloning te handhaven.

2.3 Afschrijving melkquotum

2.3.1 Aanleiding

Het LEI nam tot eind boekjaar 2008 geen afschrijving over melkquota op in de bedrijfseconomische resultatenrekening, in hoofdzaak omdat de melkquota hun waarde bleven behouden. Door de afschaffing van de quotering in 2015 zal het quotum echter zijn waarde

gaan verliezen en is afschrijving noodzakelijk. In overleg met LTO en het ministerie van LNV is besloten om vanaf het boekjaar 2009 een post 'afschrijving melkquotum' in rekening te gaan brengen. Deze afschrijving zal bestaan uit twee onderdelen: afschrijving op quota die per 1 januari 2009 op een bedrijf aanwezig waren en afschrijving op quota die na 1 januari 2009 zijn aangekocht¹ (LEI, 2009).

Tabel 2.1 Resultaten gemiddeld melkveebedrijf groter dan 16 nge (1.000 euro), 2007-2009

	2007	2008	2009 (r)	Mutatie (%)
Oppervlakte per bedrijf (ha)	45,9	47,3	48,1	2
Bedrijfsomvang (nge)	103,0	110,2	111,9	2
Aantal melkkoeien	71,2	76,6	78,2	2
Melkproductie (ton)	565,6	612,0	627,5	3
Totaal opbrengsten	283,1	298,6	239,9	-20
w.v. melk	205,4	223,3	166,4	-25
Totaal betaalde kosten en afschrijvingen	204,7	241,9	250,5	4
w.v. toegerekende kosten	77,1	98,3	85,6	-13
kosten immateriële activa a)	3,0	3,0	20,2	566
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	78,4	56,7	-10,6	-119
Buitengewone baten en lasten	1,3	2,2	2,2	0
Inkomen uit bedrijf	79,7	58,9	-8,4	-114

(r) Raming. a) Met name afschrijving melkquotum.

Bron: Informatienet.

Bij de berekening van de grondbeloning worden alleen de rentekosten van aangekochte melkquota op de grondbeloning in mindering gebracht. Wanneer ook de afschrijvingen in mindering worden gebracht wijzigt het niveau van de grondbeloning ingrijpend (tabel 2.1). Door de afschrijving op melkquota in 2009 nemen de kosten van immateriële activa toe van 3.000 euro in 2007 en 2008 tot 20.200 euro in 2009 (tabel 2.1). Delen we deze toename van 17.200 euro door het gemiddelde bedrijfsoppervlak van melkveebedrijven - 48,1 ha in 2009 - dan stijgen de kosten met 358 euro per ha melkveebedrijven. Wanneer ook de akkerbouwbedrijven aan de berekening van de grondbeloning worden toegevoegd, stijgen de kosten met 327 euro per ha.

2.3.2 Advies

Door de afschrijvingen op aangekochte melkquota mee te rekenen stijgen de kosten met 327 euro per hectare en dat leidt tot een even grote daling van de grondbeloning. Na deze trendbreuk in 2009 neemt het bedrag aan afschrijvingskosten binnen 6 jaar af tot nul, omdat in 2015 de melkquotering zal worden afgeschaft. Het in rekening brengen van afschrijvingskosten van aangekochte melkquota heeft daarmee slechts tijdelijke invloed op

¹ Afschrijving melkquota

Van het per 1 januari 2009 aanwezige quotum wordt bij elk individueel bedrijf 25% van de waarde lineair in 75 maanden afgeschreven. De 25% is berekend als 50% (aangekocht deel) van 50% (de waardedaling van het quotum die niet zal worden gecompenseerd door een waardestijging van andere activa). Van het na 1-1-2009 aangekochte quotum wordt 50% van de waarde afgeschreven over de nog resterende periode tot 31 maart 2015.

de hoogte van de grondbeloning. Daarnaast is de afschrijving op aangekochte melkquota vooral een fiscale faciliteit. Er wordt immers afgeschreven op een immaterieel activum zonder dat de daarmee gereserveerde bedragen in de toekomst aan de hernieuwde aankoop ervan kunnen worden besteed. Dit alles overwegende heeft de commissie besloten de berekening van de grondbeloning op dit punt niet te wijzigen. Dat wil zeggen dat zij adviseert bij de berekening van de grondbeloning niet af te schrijven over aangekocht melkquotum. Mocht er evenwel in de toekomst een nieuw systeem van productiebeperking worden ingesteld dan dient een en ander opnieuw te worden bekeken.

2.4 Reserveringen

2.4.1 Aanleiding

Het gezinsinkomen in de grondgebonden landbouw fluctueert nogal in de tijd. Die fluctuaties namen recentelijk nog toe door de herziening van het Europese landbouwbeleid waarbij de prijsondersteuning van veel landbouwproducten geheel of gedeeltelijk is afgeschaft. Omdat de grondbeloning van het gezinsinkomen wordt afgeleid fluctueert de grondbeloning in vergelijkbare mate of zelfs nog heviger² dan het gezinsinkomen. Dat geldt vanzelfsprekend evenzeer voor de regionorm en het veranderpercentage.

2.4.2 Variabele reservering gerelateerd aan de besparingen

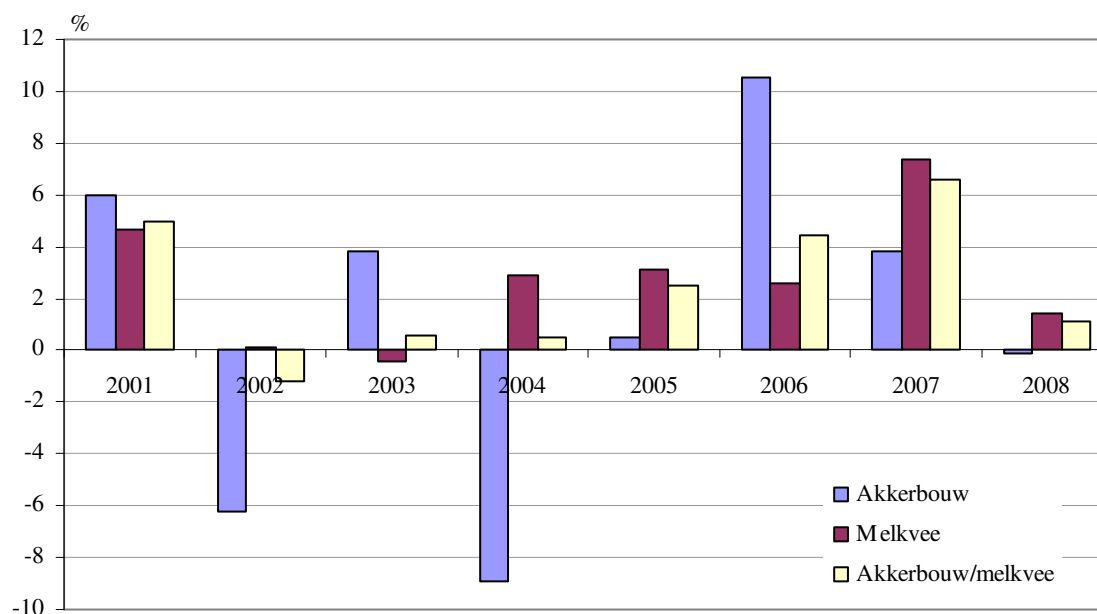
Belangrijk voor het draagvlak bij partijen is een grondbeloning (en daardoor ook een regionorm en een veranderpercentage) die minder grote fluctuaties in de tijd laat zien dan bijvoorbeeld tussen 2007 en 2009 het geval was. Een elegante optie lijkt uit te gaan van een variabele aftrek voor toekomstige groei in plaats van de huidige vaste aftrek van 1% van het bedrijfsvermogen. Die 1% heeft de Commissie van Hall in 2006 afgeleid van de besparingen uit het bedrijf (Evenwicht in pachtnormen: paragraaf 2.3). Over de periode 2001-2004 bleken de besparingen 1,1% te zijn van het bedrijfsvermogen, afgerond 1% (Evenwicht in pachtnormen, §3.3). Het bedrijfsvermogen is hierbij gedefinieerd als het vermogen exclusief vermogen in grond en immateriële activa (Pachtprijzenbesluit 2007, art. 8, lid 1). In de praktijk besparen agrarische ondernemers evenwel meer bij een hoger inkomen en minder bij een laag inkomen. In het laatste geval, zoals in de melkveehouderij in het boekjaar 2009, kan er zelfs sprake zijn van ontsparing. Wanneer we een aftrek voor vermogensgroei hanteren die geënt is op de besparingen in de afgelopen 5 jaar, dan is die hoog bij een hoog inkomen en een hoge grondbeloning en laag bij een laag inkomen en een lage grondbeloning. Het effect van een variabele reservering zou moeten zijn dat de fluctuatie van de grondbeloning in de tijd minder wordt. De gevolgen van een dergelijke aanpassing voor de hoogte en het verloop van de grondbeloning worden in de volgende paragraaf uitgewerkt.

² Wanneer op een in de tijd fluctuerende reeks een vast of trendmatig stijgend deel (bruto modaal inkomen) in mindering wordt gebracht, fluctueert het resterende deel heviger ten opzichte van het dan kleinere langjarige gemiddelde.

2.4.3 Gevolgen variabele reservering

De definitie van de besparingen is gewijzigd ten opzichte van die is gebruikt voor de rapportage 'Evenwicht in pachtnormen'. In de nieuwe systematiek worden prijswijzigingen van duurzame biologische activa zoals melkkoeien en vruchtbomen niet in het resultaat verwerkt. De nieuwe systematiek is ook toegepast bij de berekeningen ten behoeve van de Regeling pachtprizen 2009 (zie §2.2.1). Figuur 2.1 laat zien dat de 'besparingen exclusief inkomen buiten bedrijf en buitengewone baten en lasten' in procenten van het bedrijfsvermogen in de akkerbouw sterker fluctueren dan in de melkveehouderij³. Op de akkerbouwbedrijven varieert dat percentage in de periode 2001-2008 tussen de -9 en 11%. Het resultaat voor de totale groep akkerbouw- en melkveebedrijven ligt in de meeste jaren dicht tegen het resultaat van de melkveebedrijven aan, omdat melkveehouders een grotere groep vormen dan akkerbouwers.

Figuur 2.1 Besparingen (exclusief inkomen buiten bedrijf en incidentele baten en lasten) in procenten van het bedrijfsvermogen, 2001-2008



Bron: Informatienet.

Voor 2009 waren begin 2010 nog niet alle bedrijven uitgewerkt en kon er dus ook geen beeld worden gegeven van de resultaten. Wel is er in december 2009 een raming gemaakt van uitkomsten van groepen bedrijven naar bedrijfstype (De Bont et al., 2009). Voor de melkveebedrijven (vanaf 16 nge) zullen de besparingen (inclusief inkomen buiten bedrijf en buitengewone baten en lasten) in 2009 ongeveer 60.000 euro per bedrijf lager uitkomen

³ Voor deze berekeningen is gebruik gemaakt van bedrijven (akkerbouw- en melkveebedrijven tussen de 70 en 400 nge) uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI waarvan ook de privégegevens beschikbaar zijn. Dat is een kleinere groep bedrijven dan de groep bedrijven die bij de berekeningen van de grondbeloning worden gebruikt, waardoor uitkomsten van dezelfde kengetallen (zoals het bedrijfsvermogen) kunnen afwijken.

dan in 2008. Voor de akkerbouwers wordt een ongeveer gelijkblijvend niveau van besparingen als in 2008 voorzien.

Tabel 2.2 laat zien dat het meerjaargemiddelde van zowel de besparingen als het bedrijfsvermogen van de onderscheiden groepen bedrijven toenam in de periode 2001-2005 tot 2003-2007. De besparingen stegen relatief meer, waardoor de besparingen als percentage van het bedrijfsvermogen ook toenamen. Vooral bij de akkerbouwbedrijven is een sterke stijging te zien.

De variabele reservering is toegenomen van 1,1% in de periode 2001-2004 (zie paragraaf 2.4.2) naar 1,5% in de periode 2001-2005 tot 2,9% over 2003-2007 (tabel 2.2: 5^e en 6^e kolom, 5^e rij). Vooral dat laatste percentage lijkt onacceptabel. De grondbeloning zou daarmee immers uitkomen op (750-290 =) 460 euro/ha. Dat is zelfs nog onder het niveau van de periode 2001-2004. Kennelijk vlakt een variabele reservering de fluctuaties in de grondbeloning bijna volledig uit. Ook anders berekende percentages, zoals de totale besparingen of de bedrijfsgebonden besparingen gedeeld door het totale vermogen of het eigen vermogen bieden geen soelaas omdat die percentages weliswaar kleiner zijn, maar met een veel groter (totaal of eigen) vermogen moeten worden vermenigvuldigd. Kortom, er is een tweede oplossingsrichting nodig.

Tabel 2.2 Meerjaargemiddelde besparingen en vermogen (1.000 euro/bedrijf), 2001-2005 en 2003-2007

	Akkerbouw		Melkvee		Akkerbouw/melkvee	
	2001/'05	2003/'07	2001/'05	2003/'07	2001/'05	2003/'07
Besparingen	10,2	30,0	23,6	34,6	21,0	33,8
Bedrijfsvermogen	565,3	646,5	479,3	542,9	495,1	562,4
Besparingen in % a)	1,8	4,6	4,9	6,4	4,2	6,0
Besparingen exclusief b)	-5,0	15,1	9,9	18,1	7,1	17,7
Besparingen exclusief in % a)	-1,0	1,9	2,1	3,1	1,5	2,9
Totaal vermogen	2.000,3	2.296,7	2.642,2	2.782,2	2.522,9	2.691,3
Eigen vermogen	1.379,3	1.539,7	1.669,3	1.698,6	1.615,1	1.669,2
Eigen vermogen in % c)	69	67	63	61	64	62
Besparingen in % eigen vermogen	0,7	1,9	1,4	2,0	1,3	2,0

a) Besparing in % van bedrijfsvermogen. b) Besparingen exclusief: besparingen minus buitengewone lasten en inkomen buiten bedrijf. c) Eigen vermogen in % van totaal vermogen.

Bron: Informatienet.

2.4.4 Reservering gerelateerd aan de grondbeloning

Voor een andere oplossingrichting wordt teruggegrepen op de aanleiding voor de reservering, die voortkwam uit de tweede vraag waarvoor de commissie zich in 2006 zag gesteld (Evenwicht in pachtnormen, §1.4).

‘op welke wijze dient de beloning voor grond te worden verdeeld over pachter en verpachter?’

De gekozen methode van reserveren is beschreven in de paragrafen 2.3 en 3.3 van het advies uit 2006 (CvH, 2006). De 2^e optie bestaat eruit de vaste reservering (van 1% van het bedrijfsvermogen) te herdefiniëren en wel zodanig dat het fluctuerende verloop van de grondbeloning erdoor wordt beperkt (afgevlakt).

In de jaren 2001-2004 realiseerden de geselecteerde bedrijven ruim 21.600 euro per jaar aan besparingen (tabel 2.3). Na aftrek van de inkomsten van buiten het bedrijf en de buitengewone baten en lasten, resteert het door het bedrijf bespaarde bedrag. In de periode 2001-2004 was dat jaarlijks 5.763 euro per jaar, ofwel 1,11% van het bedrijfsvermogen. Op basis daarvan is de CvH I uitgegaan van 1% als norm voor het bepalen van het bedrag dat uit de grondbeloning moet komen als reservering voor de benodigde groei van het bedrijfsvermogen.

Tabel 2.3 Reservering uit grondbeloning voor vermogensgroei op akkerbouw- en melkveebedrijven van 70-400 nge, 2001-2004

	Euro per bedrijf	
Besparingen	21.578	(D)
Inkomsten van buiten bedrijf	11.023	(-)
Buitengewone baten en lasten	4.792	(-)
Uit grondbeloning te besparen bedrag	5.763	(E)
Vermogen, exclusief grond en immateriële activa a)	516.457	(F)
Besparing als percentage van vermogen	1,1	(E / F)

a) Dit is het bedrijfsvermogen volgens het Pachtprizenbesluit 2007 (art. 8, lid1).

Bron: Evenwicht in pachtnormen, 2006.

In de periode 2001-2004 kwam de grondbeloning uit op 533 euro per ha. Het door het bedrijf bespaarde bedrag is 5.763 euro en het bedrijfsvermogen is 516.457 (tabel 2.3). Een procent van 516.457 gedeeld door de gemiddelde oppervlakte van de bedrijven van 53,7 ha is 97 euro per ha. Daarmee komt de grondbeloning na reservering (533-97=) op 436 euro per ha (tabel 2.4). Het uit het bedrijf bespaarde bedrag is zoals aangegeven 5.763 (tabel 2.3). Dat is per ha 107 euro, zijnde 20,13% van de grondbeloning (voor reservering). De commissie koos in 2006 dus voor een verdeling van de grondbeloning van 20% voor de pachter en 80% voor de verpachter.

Tabel 2.4 Afvlakkend effect van het vervangen van de 1%-norm door de 20%-norm op de grondbeloning in een periode met sterk stijgende bedrijfsresultaten

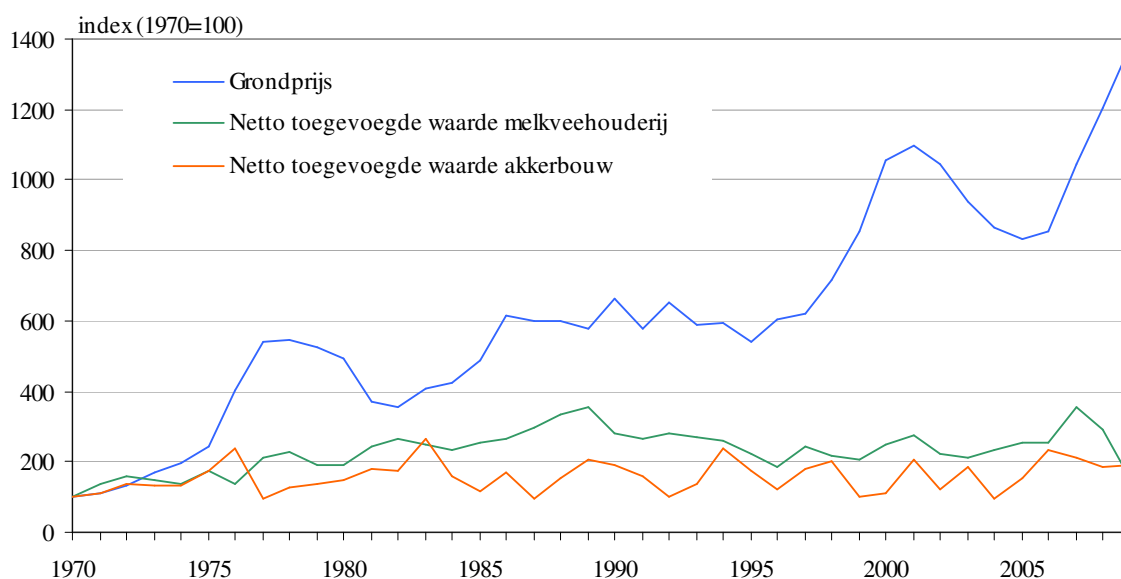
	2001-2004	2001-2005	2003-2007
Grondbeloning	533	607	745
1% bedrijfsvermogen (-)	97	96	99
Grondbeloning na reservering	436	511	646
Grondbeloning	533	607	745
20% grondbeloning (-)	107	121	149
Grondbeloning na reservering	426	486	596

Wanneer de CvH II als reservering 20% van de grondbeloning aanhoudt in plaats van 1% van het bedrijfsvermogen, dan doet zij daarmee recht aan de ijking van de CvH I in 2006 en wordt er tevens een niet onaanzienlijke afvlakking van de ontwikkeling van de grondbeloning bereikt (tabel 2.4). De 20%-norm zou in geval van bijvoorbeeld de Regeling pachtprizen 2009 het neerwaartse effect van de rendementseis en van de plafonds hebben beperkt. De vraag is evenwel of de aanpassing op langere termijn budgetneutraal is.

2.4.5 Lange termijn gevolgen van de nieuwe 20%-norm

Om de vraag te beantwoorden of de vervanging van de 1%-norm door de 20% norm op lange termijn budgetneutraal is, dient te worden nagegaan of de periode van ijking, de periode 2001-2004, op het langjarige gemiddelde ligt. Ofwel was de periode 2001-2004 een periode met lage, hoge of gemiddelde bedrijfsuitkomsten in de grondgebonden landbouw? Als eerste indicatie daarvan geeft figuur 2.2 een beeld van de ontwikkeling van de netto toegevoegde waarde per ha in de akkerbouw en de melkveehouderij in relatie tot de ontwikkeling van de grondprijs per ha. De netto toegevoegde waarde is gelijk aan de totale opbrengsten minus de variabele kosten, ofwel de beloning van arbeid en kapitaal.

Figuur 2.2 Ontwikkeling van de grondprijs per ha en de netto toegevoegde waarde per ha van akkerbouw- en melkveebedrijven, 1970-2009

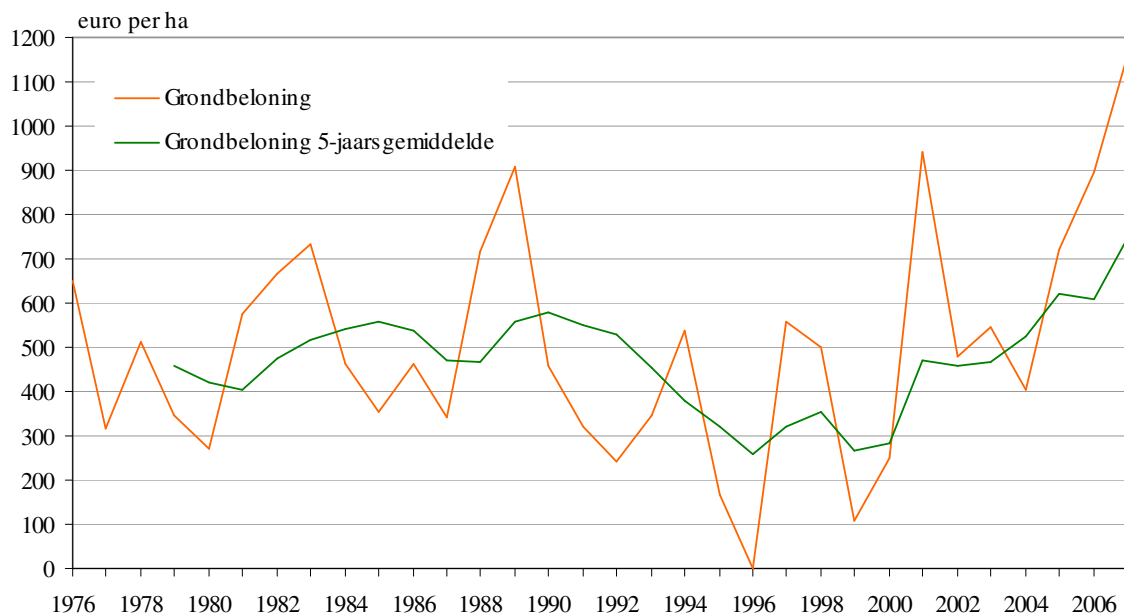


Figuur 2.2 laat zien dat het niveau van de netto toegevoegde waarde per ha in zowel de akkerbouw als de melkveehouderij sinds 1975 weinig is veranderd. De periode 2001-2004, op basis waarvan de CvH in 2006 de grondbeloning ijkte, wijkt dan ook qua hoogte van de bedrijfsresultaten weinig af van de langjarige trend. Dat de netto toegevoegde waarde per ha de laatst 30 jaar in nominale euro's min of meer gelijk is gebleven betekent in euro's van nu een enorme achteruitgang.

Verder wordt duidelijk dat genoemde bedrijfsresultaten nogal fluctueren in de tijd, waarbij de akkerbouw in het verleden sterker fluctueerde dan de melkveehouderij. Daarbij blijkt de netto toegevoegde waarde per ha in de melkveehouderij veelal iets boven die in de akkerbouw te liggen. De akkerbouw heeft daarom ook een iets lagere gemiddelde nge per ha dan de melkveehouderij. Qua inkomen wordt dat gecompenseerd doordat akkerbouwers gemiddeld over meer ha beschikken. Voorts blijkt uit figuur 2.2 dat de ontwikkeling van de bedrijfsresultaten per ha in de akkerbouw en melkveehouderij sterk achterblijft bij de ontwikkeling van de grondprijs per ha. Daarbij is het opmerkelijk dat de grondprijs anders in

de tijd fluctueert dan de bedrijfsresultaten in de grondgebonden landbouw: een grote golfbeweging ten opzichte van meer kabbelende golfbewegingen.

Figuur 2.3 Langetermijnontwikkeling grondbeloning voor reservering, jaarlijks en 5-jaarsgemiddelde, 1976-2007



Ook de grondbeloning fluctueert op jaarbasis behoorlijk, maar de tweejaarlijkse berekening van een vijfjaarsgemiddelde dempt die fluctuatie al aanzienlijk (figuur 2.3). Het niveau van de grondbeloning ligt in de periode van ijking, de periode 2001-2004, redelijk dicht bij het langjarige gemiddelde, terwijl het niveau tussen 1994-2000 daar duidelijk onder blijft en tussen 2005-2007 daar ruim boven komt.

Figuur 2.4 geeft de grondbeloning na reservering weer. Die ligt vanzelfsprekend iets lager dan de grondbeloning voor reservering. De reservering van 1% van het bedrijfsvermogen werkt niet dempend, aangezien er elke keer ongeveer 100 euro per ha in mindering wordt gebracht. De reservering van 20% van de grondbeloning geeft daarentegen een substantiële demping te zien.

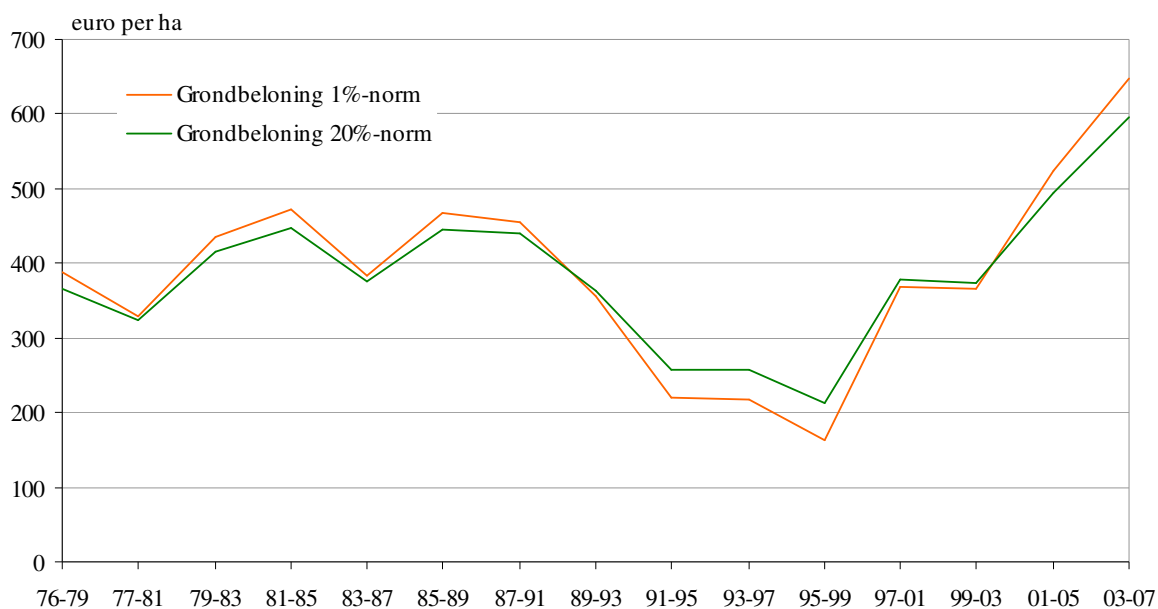
2.4.6 Advies

Een variabele reservering gebaseerd op de besparingen blijkt niet te voldoen, omdat de fluctuatie van de grondbeloning in de tijd bijna volledig wordt opgeheven. Ook alternatief berekende variabele reserveringen op basis van besparingen, zoals de totale besparingen of de bedrijfsgebonden besparingen gedeeld door het totale vermogen of het eigen vermogen bieden geen soelaas, omdat die percentages weliswaar kleiner zijn, maar met een veel groter (totaal of eigen) vermogen moeten worden vermenigvuldigd.

Een reservering gebaseerd op een vast percentage van de grondbeloning biedt duidelijke voordelen boven de huidige werkwijze waarbij 1% van het bedrijfsvermogen als reservering voor de pachter wordt berekend. Het is eenvoudiger en pachters en verpachters

herkennen zich in het percentage van 20%, omdat dat voortkomt uit de ijking van 2006. Het belangrijkste is evenwel dat de fluctuatie van de grondbeloning in de tijd erdoor substantieel wordt afgevlakt. De commissie adviseert dan ook de 1% reservering van het bedrijfsvermogen te vervangen door de 20% reservering van de grondbeloning.

Figuur 2.4 Langetermijnontwikkeling van de grondbeloning na reservering, 1% van bedrijfsvermogen (1%-norm) en 20% van de grondbeloning (20%-norm)



2.5 Neventakken

2.5.1 Aanleiding

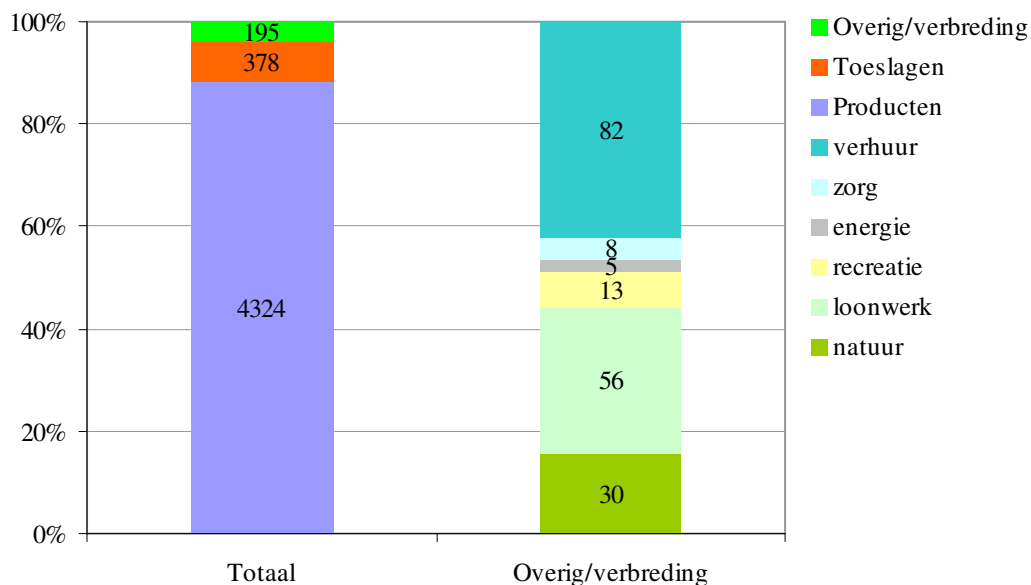
Om de grondbeloning te berekenen gebruikte de CvH I in 2006 twee grondgebonden agrarische bedrijfstypen, de (gespecialiseerde) akkerbouw- en melkveebedrijven met een omvang van 70-400 nge. Van die bedrijven werden alleen de opbrengsten uit het bedrijf en niet die van *buiten* het bedrijf meegenomen. Uit de praktijk zijn evenwel geluiden te horen dat de opbrengsten (en kosten) van een aantal activiteiten van akkerbouw- en melkveebedrijven niet meegenomen zouden moeten worden bij de berekening van de grondbeloning. Het gaat hierbij enerzijds over zogenaamde ‘overige opbrengsten *uit* het bedrijf’, zoals de exploitatie van windmolens en zorgboerderijen, en anderzijds over bijvoorbeeld opbrengsten uit niet-grondgebonden landbouwactiviteiten, zoals een intensieve veehouderijtak op het akkerbouw- of melkveebedrijf.

2.5.2 Aandeel neventakken in de omzet

Om te kunnen beoordelen of het schrappen van nevenactiviteiten op akkerbouw- en melkveebedrijven effect heeft op de gemiddelde grondbeloning in een pacht prijsgebied, is het

raadzaam om van de huidige grondbelonningsbedrijven na te gaan welke nevenproducten (niet zijnde akkerbouw- of melkveehouderijproducten) er worden geproduceerd en hoe de omzet van die producten zich verhoudt tot de totale omzet van de bedrijven in een pacht-prijsgebied. De eerste groep is de opbrengst van niet-grondgebonden landbouwproducten, en de tweede wordt aangeduid met de ‘overige opbrengsten’ uit het bedrijf. Het aandeel overige opbrengsten bedraagt 4% van de totale omzet van de bedrijven (figuur 2.5). De grote posten daarbinnen zijn opbrengsten uit verhuur, loonwerk en natuurbeheer. Slechts een half procent van de totale opbrengsten komt van opbrengsten uit energie, recreatie en zorg. Alhoewel deze posten op landelijk niveau weinig voorstellen, dragen zij misschien in bepaalde gebieden wel in substantiële mate bij aan de omzet.

Figuur 2.5 Specificatie ‘overige’ opbrengsten uit het bedrijf



2.5.3 Twee mogelijkheden om te corrigeren

Enerzijds kunnen alle grondbelonningsbedrijven met de een of andere agrarische (intensieve veehouderij) of niet-agrarische (windmolens) neventak uit de set grondbelonningsbedrijven worden verwijderd (optie 1). Daardoor kan evenwel het beschikbare aantal grondbelonningsbedrijven per pacht-prijsgebied beperkt (minimaal 20) worden. Anderzijds kan men de opbrengsten van de nevenproducten uit de totale opbrengst verwijderen (optie 2). De niet-grondgebonden opbrengsten kunnen weliswaar eenvoudig worden geschrapt, maar het is moeilijk om de daarmee samenhangende kosten te identificeren en te verwijderen. Daarbij zal normatief te werk moeten worden gegaan. Het is evenwel ook mogelijk om de kosten van agrarische neventakken vast te stellen op basis van de (gemiddelde) rentabiliteit van de te schrappen sectoren (verhouding tussen opbrengsten en kosten). Per neventak worden dan per euro opbrengsten x euro aan kosten in rekening gebracht. Gezien de geschetste problemen heeft de commissie afgezien van een verdere uitwerking van optie 2.

2.5.4 Grondbeloningsbedrijven met substantiële neventakken schrappen

Het aandeel van alle neventakken in de totale opbrengsten in 2007 is weergegeven in tabel 2.5. De restpost (één na laatste kolom) bestaat uit de opbrengsten: organische mest (33%), schadevergoedingen (46%), handelsartikelen (11%) en overige (10%).

Tabel 2.5 Gewogen aandeel (%) van de overige opbrengstenposten in totale opbrengsten, 2007

Pachtprijsgebied	Intens veeh.	Werk voor derde	Ver- huur activa	Zorg	Ener- gie	Re- creatie	Na- tuur beheer	Ver- huur quota	Rest	Totaal
Bouwhoek en Hogeland	2,4	0,9	0,7	0,0	0,1	0,0	0,3	0,5	1,0	5,9
Veenkoloniën , Oldambt	0,0	1,1	0,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3	3,3	5,9
Noordelijk weidegebied	0,1	0,5	0,2	0,3	0,2	0,5	1,3	1,0	1,2	5,2
Oostelijk veehouderijgeb.	3,1	0,2	0,2	0,3	0,1	0,2	0,2	1,1	1,4	6,7
Centraal veehouderijgeb.	0,1	1,2	0,3	0,0	0,0	0,0	1,1	1,2	1,7	5,7
IJsselmeerpolders	0,8	2,7	1,8	0,1	0,5	0,0	0,1	0,4	4,1	10,5
Westelijk Holland	0,0	4,1	3,3	0,0	0,0	0,0	0,8	0,9	2,0	11,1
Waterland en Droogmak.	0,0	1,6	0,6	0,0	0,0	0,1	2,5	0,5	1,6	7,0
Hollands/Utrechts weide	1,3	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,4	1,3	5,6
Rivierengebied	0,1	7,3	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	2,9	11,1
Zuidwestelijk akkerbouw	0,0	3,0	1,5	0,0	0,0	0,5	0,2	0,3	3,3	8,8
Zuidwest-Brabant	1,3	0,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	3,1	5,5
Zuidelijk veehouderijgeb.	4,1	0,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,1	1,2	1,4	7,6
Zuid-Limburg	0,0	1,4	0,3	0,0	0,0	0,7	1,5	0,5	6,2	10,7
Nederland	1,4	1,3	0,6	0,1	0,1	0,2	0,6	0,8	1,9	7,1

Bron: Informatienet.

In 4 pachtprijsgebieden maken de neventakken 10% of meer uit van de opbrengsten, te weten IJsselmeerpolders, Westelijk Holland, Rivierengebied en Zuid-Limburg. In alle

Tabel 2.6 Grondbeloning (euro per ha) bedrijven met minder dan 5% niet-grondgebonden opbrengsten, 2003-2007

Pachtprijsgebied	2003	2004	2005	2006	2007	03-07 a)	03-07 b)
Bouwhoek en Hogeland	551	-12	303	1.082	1.233	643	665
Veenkoloniën en Oldambt	287	313	321	389	879	448	421
Noordelijk weidegebied	443	540	838	678	1.275	754	697
Oostelijk veehouderijgebied	427	488	830	574	1.245	711	668
Centraal veehouderijgebied	492	179	765	617	1.352	664	587
IJsselmeerpolders	980	161	470	2.187	1.244	975	1.047
Westelijk Holland	275	122	394	523	725	393	367
Waterland en Droogmakerijen	472	432	477	600	844	565	571
Hollands/Utrechts weidegebied	380	233	290	260	850	420	508
Rivierengebied	210	365	810	636	1.251	654	635
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	537	31	507	1.176	394	535	606
Zuidwest-Brabant	310	217	555	776	800	533	518
Zuidelijk veehouderijgebied	478	313	694	746	1.104	655	775
Zuid-Limburg	28	128	350	714	1.138	437	490
Nederland	447	332	613	748	1.070	641	646

a) Gemiddeld 2003-2007, exclusief bedrijven met meer dan 5% opbrengsten uit overige activiteiten.

b) Gemiddeld 2003-2007, inclusief bedrijven met meer dan 5% opbrengsten uit overige activiteiten.

Bron: Informatienet.

gebieden is het percentage opbrengsten uit neventakken gemiddeld groter dan 5%. Voor een langere periode, de jaren 2003-2007, is een selectie gemaakt van de bedrijven die maximaal 5% van de opbrengsten realiseren uit overige activiteiten (tabel 2.7). Voor deze bedrijven is de gemiddelde grondbeloning opgenomen in tabel 2.6.

De gemiddelde grondbeloning in Nederland (na reservering met 1% van het bedrijfsvermogen) verandert nauwelijks door de uitsluiting van bedrijven met meer dan 5% opbrengsten uit neventakken (tabel 2.6). Er zijn 7 pachtgebieden waar de grondbeloning daalt vanwege de uitsluiting van de bedrijven met neventakken (vooral in IJsselmeerpolders, Hollands/Utrechts weidegebied, Zuidwestelijk akkerbouwgebied en Zuidelijk veehouderijgebied) en eveneens 7 pacht prijsgebieden (met name Noordelijk weidegebied, Oostelijk veehouderijgebied en Centraal veehouderijgebied) waarin de grondbeloning stijgt.

Tabel 2.7 Aantal bedrijven met minder dan 5% niet-grondgebonden opbrengsten, 2003-2007

Pachtprijsgebied	2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddeld 2003-2007
Bouwhoek en Hogeland	26	26	28	32	36	30
Veenkoloniën en Oldambt	30	30	31	39	44	35
Noordelijk weidegebied	53	51	46	91	99	68
Oostelijk veehouderijgebied	49	50	46	64	71	56
Centraal veehouderijgebied	21	21	19	17	16	19
IJsselmeerpolders	28	24	16	18	19	21
Westelijk Holland	26	23	21	17	16	21
Waterland en Droogmakerijen	22	20	17	15	18	18
Hollands/Utrechts weidegebied	22	18	19	22	22	21
Rivierengebied	18	18	16	20	21	19
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	25	23	28	34	35	29
Zuidwest-Brabant	15	14	17	16	16	16
Zuidelijk veehouderijgebied	48	42	42	48	51	46
Zuid-Limburg	22	20	19	20	21	20
Nederland	405	380	365	453	485	418

Bron: Informatienet.

Het aantal ‘grondbeloningsbedrijven’ bij uitsluiting van bedrijven met meer dan 5% nevenopbrengsten bedraagt 418 (tabel 2.7). Zonder uitsluiting beschikken we in deze periode over 542 bedrijven (zoals gebruikt voor de berekening van de pachtnormen in 2009). In 8 van de 14 pacht prijsgebieden ligt het aantal grondbeloningsbedrijven net boven of onder het wettelijke minimum van 20 bedrijven. Kortom, de grens bij 5% leggen is, gezien de randvoorwaarde die door de minister aan de commissie is gesteld (rekening houden met de kaders van de bestaande wijze van dataverzameling), geen optie. Hiermee rekening houdend heeft de commissie de grens bij 25% gelegd. In tabel 2.8 is de grondbeloning opgenomen bij uitsluiting van de bedrijven met meer dan 25% opbrengsten uit niet-grondgerelateerde activiteiten, en in tabel 2.9 het bijbehorend aantal bedrijven.

Tabel 2.8 Grondbeloning (euro/ha) bedrijven met minder dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten, 2003-2007

Pachtprijsgebied	2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddeld 2003-2007
Bouwhoek en Hogeland	577	33	377	1.120	1.226	665
Veenkoloniën en Oldambt	268	261	303	386	878	421
Noordelijk weidegebied	415	499	716	661	1.216	707
Oostelijk veehouderijgebied	380	463	830	528	1.192	681
Centraal veehouderijgebied	433	162	741	505	1.210	602
IJsselmeerpolders	962	56	646	2.227	1.245	1.084
Westelijk Holland	283	129	391	500	559	363
Waterland en Droogmakerijen	460	399	539	591	819	564
Hollands/Utrechts weidegebied	480	277	402	417	977	510
Rivierengebied	168	431	701	622	1.226	601
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	667	13	643	1.215	533	615
Zuidwest-Brabant	327	144	568	780	808	518
Zuidelijk veehouderijgebied	536	433	783	812	1.170	739
Zuid-Limburg	91	216	416	581	1.072	473
Nederland	455	313	622	788	1.055	647

Bron: Informatienet.

De landelijke grondbeloning blijft gelijk (647 euro per ha, tabel 2.8). Een daling doet zich voor in het Rivierengebied en het Zuidelijk Veehouderijgebied, en een stijging in de IJsselmeerpolders. Het aantal bedrijven daalt van 542 naar 512 (tabel 2.9), een verlies van 30 bedrijven.

Tabel 2.9 Aantal steekproefbedrijven met minder dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten, 2003-2007

Pachtprijsgebied	2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddeld 2003-2007
Bouwhoek en Hogeland	35	34	35	41	44	38
Veenkoloniën en Oldambt	34	35	34	42	49	39
Noordelijk weidegebied	60	57	54	105	112	78
Oostelijk veehouderijgebied	62	62	54	76	83	67
Centraal veehouderijgebied	24	25	22	22	20	23
IJsselmeerpolders	38	32	22	26	32	30
Westelijk Holland	31	30	23	24	21	26
Waterland en Droogmakerijen	25	25	22	21	22	23
Hollands/Utrechts weidegebied	29	24	25	29	27	27
Rivierengebied	23	21	21	23	24	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	38	37	37	47	53	42
Zuidwest-Brabant	16	17	18	18	17	17
Zuidelijk veehouderijgebied	59	46	48	53	58	53
Zuid-Limburg	26	27	25	30	30	28
Nederland	500	472	440	557	592	512

Bron: Informatienet.

De niet-grondgebonden inkomsten van de bedrijven die zijn geschrapt, blijken vooral opbrengsten uit intensieve veehouderij te zijn (tabel 2.10).

Tabel 2.10 Gemiddelde niet-grondgebonden opbrengsten per bedrijf van de bedrijven met meer dan 25% niet-grondgebonden opbrengsten

	Intensieve veehouderij	Werk voor derden	Verhuur grond/machines/gebouw	Zorg	Energie-verkopen	Recreatie	Totaal niet grondgebonden	Totale opbrengsten
2003	80.938	13.746	2.371	0	3.782	13.022	113.858	332.200
2004	82.196	7.148	6.491	0	5.119	14.627	115.581	313.023
2005	100.237	9.855	3.914	0	0	15.620	129.626	343.968
2006	84.672	29.483	8.558	5.812	0	1.391	129.916	347.807
2007	103.903	44.811	12.915	7.766	0	342	169.738	422.775

2.5.5 Advies

De commissie heeft de optie ‘bedrijven schrappen’ verkozen boven ‘opbrengsten en kosten van neventakken verwijderen’. Alleen bedrijven met een substantieel aandeel van de opbrengsten uit neventakken (grens is gelegd bij 25%) worden verwijderd. Heeft een bedrijf meer dan 25% opbrengsten uit niet-grondgebonden takken dan wordt het geschrapt als grondbelonningsbedrijf. De keuze voor 25% is vooral ingegeven door de eis om het verlies aan grondbelonningsbedrijven per gebied zo beperkt mogelijk te doen zijn. Het resterend aantal grondbelonningsbedrijven lijkt voldoende, met dien verstande dat er in Zuidwest-Brabant minimaal drie grondbelonningsbedrijven bij moeten.

2.6 Grondbeloning van pacht- en eigendomsbedrijven

2.6.1 Aanleiding

Door pachters is aangegeven dat bedrijven met overwegend gepachte gronden slechtere resultaten halen (lagere grondbeloning) dan bedrijven met overwegend gronden in eigendom, met name door beperktere financieringsmogelijkheden van pachtbedrijven.

2.6.2 Statische vergelijking

Berekend is de grondbeloning voor enerzijds akkerbouw- en anderzijds melkveebedrijven naar aandeel grond in eigendom. Dit volgens het schema op pagina 16 van ‘Evenwicht in pachtnormen’. Tabel 2.11 geeft een overzicht van opbrengsten, kosten en grondbeloning van akkerbouwbedrijven, tabel 2.12 die van melkveebedrijven en tabel 2.13 die van akkerbouw- en melkveebedrijven tezamen.

Tabel 2.11 Resultaten (euro/ha) akkerbouwbedrijven (van 70-400 nge) naar percentage eigendom, gemiddelde 2003-2007

	Percentage eigendom				Alle
	75-100	50-75	25-50	< 25	
Aantal steekproefbedrijven	29	24	24	19	96
Aantal bedrijven populatie	1.009	623	691	842	3.165
Bedrijfsoppervlakte (ha)	104	110	103	78	98
Bedrijfsomvang (nge)	137	160	148	119	139
Resultaten per ha					
Opbrengsten	3.369	3.550	3.506	3.968	3.551
Kosten	2.469	2.764	2.844	3.212	2.765
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	900	786	662	756	786
Betaalde pacht (+)	74	252	380	522	277
Financieringslasten (+)	301	305	281	201	277
Vergoeding grond, vermogen en eigen arbeid	1.275	1.343	1.324	1.478	1.340
Vergoeding eigen arbeid (-)	332	347	300	440	350
Vergoeding in materiële activa vastgelegd vermogen (-)	278	265	260	301	275
Vergoeding in immat. activa vastgelegd vermogen (-) a)	4	6	4	4	5
Vergoeding grond I	660	725	759	734	710
Reservering: 1% pachtervermogen (-)	72	68	68	77	71
Vergoeding grond II	588	656	691	657	638
Idem in % van totaal	0,92	1,03	1,08	1,03	1,00

a) Is gelijk aan rente over quota.

Bron: Informatienet.

Tabel 2.12 Resultaten (euro/ha) melkveebedrijven (van 70-400 nge) naar percentage eigendom, gemiddelde 2003-2007

	Percentage eigendom				Alle
	75-100	50-75	25-50	< 25	
Aantal steekproefbedrijven	74	63	37	26	200
Aantal bedrijven populatie	5.385	4.255	2.528	1.735	13.902
Bedrijfsoppervlakte (ha)	50	53	57	55	53
Bedrijfsomvang (nge)	123	123	124	111	122
Resultaten per ha					
Opbrengsten	5.736	5.247	5.192	4.548	5.321
Kosten	4.335	4.021	3.982	3.527	4.062
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.401	1.226	1.210	1.021	1.258
Betaalde pacht (+)	43	131	253	331	149
Financieringslasten (+)	608	572	522	316	542
Vergoeding grond, vermogen en eigen arbeid	2.052	1.928	1.985	1.669	1.949
Vergoeding eigen arbeid (-)	697	712	594	620	671
Vergoeding in materiële activa vastgelegd vermogen (-)	418	362	353	317	375
Vergoeding in immat. activa vastgelegd vermogen (-) a)	122	110	101	81	109
Vergoeding grond I	815	745	937	650	795
Reservering: 1% pachtervermogen (-)	118	103	97	89	105
Vergoeding grond II	697	642	840	561	689
Idem in % van totaal	1,01	0,93	1,22	0,81	1,00

a) Is gelijk aan rente over quota.

Bron: Informatienet.

Tabel 2.13 Resultaten (euro/ha) akkerbouw- en melkveebedrijven (van 70-400 nge) naar percentage eigendom, gemiddelde 2003-2007

	Percentage eigendom				Alle
	75-100	50-75	25-50	< 25	
Aantal steekproefbedrijven	103	87	61	45	296
Aantal bedrijven populatie	6.394	4.877	3.219	2.577	17.067
Bedrijfsoppervlakte (ha)	58	60	67	62	61
Bedrijfsomvang (nge)	126	127	129	114	125
Resultaten per ha					
Opbrengsten	5.070	4.851	4.612	4.310	4.795
Kosten	3.810	3.730	3.595	3.384	3.676
Bedrijfswinst normale bedrijfsvoering	1.260	1.122	1.017	926	1.119
Betaalde pacht (+)	52	158	295	406	187
Financieringslasten (+)	523	511	440	270	463
Vergoeding grond, vermogen en eigen arbeid	1.835	1.790	1.752	1.602	1.769
Vergoeding eigen arbeid (-)	595	629	497	545	576
Vergoeding in materiële activa vastgelegd vermogen (-)	378	339	321	311	345
Vergoeding in immat. activa vastgelegd vermogen (-) a)	89	86	69	50	78
Vergoeding grond I	773	736	865	697	770
Reservering: 1% pachtervermogen (-)	105	95	87	84	95
Vergoeding grond II	668	640	778	613	675
Idem in % van totaal	0,99	0,95	1,15	0,91	1,00

a) Is gelijk aan rente over quota.

Bron: Informatienet.

Conclusies statische vergelijking

- binnen de groep akkerbouwbedrijven tussen 70 en 400 nge zijn die met overwegend pachtgrond (meer dan 75%) kleiner: zowel in oppervlakte als in omvang (nge) gemeenten;
- de grondbeloning van akkerbouwbedrijven met overwegend pachtgrond is hoger dan gemiddeld;
- de grondbeloning van akkerbouwbedrijven met overwegend eigendomsgrond is lager dan gemiddeld;
- binnen de groep melkveebedrijven tussen 70 en 400 nge zijn die met overwegend pachtgrond (meer dan 75%) niet kleiner maar extensiever;
- daardoor hebben melkveebedrijven met overwegend pachtgrond minder opbrengsten per ha en een relatief lage grondbeloning;
- melkveebedrijven met 50 tot 75% pachtgrond hebben de hoogste grondbeloning.

2.6.3 Dynamische vergelijking

In de tabellen 2.14, 2.15 en 2.16 is een beeld geschetst van de ontwikkeling (in de periode 2003-2007) van akkerbouw- en melkveebedrijven met overwegend grond in eigendom en met overwegend gepachte grond. Hiervoor zijn bedrijven geselecteerd die in 2003 een omvang hadden van 70 tot 400 nge en behoorden tot de groep met 75–100% grond in eigendom of tot de groep met minder dan 25% grond in eigendom. Voor het berekenen van de gemiddelden is de wegingsfactor uit 2003 gebruikt.

Tabel 2.14 Ontwikkeling bedrijfsgrootte (ha), bedrijfsomvang (nge) en grondbeloning (euro/ha) akkerbouw-bedrijven (70-400 nge) naar percentage eigendom, 2003-2007 a)

	75-100% in eigendom				< 25% in eigendom			
	aantal bedrijven	ha/bedrijf	nge/bedrijf	grondbeloning	aantal bedrijven	ha/bedrijf	nge/bedrijf	grondbeloning
2003	18	104	139	656	16	75	116	975
2004	18	104	123	-37	16	75	108	-278
2005	18	108	126	434	16	75	102	526
2006	18	116	149	1.201	16	77	112	1.621
2007	18	119	150	945	16	78	114	806

a) Ontwikkeling is gebaseerd op een vaste groep bedrijven.

Bron: Informatienet.

Tabel 2.15 Ontwikkeling bedrijfsgrootte (ha), bedrijfsomvang (nge) en grondbeloning (euro/ha) melkveebedrijven (70-400 nge) naar percentage eigendom, 2003-2007 a)

	75 - 100% in eigendom				< 25% in eigendom			
	aantal bedrijven	ha/bedrijf	nge/bedrijf	grondbeloning	aantal bedrijven	ha/bedrijf	nge/bedrijf	grondbeloning
2003	59	46	123	465	20	46	104	460
2004	59	47	125	554	20	47	103	321
2005	59	48	120	877	20	47	98	628
2006	59	52	123	717	20	49	99	550
2007	59	52	129	1.355	20	50	103	1.148

a) Ontwikkeling is gebaseerd op een vaste groep bedrijven.

Bron: Informatienet.

Tabel 2.16 Ontwikkeling bedrijfsgrootte (ha), bedrijfsomvang (nge) en grondbeloning (euro/ha) akkerbouw en melkveebedrijven (70-400 nge) naar percentage eigendom, 2003-2007 a)

	75 - 100% in eigendom				< 25% in eigendom			
	aantal bedrijven	ha/bedrijf	nge/bedrijf	grondbeloning	aantal bedrijven	ha/bedrijf	nge/bedrijf	grondbeloning
2003	77	55	125	517	36	57	109	706
2004	77	55	125	393	36	57	105	37
2005	77	57	121	756	36	57	100	580
2006	77	61	127	850	36	59	104	1.051
2007	77	62	132	1.241	36	60	107	987

a) Ontwikkeling is gebaseerd op een vaste groep bedrijven.

Bron: Informatienet.

Conclusie dynamische vergelijking

Akkerbouw- en melkveebedrijven tussen 70 en 400 nge met in 2003 overwegend pachtgrond laten tot en met 2007 een iets mindere groei van het bedrijfsoppervlak zien dan bedrijven met overwegend grond in eigendom.

2.6.4 Advies

Op basis van het vergelijk van grondbelonningsbedrijven met overwegend grond in eigendom met die met overwegend gepachte grond heeft de commissie geconstateerd dat er weinig verschil is in bedrijfsresultaat en grondbeloning. Wel loopt de bedrijfsontwikkeling van bedrijven met overwegend gepachte gronden enigszins achter bij die van bedrijven met overwegend grond in eigendom. Voor de commissie is er evenwel onvoldoende aanleiding om een selectie van de grondbelonningsbedrijven te adviseren bestaande uit bedrijven met overwegend gepachte gronden. Een dergelijk advies zou overigens de huidige indeling in pacht prijsgebieden danig frustreren omdat daardoor het aantal grondbelonningsbedrijven per pacht prijsgebied sterk terugloopt.

2.7 Bruto modaal inkomen

2.7.1 Aanleiding

In 2006 heeft de Commissie pachtnormen in haar advies de arbeidsinzet van de ondernemer en van eventuele medewerkende niet-betaalde gezinsleden gewaardeerd tegen het bruto modaal inkomen. De reden voor een dergelijke waardering was dat de wijze waarop het LEI de niet-betaalde arbeid waardeert niet tot een voor pachters en verpachters acceptabele grondbeloning leidde. Het LEI waardeert genoemde arbeidsinzet ter berekening van het netto overschot tegen het cao-loon in de agrarische sector. Het netto overschot is door deze wijze van berekenen vrijwel altijd zeer laag of negatief (met name in de melkveehouderij) en wordt niet of nauwelijks meer gebruikt. Vandaar dat het LEI het gezinsinkomen uit het bedrijf (beloning voor de eigen arbeid en het eigen vermogen van de ondernemer en zijn niet-betaalde medewerkende gezinsleden) hanteert om de inkomensontwikkeling in de agrarische sector te kenschetsen.

Van de zijde van de pachters wordt aangegeven dat het bruto modaal inkomen een te beperkte beloning is voor de niet-betaalde arbeid op het bedrijf, mede omdat daaruit ook de pensioenvoorziening en de arbeidsongeschiktheidsverzekering moet worden betaald.

2.7.2 Begrip bruto modaal inkomen

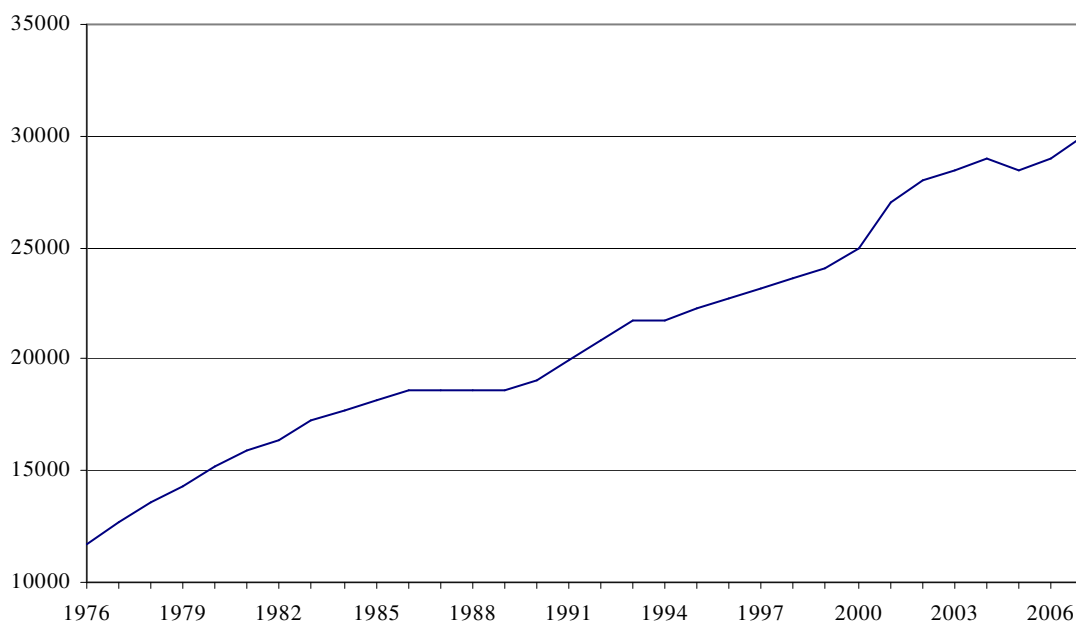
Het bruto modaal inkomen is een bruto inkomen net onder de maximum premie-inkomensgrens van de zorgverzekeringswet (voor 2006 lag het bruto modaal inkomen dicht onder de premie-inkomensgrens voor het ziekenfonds^{4 5}). Deze grens wordt jaarlijks

⁴ De premie-inkomensgrens is het brutoloon in Nederland waaronder een werknemer verplicht verzekerd is voor het ziekenfonds. Boven die grens dienen werknemers zich particulier te verzekeren. Het is dus tevens de grens waarbij de werkgever het maximum aan ziekenfondspremie betaalt.

⁵ Per 1 januari 2006 is in Nederland de basisverzekering ingevoerd, waardoor het onderscheid tussen ziekenfonds en particuliere verzekering kwam te vervallen, en daarmee de bestaansredenen voor het begrip ziekenfondsgrens.

geïndexeerd op basis van de gemiddelde contractloonsstijging bij particuliere bedrijven. Het bruto modaal inkomen is niet gelijk aan het statistisch modaal (= meest voorkomende) inkomen. Het Centraal Planbureau (CPB) stelt het bruto modaal inkomen vast. De maximum premie-inkomensgrens zorgverzekeringswet wordt bepaald door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Figuur 2.6 geeft een beeld van de ontwikkeling van het bruto modaal inkomen.

Figuur 2.6 Bruto modaal inkomen (euro), 1976-2007



Bron: Centraal Planbureau..

2.7.3 Verdeling (stijging) grondbeloning over pachter en verpachter

Bij sommigen leeft het idee dat (1) een toename van de grondbeloning - zoals tussen de Regeling pachtprizen 2009 ten opzichte van die van 2007 - (vrijwel) geheel terecht komt bij de verpachter. Daarnaast denken sommigen dat (2) een pachter die boven de gemiddelde grondbeloning zit, dat extra naar de verpachter ziet verdwijnen.

(1) In verband met het eerste idee kijken we naar de ontwikkeling van de gemiddelde grondbeloning in Nederland op basis van 2001-2005 (Regeling pachtprizen 2007) en die op basis van 2003-2007 (Regeling pachtprizen 2009). Landelijk steeg de grondbeloning van 610 naar 750 euro per hectare, een toename van 140 euro per hectare. Daarvan gaat volgens de 1% norm ongeveer 100 euro per ha naar de pachter voor reserveringsdoeleinden. De stijging na reservering blijft gelijk, van 510 naar 650 (tabel 2.17). Vervolgens vindt er een tweede correctie plaats voor het gewenste rendement van de verpachter. Omdat het gewenste rendement in de periode 2003-2007 in de meeste (en tevens de grootste) pachtpringsgebieden lager ligt dan de grondbeloning, daalt de landelijke grondbeloning van 650 naar 600 euro per hectare. Dat is de regionorm. De laatst betaalde pacht bedraagt 500 euro per hectare, zodat het veranderpercentage 20 wordt, waardoor de hoogst toelaatbare

pachtprijs van bestaande contracten met gemiddeld 100 euro stijgt, evenwel zonder rekening te houden met de plafonds.

Tabel 2.17 Van inkomen uit bedrijf naar grondbeloning (euro per ha), Nederland

	Omschrijving	2001-2005	2003-2007
A	Inkomen uit bedrijf	1.010	1.140
B (+)	Kosten voor grond en kapitaal	640	670
C (=)	Vergoeding grond, vermogen en eigen arbeid	1.650	1.810
D (-)	Kosten voor eigen arbeid en vermogen	1.040	1.060
E (=)	Vergoeding voor grond I	610	750
F (-)	Reservering (1% van vermogen)	100	100
G (=)	Vergoeding voor grond II (grondbeloning)	510	650

Bron: Informatienet.

Het gecombineerde effect van beide plafonds betekent dat de oorspronkelijke verhoging van de hoogst toelaatbare pachtprijs opnieuw minder wordt. Dit keer van 100 tot 66 euro per hectare. Dit zou betekenen dat op landelijk niveau de toename van de grondbeloning van 140 euro voor 66 euro per hectare ten goede komt aan de verpachter (47%) en voor 74 euro per hectare aan de pachter (53%).

In zijn algemeenheid geldt het volgende:

- de gemiddelde grondbeloning is kleiner dan nul: totdat het modaal inkomen (en de reservering van de pachter) is verdiend, is een stijging van de gemiddelde grondbeloning voor de pachter;
- de gemiddelde grondbeloning is groter dan nul:
 - een stijging van de gemiddelde grondbeloning is voor de verpachter totdat of 110% van de regionorm of 2% van de vrije grondprijs is bereikt;
 - daarboven is de stijging voor de pachter.

In geval van een daling van de gemiddelde grondbeloning in een gebied komt die daling voor rekening van de verpachter totdat de grens van nul is bereikt.

(2) Voor wat betreft de tweede gedachte over een individuele pachter die boven de gemiddelde grondbeloning uitkomt: het volledige deel dat een individuele pachter boven de gemiddelde grondbeloning realiseert is voor die pachter. En wanneer de verbetering van de grondbeloning van een individuele pachter meer is dan de gemiddelde verbetering (stijging) van de grondbeloning in een gebied, dan is de extra verbetering ook voor die individuele pachter. Voor pachters die onder de gemiddelde grondbeloning in een gebied zitten, geldt dat zij eerst inleveren op de reservering. Zit men er ver onder dan blijft er voor hun arbeid minder dan het modaal inkomen over.

2.7.4 Advies

De commissie adviseert het bruto modaal inkomen te blijven gebruiken als beloning voor de niet-betaalde op het landbouwbedrijf.

3. Veranderpercentage

3.1 Aanleiding

De gemiddelde laatst betaalde pacht per pacht prijsgebied wordt gebruikt om het regionale veranderpercentage te berekenen (noemer van het quotiënt). Uit de berekening van de standaardfout van de laatst betaalde pacht blijkt dat de nauwkeurigheid (bij een 95%-betrouwbaarheidsniveau) van de gemiddelde laatst betaalde pacht in een aantal pacht prijsgebieden te wensen overlaat. Daardoor is ook het veranderpercentage in die gebieden minder nauwkeurig. Om de nauwkeurigheid (bij een gelijk betrouwbaarheidsniveau) van de gemiddelde laatst betaalde pacht per gebied te verbeteren zou het aantal waarnemingen in genoemde gebieden moeten worden verhoogd.

Een tweede zorgpunt is de tijdige oplevering van de laatst betaalde pacht door het LEI. Zo kon men bij de berekening van de hoogst toelaatbare pacht prijzen in 2009 niet beschikken over de laatst betaalde pacht per gebied in 2008. Die is toen geschat door uit te gaan van de laatst betaalde pacht in 2006 waarop vervolgens de maximale verhoging van 2007 is toegepast.

Een derde zorgpunt betreft de in de pachtsom doorberekende waterschapslasten. Bij zowel de vaststelling van de laatst betaalde pacht voor de Regeling pacht prijzen 2007 als die voor 2009 is het aandeel daarvan in de pachtsom geschat door met behulp van GIS technieken de pacht prijsgebieden over de waterschapsgebieden te leggen.

Ten slotte kan het gebruik van de laatst betaalde pacht als noemer van het veranderpercentage tot onrechtvaardige verschillen leiden voor wat betreft de in de praktijk te betalen pacht.

De oplossing voor het eerste knelpunt – uitbreiding van het aantal waarnemingen – past minder goed binnen de opdracht van de minister aan de commissie: ‘houd bij het doen van aanbevelingen rekening met de kaders van de bestaande pacht prijs systematiek en de bestaande wijze van dataverzameling’. Daarnaast biedt het geen oplossing van de overige knelpunten. Een andere, eenvoudiger oplossing is het veranderpercentage te baseren op de oude en de nieuwe regionorm (zie paragraaf 3.3).

3.2 Nauwkeurigheid laatst betaalde pacht

De gegevens betreffende de betaalde pacht zijn gebaseerd op een steekproef. Dit betekent dat de kans aanwezig is dat de steekproefresultaten afwijken van de werkelijkheid. Hoe groot de kans op afwijkingen is, hangt af van de spreiding in de resultaten en van het aantal waarnemingen in de steekproef. Tabel 3.1 geeft voor wat betreft de pacht prijs inzicht in de nauwkeurigheid. De pacht prijs in Nederland is voor 2008 berekend op 474 euro per ha, met een standaardfout van 9 euro. Dit betekent dat de gemiddelde pacht prijs in Nederland voor alle pacht contracten in de populatie naar schatting met 95% betrouwbaarheid zal liggen tussen plus of min twee keer de standaardfout, dus tussen 456 en 492 euro per ha (het schattingsinterval). Voor de afzonderlijke pacht prijs gebieden is de standaardfout veel gro-

ter, variërend van 16 euro in de Veenkoloniën en Oldambt tot 46 euro in het Zuidelijk veehouderijgebied. Zoals gezegd hangt de standaardfout af van de spreiding in de pacht prijzen en van het aantal waarnemingen. Voor meer nauwkeurige schattingen moet het aantal waarnemingen worden vergroot, omdat de spreiding nu eenmaal een gegeven is. Dat kan ook gelden voor gebieden met nu al een behoorlijk aantal waarnemingen, zoals het Rivierengebied en het Zuidelijk veehouderijgebied.

Tabel 3.1 Standaardfout laatst betaalde pacht in 2008 (euro/ha)

Pachtprijsgebied	Pachtprijs 2008	Standaard- fout	Schattingsinterval	
			onder	boven
Bouwhoek en Hogeland	475	44	387	563
Veenkoloniën en Oldambt	366	16	334	398
Noordelijk weidegebied	461	21	419	503
Oostelijk veehouderijgebied	482	26	430	534
Centraal veehouderijgebied	380	19	342	418
IJsselmeerpolders	631	41	549	713
Westelijk Holland	453	29	395	511
Waterland en Droogmakerijen	387	20	347	427
Hollands/Utrechts weidegebied	455	40	375	535
Rivierengebied	508	41	426	590
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	496	21	454	538
Zuidwest-Brabant	465	39	387	543
Zuidelijk veehouderijgebied	523	46	431	615
Zuid-Limburg	477	21	435	519
Nederland	474	9	456	492

Bron: Informatienet.

3.3 Vereenvoudiging berekening veranderpercentage

In het huidige systeem wordt het percentage waarmee individuele bestaande pachtcontracten (dat wil zeggen contracten aangegaan voor 1 september 2007) mogen worden aangepast als volgt berekend:

$$\text{Veranderpercentage} = (\text{regionorm} / \text{laatst betaalde pacht} - 1) * 100$$

Een eenvoudiger manier om het veranderpercentage te berekenen, is de actuele regionorm te delen door de oude of voorgaande regionorm in plaats van door de laatst betaalde pacht:

$$\text{Veranderpercentage} = (\text{nieuwe regionorm} / \text{oude regionorm} - 1) * 100$$

Het gebruik van de laatst betaalde pacht bij de 1^e toepassing van het advies van de CvH (I) in 2007 was noodzakelijk om überhaupt een veranderpercentage te kunnen berekenen. Er was toen immers nog geen ‘oude’ regionorm. Eenzelfde regionorm voor alle bestaande contracten was voor de commissie geen optie. Inmiddels hebben twee pacht prijsverhogin-

gen de achterstand van de gemiddelde laatst betaalde pacht ten opzichte van de regionorm grotendeels goedge maakt.

3.4 Effect bij stijging en daling regionorm

De gevolgen van het delen door oude regionorm in plaats van door de laatst betaalde pacht bij een stijging van de regionorm, kunnen met behulp van drie situaties worden aangegeven (tabel 3.2 en tabel 3.3):

- (1) laatst betaalde pacht is lager dan oude regionorm: het veranderpercentage valt lager uit bij het gebruik van de oude regionorm in de noemer (tabel 3.3) in plaats van de laatst betaalde pacht;
- (2) laatst betaalde pacht is gelijk aan de oude regionorm. In deze situatie maakt het niet uit of we de laatst betaalde pacht of de oude regionorm gebruiken;
- (3) laatst betaalde pacht is hoger dan oude regionorm. In deze situatie is het veranderpercentage hoger bij het gebruik van de oude regionorm in de noemer (in plaats van de laatst betaalde pacht).

Tabel 3.2 Veranderpercentage als verschil tussen nieuwe regionorm en laatst betaalde pacht

Situatie	Laatst betaalde pacht	Nieuwe regionorm	Veranderpercentage
1	450	600	+33
2	500	600	+20
3	550	600	+9

Tabel 3.3 Veranderpercentage als verschil tussen nieuwe en oude regionorm

Oude regionorm	Nieuwe regionorm	Veranderpercentage
500	600	+20

De gevolgen van het delen door oude regionorm in plaats van door de laatst betaalde pacht bij een daling van de regionorm, kunnen met behulp van drie situaties worden aangegeven (tabel 3.4 en 3.5):

- (1) laatst betaalde pacht is lager dan oude regionorm: het veranderpercentage valt lager uit (meer negatief) bij het gebruik van de oude regionorm in de noemer (in plaats van de laatst betaalde pacht);
- (2) laatst betaalde pacht is gelijk aan de oude regionorm. In deze situatie maakt het niet uit of we de laatst betaalde pacht of de oude regionorm gebruiken;
- (3) laatst betaalde pacht is hoger dan oude regionorm. In deze situatie is het veranderpercentage hoger (minder negatief) bij het gebruik van de oude regionorm in de noemer (in plaats van de laatst betaalde pacht).

Tabel 3.4 Veranderpercentage als verschil tussen nieuwe regionorm en laatst betaalde pacht

Situatie	Laatst betaalde pacht	Nieuwe regionorm	Veranderpercentage
1	540	480	-11
2	600	480	-20
3	660	480	-27

Tabel 3.5 Veranderpercentage als verschil tussen nieuwe en oude regionorm

Oude regionorm	Nieuwe regionorm	Veranderpercentage
600	480	-20

3.5 Gevolgen voor pachtprijsgebieden

In tabel 3.6 zijn de veranderpercentages per pachtprijsgebied van 2009 opgenomen. Enerzijds uitgaande van de laatst betaalde pacht en anderzijds uitgaande van de oude regionorm. De vergelijking wordt enigszins bemoeilijkt, omdat het veranderpercentage op basis van de oude regionorm niet voor elk van de 14 huidige pachtprijsgebieden gegeven kan worden. Bij het vaststellen van de oude regionorm (in 2007) waren er immers slechts 8 pachtprijsgebieden. De huidige gebieden Oostelijk en Centraal veehouderijgebied waren samengevoegd tot het Oostelijk weidegebied. Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen, Hollands/Utrechts weidegebied en Rivierengebied vormden het Westelijk weidegebied. De derde samenvoeging bestond uit Zuidwest Brabant, Zuidelijk veehouderijgebied en Zuid-Limburg tot het Zuidelijk weidegebied. Binnen elk van deze drie groepen is daarom de oude regionorm voor de huidige pachtprijsgebieden hetzelfde (zie tabel 3.6, kolom 'Regionorm '07'). Verder wijkt het veranderpercentage op basis van de laatst betaalde pacht in tabel 3.6 niet af van het veranderpercentage volgens de Regeling pachtprizen van 2009.

Tabel 3.6 Veranderpercentages op basis van laatst betaalde pacht (pacht) en 'oude' regionorm (regionorm)

Pachtprijsgebied	Laatst betaalde pacht (euro/ha)	Regionorm '07 (euro/ha)	Regionorm '09 (euro/ha)	Verander%	
				Pacht-prijs	Regio-norm
Bouwhoek en Hogeland	490	491	599	22	22
Veenkoloniën en Oldambt	383	324	421	10	30
Noordelijk weidegebied	456	443	627	37	42
Oostelijk veehouderijgebied	516	523	635	23	21
Centraal veehouderijgebied	474	523	646	36	24
IJsselmeerpolders	705	690	942	34	37
Westelijk Holland	440	468	404	-8	-14
Waterland en Droogmakerijen	419	468	514	23	10
Hollands/Utrechts weidegebied	474	468	533	13	14
Rivierengebied	468	468	667	43	43
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	516	528	606	17	15
Zuidwest Brabant	579	635	570	-2	-10
Zuidelijk veehouderijgebied	564	635	736	31	16
Zuid-Limburg	570	635	539	5	-15
Nederland	500	503	646	29	28

Bron: Informatienet.

Het landelijk veranderpercentage op basis van de oude regionorm is min of meer gelijk aan het percentage op basis van de laatst betaalde pacht (28% tegen 29%, zie tabel 3.6). Dit omdat de laatst betaalde pacht ongeveer gelijk is aan de oude regionorm. De verschillen

tussen de twee veranderpercentages zijn in 6 pachtprijsgebieden groter dan landelijk, te weten Veenkoloniën en Oldambt, Oostelijk veehouderijgebied, Waterland en Droogmakerijen, Zuidwest Brabant, Zuidelijk veehouderijgebied en Zuid-Limburg.

3.6 Advies

De noemer in de berekening van het veranderpercentage is nu de laatst betaalde pacht. De commissie adviseert in plaats daarvan de oude regionorm te gebruiken. Overwegingen daarbij:

- het systeem wordt rechtvaardiger. Het veranderpercentage wordt onafhankelijk van het niet of gedeeltelijk doorvoeren van een voorgaande prijsaanpassing;
- de meest voorkomende situatie is dat de laatst betaalde pacht lager is dan de oude regionorm. Overstap naar de oude regionorm als basis (noemer) voor de berekening van het veranderpercentage heeft in deze situatie het volgende effect:
 - op de korte termijn hebben pachters bij een stijgende of dalende regionorm voordeel;
 - op de langere termijn is de wijziging naar verwachting vrijwel budgetneutraal.
- de berekening van het veranderpercentage wordt eenvoudiger, transparanter en daarmee beter uit te leggen;
- het wordt technisch mogelijk om elk jaar de pachtnormen aan te passen (activiteiten om laatst betaalde pacht tijdig te berekenen zijn niet meer nodig en kunnen mogelijk omgezet worden in meer grondbeloningsbedrijven in de kleine pachtprijsgebieden). Daardoor wordt het vertragingseffect kleiner en de fluctuatie in de tijd minder.

4. Boven- en ondergrens gerelateerd aan de regionorm

4.1 Aanleiding

In de zomer van 2009 heeft de minister van LNV de bestaande pachtprijsystematiek aangepast door de introductie van een 2^e plafond. De reden daarvan was dat in ruim een derde van de gevallen de hoogst toelaatbare pachtprijs van bestaande contracten boven de regionorm, de hoogst toelaatbare pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten, uitkwam. Met een plafond van maximaal 10% boven de regionorm heeft de minister de grootste overschrijdingen, niet zijnde contracten die worden bevroren, onmogelijk gemaakt. De minister heeft later, naar aanleiding van reacties van verpachters, toegezegd de CvH II de vraag voor te leggen of ook een ondergrens gerelateerd aan de regionorm wenselijk is.

4.2 Werking boven- en ondergrens

De effect van zowel een boven als een ondergrens van bijvoorbeeld 10% van de regionorm is niet dat alle pachtprizen tussen -10% en +10% van de regionorm uitkomen. Tabel 4.1 laat zien hoe het wel werkt. De bovengrens werkt alleen in geval van een positief veranderpercentage (kolom 3) en de ondergrens alleen bij een negatief veranderpercentage (kolom 5).

Tabel 4.1 Voorbeeldberekening verandering pachtprijs (euro/ha), exclusief en inclusief 110% grens a)

Contract	Betaalde pacht	Regionorm 600 (+20%)		Regionorm 400 (-20%)	
		exclusief 110%	inclusief 110%	exclusief 110%	inclusief 110%
1	700	840	700	560	560
2	600	720	660	480	480
3	500	600	600	400	400
4	400	480	480	320	360
5	300	360	360	240	300
Gemiddeld	500	600	560	400	420

a) Vetgedrukte bedragen: boven- of ondergrens actief. Vetgedrukte en onderstreepte bedragen: bedrag bevroren.

Bij een met 20% gestegen nieuwe regionorm van 600 euro per ha is de bovengrens ($600+10\%=$) 660 euro. Indien de laatst betaalde pacht voor de verhoging al boven de 660 zat (tabel 1: 1^e rij, 1^e kolom) wordt de betaalde pacht bevroren (tabel 4.1: 1^e rij, 3^e kolom). De verhoging van 600 naar 720 loopt tegen de grens aan en voor 720 wordt 660 ingevuld (tabel 4.1: 2^e rij, 3^e kolom). Bij een met 20% gedaalde nieuwe regionorm van 400 euro per ha is de ondergrens ($400-10\%=$) 360 euro. Als de laatst betaalde pacht voor de verlaging al onder de 360 zat wordt die bevroren (tabel 4.1: 5^e rij, 5^e kolom). De verlaging van 400 naar 320 loopt tegen de grens aan. Er wordt 360 in plaats van 320 ingevuld (tabel 4.1: 4^e rij, 5^e kolom). De gemiddelde afvlakking is in dit voorbeeld (tabel 4.1: 6^e rij) sterker bij een po-

sitief veranderpercentage (van 600 naar 560 euro per ha) dan bij een negatief veranderpercentage (van 400 naar 420 euro per ha).

4.3 Effecten boven- en ondergrens

Welk effect heeft het instellen van zowel een boven- als een ondergrens op de gemiddeld te betalen pachtprijs alsmede op de totale jaarlijkse pachtsom in de huidige praktijk? Daarvoor zoeken we aansluiting bij de Regeling pachtprizen van 2009. De laatst betaalde pacht in 2008 is 483 euro per hectare. De nieuwe regionorm ligt daar in het eerste voorbeeld (tabel 4.2), net zoals in 2009 het geval was, landelijk 20% (+/- 100 euro/ha) boven en in het tweede voorbeeld (tabel 4.3) landelijk 20% onder.

Bovengrens bij stijging pachtprijs

Uitgaande van een pachtprijsverhoging van 20%, stijgt de gemiddelde pachtprijs van 483 euro per ha tot 580 euro. Door het instellen van een bovengrens van 110%, blijft de toename beperkt tot 553 euro (tabel 4.2), ofwel een aftopping van gemiddeld van 27 euro per ha. Over een totaal areaal reguliere pacht van circa 380.000 ha betekent deze aftopping een daling van de pachtsom met 10,3 mln. euro. De aftopping raakt 31% van de oppervlakte en zorgt er voor dat de stijging van de pachtprijs op het afgetopte areaal gemiddeld beperkt blijft tot 84 euro per ha.

Tabel 4.2 Effect bovengrens (110%) op pachtprijs (euro/ha) bij stijging pachtprijs 20%

Pachtprijsgebied	Pachtprijs 2008	Pachtprijs +20%		Stijging na aftopping in %
		excl. 110%	incl. 110%	
Bouwhoek en Hogeland	475	570	550	16
Veenkoloniën en Oldambt	366	439	423	16
Noordelijk weidegebied	461	553	530	15
Oostelijk veehouderijgebied	482	579	543	13
Centraal veehouderijgebied	380	456	435	14
IJsselmeerpolders	631	758	737	17
Westelijk Holland	453	544	522	15
Waterland en Droogmakerijen	387	464	439	13
Hollands/Utrechts weidegebied	455	546	521	15
Rivierengebied	508	609	589	16
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	496	596	563	14
Zuidwest-Brabant	465	558	516	11
Zuidelijk veehouderijgebied	523	627	589	13
Zuid-Limburg	477	572	548	15
Nederland	483	580	553	14

Ondergrens bij daling pachtprijs

Uitgaande van een pachtprijsverlaging van 20%, daalt de gemiddelde pachtprijs van 483 euro per ha tot 386 euro, een daling van 97 euro per ha (tabel 4.3). Door het instellen van een ondergrens van 90%, blijft de daling beperkt tot 84 euro per ha en komt de prijs uit op 399 euro (tabel 4.3). Over een totaal areaal reguliere pacht van circa 380.000 ha leidt de

ondergrens tot een stijging van de pachtsom met 4,9 mln. euro. De ondergrens raakt 33% van de oppervlakte en zorgt er voor dat de daling van de pachtprijs op die 33% van het areaal gemiddeld beperkt blijft tot 39 euro per ha.

Tabel 4.3 Effect ondergrens (90%) op pachtprijs (euro/ha) bij daling pachtprijs 20%

Pachtprijsgebied	Pachtprijs 2008	Pachtprijs -20%		Daling na aftopping in %
		excl. 90%	incl. 90%	
Bouwhoek en Hogeland	475	380	394	17
Veenkoloniën en Oldambt	366	292	301	18
Noordelijk weidegebied	461	369	381	17
Oostelijk veehouderijgebied	482	386	402	17
Centraal veehouderijgebied	380	304	309	19
IJsselmeerpolders	631	505	513	19
Westelijk Holland	453	363	374	17
Waterland en Droogmakerijen	387	310	317	18
Hollands/Utrechts weidegebied	455	364	374	18
Rivierengebied	508	406	418	18
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	496	397	415	16
Zuidwest-Brabant	465	372	395	15
Zuidelijk veehouderijgebied	523	418	432	17
Zuid-Limburg	477	381	392	18
Nederland	483	386	399	17

Wanneer men het effect van beide plafonds vergelijkbaar wil hebben, dan dient de ondergrens te worden aangepast. Bij een ondergrens van 95% (in plaats van 90%) daalt de gemiddelde pacht tot 404 euro per ha, wat 18 euro hoger is dan zonder ondergrens (tabel 4.4). De totale pachtsom komt bij deze ondergrens 6,8 mln. euro hoger uit dan zonder grens.

Tabel 4.4 Effect ondergrens (95%) op pachtprijs (euro/ha) bij daling pachtprijs 20%

Pachtprijsgebied	Pachtprijs 2008	Pachtprijs -20%		Daling na aftopping in %
		excl. 95%	incl. 95%	
Bouwhoek en Hogeland	475	380	397	16
Veenkoloniën en Oldambt	366	292	302	17
Noordelijk weidegebied	461	369	384	17
Oostelijk veehouderijgebied	482	386	407	16
Centraal veehouderijgebied	380	304	314	17
IJsselmeerpolders	631	505	525	17
Westelijk Holland	453	363	382	16
Waterland en Droogmakerijen	387	310	319	18
Hollands/Utrechts weidegebied	455	364	375	18
Rivierengebied	508	406	426	16
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	496	397	419	16
Zuidwest-Brabant	465	372	403	13
Zuidelijk veehouderijgebied	523	418	436	17
Zuid-Limburg	477	381	397	17
Nederland	483	386	404	16

Maar deze verandering is nog steeds minder dan de verandering van de pachtsom bij de bovengrens van 110% (10 mln. euro). Pas als de ondergrens gelijk is aan de regionorm (ondergrens is 100%) komt de verandering van de pachtsom overeen met die bij een bovengrens van 110%.

4.4 Effect introductie oude regionorm op functioneren boven- en ondergrens

Bij stijging van de regionorm

Tabel 4.5 gaat uit van 3 pachtovereenkomsten op tijdstip $t=0$ met ieder een eigen pacht-prijs. Gemiddeld gaat het om 500 euro per ha (1^e kolom). Vervolgens is er sprake van een regionorm op tijdstip $t=2$ van 600 euro per ha. Kolom 2 geeft de hoogst toelaatbare pacht-prijs zonder plafond. Kolom 3 toont de hoogst toelaatbare pacht-prijs met het plafond van 110% van de regionorm.

Tabel 4.5 Effect stijging regionorm op pacht-prijs (euro/ha), exclusief en inclusief 110% grens a)

Contract	Betaalde pacht ($t=0$)	Hogere regionorm: 600 (+20%) ($t=2$)		Gelijke regionorm: 600 ($t=4$)	
		exclusief 110%	inclusief 110%	excl. 110% b)	incl. 110% c)
2	600	720	660	720	660
3	500	600	600	600	643
4	400	480	480	480	514
Gemiddeld	500	600	560	600	606

a) Vetgedrukt: bovengrens actief. b) Veranderpercentage ($t=4$): $(600/600=)$ 0%. c) Veranderpercentage ($t=4$): $(600/560=)$ 7,14%.

Stel nu dat op tijdstip $t=4$ de regionorm dezelfde is als op tijdstip $t=2$, ook 600 euro per ha. In het eerste geval, zonder plafond, blijft de hoogst toelaatbare pacht per contract op tijdstip $t=4$ (kolom 4) gelijk aan die op tijdstip $t=2$ (kolom 2). In het tweede geval wordt het veranderpercentage 7,14% omdat er sprake is van een achtergebleven laatst betaalde pacht vanwege de werking van het plafond op tijdstip $t=2$. Het veranderpercentage is dus positief, ook al blijft de regionorm gelijk. Daardoor neemt de spreiding af. Wanneer je als noemer van het veranderpercentage de oude regionorm ($t=2$) neemt in plaats van de laatst betaalde pacht, dan wordt het veranderpercentage van $t=4$ gelijk aan nul en verdwijnt het effect van de laatst kolom in tabel 4.4. Vanwege het vervangen van de laatst betaalde pacht door de oude regionorm wordt de (procentuele) spreiding meer in stand gehouden.

Bij daling van de regionorm

Tabel 4.6 laat zien dat in de situatie met de ondergrens de daling van het contract met de laagste laatst betaalde pacht in de periode $t=2$ beperkt wordt (tabel 6: 3^e rij, 3^e kolom). Bij een onveranderde regionorm op tijdstip $t=4$ wordt het veranderpercentage negatief (kolom 5). Daardoor neemt de spreiding af. Indien de oude regionorm als noemer wordt gebruikt in plaats van de laatst betaalde pacht verdwijnt dat effect (kolom 4).

Tabel 4.6 Effect daling regionorm op pachtprijs (euro/ha), exclusief en inclusief 90% grens a)

Contract	Betaalde pacht (t=0)	Lagere regionorm: 400 (-20%) (t=2)		Gelijke regionorm: 400 (t=4)	
		exclusief 90%	inclusief 90%	excl. 90% b)	incl. 90% c)
2	600	480	480	480	457
3	500	400	400	400	381
4	400	320	360	320	360
Gemiddeld	500	400	420	400	399

a) Vetgedrukt: ondergrens actief. b) Veranderpercentage (t=4): $(400/400=)$ 0%. c) Veranderpercentage (t=4): $(400/420=)$ -4,76%.

4.5 Advies

Het effect van een gelijke boven- en ondergrens (110% en 90%) op de verandering van de totale pachtsom is niet gelijk. Uitgaande van een fictieve stijging van de pachtprijs met 20% in elke pachtprijsgebied, leidt de bovengrens tot een daling van de totale pachtsom met circa 10 mln. euro. Bij een fictieve daling van de pachtprijs met 20% in elk pachtprijsgebied, zorgt de ondergrens voor een stijging van de totale pachtsom met ongeveer 5 mln. euro.

De keuze voor eenzelfde bovengrens als ondergrens van 10%, leidt tot minder uitersten, zowel naar boven als naar beneden (spreiding). Daardoor wordt de wetgeving niet alleen als evenwichtiger (niet alleen een bovengrens), maar ook als rechtvaardiger (minder grote verschillen) ervaren en dat bevordert het draagvlak.

Het vervangen van de laatst betaalde pacht door de oude regionorm in combinatie met een onder en bovengrens heeft twee effecten. Het beperkt weliswaar iets van het gunstige effect van een boven- en ondergrens, namelijk dat er minder grote onderlinge verschillen in te betalen pacht resteren, maar er ontstaat tevens minder verwarring omdat bij een gelijk blijvende regionorm ook de veranderpercentages nul zijn.

5. Overige discussiepunten

5.1 Pachtprijsgebieden

5.1.1 Aanleiding

De opdracht aan de Commissie pachtnormen in 2006 was een robuuste rekenmethodiek te ontwikkelen met een regionale verbijzondering. Daarbij is de keuze gevallen op een indeling in groepen van landbouwgebieden (14), omdat de onderliggende landbouwgebieden (66) zijn samengesteld met behulp van gemeenten met 'een homogene agrarische structuur' (CBS, 1993). In eerste instantie waren er niet voldoende steekproefbedrijven om 14 gebieden te kunnen onderscheiden. Door de uitbreiding van het aantal steekproefbedrijven is dit alsnog mogelijk gemaakt. Hiermee zijn echter nog niet alle bezwaren weggenomen. Als voorbeelden zijn de gemeenten Coevorden en Renkum genoemd die qua karakter niet in de 'juiste' groep van landbouwgebieden zouden zijn toegedeeld. Coevorden valt in het Oostelijk veehouderijgebied, maar zou beter passen in de Veenkoloniën en Oldambt. Renkum zou, op basis van de grondsoort (zand), eigenlijk niet tot het Rivierengebied moeten worden gerekend.

Er wordt eerst ingegaan op de landbouwgebiedsindeling van 1991, met name op de criteria die aan de indeling ten grondslag liggen en de gevolgen van gemeentelijke herindelingen. Vervolgens komen de mogelijkheden aan de orde om onvolkomenheden weg te nemen.

5.1.2 Landbouwgebiedsindeling 1991

Voor de landbouwgebiedsindeling 1991 is uitgegaan van de toen bestaande indeling (de landbouwgebiedsindeling 1957), aangevuld met de resultaten van clustertechnieken en de indeling in zogenaamde economisch-geografische regio's. De landbouwgebiedsindeling 1957 – bestaande uit ruim 120 gebieden – was gebaseerd op het principe van een zo homogeen mogelijke verschijningsvorm van de landbouw. Deze werd onder meer beoordeeld aan de hand van de grondsoort, de hoogteligging en een aantal structuurkenmerken van de landbouw, zoals de akkerbouw- grasland- tuinbouwverhouding en de gemiddelde bedrijfs grootte. De gebieden werden opgebouwd uit gehele gemeenten, behalve als de verschijningsvorm binnen gemeentedelen geheel verschillend was. Tot slot diende een landbouwgebied volledig in een provincie te vallen.

Voor de indeling 1991 is in eerste instantie getracht nieuwe gebieden samen te stellen door oude gebieden (indeling 1957) samen te voegen, aangevuld met resultaten uit een aantal clusterprocedures. De clustering was onder meer gebaseerd op de bedrijfsomvang, de verdeling van de productie over veehouderij-, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, het aandeel kleine bedrijven en het aandeel gespecialiseerde bedrijven. Als de clusterresultaten het toelieten is aansluiting gezocht bij de economisch-geografische gebieden. In tegenstelling tot de indeling 1957 bestaat de indeling 1991 uit gehele gemeenten. Een

landbouwgebied van de indeling 1991 is dan ook opgebouwd uit gehele aan elkaar grenzende gemeenten, die tot dezelfde provincie behoren. De indeling 1991 bestaat uit 66 gebieden (bijlage). Op basis van deze indeling is tevens een aggregatie gemaakt op grond van een vergelijkbare landbouwstructuur, waarbij met name is gekeken naar de procentuele verdeling van de bedrijven over de verschillende bedrijfstypen. Voorwaarde bij de samenvoeging was de aangrenzendheid van landbouwgebieden. Dat resulteerde in 14 groepen van landbouwgebieden. Deze indeling is in 1991 tezamen met de indeling in 66 landbouwgebieden vastgesteld door de Adviescommissie Landbouwstatistiek.

5.1.3 Gemeentelijke herindelingen

Bij een gemeentelijke herindeling waarbij meerdere landbouwgebieden zijn betrokken, bepaalt het CBS in welk landbouwgebied de betreffende gemeente gaat vallen. Dat doet het onder meer op basis van het soort landbouwactiviteiten (veeteelt, akkerbouw, etc.), de grondsoort en de statistische gevolgen (in welk landbouwgebied vielen de meeste bedrijven vóór die herindeling). Over het algemeen zijn de gevolgen van de gemeentelijke herindelingen voor de opbouw van de landbouwgebieden beperkt. Op het niveau van de 14 groepen van landbouwgebieden is het probleem nog veel kleiner.

De grootschalige gemeentelijke herindeling in Drenthe in 1998 vormt hier echter een uitzondering op. In dat jaar zijn de meer dan 30 gemeenten samengevoegd tot de 12 huidige gemeenten, wat ook gevolgen heeft gehad voor de opbouw van de (groepen van) landbouwgebieden. Zo bestaat de huidige gemeente Coevorden grofweg uit de oude gelijknamige gemeente en de voormalige gemeenten Dalen, Oosterhesselen, Sleen en Zweelo. Het oude Coevorden viel samen met Dalen in het landbouwgebied Zuidelijk Zandgebied in Drenthe en de groep van landbouwgebieden Oostelijk veehouderijgebied, en de andere drie voormalige gemeenten lagen in het landbouwgebied Smilde en Centraal Zandgebied in Drenthe en de groep van landbouwgebieden Veenkoloniën en Oldambt. Door deze gemeentelijke herindeling over de grenzen van de bestaande landbouwgebiedsindeling heen, moest die laatste ook worden aangepast. De nieuwe gemeente Coevorden ligt nog steeds in het landbouwgebied Zuidelijk Zandgebied in Drenthe en de groep van landbouwgebieden Oostelijk veehouderijgebied, maar de grenzen van de landbouwgebieden zijn in dit deel van Drenthe duidelijk anders gaan lopen.

5.1.4 Advies

De leden is gevraagd om suggesties te doen voor aanpassingen in de regio-indeling, ofwel de 14 pacht prijsgebieden die gelijk zijn aan de 14 groepen van landbouwgebieden. Dat bleek evenwel om verschillende redenen niet eenvoudig. Zo zijn er behalve de gemeenten Coevorden en Renkum, die bij dit onderwerp herhaaldelijk zijn genoemd, nog meer gemeenten/gebieden waar volgens verschillende leden vraagtekens bij de indeling gezet kunnen worden. Het kost te veel tijd om de indeling van heel Nederland tegen het licht te houden. Bovendien zullen andere indelingen leiden tot nieuwe vragen.

Een andere oplossingsrichting is de huidige werkwijze te blijven toepassen, de herziening van de pacht prijs volgens artikel 7:333 BW, maar met verbeteringen in de communicatie en de instructies. Als een partij vraagt om een herziening van de pacht prijs

zonder nadere onderbouwing, dan kijkt de grondkamer alleen maar of de berekeningen correct zijn uitgevoerd. Gaat het daarentegen om een gemotiveerd herzieningsverzoek, dan zal de grondkamer ook zijn beslissing met argumenten moeten onderbouwen. In het laatste geval is de kans veel groter dat de pachtprijs wordt herzien. Meer en betere communicatie is een van de middelen om die meer actieve rol van zowel de (ver)pachters als grondkamers te bevorderen. Verder vraagt het ook om verbetering van de instructies van de medewerkers van de grondkamers.

De commissie doet geen aanbevelingen voor aanpassingen van de regio-indeling, maar geeft aan de oplossing te zoeken in verbeteringen van de mogelijkheden volgens artikel 7:333 BW (zie tevens §5.3).

5.2 Frequentie aanpassing pachtprizen

5.2.1 Aanleiding

De in 2006 door de CP I voorgestelde jaarlijkse aanpassing van de Regeling pachtprizen is door de Tweede Kamer niet overgenomen. De Tweede Kamer koos ervoor om eens in de 2 jaar de Regeling pachtprizen aan te passen.

5.2.2 Advies

De commissie adviseert evenals in 2006 om jaarlijks de Regeling pachtprizen aan te passen. Dit advies is alleen technisch uitvoerbaar indien de minister het advies van de commissie, om de laatst betaalde pacht te vervangen door de oude regionorm, overneemt. Een jaarlijkse aanpassing maakt de pachtnorm actueler, beperkt de jaarlijkse fluctuatie en sluit aan bij de frequentie waarmee de huren worden aangepast.

5.3 Toeslagen en aftrekken (artikel 333 Burgerlijk Wetboek)

5.3.1 Aanleiding

Pachters geven aan een aftrek te willen voor minder doelmatige landbouwgronden. Op dit moment is de belangrijkste mogelijkheid voor pachtprijsherziening in verband met minder goede externe omstandigheden de toetsing aan 2% van de vrije verkeerswaarde van die percelen. Op basis van artikel 333, lid 2 (en 3) van het Burgerlijk Wetboek 'Herziening van de pachtprijs' kan de pachter of de verpachter de grondkamer verzoeken om de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziet deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen. De eventuele herziening door de grondkamer volgens artikel 333 BW wordt uitsluitend gebaseerd op 2% van de waarde van het perceel. Met die waardebepaling van de grondkamer wordt in feite uitdrukking gegeven aan 'redelijkheid en billijkheid'. De redelijkheid en billijkheid zit daarmee in de taxatie van de vrije verkeerswaarde van een perceel door de grondkamer.

5.3.2 Afbakening

De opdracht aan de CvH II betreft het pachtprijsstelsel⁶ en niet de overige pachtwetgeving, zoals bijvoorbeeld artikel 333. Dat betekent dat de commissie binnen het pachtprijsstelsel kan adviseren om een stelsel van aftrekken of van aftrekken en toeslagen in het leven te roepen. In de opdracht van de minister van LNV aan de CvH II wordt hier zelfs expliciet aandacht voor gevraagd⁷.

5.3.3 Aftrekken en toeslagen in het verleden

Een systeem van aftrekken en toeslagen is vastgelegd in het Pachtnormenbesluit van 1977 (Besluit van 29 september 1977, houdende vaststelling van regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs als bedoeld in artikel 3 van de Pachtwet). Het gaat voor los bouw- en grasland om het overzicht in tabel 5.1 met bedragen die nadien periodiek werden aangepast.

Tabel 5.1 Hoogst toelaatbare pacht prijzen (gld. per ha) en toeslag of aftrek (gld. per ha) voor los land volgens Pachtnormenbesluit 1977

Grondsoort	Kwaliteitsklasse			Toeslag of aftrek		
	I	II	III	Ontsluiting	Waterhuishouding	Verkaveling
Zeekleigronden	470	320	230	60	80	90
Rivierkleigronden	340	260	170	50	70	50
Zand- en dalgronden	360	270	180	50	70	50
Veengronden	290	220	150	50	70	50

Naast (1) de grondsoort en (2) de kwaliteit van de grondsoort werd de hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald door (3) meer of minder gemiddelde externe productieomstandigheden. Onder externe productieomstandigheden werd onder meer verstaan de ontsluiting, de waterhuishouding en de verkaveling. Het laatste betreft de perceelsvorm, de perceelsgrootte, de ligging en de bereikbaarheid van de kavel ten opzichte van de bedrijfsgebouwen (artikel 5).

Het systeem is in 1992 vereenvoudigd (Besluit van 8 oktober 1992 houdende wijziging Pachtnormenbesluit 1977)⁸. Vanaf dat jaar was er nog maar 1 kwaliteitsklasse per grondsoort, waarbij werd uitgegaan van optimale externe productieomstandigheden. Verder was er nog maar één aftrek mogelijk, uitsluitend voor minder goede externe productieomstandigheden. De maximale aftrek daarvoor bedroeg 50% (een soort van sommatie van de eerdere drie externe productieomstandigheden). Toeslagen konden niet langer worden toegepast omdat van optimale externe productieomstandigheden werd uitgegaan.

⁶ 'Houd bij het doen van aanbevelingen rekening met de kaders van de bestaande pachtprijsystematiek en de bestaande wijze van dataverzameling.'

⁷ 'Besteed daarbij in ieder geval aandacht aan de volgende onderdelen:

- de wenselijkheid van de invoering van een systeem van aftrekposten voor kleinschalige landschapselementen bijvoorbeeld op landgoederen;'

⁸ Doordat binnen het systeem van 1977 de normen achterbleven bij de ontwikkeling van de bedrijfsresultaten in de landbouw werden de grondkamers min of meer gedwongen de hoge kwaliteitsklasse te kiezen in combinatie met een toeslag in plaats van een aftrek voor externe productieomstandigheden.

5.3.4 Oplossingsrichtingen

Grofweg zijn er twee mogelijkheden om voor minder goede productieomstandigheden te corrigeren. Een regeling met toeslagen en aftrekken binnen het pachtprijsstelsel, of een regeling buiten het pachtprijsstelsel vergelijkbaar met de huidige praktijk, toepassing van artikel 333 BW.

5.3.5 Huidige praktijk voortzetten: toepassing van artikel 333 door de grondkamers

De aanwezigheid op een perceel land van een of meerdere kleinschalige landschapselementen heeft uit landbouwkundige oogpunt gezien in het algemeen een negatieve invloed op de waardering van de externe productieomstandigheden van het desbetreffende perceel. De aanwezigheid van minder goede externe productieomstandigheden als vorenbedoeld maar ook van andere zoals die met betrekking tot de ontsluiting, waterhuishouding of verkaveling van een perceel land komt tot uitdrukking in de vrije verkeerswaarde daarvan. Overigens komt ook een eventuele mindere kwaliteit van de grond tot uitdrukking in die vrije verkeerswaarde.

Deze vrije verkeerswaarde is van belang bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het desbetreffende perceel land door de grondkamer. De pachter of de verpachter kan daartoe ingevolge artikel 7:333, lid 2 en 3 BW bij de grondkamer een verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt veelal ingediend indien de pachter of de verpachter zich niet kan verenigen met de uitkomst van de verhoging (of verlaging) van rechtswege met het regionaal veranderpercentage van de pachtprijs in de tussentijd bestaande (reguliere of geliberaliseerde > 6jaar) pachtovereenkomst ingevolge artikel 7:333, lid 1 BW. Blijkens artikel 3 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals nadien gewijzigd, dient de grondkamer bij de bepaling van die hoogst toelaatbare pachtprijs als bovengrens 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel land, zulks uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik daarvan, dan wel – indien deze lager is – 110% van de toepasselijke regionorm. Om te bewerkstelligen dat de grondkamer in dit verband mede acht zal slaan op de op een pachtobject aanwezige kleine landschapselementen zal de indiener van het herzieningsverzoek, veelal de pachter, er goed aan te doen om in diens verzoek aan de grondkamer daarvan uitdrukkelijk melding te maken en de negatieve gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel land concreet aan te geven. Ook is het zinvol voor de indiener van het verzoek om de gevolgen van een en ander op de hoogte van de vrije verkeerswaarde als vorenbedoeld aan te geven. Veelal zal een dergelijk concreet gemotiveerd verzoekschrift de grondkamer aanleiding geven om een taxatie door haar deskundigen te gelasten, waarbij deze bij hun taxatie van de vrije verkeerswaarde acht zullen slaan op het in het verzoekschrift vermelde, evenals op de eventuele reactie van de wederpartij.

5.3.6 Advies

De commissie is van mening dat de introductie van toeslagen en aftrekken een te fundamentele ingreep in het huidige pachtprijsstelsel is, waardoor die buiten de opdracht (fine-tuning) valt. De commissie adviseert met klem een onderzoek te laten verrichten naar de mogelijkheden van een systeem van toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden. Met het oog hierop zal de commissie voor 1 juli 2010 de precieze onderzoeksvragen alsmede perspectievolle oplossingsrichtingen aan de minister van LNV doen toekomen.

Bij een beroep op artikel 7:333 BW wijst de commissie nadrukkelijk op het belang van concreet onderbouwde verzoekschriften voor pachtprijsherziening. Hoewel wettelijk geen motiveringseisen aan een verzoekschrift aan de grondkamer worden gesteld, acht de commissie een meer concrete onderbouwing van een dergelijk verzoek dan tot nu toe gebruikelijk is, zowel voor de indiener als voor de grondkamer zinvol en doelmatig.

6. Agrarische bedrijfsgebouwen

6.1 Aanleiding

De problematiek van de pacht van agrarische bedrijfsgebouwen spitst zich toe op de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs van oudere bedrijfsgebouwen. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden verpacht op basis van een contract volgens artikel 17, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007. Na de overeengekomen contractperiode van bijvoorbeeld 20 jaar geldt voor deze dan oudere gebouwen het vigerende systeem van pacht prijsbepaling van agrarische gebouwen, de zogenaamde ha-norm.

Worden oudere, minder doelmatige, gebouwen in de veeteelt nog wel gebruikt als onderkomen voor jongvee, werktuigen en dergelijke, in de akkerbouw worden dergelijke gebouwen soms nauwelijks meer gebruikt. Zo maken steeds meer akkerbouwers gebruik van (nieuwe) gebouwen die men gezamenlijk met de burens exploiteert. Het beperkte gebruik neemt niet weg dat er door de pachter voor betaald moet worden conform tabel 6.1. De verpachter heeft te maken met vaste eigenaarlasten, zoals de verzekeringspremie, de woz-belasting, het onderhoud, enz. waarvoor hij via de pachtcanon minimaal gecompenseerd wil worden. Er is dan immers nog geen sprake van enig rendement. Kortom, zowel pachters als verpachters hebben moeite met de huidige systematiek van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische bedrijfsgebouwen.

6.2 Gepachte bedrijfsgebouwen op landbouwbedrijven

In LEI rapport 1.99.12 van 1999 (samengesteld ten behoeve van de Commissie Leemhuis-Stout) is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van het aantal gepachte gebouwen in de jaren negentig⁹. In totaal werd er in de jaren negentig op circa 11% van het totaal aantal landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge bedrijfsgebouwen gepacht (naast gebouwen in eigendom). Het gemiddeld jaarlijks betaalde bedrag aan pacht bedroeg toen 9.500 gulden per bedrijf. De waarde van de verpachte bedrijfsgebouwen en woningen ten opzichte van alle andere gebouwen op landbouwbedrijven is beperkt. In 1996/97 was de gemiddelde woz-waarde van gepachte gebouwen en woningen op bedrijven met gepachte gebouwen circa 240.000 gulden. De gemiddelde woz-waarde van de gebouwen en woningen in eigendom bleek op diezelfde bedrijven bijna tweemaal zo hoog, namelijk 460.000 gulden. Voor de groep BIN-bedrijven met gepachte gebouwen (al dan niet inclusief woning) maakt het gepachte deel van de gebouwen bijna 37 % uit van de waarde van alle gebouwen. Dit betekent dat de waarde van gepachte gebouwen maar een zeer beperkt deel (ongeveer 3%) uitmaakt van de totale waarde van de gebouwen op alle landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge.

⁹ Onder gebouwen worden in de LEI-boekhouding naast de 'echte gebouwen' zoals ligboxenstallen of werktuigenbergingen ook verstaan onroerende zaken zoals toegangswegen, erfverharding, torensilo, mestplaat, sleufsilo, erfbeplanting en mestsilo's.

6.3 Huidige bepaling hoogst toelaatbare pachtprijs gebouwen

De aanpassing van de ha-norm heeft voor het laatst in september 2009 (Regeling pachtprizen 2009) plaats gehad. Het betrof een actualisatie op basis van de ontwikkeling van de inflatie. De gemiddelde inflatie volgens de Consumentenprijsindex (CPI) per jaar bleek over de afgelopen 5 jaar 1,62% (CBS-Persbericht PB09-044, 4 juni 2009). Aangezien de maximale pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen om de twee jaar worden gewijzigd werden de bedragen van artikel 16, 1^e lid van het Pachtprizenbesluit 2007 met (2x1,62% =) 3,24% verhoogd. Tabel 6.1 laat zowel de bedragen van 2007 als die van 2009 zien.

Tabel 6.1 Hoogst toelaatbare pachtprizen (euro/ha) bedrijfsgebouwen naar bedrijfstype en bedrijfsoppervlakte en naar kwaliteit, 2007 en 2009

Bedrijfstype	Zeer goed		Voldoende		Slecht	
	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Veeteelt- en gemengde bedrijven						
< 15 ha	445	459	241	249	68	70
15-25 ha	374	386	209	216	52	54
25-35 ha	329	340	180	186	50	52
35-45 ha	275	284	167	172	50	52
Akkerbouwbedrijven						
< 15 ha	371	383	217	224	55	57
15-25 ha	340	351	191	197	52	54
25-35 ha	298	308	170	176	50	52
35-45 ha	254	262	128	132	50	52

Bron: Regeling pachtprizen 2007 en 2009.

Uit tabel 6.1 blijkt dat er qua hoogte van de pacht verschil is tussen de gebouwen van veeteelt- en gemengde bedrijven enerzijds en van akkerbouwbedrijven anderzijds. Daarnaast maakt het voor de hoogte van de pachtprijs uit hoe groot het bedrijfsareaal (dan wel het areaal waarvoor een gebouw wordt gebruikt) is. Tenslotte worden gepachte gebouwen als zeer goed, voldoende of slecht aangemerkt.

De huidige systematiek heeft onder meer als nadeel dat er geen relatie tussen het aantal hectaren op een bedrijf en de hoogst toelaatbare pachtprijs van de gepachte bedrijfsgebouwen hoeft te zijn. Het is immers vreemd dat wanneer een pachter van bedrijfsgebouwen er 10 hectaren landbouwgrond bijkoopt, zijn pachtprijs voor de oudere gepachte gebouwen omhoog zou gaan. Daarnaast heeft de schaalvergroting ertoe geleid dat zeer veel bedrijven op dit moment over meer dan 45 hectaren beschikken. Verder is het nog maar de vraag of oudere gebouwen die in de akkerbouw worden gebruikt ook nu nog een lagere pachtprijs verdienen dan gebouwen in de veehouderij. Ook is de wijze waarop de kwalificatie 'zeer goed, voldoende en slecht' (of een tussenvorm daarvan) tot stand komt niet geheel doorzichtig. Tenslotte dient bedacht te worden dat tabel 6.1 qua vorm al in 1958 bestond (Besluit van 19 april 1958, houdende regelingen ten aanzien van de hoogst toelaatbare

pachtprijs, als bedoeld in artikel 3 van de Pachtwet. Staatsblad 195)¹⁰. Die tabel is door de jaren heen simpelweg telkens verhoogd met een of ander percentage.

6.4 Oplossingsrichtingen

6.4.1 Aansluiten bij de regeling huur niet-agrarische bedrijfsgebouwen (BW)

Partijen zijn volgens de regeling van de huur van niet-agrarische bedrijfsgebouwen in het BW vrij een prijs overeen te komen. In geval van onenigheid over de prijs stelt de rechter een prijs vast op basis van het advies van een deskundige (taxateur). Die kijkt naar de verkoopprijzen van vergelijkbare (agrarische) bedrijfsruimten in de afgelopen 5 jaar, met in achtneming van de ontwikkeling van het prijspeil. Genoemde vrijheid om de huurprijs vast te stellen levert voor wat betreft een hoogst toelaatbare pacht of huur van een agrarisch bedrijfsgebouw geen aanknopingspunten op.

6.4.2 Waarde ontlenen aan woz

De taxatie in het kader van de woz kent voor de betreffende taxateurs twee taxatiewijzers, de Taxatiewijzer en kengetallen Deel 20A, Grond bij agrarische objecten en Deel 20B, Agrarische gebouwen. Daarnaast is er nog een uitgebreide vraagbaak. Beide taxatiewijzers worden regelmatig geactualiseerd. De beide delen zijn geldig voor de waardepeildatum 1 januari 2009. Deel 20A, Grond bij agrarische objecten, hanteert dezelfde regio-indeling als de pachtprijzenbesluiten (14 groepen van landbouwgebieden). Deel 20B, Agrarische gebouwen, geeft bedragen per m² voor alle soorten bouwsels die op agrarische bedrijven voor kunnen komen. Beide delen geven een zeer gedetailleerd overzicht van de te taxeren objecten. Bij Deel 20B is er bij elk object een m² prijs in relatie tot de omvang in vierkante meters, de bouwjaarklasse en doelmatigheid en de staat van onderhoud. Kortom, aan de voorgeschreven taxatiemethode ligt het niet. Over de toepassing van de methode in de praktijk is op dit moment geen informatie beschikbaar. Wat we wel weten is dat het volgens een exercitie van de grondkamers van midden jaren negentig ondoenlijk bleek om de pacht van gebouwen als percentage van de woz-waarde vast te stellen omdat die woz-waarde slecht zou zijn getaxeerd. Wat we ook weten is dat op dit moment de woz-waarde wordt gebruikt voor meerdere doeleinden, zoals gemeentelijke onroerendgoedbelasting, huurwaardeforfait in de inkomstenbelasting, waterschapsheffing, hypotheekverstrekking, en te verzekeren waarde. Gezien dit belang zou het vreemd zijn indien de taxaties nu nog onder de maat zouden zijn.

Kortom, indien de huidige taxaties worden uitgevoerd conform de taxatiewijzers zou de waarde in het economisch verkeer bij voortgezet agrarisch gebruik (WEVAB) van de agrarische gebouwen niet alleen bekend zijn (de grondeigenaar, de verpachter, beschikt daarover omdat hij gemeentelijke onroerendgoedbelasting betaalt), maar tevens adequaat. Het is dan ook mogelijk om, voor wat betreft de vaststelling van de hoogst toelaatbare

¹⁰ Op dit moment staan ons geen oudere besluiten ter beschikking.

pachtprijs, van die woz-waarde een door pachters en verpachters geaccepteerd percentage te kiezen.

Er kleven evenwel ook nadelen aan een dergelijke rigoureuze wijziging van het systeem. In de 1^e plaats leidt de overgang van de huidige waardering van de agrarische gebruikswaarde naar een waardering op basis van de vrije verkeerswaarde tot een op dit moment niet te voorzien effect op de hoogst toelaatbare pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen. In de 2^e plaats kan de pachter verbeteringen aan de gebouwen hebben aangebracht die nu niet door de Grondkamers worden meegenomen, maar die wel in de woz-waarde tot uitdrukking komen. In de 3^e plaats treed er een vertraging in de tijd op aangezien de woz-waarde op een ander tijdstip (per 1 januari) wordt vastgesteld dan de (huidige) tweejaarlijkse regeling pachtprizen (per 1 september).

6.5 Advies

Gezien de complexiteit van de problemen van het huidige stelsel en de complexiteit van de 2^e oplossingsrichting lijkt het ondoenlijk om binnen het korte tijdsbestek van de CvH II de minister een concrete wijziging van het systeem van de vaststelling van hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen te adviseren. Dat neemt evenwel niet weg dat er geen wijziging nodig is, de problemen van het sterk verouderde systeem blijven immers. De CvH 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.

7. Pakket aanbevelingen

7.1 Voorgestelde aanpassingen

De in de vorige hoofdstukken gedane aanbevelingen vormen een samenhangend pakket. Niet alleen omdat in sommige gevallen de ene aanpassing nodig is om de andere mogelijk te maken¹¹, maar vooral omdat het pakket op evenwichtige wijze rekening houdt met de belangen van pachters en verpachters. De commissie adviseert:

- de berekening van de grondbeloning als volgt te wijzigen:
 - niet langer 1% van het bedrijfsvermogen als reservering voor de pachter in mindering op de grondbeloning te brengen, maar in plaats daarvan 20% van de grondbeloning;
 - bedrijven met meer dan 25% neveninkomsten niet langer als grondbeloningsbedrijf te selecteren.
- naast het plafond van 110% van de regionorm tevens een ondergrens van 90% van de regionorm in te voeren. Dit 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;
- bij de berekening van het veranderpercentage in de noemer de laatst betaalde pacht te vervangen door de voorgaande (oude) regionorm;
- de pachtnormen jaarlijks aan te passen in plaats van om de 2 jaar.

Daarnaast adviseert de commissie een nadere studie uit te laten voeren naar:

- de mogelijkheden van het invoeren van toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden;
- het functioneren van de pachtnormen voor agrarische bedrijfsgebouwen.

Om de gevolgen van de adviezen per pachtprijsgebied in kaart te brengen is nagegaan wat de adviezen voor effect zouden hebben gehad op de laatste aanpassing van de Regeling pachtprizen, die van 2009.

7.2 (Cumulatief) effect van de aanpassingen voor de Regeling pachtprizen 2009

Om het effect van de aanpassingen voor de Regeling pachtprizen 2009 per pachtprijsgebied te tonen is – als nulsituatie - uitgegaan van de feitelijke Regeling pachtprizen 2009 alsmede van de wijziging van de grondbeloning in elk van de pachtprijsgebieden in dat jaar (tabel 7.1).

¹¹ Vervanging van de laatst betaalde pacht door de 'oude' regionorm bij de berekening van het veranderpercentage maakt een jaarlijkse aanpassing van de pachtnormen mogelijk.

Tabel 7.1 Regeling pachtprizen 2009 (nulsituatie)

Pachtprijsgebied	Grondbeloning (euro/ha)	Regionorm (euro/ha)	Verander%
Bouwhoek en Hogeland	665	599	22
Veenkoloniën en Oldambt	421	421	10
Noordelijk weidegebied	697	627	37
Oostelijk veehouderijgebied	668	635	23
Centraal veehouderijgebied	587	646	36
IJsselmeerpolders	1.047	942	34
Westelijk Holland	367	404	-8
Waterland en Droogmakerijen	571	514	23
Hollands/Utrechts weidegebied	508	533	13
Rivierengebied	635	667	43
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	606	606	17
Zuidwest-Brabant	518	570	-2
Zuidelijk veehouderijgebied	775	736	31
Zuid-Limburg	490	539	-5
Nederland	-	-	-

De 1^e aanpassing is de vereenvoudigde berekening van de reserveringen, te weten 20% van de grondbeloning in plaats van 1% van het bedrijfsvermogen (tabel 7.2). Deze aanpassing is er op gericht om de uitschieters in de ontwikkeling van de grondbeloning enigszins te nivelleren. Vandaar dat het effect bij een extreme stijging van de grondbeloning, zoals in 2009, ook als substantieel mag worden beoordeeld (15 miljoen euro). Nochtans resteren er nog enkele hoge veranderpercentages: Centraal veehouderijgebied, Rivierengebied en Zuidelijk veehouderijgebied. De reden hiervan is dat die pachtprijsgebieden voorheen (in 2007) tot een cluster van de huidige 14 pachtprijsgebieden behoorden en daardoor het inhaaleffect van 2007 geheel of gedeeltelijk zijn misgelopen. Bij een volgende Regeling pachtprizen zal dat effect naar verwachting zijn opgedroogd.

Tabel 7.2 Regeling pachtprizen 2009 (nulsituatie), inclusief aanpassing reservering

Pachtprijsgebied	Grondbeloning (euro/ha)	Regionorm (euro/ha)	Verander%	Pachtsom (mln. euro)
Bouwhoek en Hogeland	605	545	11	-1,0
Veenkoloniën en Oldambt	393	393	3	-0,7
Noordelijk weidegebied	629	566	24	-4,0
Oostelijk veehouderijgebied	620	589	14	-2,1
Centraal veehouderijgebied	561	617	30	-0,3
IJsselmeerpolders	912	821	16	-3,7
Westelijk Holland	374	411	-6	0,2
Waterland en Droogmakerijen	517	465	11	-0,4
Hollands/Utrechts weidegebied	496	521	10	-0,2
Rivierengebied	606	636	36	-0,7
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	542	569	10	-1,9
Zuidwest-Brabant	505	556	-4	-0,1
Zuidelijk veehouderijgebied	732	732	30	-0,1
Zuid-Limburg	468	515	-10	-0,2
Nederland	-	-	-	-15,1

De 2^e aanpassing is de uitsluiting van grondbelonningsbedrijven met meer dan 25% opbrengsten uit niet-grondgebonden producties. De pachtopbrengsten stijgen hierdoor landelijk met een miljoen euro (tabel 7.3). Dat de totale pachtopbrengsten stijgen in plaats van dalen komt niet onverwacht. Gespecialiseerde bedrijven doen het vaak beter. Daarnaast zou er ook nog een schaaleffect in kunnen zitten, aangezien juist minder grote bedrijven soms een nevenproductie realiseren teneinde een redelijk inkomen te verdienen. De grotere bedrijven hebben een neventak in mindere mate nodig om een redelijk inkomen te kunnen realiseren. De pachtprijsgebieden geven zowel stijgingen als dalingen van de pachtopbrengsten te zien. Ten slotte dient bedacht te worden dat bij dalende opbrengsten uit grondgebonden producties er meer bedrijven boven de grens van 25% uit komen. Dat kan consequenties hebben voor het aantal resterende grondbelonningsbedrijven in elk der pachtprijsgebieden.

Tabel 7.3 Regeling pachtprizen 2009 (nulsituatie), inclusief uitsluiting nevenopbrengsten

Pachtprijsgebied	Grondbeloning (euro/ha)	Regionorm (euro/ha)	Verander%	Pachtsom (mln. euro)
Bouwhoek en Hogeland	665	599	22	0,0
Veenkoloniën en Oldambt	421	421	10	0,0
Noordelijk weidegebied	707	636	39	0,6
Oostelijk veehouderijgebied	681	647	25	0,5
Centraal veehouderijgebied	602	632	33	-0,2
IJsselmeerpolders	1.084	976	38	0,8
Westelijk Holland	363	399	-9	-0,1
Waterland en Droogmakerijen	564	508	21	-0,1
Hollands/Utrechts weidegebied	510	536	13	0,0
Rivierengebied	601	631	35	-0,9
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	615	615	19	0,5
Zuidwest-Brabant	518	570	-2	0,0
Zuidelijk veehouderijgebied	739	739	31	0,0
Zuid-Limburg	473	520	-9	-0,2
Nederland	-	-	-	1,1

De 3^e aanpassing betreft het vervangen van de laatst betaalde pacht door oude regionorm bij de berekening van de veranderpercentages (tabel 7.4). Complicatie bij deze berekening is dat de oude regionormen nodig is om het effect van de vervanging van de laatst betaalde pacht door de oude regionorm te berekenen. De regionormen van 2007 zijn evenwel niet voor 14, maar voor 8 pachtprijsgebieden berekend. Vandaar dat elk voorheen geclusterd gebied de ‘oude’ regionorm van het cluster, waartoe het in 2007 behoorde, heeft gekregen.

Tabel 7.4 Regeling pachtprizen 2009 (nulsituatie), oude regionorm in plaats van laatst betaalde pacht

Pachtprijsgebied	Grondbeloning (euro/ha)	Regionorm (euro/ha)	Verander%	Pachtsom (mln. euro)
Bouwhoek en Hogeland	665	599	22	0,0
Veenkoloniën en Oldambt	421	421	30	1,9
Noordelijk weidegebied	697	627	42	1,5
Oostelijk veehouderijgebied	668	635	21	-0,5
Centraal veehouderijgebied	587	646	23	-0,7
IJsselmeerpolders	1.047	942	37	0,6
Westelijk Holland	367	404	-14	-0,6
Waterland en Droogmakerijen	571	514	10	-0,4
Hollands/Utrechts weidegebied	508	533	14	0,1
Rivierengebied	635	667	42	-0,1
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	606	606	15	-0,5
Zuidwest-Brabant	518	570	-10	-0,3
Zuidelijk veehouderijgebied	775	736	16	-2,9
Zuid-Limburg	490	539	-15	-0,4
Nederland	-	-	-	-2,2

Ten slotte zijn geeft tabel 7.5 een overzicht van het effect van alle aanpassingen tezamen, op basis van de bij de berekening van de Regeling pachtprizen gehanteerde laatst betaalde pacht.

Tabel 7.5 Regeling pachtprizen 2009, inclusief alle aanpassingen (op basis van de berekende laatst betaalde pacht)

Pachtprijsgebied	Grondbeloning (euro/ha)	Regionorm (euro/ha)	Verander%	Pachtsom (mln. euro)
Bouwhoek en Hogeland	605	545	11	-1,0
Veenkoloniën en Oldambt	393	393	21	1,1
Noordelijk weidegebied	639	575	30	-2,3
Oostelijk veehouderijgebied	633	601	15	-1,9
Centraal veehouderijgebied	576	634	21	-0,8
IJsselmeerpolders	949	854	24	-2,1
Westelijk Holland	370	407	-13	-0,5
Waterland en Droogmakerijen	510	485	4	-0,6
Hollands/Utrechts weidegebied	498	523	12	-0,1
Rivierengebied	572	629	34	-0,9
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	551	579	10	-2,1
Zuidwest-Brabant	505	556	-13	-0,3
Zuidelijk veehouderijgebied	696	696	10	-4,1
Zuid-Limburg	451	496	-22	-0,6
Nederland	-	-	-	-16,1

7.3 Schematisch overzicht van alle behandelde knelpunten

In tabel 7.6 zijn alle discussiepunten opgenomen, inclusief het geschatte langetermijneffect ervan voor pachters en verpachters. Het laatste kan enerzijds een voor- of nadeel (+ of -) voor pachters of verpachters betekenen of er is ingeschat dat er landelijk sprake is van budgetneutraliteit (0). Anderzijds kan het zijn dat er geen sprake is van een wijziging ten opzichte van het advies van de CP in 2006 (gw). De effecten van de vervanging van 1% reservering door 20% reservering (3) alsmede de vervanging van de laatst betaalde pacht door de oude regionorm (7) zijn op lange termijn kleiner beperkter omdat er dan ook dalingen van de grondbeloning worden voorzien.

Tabel 7.6 *Inschatting van het effect a) voor pachters en verpachters van alle wijzigingen van het pachtprijsstelsel ten opzichte van het advies van 2006*

Wijzigingen ten opzichte van Commissie pachtnormen I	Pachters	Verpachters
1. Prijscomponent omzet en aanwas uit grondbeloning	0	0
2. Afschrijving melkquotum niet in grondbeloning	gw	gw
3. Gewijzigde reservering: 1% → 20%	+	-
4. Neventakken uit grondbeloning (indien aandeel >25%)	0	0
5. Vergelijk grondbeloning pacht- en eigendombedrijven	gw	gw
6. Bruto modaal inkomen	gw	gw
7. Noemer veranderpercentage wordt oude regionorm	+	-
8. Bovengrens 110% regionorm	++++	----
9. Ondergrens 90% regionorm	--	++
10. Pachtprijsgebieden	gw	gw
11. Jaarlijkse aanpassing hoogst toelaatbare pachtprizen	gw	gw
12. Aftrek voor mindere externe productieomstandigheden	gw	gw
13. Agrarische bedrijfsgebouwen	gw	gw

a) gw=geen wijziging.

Toelichting

- 3. Roomt een extreme pachtverhoging iets sterker af dan een extreme pachtverlaging.
- 7. Inhaaleffect verdwijnt: voordeel voor pachters.
- 8. Door minister van LNV op verzoek van LTO in 2009 ingevoerd: effect geschat op 10 mln.
- 9. Effect geschat op 5 mln.
- 11. Geen wijziging ten opzichte van advies Commissie pachtnormen I.
- 12. Geen wijziging. Mogelijk onderwerp van toekomstige studie.
- 13. Geen wijziging. Mogelijk onderwerp van toekomstige studie.

Literatuur

Bont, C.J.A.M. de, W.H. van Everdingen, A. van der Knijff en H.A.B. van der Meulen (2009). *Actuele ontwikkeling van resultaten en inkomens in de land- en tuinbouw in 2009*. Rapport 2009-088. LEI Wageningen UR, Den Haag

CvH (Commissie pachtnormen) (2006). *Evenwicht in pachtnormen*

Everdingen, W.H., J. Luijt en M.J. Voskuilen (2009). *Hoogst toelaatbare pachtprizen per pacht prijsgebied; Berekend over de periode 2003-2007*. Nota 09-37. LEI Wageningen UR, Den Haag

LEI (2009). 'Wijziging in uitgangspunten en begrippen bij berekening'. Nieuwsbericht 18 december 2009. LEI Wageningen UR, Den Haag
(www.lei.wur.nl/NL/statistieken/Binternet/Land-+en+tuinbouw/Toelichting/)

Bijlage 1 Instelling en leden Commissie pachtnormen II

Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 18 februari 2010, houdende wijziging van het Instellingsbesluit kennisgroepen LNV (instelling van Welzijnscommissie Q-koorts, Commissie pachtnormen II en Klankbordgroep vermindering regeldruk) (Staatscourant 2010 nr. 2737, 22 februari 2010).

ARTIKEL II

Na artikel 27v (nieuw) van het Instellingsbesluit kennisgroepen LNV wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 5f. Commissie pachtnormen II

Artikel 27w

1. Er is een Commissie pachtnormen II.
2. De Commissie pachtnormen II heeft tot taak:
 - knelpunten in de bestaande pachtprijsensystematiek uit te werken en mede op basis daarvan de systematiek te evalueren, en
 - in dat kader aanbevelingen te doen voor verbeterpunten van de pachtprijsensystematiek.

Artikel 27x

Als leden van de Commissie pachtnormen II worden benoemd:

- de heer prof. mr. A. van Hall, tevens voorzitter;
- de heer mr. J. Bongers;
- de heer W. de Jong¹²;
- de heer J. Luijt¹³;
- de heer J.G. van Maanen;
- de heer A. Michielsen;
- de heer ing. F.J. Somsen;
- mevrouw drs. C.S. Stein;
- de heer ing. G.R. van Woudenberg.

¹² Vervangen door de heer J.P. van Wesemael.

¹³ De functie van secretaris is zowel door de heer Luijt als de heer Voskuilen, beide medewerkers van LEI Wageningen UR, vervuld.

Bijlage 2 Opdracht Commissie pachtnormen II

Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 18 februari 2010, houdende wijziging van het Instellingsbesluit kennisgroepen LNV (instelling van Welzijnscommissie Q-koorts, Commissie pachtnormen II en Klankbordgroep vermindering regeldruk) (Staatscourant 2010 nr. 2737, 22 februari 2010).

TOELICHTING

Commissie pachtnormen II (paragraaf 5f)

Tot slot wordt de Commissie pachtnormen II ingesteld. Bij brief van 16 februari 2010 jl. aan de Tweede Kamer heeft de Minister de instelling van deze commissie aangekondigd. Deze commissie heeft tot taak om knelpunten in de bestaande pachtprijsensystematiek uit te werken en mede op basis daarvan de bestaande pachtprijsensystematiek te evalueren. Opdracht is om in dat kader aanbevelingen aan te dragen voor verbeterpunten van de pachtprijsensystematiek. Daarbij zal de commissie in ieder geval aandacht besteden aan de volgende onderdelen:

- de representativiteit van de steekproef;
- de wenselijkheid van de invoering van een systeem van aftrekposten voor kleinschalige landschapselementen, bijvoorbeeld op landgoederen;
- de wenselijkheid van het instellen van een ondergrens gerelateerd aan de regionorm.

Opdracht is tevens om bij het doen van aanbevelingen rekening te houden met de kaders van de bestaande pachtprijsensystematiek en de bestaande wijze van dataverzameling.

De commissie staat onder leiding van de heer prof. mr. A. van Hall. In april 2006 heeft de (eerste) Commissie pachtnormen onder zijn leiding het rapport *Evenwicht in pachtnormen* uitgebracht. De commissie begint haar werkzaamheden op 19 februari 2010.