

Vergaderjaar 2006–2007

30 448

Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek

Nr. 18

BRIEF VAN DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 december 2006

Tijdens de plenaire behandeling van 7 september jl. (Handelingen der Kamer II, vergaderjaar 2005–2006, nr. 104, blz. 6391–6398, 6404–6414) van het wetsvoorstel tot Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) in het Burgerlijk Wetboek (wetsvoorstel 30 448) is tevens het kabinetsstandpunt naar aanleiding van het rapport van de Commissie Pachtnormen besproken. Thans worden de voorbereidingen getroffen voor een nieuw Pachtnormenbesluit.

Ik heb u in de plenaire vergadering toegezegd bij de vaststelling van de pachtprizen voor los land tevens de bedrijfsuitkomsten voor het boekhoudjaar 2005 te zullen betrekken aangezien deze ten tijde van de opstelling van het advies van de Commissie Pachtnormen nog niet bekend waren. Het Landbouw Economisch Instituut (LEI) heeft inmiddels de berekeningen uitgevoerd.

Tevens heb ik u in mijn brief van 9 oktober 2006 (TK 2006–2007, 30 448, nr. 19) toegezegd de Kamer apart te informeren over de rekenmethodiek voor tuinland en de modernisering van het agrarisch puntenstelsel met het oog op het bepalen van een prijs voor agrarische woningen. In dit verband zijn de ontwikkelingen ten aanzien van de modernisering van het huurbeleid van belang.

In het navolgende informeer ik u over de huidige stand van zaken met betrekking tot de hiervoor genoemde punten.

Los land, inclusief bedrijfsuitkomsten 2005

Het LEI heeft opdracht gekregen om – op basis van de nieuwe overeengekomen rekenmethodiek voor pachtprizen voor los land – de bedrijfsuitkomsten 2005 te verwerken en daarmee de nieuwe pachtnormen en het daarbij geldende regionaal veranderpercentage te berekenen. In de onderstaande tabel worden daarvan de resultaten gepresenteerd.

Was:

Tabel Pachtprijs 2004, berekende pachtnorm (euro/ha) en berekende regionaal veranderpercentage (%)

| Pachtnormgebied | Pachtprijs 2004 (euro/ha) | Berekende pachtnorm (euro/ha) | Regionaal veranderpercentage (%) |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Bouwhoek en Hogeland | 329 | 481 | 46,2 |
| Veenkoloniën en Oldambt | 307 | 314 | 2,3 |
| Noordelijk weidegebied | 368 | 378 | 2,7 |
| Oostelijk weidegebied | 372 | 448 | 20,4 |
| IJsselmeerpolders | 474 | 657 | 38,6 |
| Westelijk weidegebied | 460 | 436 | - 5,2 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 406 | 462 | 13,8 |
| Zuidelijk weidegebied | 393 | 566 | 44,0 |
| Nederland | 401 | 463 | 15,5 |

Wordt, inclusief bedrijfsuitkomsten 2005:

Tabel Pachtprijs 2004/2005 berekende pachtnorm (euro/ha) en berekende regionaal veranderpercentage (%)

| Pachtnormgebied | Pachtprijs 2004/2005 (euro/ha) | Berekende pachtnorm (euro/ha) | Regionaal veranderpercentage (%) |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Bouwhoek en Hogeland | 331 | 491 | 48,3 |
| Veenkoloniën en Oldambt | 294 | 324 | 10,2 |
| Noordelijk weidegebied | 360 | 443 | 23,1 |
| Oostelijk weidegebied | 371 | 523 | 41,0 |
| IJsselmeerpolders | 482 | 690 | 43,2 |
| Westelijk weidegebied | 424 | 468 | 10,4 |
| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | 411 | 528 | 28,5 |
| Zuidelijk weidegebied | 393 | 635 | 61,6 |
| Nederland | | 511 | |

In de cijfers worden de relatief goede behaalde bedrijfsuitkomsten in 2005 zichtbaar. Ook zijn de gemiddelde pachtprizen iets gewijzigd door toevoeging van de betaalde pachtprizen 2005. Bij de doorwerking in het Pacht-normenbesluit wordt de verandering van het regionaal veranderpercentage in het eerste jaar van overgang naar de nieuwe rekenmethodiek – conform besluitvorming – gemaximeerd op 25%. De verhoging komt dan geleidelijker tot stand.

Tuinland

Het LEI heeft opdracht gekregen om voor tuinland op basis van een vergelijkbare rekenmethodiek als voor los land een pachtnorm en regionale veranderpercentages te berekenen. Daarbij is tevens gevraagd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de nieuwe regio-indeling.

De verwachting was dat voor tuinland op eenvoudige wijze langs dezelfde lijnen gekomen kon worden tot een nieuwe systematiek. Tuinland omvat de boomkwekerijgronden, de bloembollengronden en de overige tuinbouwgronden (excl. fruitteeltgronden). De ontwikkeling van een betrouwbare methodiek blijkt evenwel lastiger dan was voorzien. Dit vanwege de volgende redenen:

- Van ongeveer tweederde van de in het Bedrijven-Informatienet opgenomen tuinbouwbedrijven zijn de bedrijfsuitkomsten 2005 nu uitgewerkt. De uitwerking zal pas begin 2007 volledig afgerond zijn. Dat betekent dat het LEI nog alleen kan beschikken over voorlopige cijfers.

- Bovendien blijken de bedrijfsuitkomsten voor deze typen tuinbouwbedrijven – mede als gevolg van regionale verschillen in de bedrijfsintensiteit – veel sterker te fluctueren dan voor de akkerbouw of de melkveehouderij. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat het hier om sterk fluctuerende vrije (markt) producten gaat. Enerzijds zou dit tot noodzaak kunnen leiden elk bedrijfstype apart te beschouwen. Anderzijds wordt dan juist de invloed van fluctuaties van de jaarlijkse bedrijfsuitkomsten in de berekende grondbeloning en in betaalde pachtprizen weer groter.
- Er wordt bij deze tuinbouwbedrijven vaker dan gemiddeld gebruik gemaakt van kortdurende (teelt)pachtovereenkomsten. Het berekenen van een betrouwbare betaalde pachtprijs voor reguliere pacht wordt daardoor bemoeilijkt.
- Het aantal tuinbouwbedrijven dat per pachtnormgebied in het Bedrijven-Informatienet van het LEI is opgenomen is soms te beperkt voor betrouwbare berekeningen aansluitend bij de nieuwe regio-indeling. Een beperking van de regio's voor tuinland is dan ook noodzakelijk.
Ik kan u daarom nu nog geen betrouwbare rekenmethodiek voor tuinland presenteren. Het LEI zal er de komende twee maanden nog verder aan moeten werken.

Agrarische woningen

Voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen geldt sinds 1995 het agrarisch puntenstelsel gebaseerd op het advies van de Commissie voor het grond- en pachtprizenpeil uit 1994. In het jaar 2001 zou de aansluiting bereikt moeten zijn bij de huurprizen overeenkomstig het puntenstelsel voor niet-agrarische woningen, met dien verstande dat daarop een aftrek van € 0,34 per punt plaatsvindt vanwege het agrarisch gebruik van de woning. In het puntenstelsel voor de niet-agrarische woningen zijn recentelijk evenwel twee veranderingen aangebracht. Ten eerste wordt voor de bepaling van de maximaal toelaatbare huurprijs geen prijs per punt meer vastgesteld, maar uitsluitend nog geïndexeerde maximale huurprijsgrenzen, welke uiteraard wel gerelateerd zijn aan het aantal punten dat de woning in kwestie vertegenwoordigt. Ten tweede is de puntenaftrek voor veroudering geschrapt.

Op 31 oktober jl. heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel ter modernisering van het huurbeleid per 1-1-2007. Onderdeel van de modernisering van het huurbeleid is aanpassing van het puntenstelsel voor niet-agrarische huurwoningen. Twee elementen – locatie en woonvorm – uit het puntenstelsel zullen vervangen worden door een percentage van de WOZ-waarde van de woning.

In het in voorbereiding zijnde Pachtnormenbesluit wordt het agrarisch puntenstelsel gemoderniseerd om aan te sluiten bij het woningwaarderingstelsel met behoud van een aftrek vanwege het agrarisch gebruik van de woning.

Het wetsvoorstel voor wijziging van het huurbeleid ligt momenteel voor behandeling bij de Eerste Kamer. Als ook de Eerste Kamer het wetsvoorstel goedkeurt, gaat het nieuwe huurbeleid op 1 januari 2007 in en zal de aanpassing van het agrarisch puntenstelsel conform het hiervoor genoemde voorstel in het nieuwe Pachtnormenbesluit worden opgenomen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
C. P. Veerman