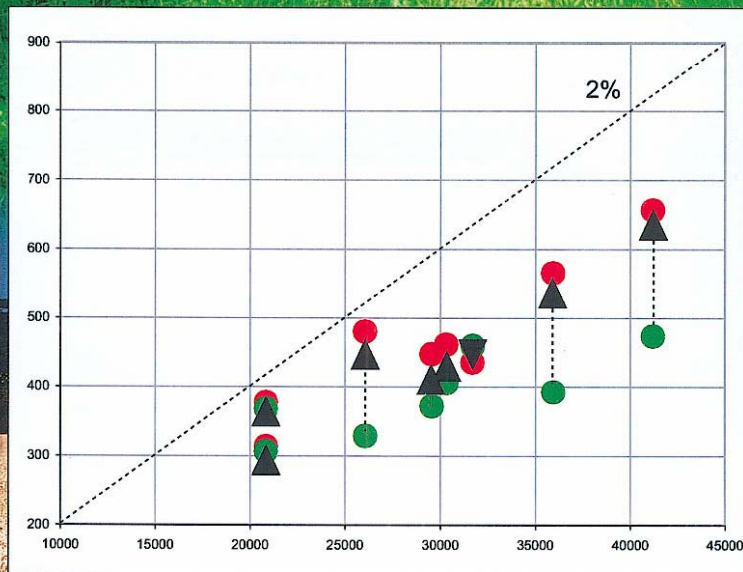


Evenwicht in pachtnormen

Advies Commissie Pachtnormen



April 2006

Evenwicht in pachtnormen

Advies Commissie Pachtnormen

April 2006



De leden van de Commissie Pachtnormen

Achterste rij: Arjen Roek, Jos van Maanen, Ron van Woudenberg, Dirk Bruins,
Arnold Michielsen, Martien Voskuilen (adjunct-secretaris) en Erik Somsen
Voorste rij: Jan Luijt (secretaris), Alfred van Hall (voorzitter) en Jan Bongers

Inhoud

	Blz.
Samenvatting advies Commissie Pachtnormen	7
1. Inleiding	11
1.1 Installatie van de commissie	11
1.2 Opdracht	11
1.3 Achtergrond	12
1.4 Uitwerking van de opdracht	13
1.5 Leeswijzer	14
2. Redelijke verhouding tot de bedrijfsuitkomsten	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Van bedrijfswinst naar grondbeloning	15
2.3 Bedrijfsreservering voor noodzakelijke vermogensgroei	17
2.4 Differentiatie naar gebieden	19
3. Bij een behoorlijke bedrijfsvoering	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Grondbeloning bij een behoorlijke bedrijfsvoering	23
3.3 Hoogte van de bedrijfsreserveringen	24
3.4 Grondbeloning per pachtnormgebied	25
3.5 Reguliere pachtprijs per pachtnormgebied	27
3.6 Reguliere pachtprijs en grondbeloning per pachtnormgebied	29
4. De redelijke belangen van de verpachter mede in acht genomen	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Waarderingsgrondslag voor verpachte grond	31
4.3 Rendementsonderdelen	33
4.3.1 Direct rendement: pachtinkomsten	33
4.3.2 Indirect rendement: waardeontwikkeling	33
4.3.3 Indirect rendement: bestemmingswijzigingen	35
4.3.4 Indirect rendement: pachtbeëindiging	35
4.4 Netto rendement verschillend per categorie verpachter	37
4.5 Rekening houdend met het gewenste directe rendement van verpachters	38
5. Toepassing pachtnormen	43
5.1 Het regionale veranderpercentage bij bestaande pachtovereenkomsten	43
5.2 De regionale pachtnorm bij nieuwe pachtovereenkomsten	44
Literatuur	46

Bijlagen

1	Instellingsbrief	47
2	Taakopdracht Commissie Pachtnormen	49

Samenvatting advies Commissie Pachtnormen

De Commissie Pachtnormen, hierna te noemen de commissie, is door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) gevraagd hem te adviseren over een samenhangende en evenwichtige systematiek voor de berekening van nieuwe pachtnormen. Dit met het doel pacht als aantrekkelijk financieringsinstrument voor de landbouw in stand te houden. De commissie is er in geslaagd tot een advies aan de minister van LNV te komen over een rekenwijze voor pachtnormen die door alle in de commissie zitting hebbende personen en partijen wordt gedragen en die volgens de commissie past binnen het wettelijke kader van artikel 3, lid 2 van de Pachtwet. Zij adviseert de minister dan ook jaarlijks per gebied de pachtnormen te laten vaststellen volgens de in dit rapport beschreven rekenwijze.

Voorname rekenwijze neemt de door het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) geregistreerde bedrijfsuitkomsten in de grondgebonden landbouw over de laatste vijf jaar als uitgangspunt en leidt daaruit allereerst een (gemiddelde) beloning voor grond af. Bij die afleiding worden alle door het LEI gehanteerde rekenregels in acht genomen, met uitzondering van de gehanteerde beloning van de inzet van de arbeid van het bedrijfshoofd en van de niet betaalde meewerkende gezinsleden. Dit laatste omdat toepassing van de, overigens vanuit bedrijfseconomische maatstaven correcte, beloning van eigen arbeid door het LEI tot overwegend negatieve uitkomsten voor de beloning van grond zou leiden. In plaats daarvan wordt eerder genoemde arbeid beloond door daarvoor per huishouden het modale inkomen in te rekenen. Op deze wijze en door uit te gaan van de gerealiseerde bedrijfsuitkomsten in de grondgebonden landbouw geeft de commissie inhoud aan artikel 3, lid 2 van de Pachtwet '... dat de pachtnormen moeten strekken tot bevordering van pacht-prijzen, welke in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten'. In dat verband heeft de commissie, overwegende dat ook ondernemers in de landbouw moeten reserveren om onder meer de continuïteit van het bedrijf te kunnen garanderen, een percentage van het pachtersvermogen op de aldus berekende grondbeloning in mindering gebracht. Vervolgens heeft de commissie, door de grondbeloning te berekenen met gebruikmaking van de gegevens van grondgebonden landbouwbedrijven vanaf een zekere minimale omvang (70 nge), inhoud gegeven aan de volgende passage van artikel 3, lid 2, te weten '... bij een behoorlijke bedrijfsvoering'.

Tot slot heeft de commissie invulling gegeven aan de laatste passage van voornoemd artikel '... dat de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen'. Daartoe heeft zij als tweede pijler (de berekening van de grondbeloning is de eerste pijler) de rendementseisen van de verpachters geïnventariseerd. Dat betreft vooral het directe rendement, ofwel de (netto) pachtinkomsten. Verpachters verlangen een minimaal direct rendement ter grootte van de reële lange rente op de kapitaalmarkt (gemiddeld over de laatste drie jaar), verhoogd met een percentage als vergoeding voor eigenaarlasten, be-

heerskosten en risico. In die gebieden waar de eerder berekende grondbeloning substantieel onder of boven deze rendementseis ligt, wordt op de grondbeloning een correctie toegepast. Het resultaat van dit alles is de - regionale - pachtnorm.

De commissie adviseert de aldus berekende pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs toe te passen op nieuwe reguliere pachtovereenkomsten en in de toekomst wellicht ook op langdurige eenmalige pachtovereenkomsten. Voor bestaande pachtovereenkomsten adviseert de commissie de pachtprijs in iedere overeenkomst periodiek met het regionale veranderpercentage (in beginsel van rechtswege) te verhogen c.q. te verlagen. Dat regionale veranderpercentage wordt berekend door per pachtregio de gemiddelde grondbeloning - waarbij in een aantal gebieden zonodig gecorrigeerd is voor het vereiste directe rendement van de verpachter - te delen door de gemiddelde geldende pachtprijs per gebied. De commissie adviseert verder ervoor te zorgen dat zowel voor nieuwe als bestaande reguliere pachtovereenkomsten, de pachtprijs van een pachtobject nooit boven 2% van de vrije verkeerswaarde van dat object uitstijgt. Dus, als de pachtprijs in een pachtovereenkomst na de aanpassing van de pachtprijs boven 2% van de vrije verkeerswaarde uitkomt, wordt de pachtprijs op 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende object vastgesteld. Dit geldt ook als de tussen partijen geldende pachtprijs daar al boven lag. Op basis van deze berekenwijze zou de gemiddelde landelijke pachtprijs - 400 euro per ha in 2004 - op dit moment gemiddeld met maximaal 15% stijgen, en na de aftopping tot 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond, met maximaal 12%. Per gebied variëren deze percentages van -10% tot +38%. De commissie heeft er oog voor dat in voorkomende gevallen, met name akkerbouwers, moeite zullen hebben met de voorgestelde verhoging.

Uit rendementsberekeningen van particuliere verpachters en institutionele verpachters is de commissie duidelijk geworden dat de meeste particuliere verpachters slechts in uitzonderlijke gevallen in staat zijn om indirecte rendementsonderdelen, zoals waardeinstijging in geval van een bestemmingswijziging of waardeinstijging door pachtbeëindiging, te realiseren. Dat betekent dat vooral de kleine particuliere verpachter vrijwel alleen is aangewezen op het directe rendement, dat bestaat uit de inkomsten uit de pacht minus waterschapslasten, landinrichtingsrente en beheerkosten. De commissie vraagt daarom aandacht voor de grote groep particuliere verpachters die in box 3 van de inkomstenbelasting de forfaitaire vermogensrendementsheffing moeten afdragen. Wil het instrument pacht voor deze groep verpachters aantrekkelijk blijven, dan zal het directe rendement voor deze verpachters voldoende aantrekkelijk moeten worden om de continuïteit te kunnen blijven waarborgen. Een mogelijkheid hiertoe is het introduceren van een fiscale vrijstelling voor regulier verpachte gronden en gebouwen.

Tot slot adviseert de commissie de minister om:

- jaarlijks de pachtnorm te laten vaststellen;
- ervoor zorg te dragen dat op vergelijkbare wijze en zo mogelijk per gebied een pachtnorm voor tuinland wordt berekend en dat tevens de zogenaamde fruitteelttoeslag nader wordt gezien.

Toepassing pachtnormen voor bestaande en nieuwe reguliere pachtovereenkomsten

Onderdeel: wijziging pachtprijs in bestaande reguliere pachtovereenkomsten

Uitgangspunt: de tussen partijen geldende pachtprijs wordt gewijzigd met het regionaal veranderpercentage, met dien verstande dat de pachtprijs daardoor niet meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van het/de desbetreffende perceel/percelen land.

**Berekening
regionaal**

verander%: het regionaal veranderpercentage wordt berekend door per pachtnormgebied de gemiddelde (5-jaars voortschrijdend gemiddelde) grondbeloning - waarbij rekening is gehouden met het vereiste directe rendement (3-jaars voortschrijdend gemiddelde) van de verpachter - te delen door de gemiddelde geldende pachtprijs.

Toepassing: artikel 19, lid 1 Pachtwet: rechtstreekse herziening;
artikel 19, lid 2 Pachtwet: pachter of verpachter kan de grondkamer verzoeken de pachtprijs te herzien. De grondkamer beoordeelt op basis van redelijkheid, billijkheid en gewijzigde omstandigheden.
N.B. ingevolge artikel 19, lid 1 Pachtwet kan verpachter geheel of gedeeltelijk van een verhoging afzien.

Onderdeel: bepaling pachtprijs in nieuwe reguliere pachtovereenkomsten

Uitgangspunt: de hoogst toelaatbare pachtprijs is de regionale pachtnorm, met dien verstande dat de nieuwe pachtprijs niet meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van het/de desbetreffende perceel/percelen land.

Toepassing: ingevolge artikel 5 Pachtwet moeten alle nieuwe pachtovereenkomsten door de grondkamer worden goedgekeurd. De grondkamer toetst in dat verband de door de partijen overeengekomen pachtprijs.

1. Inleiding

1.1 Installatie van de commissie

Minister Veerman van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft op donderdag 26 januari 2006 de Commissie Pachtnormen geïnstalleerd. De instelling van deze commissie is een reactie op een motie van de Tweede Kamer waarin de regering verzocht wordt een prijsbeheersingmechanisme voor pacht te ontwikkelen in samenspraak met maatschappelijke organisaties, met daarbij meer aandacht voor onder meer het opbrengend vermogen van de grond (zie instellingsbrief, bijlage 1). De commissie is gevraagd de minister te adviseren over een samenhangend en evenwichtig systematiek voor de berekening van nieuwe pachtnormen. Het doel van de methode is pacht als aantrekkelijk financieringsinstrument voor de landbouw in stand te houden. Daarvoor moet een evenwicht gevonden tussen de belangen van de pachter en van de verpachter. Het advies moet het fundament leggen voor een evenwichtig en duurzaam pachtstelsel dat in het bijzonder de jonge generatie agrariërs voldoende perspectief biedt.

1.2 Opdracht

In de bijlage bij de instellingsbrief d.d. 16 december 2005 is de taakopdracht van de commissie als volgt omschreven (zie bijlage 2):

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

In de taakopdracht is voorts aangegeven dat bij de ontwikkeling van deze systematiek rekening moet worden gehouden met een redelijk rendement voor de verpachter, en met voldoende steun van de organisaties van pachters en verpachters. In de eerste vergadering van de commissie is de opdracht doorgenomen en opnieuw geformuleerd binnen het kader van de huidige en toekomstige pachtwetgeving. De commissie ziet het als haar taak een advies aan de minister van LNV uit te brengen over een berekeningsmethode voor pachtnormen die door de partijen wordt gedragen en die past binnen artikel 3, lid 2 van de Pachtwet. Een identiek artikel is opgenomen in het ontwerp titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek, te weten artikel 327, lid 2. Het artikel bepaalt dat de pachtnormen '... moeten strekken tot bevordering van pachtprizen, welke in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met dien verstande, dat bij het vaststellen van die regelen de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen'.

1.3 Achtergrond

Speciale wetgeving voor de pacht is in 1937 geïntroduceerd om met name de pachter tegen de verpachter te beschermen. De aanvankelijk nog beperkte bescherming van de pachter werd sterk uitgebreid met het Pachtbesluit 1941. Dat kwam ook tot uiting in de maatstaf voor de pachtprizen, hoewel daar nog geen concrete bedragen aan werden verbonden. De grondkamers toetsten de pachtprizen. In de Pachtwet van 1958 kwamen de belangen van de verpachter en het algemeen landbouwbelang wat meer in beeld, en werden de zogenaamde pachtnormen ingevoerd. Dat zijn de hoogst toelaatbare pachtprizen die bij Koninklijk Besluit worden vastgesteld, vanaf 1967 onder de naam 'Pachtnormenbesluit'. Vanaf eind jaren zeventig is de Pachtwet meermalen gewijzigd om de afname van het pachtareaal te stoppen. Zo werd in de jaren negentig een nieuwe systematiek voor de berekening van pachtnormen ingevoerd ter verbetering van het rendement van de verpachter (Commissie Pachtbeleid, 2000).

Tot 1992 waren de pachtnormen voor bouw- en grasland gebaseerd op grondsoort, waarbij onderscheid gemaakt werd in drie kwaliteitsklassen. In het Pachtnormenbesluit 1995 worden de pachtnormen niet meer gebaseerd op de grondsoort, maar op de vrije verkeerswaarde van de grond in een regio. Op termijn zou de pachtprijs op 2% van de vrije verkeerswaarde moeten komen. Verder werden in dat jaar twee nieuwe pachtvormen (teelt- en eenmalige pacht) in de Pachtwet opgenomen naast de reguliere pacht. Deze aanpassingen moesten pacht als financieringsvorm voor de landbouw aantrekkelijker maken voor met name de verpachter. Maar toen de prijs van landbouwgronden in de tweede helft van de jaren negentig alsmear bleef stijgen, kwam het einddoel, pachtprizen gelijk aan 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond, steeds verder weg te liggen.

Een tweede aanleiding voor de 2%-systematiek was het gegeven dat de pachtprizen in de diverse landbouwgebieden weinig samenhang meer vertoonden met de grondprizen in die gebieden. Daar waar de grondprijs relatief hoog was, zoals op de zandgronden van Noord-Brabant, was de pachtprijs veelal relatief laag. Ook omgekeerd zijn er diverse voorbeelden te noemen. De oorzaak hiervan is dat tot 31 oktober 1995 de hoogst toelaatbare pachtprizen werden vastgesteld op basis van de grondsoort, waarbij deze prijzen het hoogst waren op zeekleigronden, het laagst op veengronden, en op zand- en dalgronden zaten ze net daarboven (Besluit van 8 oktober 1992 houdende wijziging Pachtnormenbesluit 1977: Ministerie van LNV, 1994). Daarnaast was een aftrek mogelijk op basis van minder gunstige externe productieomstandigheden, zoals de ontsluiting, de waterhuishouding en de verkaveling.

De regionale verschillen in pachtprizen die onder de grondsoortensystematiek zijn ontstaan, zijn tot nu toe - deels - blijven bestaan doordat onder de 2%-systematiek de pachtprijs om de drie jaar met een bepaald landelijk percentage, zij het afgetopt op een maximum bedrag per ha, mocht worden verhoogd¹. Dit heeft aan de bovenkant van het pachtprizenbouwwerk een nivellerend effect gehad, terwijl aan de onderkant de prijzen in absolute euro's verder achterop raakten. Daarnaast is door de technisch-biologische ontwikkelingen in de landbouw het natuurlijk opbrengend vermogen van de grond veel

¹ Enerzijds afgetopt door een maximaal bedrag per ha en anderzijds door de regionorm (Luijt, 2004). De eerste bleek alleen voor contracten met een relatief hoge laatst betaalde pacht effectief, de tweede bleek nauwelijks effectief.

minder bepalend voor de bedrijfsresultaten. Het voortzetten van een dergelijke methode zou betekenen dat de regionale pachtprizen steeds verder af komen te staan van de in de praktijk behaalde bedrijfsuitkomsten. Overigens zijn de pachtnormen voor het laatst aangepast in 2001. Een voorstel tot wijziging van het Pachtnormenbesluit is tot twee keer toe (in 2004 en 2005) door bezwaren vanuit de Tweede Kamer ingetrokken, wat mede samenhang met de behandeling van het wetsvoorstel voor een nieuw pachtrecht.

1.4 Uitwerking van de opdracht

Gegeven de zeer ongelijke en uit een oogpunt van verdien capaciteit van de landbouwbedrijven scheve regionale verdeling van de pachtprizen alsmede de scheve verdeling in direct rendement voor de verpachters, is er behoefte aan een nieuwe berekeningswijze van de pachtnormen (zie ook: Luijt, 2002). Daarvoor moet het absolute 'redelijke' pachtprizeniveau (in euro per ha) in de diverse landbouwgebieden opnieuw worden bepaald.

Bij het bepalen van de berekeningswijze van de pachtnormen op basis van het opbrengende vermogen van landbouwgronden is een redelijk inkomen van de pachter het uitgangspunt. Immers, als de pachter een redelijk inkomen kan verdienen, kan hij duurzaam de pacht opbrengen. En vanzelfsprekend dient daarbij tevens het directe rendement (jaarlijkse netto pacht opbrengsten) voor de verpachter in het oog te worden gehouden.

Het opbrengende vermogen van landbouwgronden kan worden bepaald door van de opbrengsten van het landbouwbedrijf alle kosten behalve die van grond af te trekken, waarmee een beloning voor de grond resteert. De vraag is nu:

- welke opbrengsten worden meegenomen en hoe moeten de kosten, waaronder de vergoeding voor de eigen arbeid van de ondernemer en zijn meewerkende gezinsleden, worden berekend die bij de berekening van de beloning van grond in mindering worden gebracht op de opbrengsten;
- op welke wijze de beloning van grond moet worden verdeeld over pachter en verpachter;
- hoe inhoud kan worden gegeven aan het gewenste directe rendement van de verpachter.

In het huidige Pachtnormenbesluit zijn behalve normen voor gras- en bouwland (inclusief fruitteeltgrond) ook normen voor tuinland en agrarische bedrijfsgebouwen en woningen opgenomen. De commissie heeft gelet op de adviestermin en de beschikbare gegevens besloten een advies uit te brengen over een berekeningsmethode van pachtnormen voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond. In het advies zijn de normen voor tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en woningen, en de fruitteelttoeslag buiten beschouwing gelaten. De commissie acht het tenslotte niet nodig om voor natuurpacht normen in het leven te roepen.

1.5 Leeswijzer

De hoofdstukindeling volgt artikel 3 lid 2 van de Pachtwet om te eindigen bij artikel 19, 1^e en 2^e lid¹. In hoofdstuk 2 wordt nagegaan op welke wijze een beloning van grond kan worden afgeleid, die zo veel mogelijk recht doet aan het opbrengende vermogen van grond in de landbouw (artikel 3). Aangezien dat opbrengende vermogen per gebied kan verschillen wordt tevens nagegaan welke differentiatie naar landbouwgebieden er qua verschil in opbrengend vermogen noodzakelijk is². Hoofdstuk 3 tracht invulling te geven aan het begrip 'behoorlijke bedrijfsvoering' (artikel 3). Daarbij speelt de schaal van de productie een rol. Bij welke bedrijfsgrootte is die schaal als 'behoorlijk' aan te duiden? En wat betekent dat voor de hoogte van de beloning van grond per gebied? In hoofdstuk 4 wordt nagegaan in hoeverre de redelijke belangen van de verpachter enerzijds bij de huidige pachtprizen en anderzijds bij de nieuw berekende pachtnormen worden gediend, en of een correctie uit rendementsoverwegingen noodzakelijk is (artikel 3). Ten slotte behandelt hoofdstuk 5 de wijze waarop regionale pachtnormen vertaald worden in regionale pachtprizen, inclusief de mogelijkheden van een herziening van de tegenprestatie door de grondkamers (artikel 19).

¹ Wet van 23 januari 1958, houdende nieuwe regeling van de pacht.

Artikel 19

1. De pachtprijs wordt van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 3, eerste lid, gegeven regelen. De verpachter kan, onder schriftelijke mededeling daarvan aan de pachter, echter geheel of ten dele van een verhoging afzien.
2. Niettemin kan de pachter of de verpachter binnen een tijdvak van een jaar na de inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 3, eerste lid, aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziert deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

² En qua beschikbaarheid van gegevens mogelijk is.

2. Redelijke verhouding tot de bedrijfsuitkomsten

2.1 Inleiding

Zoals in paragraaf 1.4 is uiteengezet worden de pachtnormen in de toekomst afgeleid van de 'beloning' van de grond, dat wil zeggen van het bedrag dat resteert als van de totale bedrijfsopbrengst alle kosten zijn afgetrokken met uitzondering van de kosten van de grond. Het bedrag dat overblijft, is de beloning voor de inzet van de productiefactor grond. Deze beloning kan worden berekend met de gegevens van het Bedrijven-Informatienet van het LEI. Dit net levert jaarlijks bedrijfseconomische informatie over alle gangbare typen land- en tuinbouwbedrijven (Poppe, 2004). Hiermee kan jaarlijks per gebied het voor de grond resterende deel van de toegevoegde waarde worden vastgesteld. De daaruit volgende beloning van de grond kan vervolgens worden gecorrigeerd voor jaarlijkse uitschieters naar boven en onder door bijvoorbeeld voortschrijdend te middelen. De op deze wijze bepaalde jaarlijkse beloning van landbouwgrond (per hectare), kan als een indicatie worden beschouwd van de maximale pacht die de pachters zouden kunnen betalen. Maximaal, omdat bij het betalen van de volledige beloning aan de verpachter, voor de pachter niets overblijft. Om in een goede verdeling te voorzien is lang geleden al het Pachtnormenbesluit in het leven geroepen.

2.2 Van bedrijfswinst naar grondbeloning

De berekening wordt opgezet vanuit het gezinsinkomen uit bedrijf, dat is het verschil tussen de opbrengsten (A, zie schema) en de betaalde kosten en afschrijvingen (B), met een correctie voor incidentele baten en lasten. Het gezinsinkomen (A) is de vergoeding voor:

- a. de arbeid van de ondernemer en eventuele overige gezinsleden (voorzover niet betaald);
- b. het in grond vastgelegde eigen vermogen (is nul wanneer alle grond wordt gepacht);
- c. het eigen vermogen dat in immateriële activa, zoals melk- en bietenquota is vastgelegd;
- d. het eigen vermogen dat in overige activa is vastgelegd. De overige activa bestaan uit materiële activa (gebouwen, installaties en machines), biologische activa (vee en plantopstanden) en monetaire activa (zoals het omlopend vermogen).

De grondbeloning kan vervolgens berekend worden door van het gezinsinkomen de vergoeding voor arbeid (a) en voor het eigen vermogen in immateriële (c) en overige activa (d) af te trekken, en de kosten van het in grond vastgelegde vreemde vermogen (betaalde pacht en rentebetalingen over leningen voor aangekochte grond) daarbij op te tellen. Het bedrag dat resteert, is de beloning voor grond. In deze beloning is ook een vergoeding opgenomen voor de immateriële activa die om niet zijn verkregen. Dat is terecht omdat deze

Rekenschema beloning grond

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

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

activa voor de helft (melkquotum) of geheel eigendom van de verpachter zijn. Verder wordt bij de berekeningen niet het gezinsinkomen uit bedrijf genomen, maar de bedrijfs-winst. De buitengewone baten en lasten worden daarmee buiten beschouwing gelaten, omdat ze op individuele bedrijven, in incidentele gevallen fors kunnen uitvallen, maar gemiddeld over de jaren heen bescheiden zijn.

Omweg (zie rekenschema)

De moeilijkheid bij de hiervoor geschetste berekeningswijze is dat de rentebetalingen voor leningen aangegaan bij aanschaf van grond niet apart in het LEI Bedrijven-Informatienet worden vastgelegd. Om de grondbeloning uit te rekenen moet daarom een omweg worden gemaakt, die uitgewerkt is in het tweede deel van het rekenschema.

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

2.3 Bedrijfsreservering voor noodzakelijke vermogensgroei

De tweede vraag die de Commissie zich heeft gesteld is hoe de berekende beloning voor grond over pachter en verpachter moet worden verdeeld (paragraaf 1.4). Nu is de beloning van grond berekend als een restinkomen. Alle beloningsaanspraken zijn gehonoreerd, behalve die van grond (en niet aangekochte immateriële activa). Dat restinkomen is doorgaans hoog wanneer de prijzen en de oogst(en) in de landbouw goed zijn en laag als die tegenvallen. Van jaar op jaar kan deze beloning behoorlijk fluctueren. De pachter loopt het gehele bedrijfsrisico (zoals misoogst, risico's door EU- en nationaal beleid, ziekten), terwijl de verpachter jaarlijks een vast bedrag aan pacht ontvangt. Vandaar dat in sommige landen deelpacht wordt toegepast (in Nederland is deelpacht bij wet verboden), waarbij pachter en verpachter dergelijke risico's samen deelden.

Om op de tweede vraag een antwoord te kunnen geven, moet dus een beloning voor het bedrijfsrisico van de pachter worden afgeleid. Dat wil zeggen, hij moet kunnen reserveren (sparen) met het oog op tegenvallende inkomsten door lage landbouwprijzen en slechte oogsten en door problemen met de eigen arbeidsinzet. Overigens kan hij ervoor kiezen zich daartegen te verzekeren. De premies komen in de gezinsbestedingen terecht, waardoor de

¹ Aandeel geschat door de investeringen in immateriële activa over de 8 afgelopen jaren op te tellen.

besparingen ook dalen. Daarnaast zijn besparingen nodig om de continuïteit van zijn inkomensbron, dat is zijn landbouwbedrijf, te kunnen garanderen. Hiervoor moet het bedrijfsvermogen constant groeien. De prijzen van kapitaalgoederen zoals machines en installaties stijgen immers regelmatig omdat ze steeds beter worden, c.q. steeds meer presteren. Daarnaast worden door het beleid telkens nieuwe (kostbare) eisen aan het productieproces (bijvoorbeeld mestopslag) gesteld. Kortom de boer, de pachter, moet jaarlijks kunnen reserveren. De vraag is hoeveel.

Hoogte van de reserveringen

Uitgangspunt voor de commissie is dat agrarische ondernemers zelf het beste weten wat voor incidenteel tegenvallende inkomsten en de continuïteit van het bedrijf aan besparingen nodig is. Daarom wordt de jaarlijkse reservering gebaseerd op de dagelijkse praktijk. In het rekenschema is dit als volgt uitgewerkt: de bedrijfswinst vermeerderd met de buitengewone baten lasten geeft het gezinsinkomen uit bedrijf (A). Hierbij worden de inkomsten van buiten het bedrijf geteld, wat het totale gezinsinkomen (B) oplevert. Na aftrek van belastingen resteert het besteedbare inkomen (C) en na aftrek van de gezinsbestedingen, de besparingen (D).

Rekenschema besparingen

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

De praktijk kiest dus zelf voor een bepaald niveau van besparingen ten behoeve van incidentele tegenvallers en de bedrijfscontinuïteit. Om nu te bepalen welk deel daarvan uit de berekende beloning voor grond moet komen, volgen we in het rekenschema 'besparing als percentage van het vermogen' de omgekeerde weg van die in het rekenschema 'besparingen'. De beloning van grond is afgeleid van de bedrijfswinst, terwijl de besparingen voortkomen uit het totale gezinsinkomen, dus inclusief inkomsten van buiten het bedrijf. De inkomsten van buiten het bedrijf trekken we daarom eerst van de totale besparingen (D) af. En vervolgens trekken we ook nog de buitengewone baten en lasten van de besparingen af, omdat bij de berekening van de grondbeloning is uitgegaan van de bedrijfswinst en niet van het gezinsinkomen uit het bedrijf. Het restant (E) moet nu uit de beloning van grond komen. Om een norm te krijgen voor het uit de grondbeloning te besparen bedrag, delen we dit bedrag door het vermogen van de pachter, voorzover niet belegd in immateriële activa¹ en grond¹ (E/F). Dit percentage wordt gebruikt om het bedrag te berekenen dat

¹ De vraag is of aangekochte immateriële activa in dit geval tot het pachtersvermogen moeten worden gerekend. In de toekomst (2014/15) zullen melkquota e.d. immers verdwijnen.

jaarlijks wordt gereserveerd uit de beloning van grond. De verpachter kan dan aanspraak maken op de grondbeloning exclusief deze reservering.

Rekenschema besparing als percentage van het vermogen

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

2.4 Differentiatie naar gebieden

Het Pachtnormenbesluit 1995 kent regionale normen voor bouwland, grasland en fruitteeltgrond en normen voor tuinland. Voor de eerste groep is onderscheid gemaakt in twintig regio's die zijn afgeleid van de indeling in landbouwgebieden². Als basis is de indeling naar veertien landbouwgebieden gekozen, waarbij vijf gebieden verder zijn opgedeeld met behulp van de indeling in 66 landbouwgebieden. De gedachte achter deze indeling is de veronderstelde samenhang tussen de bedrijfsopbrengsten in de landbouw en de vrije verkeerswaarde van de landbouwgrond in een regio. Binnen een regio zou de landbouwstructuur en agrarische grondmarkt vrij homogeen moeten zijn. In de taakopdracht voor het advies over een nieuwe systematiek voor het berekenen van pachtnormen is ook gevraagd naar een regionale verbijzondering. We stellen voor daarbij opnieuw uit te gaan van de indeling in veertien landbouwgebieden. Ten eerste omdat de landbouwstructuur (van 1990) daaraan te grondslag ligt en ten tweede omdat gemeentegrenzen niet worden overschreden. De gebieden zijn samengesteld op basis van verschillen in de landbouwstructuur, met name in de grondgebonden landbouw. Daarbinnen is in hoofdzaak onderscheid gemaakt tussen akkerbouw en veehouderij. De vraag is nu in hoeverre we de 14-indeling kunnen gebruiken voor de nieuwe methode van het berekenen van pachtnormen.

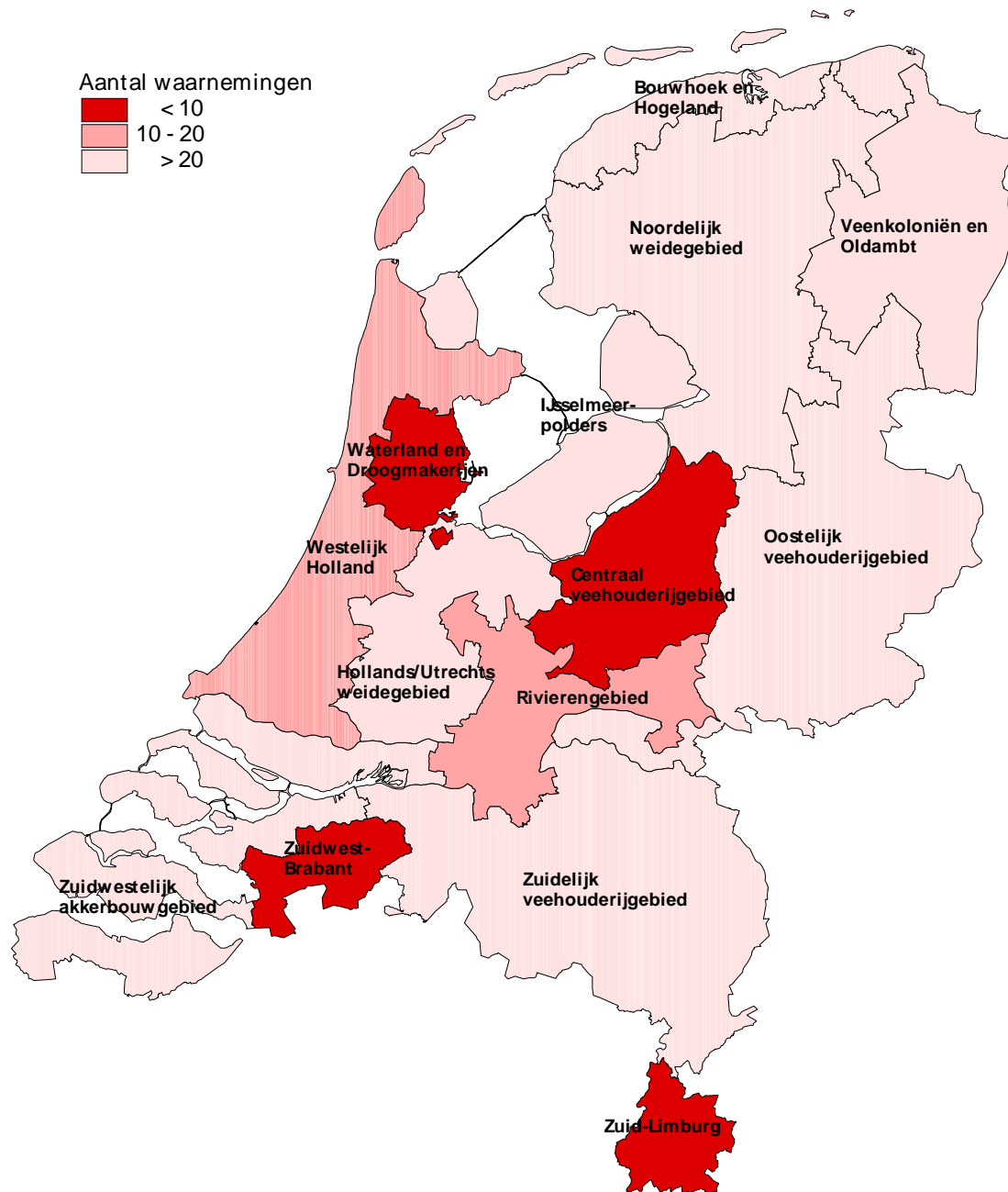
Keuze gebieden

In het voorstel worden de pachtnormen afgeleid van de berekening van de beloning van grond met behulp van het LEI Bedrijven-Informatienet. Dit is een steekproef uit alle bedrijven die zijn geregistreerd in de Landbouwtelling met een bedrijfsomvang tussen 14 en 1.200 nge³. Voor de berekening van de vergoeding voor landbouwgrond is gekozen voor de melkvee- en akkerbouwbedrijven met een omvang tussen 70 en 400 nge (zie hoofdstuk 3). In het informatienet zitten ongeveer 300 van dergelijke bedrijven. In vier van de veertien landbouwgebieden liggen minder dan tien steekproefbedrijven, te weten het

¹ Voorzover bedrijven met pacht ook grond in eigendom hebben, zorgt de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging daarvan voor de noodzakelijke toename van het in grond belegde vermogen.

² Indeling in 66 landbouwgebieden (sinds 1990) door samenvoeging van gemeenten. De 66 landbouwgebieden kunnen zowel worden samengevoegd tot 14 groepen van landbouwgebieden als tot 12 provincies.

³ De economische omvang van een agrarisch bedrijf en van de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf kan worden uitgedrukt met de daarvoor ontwikkelde eenheid nge (Nederlandse grootte-eenheid).



Figuur 2.1 Aantal akkerbouw- en melkveebedrijven > 70 nge in het Bedrijven-Informatienet naar landbouwgebied

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.



Figuur 2.2 Indeling in acht pachtnormgebieden op basis van de indeling in veertien landbouwgebieden

Centraal veehouderijgebied, Waterland en Droogmakerijen, Zuidwest Brabant en Zuid-Limburg (figuur 2.1). In Westelijk Holland en het Rivierengebied ligt het aantal bedrijven rond de vijftien. In deze zes landbouwgebieden is het aantal bedrijven te gering voor het berekenen van pachtnormen. Om voldoende waarnemingen te krijgen, voegen we deze gebieden samen met andere gebieden. Criteria voor het samenvoegen zijn het belang van de landbouw-sectoren, de bedrijfsomvang (in nge en ha), de intensiteit (nge per ha) en de geografische ligging. In de zes gebieden ligt het accent vooral op de melkveehouderij, zodat bij het samenvoegen in eerste instantie aansluiting wordt gezocht bij andere meer typische veehouderijgebieden. De vier landbouwgebieden waar de grond vooral in gebruik is voor de akkerbouw - Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt, IJsselmeerpolders en het Zuidwestelijk akkerbouwgebied - blijven zodoende intact als afzonderlijk gebieden. De structuurkenmerken (grootte en intensiteit) van de melkveebedrijven in het Centrale veehouderijgebied komen redelijk overeen met die in het Oostelijk veehouderijgebied. Het voorstel is deze twee gebieden samen onder de naam Oostelijk weidegebied te kiezen. Op grond van dezelfde redenering zouden Westelijk Holland, Waterland en Droogmakerijen en het Rivierengebied samengevoegd kunnen worden met het Holland/Utrechts weidegebied onder de nieuwe naam Westelijk weidegebied. De melkveebedrijven in Waterland en Droogmakerijen zijn overigens wel groter in oppervlakte en extensiever dan de melkveebedrijven in de andere drie gebieden. De reden om toch te kiezen voor deze indeling is de geografische ligging van Waterland en Droogmakerijen midden in Westelijk Holland. Tot slot wordt voorgesteld Zuidwest Brabant en Zuid-Limburg samen te voegen met het Zuidelijk veehouderijgebied en de naam Zuidelijk weidegebied te kiezen. De melkveebedrijven in Zuidwest Brabant en Zuid-Limburg zijn gemiddeld wat groter in oppervlakte en extensiever dan die in het Zuidelijk veehouderijgebied. Ook in dit geval heeft de geografische ligging van beide gebieden de doorslag gegeven. Het uiteindelijke resultaat is opgenomen in figuur 2.2.

3. Bij een behoorlijke bedrijfsvoering

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van het rekenschema 'beloning grond' uit hoofdstuk 2 de uitkomsten van de grondbeloning naar de omvang van de bedrijven in nge - Nederlandse grootte-eenheid - gegeven. De bedrijfsomvang wordt gebruikt om het begrip 'behoorlijke bedrijfsvoering' handen en voeten te geven. Vervolgens wordt het uit de grondbeloning te besparen bedrag berekend op basis van de rekenschema's 'besparing' en 'besparing als percentage van het vermogen' uit hoofdstuk 2. Resultaat van deze stappen is de grondbeloning na bedrijfsreserveringen, die op het niveau van de pachtnormgebieden zal worden getoond.

3.2 Grondbeloning bij een behoorlijke bedrijfsvoering

Het begrip behoorlijke bedrijfsvoering is in de commissie opgevat als een omschrijving voor bedrijven die toekomstperspectief hebben, zodat ook op termijn de pacht opgebracht kan worden. Daarom zijn voor het bepalen van de grondbeloning de kleinere bedrijven buiten de berekening gelaten, omdat dit veelal bedrijven zijn met een hobbymatig karakter, of bedrijven die in de fase van afbouw zitten. De grens is gelegd bij een omvang van 70 nge. Maar ook aan de bovenkant is een bovengrens gelegd, bij 400 nge. Het aantal bedrijven boven deze omvang is weliswaar vrij klein, maar ze kunnen met name bij de uitsplitsing van de grondbeloning naar de pachtregio's de uitkomsten behoorlijk vertekenen. De berekening van de grondbeloning is voorts beperkt tot de akkerbouw- en melkveebedrijven, omdat de commissie advies moet uitbrengen over de berekeningsmethode van pachtnormen voor gras- en bouwland dat voor het grootste deel in gebruik is bij deze bedrijven.

In tabel 3.1 zijn de uitkomsten opgenomen van de berekening van de grondbeloning voor de akkerbouw- en melkveebedrijven met meer dan 70 nge, waarbij deze groep verder is ingedeeld in bedrijven met een omvang van 70 tot 150 nge en van 150 tot 400 nge. Op de eerste groep bedraagt de grondbeloning 394 en op de tweede 859 euro per ha. De commissie heeft ervoor gekozen de grondbeloning te baseren op alle akkerbouw- en melkveebedrijven met meer dan 70 nge. Gemiddeld hebben deze bedrijven een omvang van 123 nge en een oppervlakte van 54 ha per bedrijf, waarmee het een groep is met een vrij behoorlijke bedrijfsomvang. Deze groep realiseerde in jaren 2001-2004 een gemiddelde grondbeloning van 544 euro per ha.

Tabel 3.1 Bedrijfsuitkomsten (euro per bedrijf) akkerbouw- en melkveedrijven groter dan 70 nge, 2001-2004

	Bedrijfsomvang in nge			
	70 - 150	150 - 400	> 70	
Opbrengsten uit het bedrijf				
Akkerbouw	27.244	83.610	38.323	(+)
Rundveehouderij	150.386	265.955	173.194	(+)
Intensieve veehouderij	8.118	8.082	8.139	(+)
Tuinbouw	1.756	4.815	2.360	(+)
Overige (w.o. bedrijfstoelagen)	21.827	44.174	26.248	(+)
Totaal opbrengsten	209.331	406.636	248.263	(A)
Betaalde kosten en afschrijvingen				
Toegerekend	61.084	114.000	71.551	(+)
Materiele activa	46.007	88.231	54.368	(+)
Loonwerk en betaalde arbeid	14.093	27.365	16.712	(+)
Betaalde pacht	8.868	14.709	10.025	(+)
Financieringslasten	20.392	41.612	24.575	(+)
Overig	19.080	28.089	20.860	(+)
Totaal betaalde kosten en afschrijvingen	169.525	314.006	198.092	(B)
Bedrijfswinst	39.806	92.630	50.172	(A-B)
Buitengewone baten en lasten	2.951	5.912	3.543	(+)
<i>Gezinsinkomen uit bedrijf</i>	<i>42.757</i>	<i>98.542</i>	<i>53.714</i>	(C)
Bedrijfswinst	39.806	92.630	50.172	(A-B)
Betaalde pacht	8.868	14.709	10.025	(+)
Betaalde financieringslasten (inclusief grond)	20.392	41.612	24.575	(+)
Bedrijfswinst + inkomen externe Vermogensverschaffers	69.066	148.951	84.772	(D)
Vergoeding eigen arbeid (modaal inkomen)	31.931	38.151	33.155	
Vergoeding vermogen in aangekochte immateriële activa	4.205	7.293	4.823	(-)
Vergoeding vermogen in overige activa	15.541	28.918	18.189	(-)
Beloning voor grond	17.389	74.589	28.605	(E)
Oppervlakte cultuurgrond (ha)	45	88	54	(F)
Beloning voor grond per ha	394	859	544	(E/F)

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

3.3 Hoogte van de bedrijfsreserveringen

In tabel 3.2 is voor de akkerbouw- en melkveebedrijven van 70-400 nge aangegeven hoeveel gemiddeld over de jaren 2001-2004 is bespaard, en is aangegeven hoe dat bedrag tot stand is gekomen startend vanuit de bedrijfswinst (zie ook de toelichting bij het reken-schema in paragraaf 2.3). De cijfers voor de bedrijfswinst, buitengewone baten en lasten en het gezinsinkomen uit bedrijf in tabel 3.2 wijken enigszins af van die in tabel 3.1. De oorzaak is dat de gegevens over inkomsten van buiten bedrijf, belastingen, besteedbaar inkomen en gezinsbestedingen niet voor alle bedrijven beschikbaar zijn. Maar dat is voor

het doel - het afleiden van een normbedrag voor besparingen - geen bezwaar. In de jaren 2001-2004 realiseerden de geselecteerde bedrijven 21.600 euro per jaar aan besparingen.

Tabel 3.2 Inkomen, bestedingen en besparingen op (euro per bedrijf) op akkerbouw- en melkveebedrijven van 70-400 nge, 2001-2004

	Euro per bedrijf	
Bedrijfswinst	46.073	(+)
Buitengewone baten en lasten	4.792	(+)
Gezinsinkomen uit bedrijf	50.865	(A)
Inkomsten van buiten bedrijf	11.023	(+)
Totaal gezinsinkomen	61.888	(B)
Belastingen	1.443	(-)
Besteedbaar inkomen	60.445	(C)
Gezinsbestedingen	38.867	(-)
Besparingen	21.578	(D)

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

Na aftrek van de inkomsten van buiten bedrijf en de buitengewone baten en lasten, blijft het te besparen bedrag uit de grondbeloning over (zie ook de toelichting bij het re-
kenschema in paragraaf 2.3). In de periode 2001-2004 was dat jaarlijks 5.800 euro per jaar, ofwel 1,1% van het vermogen. Bij de verdere berekeningen wordt 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 pachtersvermogen.

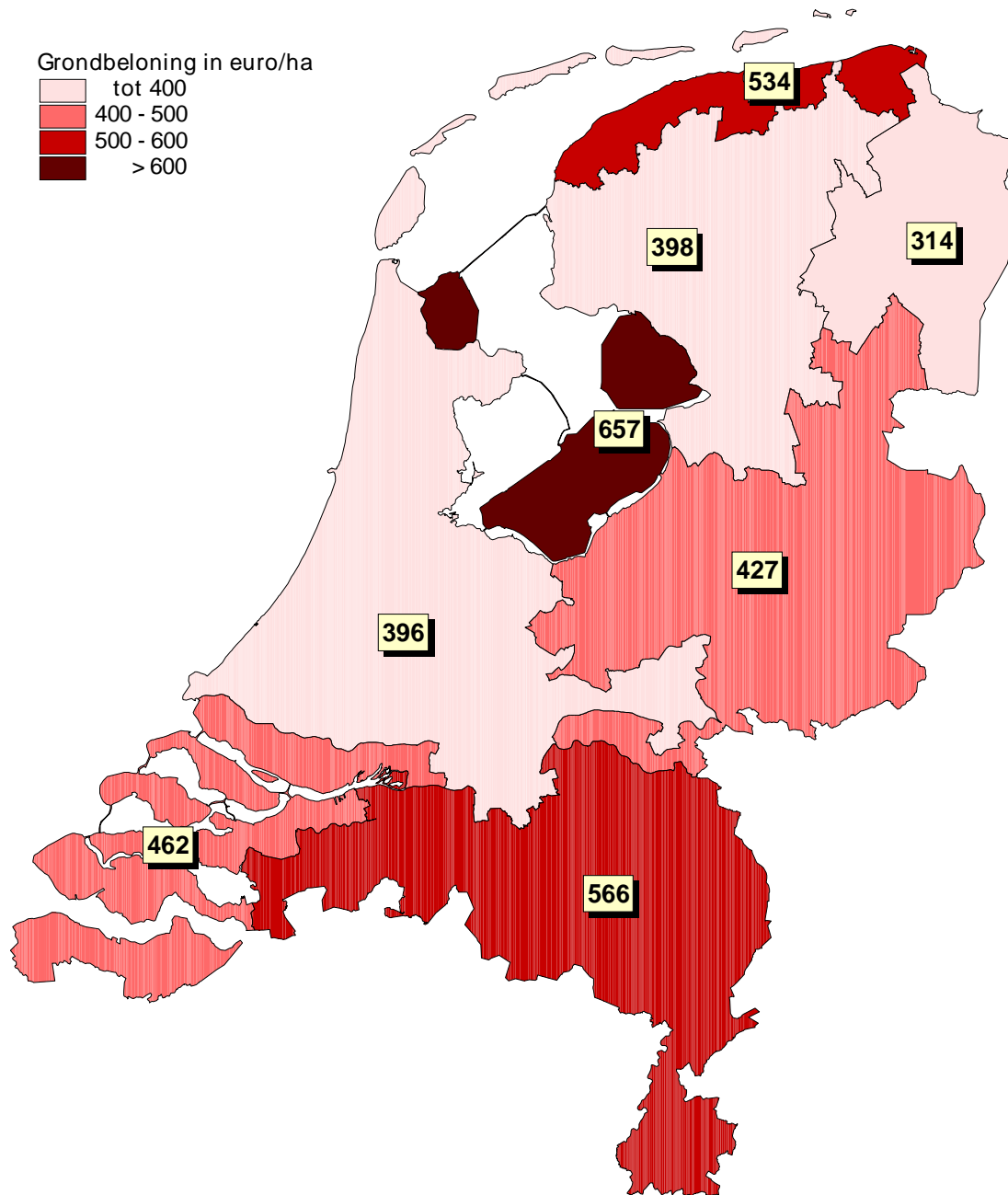
Tabel 3.3 Reservering uit grondbeloning voor vermogensgroei op akkerbouw- en melkveebedrijven van 70-400 nge, 2001-2004

	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	516.457	(F)
Besparing als percentage van vermogen	1,1	(E / F)

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

3.4 Grondbeloning per pachtnormgebied

In figuur 3.1 is voor de acht onderscheiden pachtnormgebieden (zie paragraaf 2.4) weergegeven de grondbeloning, dat is het bedrag voor de verpachter in potentie maximaal aan pacht resteert. In potentie, omdat niet elke verpachter de pachtprijs tot aan deze pachtnorm zal willen verhogen. De huidige reguliere pacht prijzen per pachtnormgebied komen in de volgende paragraaf aan bod. Met die informatie kan vervolgens een vergelijking worden gemaakt tussen de huidige pachtprijs en de grondbeloning als norm voor de (maximale) pachtprijs.



Figuur 3.1 Grondbeloning (euro/ha) op akkerbouw- en melkveebedrijven > 70 nge, 2001-2004
 Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

3.5 Reguliere pachtprijs per pachtnormgebied

Met ingang van 2001 is het CBS gestopt met de publicatie van de pachtprizen voor de verschillende pachtvormen. Omdat in de praktijk toch grote behoefte is aan deze gegevens, heeft het LEI van het ministerie van LNV de opdracht gekregen om met ingang van 2004 via zijn deelnemers aan het Bedrijven-Informatienet daarin te gaan voorzien. Voor dit advies zijn voor de eerste keer deze gegevens gebruikt. Echter, dat kon niet zonder meer omdat in de betaalde pachtsom ook de vergoedingen voor waterschapslasten, landinrichtingsrente, en registratiekosten van de grondkamer zijn opgenomen. Om een zo zuivere mogelijke pachtprijs te kunnen bepalen, moet voor deze kosten worden gecorrigeerd. De waterschappen hebben de mogelijkheid om de pachters rechtstreeks een waterschapsbelasting op te leggen, de zogenaamde pachteromslag. In de praktijk hanteert alleen het waterschap Zuiderzeeland de pachteromslag. Dat houdt in dat in de rest van het land de eigenaren een heffing krijgen opgelegd die ze voor maximaal 50% mogen doorbelasten aan de pachter (Pachtnormenbesluit 1992). Om een schatting van de hoogte van deze lasten te maken, heeft de Unie van Waterschappen een overzicht gestuurd van de tarieven die de waterschappen hanteren. Hieruit is voor elke van de acht pachtregio's een gemiddeld bedrag aan waterschapslasten per ha afgeleid. Verondersteld is dat de helft hiervan voor rekening komt van de pachter (zie tabel 3.4). In figuur 3.2 zijn de reguliere pachtprizen (exclusief waterschapslasten) weergegeven.

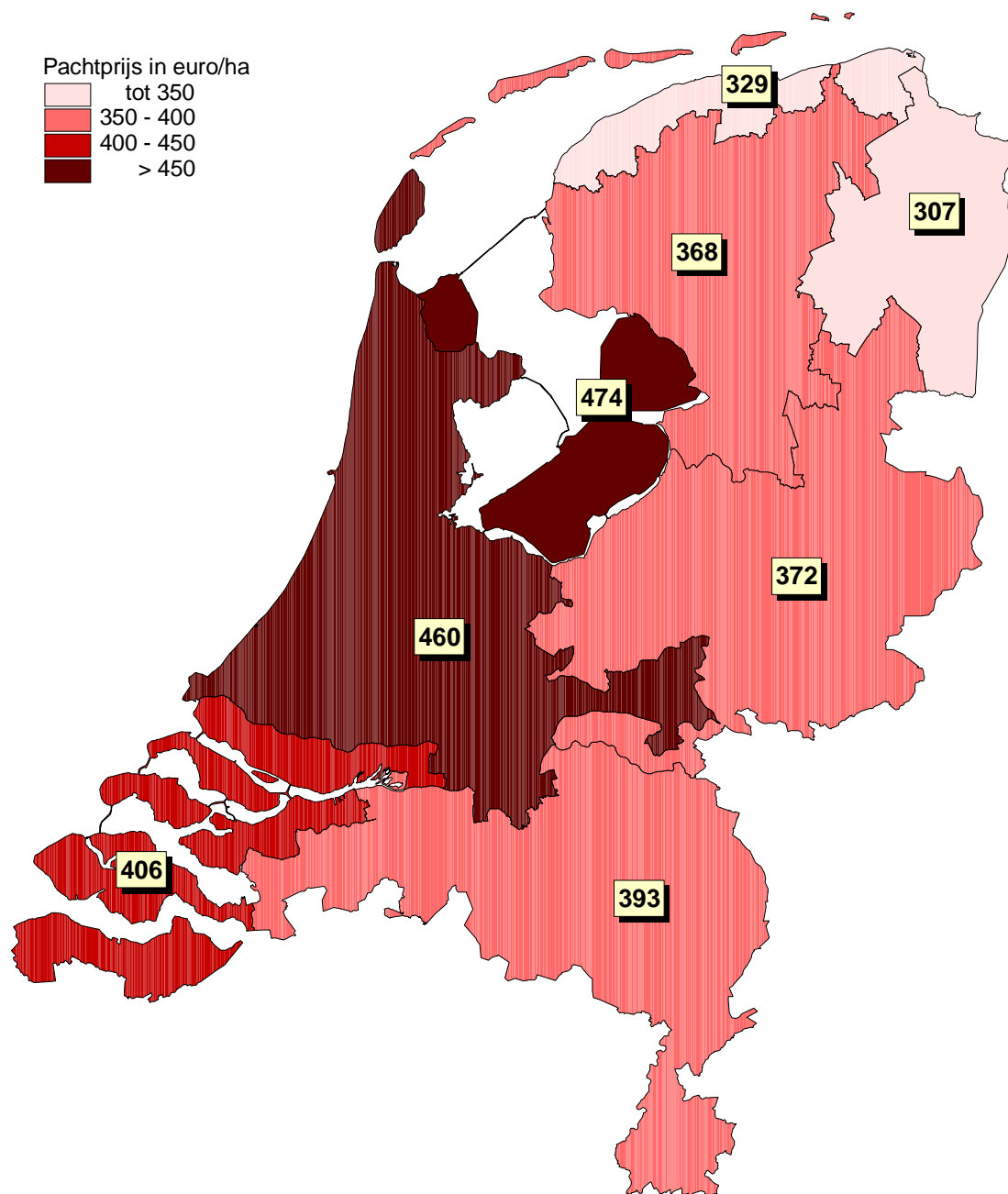
Tabel 3.4 Reguliere pachtprijs op akkerbouw- en melkveebedrijven en waterschapslasten in euro/ha, 2004

Pachtnormgebied	Reguliere pacht a)	Waterschapslasten	Reguliere pacht b)
Bouwhoek en Hogeland	360	31	329
Veenkoloniën en Oldambt	345	38	307
Noordelijk weidegebied	398	30	368
Oostelijk weidegebied	396	24	372
IJsselmeerpolders	478	4	474
Westelijk weidegebied	488	28	460
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	441	35	406
Zuidelijk weidegebied	410	17	393
Nederland	427	26	401

a) Inclusief waterschapslasten. b) Exclusief waterschapslasten.

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

Voor een schatting van de landinrichtingsrente is informatie opgevraagd bij de Dienst Landelijk Gebied (DLG). Op projectniveau ligt de landinrichtingsrente op 45 euro per ha. Als we dit verdelen over de totale oppervlakte van de acht pachtregio's komt het neer op een bedrag van 10 euro per ha, en bij een verdeling over de totale oppervlakte die in gebruik is voor de landbouw dan bedraagt de landinrichtingsrente 16 euro per ha. De grondeigenaren worden aangeslagen, maar mogen de helft van de landinrichtingsrente met een maximum van ruim 22 euro per ha doorberekenen aan de pachter. Daarmee komen deze kosten voor de pachter uit op gemiddeld 8 euro per ha, uitgaande van het totale landbouwareaal. De in dit rapport vermelde reguliere pachtprizen van 2004 zijn hier niet voor gecorrigeerd. Het is weliswaar gemiddeld een niet zo'n groot bedrag, maar van gebied



Figuur 3.2 Reguliere pachtprijs op akkerbouw- en melkveebedrijven, 2004
 Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

tot gebied, en van boer tot boer kunnen deze kosten uiteenlopen. Ook de correctie voor de kosten van de grondkamer is achterwege gelaten, omdat die in 2001 het laatst zijn gemaakt en dus geen deel uitmaken van de in 2004 betaalde pachtprizen.

3.6 Reguliere pachtprijs en grondbeloning per pachtnormgebied

In tabel 3.5 zijn de berekende grondbeloning over 2001-2004 en de reguliere pachtprijs (exclusief waterschapslasten) van 2004 vermeld. Alleen in de pachtregio Westelijk weidegebied is de grondbeloning lager dan de reguliere pachtprijs. In de andere pachtregio's ligt de grondbeloning een fractie (Veenkoloniën en Oldambt) tot fors boven de regulier pachtprijs (Bouwhoek en Oldambt). Landelijk komt de grondbeloning 58 euro per ha hoger uit dan de reguliere pachtprijs. De insteek van de commissie is ook verlagingen van de huidige pachtprizen mogelijk te maken. Dat maakt het voorstel evenwichtig.

Tabel 3.5 Reguliere pachtprijs en grondbeloning op akkerbouw- en melkveebedrijven

Pachtnormgebied	Pachtprijs	Grondbeloning	Verskil	
	2004	2001-2004	in euro/ha	in %
Bouwhoek en Hogeland	329	534	205	62,3
Veenkoloniën en Oldambt	307	314	7	2,3
Noordelijk weidegebied	368	398	30	8,2
Oostelijk weidegebied	372	427	55	14,8
IJsselmeerpolders	474	657	183	38,6
Westelijk weidegebied	460	396	-64	-13,9
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	406	462	56	13,8
Zuidelijk weidegebied	393	566	173	44,0
Nederland	401	459	58	14,5

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

4. De redelijke belangen van de verpachter mede in acht genomen

4.1 Inleiding

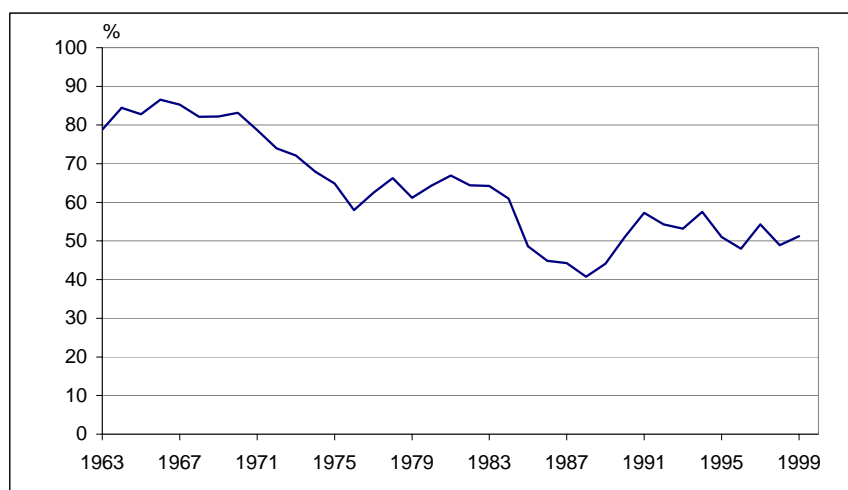
Verpachten van grond dient voor de verpachter veelal meerdere doelen, die per verpachtercategorie kunnen verschillen. Verpachters kunnen worden onderscheiden in particuliere verpachters, institutionele verpachters (verzekeraars, pensioenfondsen en beleggingsinstellingen) en overige verpachters (overheden, terreinbeherende natuurorganisaties, kerken). De doelstellingen voor particulieren kunnen zijn het beheren en instandhouden van het (familie)bezit, het zeker stellen van een toekomstig inkomen, handhaving van het in verpachte grond vastgelegde vermogen en het maximaliseren van de opbrengsten uit pacht. De doelstelling van institutionele beleggers is het beheren van het vermogen voor de deelnemers/verzekerden om in de toekomst (periodieke) uitkeringen te kunnen verrichten. Belangrijk hierbij is een goed kasstroomevenwicht tussen de jaarlijkse verplichtingen en de directe opbrengsten uit de beleggingen. Voor de categorie overige verpachters lopen de doelstellingen uiteen van beheer van de gronden tot maximalisatie van het rendement uit verpachting.

Voor alle verpachters is de rendementsdoelstelling belangrijk. Bij voldoende rendement is het immers meestal mogelijk om ook de overige doelstellingen te realiseren. Rendement is een maatstaf voor het bepalen van de winstgevendheid van grond als beleggingsobject. Wat betreft de opbrengsten is er sprake van een lange termijnpatroon van jaarlijkse directe opbrengsten (de inkomenscomponent). Daarnaast is er sprake van waardeverandering (gerealiseerd of ongerealiseerd). Een derde bron voor rendement van verpachte grond als beleggingsobject is de realisatie van een waardestijging bij een eventuele bestemmingswijziging of het waardeverschil tussen vrije waarde en verpachte waarde bij pachtbeëindiging. Waardeverandering bij ongewijzigd agrarisch gebruik, waardeverandering bij een bestemmingswijziging en waardeverandering bij pachtbeëindiging zijn onderdelen van het indirecte rendement.

Het rendement van verpachte grond wordt berekend door de jaarlijkse geldelijke opbrengsten (gerealiseerd en ongerealiseerd) uit verpachte grond te delen door het in verpachte grond vastgelegde vermogen en het resultaat in procenten uit te drukken. In dit hoofdstuk wordt eerst bepaald hoe de waarde van de verpachte grond moet worden berekend (getal in de noemer) en welk bedrag daar in de diverse gebieden bij hoort. In een volgende stap wordt aangegeven welke rendementsonderdelen - per (pachtnorm)gebied - kunnen worden onderscheiden (getal in teller). Vervolgens is voor de belangrijkste groepen verpachters nagegaan welke rendementsonderdelen voor hen van belang zijn en welke wensen zij daaromtrent koesteren. Deze wensen ten aanzien van het gewenste directe rendement worden naast de eerder berekende grondbeloning gelegd. Bij een verschil wordt een methode voorgesteld om de grondbeloning aan te passen.

4.2 Waarderingsgrondslag voor verpachte grond

De waarderingsgrondslag van regulier verpachte grond is de 'verpachte waarde'. Dit is de van de marktwaarde van de grond afgeleide waarde, rekening houdend met daarop rustende reguliere pachtcontracten en de bepalingen van de Pachtwet bij een voortgezet agrarisch gebruik. De contractperiode van een reguliere pachtovereenkomst is immers onbepaald.



Figuur 4.1 Verhouding (%) waarde verpacht en onverpacht los grasland, 1963-1999

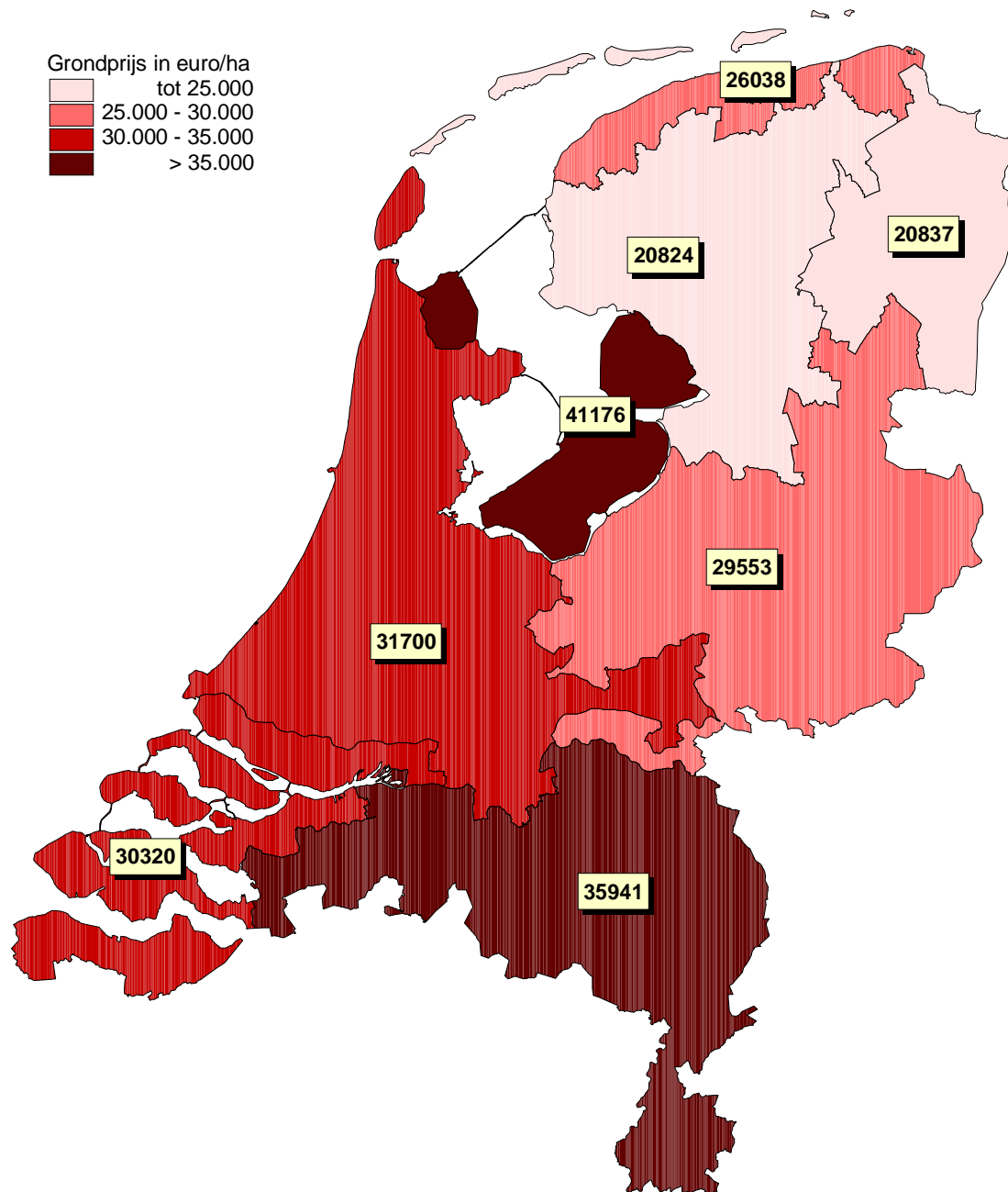
De verpachte waarde ligt in de praktijk tussen de 40 en 60% van de waarde in onverpachte staat. In figuur 4.1 is het verloop van de waarde opgenomen vanaf het moment dat de Wet vervreemding landbouwgronden werd afgeschaft, waarmee de vrije prijsvorming van landbouwgronden op gang kwam. Gemiddeld ligt de waarde vanaf begin jaren negentig tot nu toe bij benadering op 50% (Luijt, 2003). Dat is het percentage dat de commissie heeft gekozen om de waarde in verpachte staat te kunnen vaststellen uitgaande van de waarde in onverpachte staat.

Tabel 4.1 Prijs van landbouwgrond (euro/ha) in onverpachte en verpachte staat a), 2004

Pachtnormgebied	Prijs onverpacht	Prijs verpacht
Bouwhoek en Hogeland	26.038	13.019
Veenkoloniën en Oldambt	20.837	10.419
Noordelijk weidegebied	20.824	10.412
Oostelijk weidegebied	29.553	14.777
IJsselmeerpolders	41.176	20.588
Westelijk weidegebied	31.700	15.850
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	30.320	15.160
Zuidelijk weidegebied	35.941	17.971
Nederland	29.306	14.653

a) Grondprijs in verpachte staat is 50% van de prijs in onverpachte staat.

Bron: DLG, bewerking LEI.



Figuur 3.3 Prijs onverpacht los land, 2004
 Bron: DLG, bewerking LEI.

Aangezien bij het opstellen van het advies tot en met 2004 gegevens beschikbaar waren over bedrijfsuitkomsten in de landbouw en de daarvan afgeleide grondbeloning, is dat jaar ook gekozen om de verpachte waarde van landbouwgrond te bepalen. Voor geheel Nederland komt die prijs uit op bijna 15.000 euro per ha (tabel 4.1). In figuur 4.2 zijn de regionale grondprijzen in onverpachte staat weergegeven.

4.3 Rendementsonderdelen

4.3.1 Direct rendement: pachtinkomsten

Het direct rendement bestaat uit de pachtopbrengsten. Uitgedrukt als percentage van de grondprijs in verpachte staat, kwam het gemiddelde landelijke rendement in 2004 uit op 2,7% (tabel 4.2). Regionaal liep het rendement uiteen van 2,2% in het Zuidelijk weidegebied tot 3,5% in het Noordelijk weidegebied. Ter vergelijking zijn in tabel 4.2 ook de prijzen van eenmalige pachtovereenkomsten weergegeven. De grootste verschillen tussen de prijzen van reguliere pacht en eenmalige pacht (de markt) doen zich voor in Bouwhoek en Hogeland, IJsselmeerpolders en het Zuidelijk weidegebied.

Tabel 4.2 Pachtprijzen (euro/ha) op akkerbouw- en melkveebedrijven, 2004

Pachtnormgebied	Reguliere pacht a)	Eenmalige pacht a)	Rendement c)
Bouwhoek en Hogeland	329	584 b)	2,53
Veenkoloniën en Oldambt	307	273	2,95
Noordelijk weidegebied	368	420	3,53
Oostelijk weidegebied	372	380	2,73
IJsselmeerpolders	474	874 b)	2,30
Westelijk weidegebied	460	431	2,90
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	406	402	2,68
Zuidelijk weidegebied	393	500	2,19
Nederland	401	420	2,74

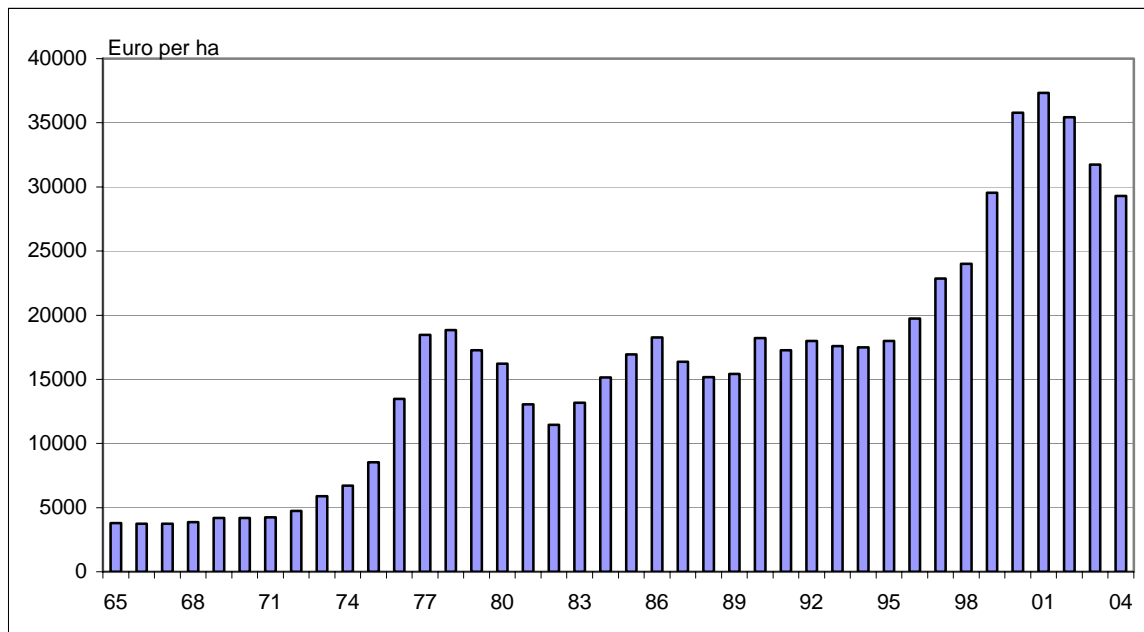
a) Exclusief waterschapslasten (zie paragraaf 3.5). b) Onbetrouwbaar vanwege te weinig waarnemingen.

c) Reguliere pachtprijs als percentage van de grondprijs in verpachte staat.

Bron: LEI Bedrijven-Informatienet.

4.3.2 Indirect rendement: waardeontwikkeling

Een van de belangrijke kenmerken van verpachte grond als belegging is dat grond een kapitaalgoed en productiemiddel is met een permanent karakter. Bij doelmatig gebruik is het niet aan slijtage onderhevig; er vindt geen afschrijving of vervanging plaats. De waardeontwikkeling van de grond in de loop van de tijd is onderdeel van het indirecte rendement, maar wordt in de meeste gevallen niet gerealiseerd vanwege de aard van de belegging en de doelstellingen van de verpachters die veelal gericht zijn op instandhouding van het bezit.



Figuur 4.3 Prijs onverpacht los bouwland
Bron: CBS, DLG, bewerking LEI.

De prijzen van pachtvrije- en verpachte gronden lagen in 1965 dicht bij elkaar: bij benadering 2.900 euro/ha. In 2004 was de waarde van verpachte grond de helft van de waarde in onverpachte grond, te weten (50% van 29.300) 14.650 euro/ha. Sinds 1965 is in Nederland de prijs van verpachte grond jaarlijks met 4,2% gestegen (figuur 4.3). In het Noorden wat minder dan in de rest van het land (tabel 4.3).

Tabel 4.3 Prijs landbouwgrond (euro/ha), en jaarlijkse prijsstijging (%) landbouwgrond in verpachte staat tussen 1965-2004

Pachtnormgebied	Prijs onverpacht 2004	Prijs verpacht 2004	Prijs verpacht 1965	Vershil '65-'04 in % per jaar
Bouwhoek en Hogeland	26.038	13.019	2.912	3,91
Veenkoloniën en Oldambt	20.837	10.419	2.912	3,32
Noordelijk weidegebied	20.824	10.412	2.912	3,32
Oostelijk weidegebied	29.553	14.777	2.912	4,25
IJsselmeerpolders	41.176	20.588	2.912	5,14
Westelijk weidegebied	31.700	15.850	2.912	4,44
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	30.320	15.160	2.912	4,32
Zuidelijk weidegebied	35.941	17.971	2.912	4,78
Nederland	29.306	14.650	2.912	4,23

Bron: CBS, DLG, bewerking LEI.

4.3.3 Indirect rendement: bestemmingswijzigingen

Een ander onderdeel van het indirecte rendement is het realiseren van waardeverandering als gevolg van incidentele bestemmingswijzigingen. Het voorkomen en de omvang is afhankelijk van (toekomstige) planologische bestemmingswijzigingen en varieert zowel in de tijd als over het land. De gemiddelde agrarische grondprijs was in 29.300 euro per hectare. In geval van een bestemmingswijziging wordt doorgaans een prijs gerealiseerd die daar een veelvoud van is (tabel 4.4).

Tabel 4.4 Aankoop landbouwgrond voor stadsuitbreiding, 2003-2004

Provincie	2003		2004	
	Ha	Euro/ha	Ha	Euro/ha
Groningen	6	140.256	35	152.210
Friesland	57	148.662	95	103.157
Drenthe	193	96.756	96	111.446
Overijssel	193	183.575	196	168.179
Gelderland	362	198.351	344	235.031
Flevoland	522	229.588	293	186.672
Utrecht	236	253.525	209	264.208
Noord-Holland	291	203.163	468	295.415
Zuid-Holland	153	288.695	204	343.886
Zeeland	1	66.386	88	180.022
Noord-Brabant	215	192.506	336	230.967
Limburg	87	248.974	63	237.769
Nederland	2.316	207.815	2.427	233.389

Bron: DLG.

4.3.4 Indirect rendement: pachtbeëindiging

De laatste decennia is er in de grondgebonden landbouw jaarlijks sprake van bedrijfsbeëindigingen, waardoor voor de resterende bedrijven de noodzakelijke schaalvergroting mogelijk wordt. Aangenomen wordt dat jaarlijks ook een vergelijkbaar aandeel reguliere pachters het bedrijf beëindigt. Met behulp van de gegevens van de landbouwtellingen en het LEI Bedrijvenmutatieregister is het vrijkomende areaal reguliere pacht geschat. Aanluitend wordt de waardestijging en het rendement uit pachtbeëindiging berekend.

Tabel 4.5 Ontwikkeling aantal land- en tuinbouwbedrijven, 1998-2004

Jaar	Aantal	Jaar	Afname	Afname%
1998	104.873	1997/'98	3.046	2,8
1999	101.545	1998/'99	3.328	3,2
2000	97.483	1999/'00	4.062	4,0
2001	92.783	2000/'01	4.700	4,8
2002	89.580	2001/'02	3.203	3,5
2003	85.501	2002/'03	4.079	4,6
2004	83.885	2003/'04	1.616	1,9

Bron: Landbouwtelling.

Het totale aantal agrarische bedrijven nam tussen 1997-2004 af met 24.000 bedrijven (tabel 4.5), ofwel gemiddeld ruim 3.400 bedrijven per jaar (3,2% per jaar). Het totale reguliere pachtareaal lag in 1999 op 402.000 ha, tegen 420.000 ha in 1997 (tabel 4.6). In 1999 waren er ongeveer 33.000 bedrijven met gemiddeld 12 ha reguliere pacht.

Tabel 4.6 Ontwikkeling areaal reguliere pacht

	1997	1998	1999
Alle land- en tuinbouwbedrijven	107.919	104.873	101.545
Bedrijven met reguliere pacht:			
- aantal	34.367	32.854	32.510
- ha cultuurgrond	928.549	926.173	947.689
- ha reguliere pacht	419.626	406.190	401.858
- aantal melkkoeien	716.763	724.454	736.305

Bron: Landbouwtelling.

Het totale aantal opheffingen op basis van de geselecteerde mutatiecodes bedroeg in de periode 1997-2000 respectievelijk 2.800, 3.100 en 1.600 (tabel 4.7). De beperkte afname tussen 1999 en 2000 is in strijd met de totale afname volgens tabel 4.5, terwijl de afname in de twee voorgaande jaren wel spoort met de cijfers uit die tabel. Daarom is 1999-2000 buiten beschouwing gelaten. Tussen 1997 en 1999 kwam gemiddeld ruim 4.300 ha reguliere pacht per jaar vrij (bij de veronderstelling dat de geselecteerde opheffingscodes daar een goede indicator voor zijn). Het bijbehorende melkquotum wordt geschat door middel van het aantal melkkoeien op de bedrijven met reguliere pacht en de verhouding tussen het areaal cultuurgrond en het reguliere pachtareaal. Bij het reguliere pachtareaal van 4.300 ha 'horen' 2.000 melkkoeien. Uitgaande van een melkproductie van 7.500 kg per koe, bedraagt het melkquotum bij het vrijkomende reguliere pachtareaal 15 mln. kg. De vraag is of de cijfers van deze twee jaar te gebruiken zijn als indicator voor meer jaren. Het totale aantal bedrijven daalde met 3% per jaar tussen 1997 en 1999 (tabel 4.5). Tussen 1990 en 2004 verminderde het aantal bedrijven met 2,3%, maar de afname is wel versneld, van 1,9% per jaar tussen 1990-1995, naar 2,8% per jaar in 1995-2000 en tot 3,5% tussen 2000-2004. Al met al lijkt de 3% een redelijk cijfer, en daarmee ook de schatting van het vrijkomende areaal reguliere pacht.

Tabel 4.7 Opheffingen land- tuinbouwbedrijven a), 1997-2000

	1997/'98	1998/'99	1999/'00
Alle land- en tuinbouwbedrijven	2.772	3.079	1.585
Bedrijven met reguliere pacht:			
- aantal	540	542	316
- ha cultuurgrond	8.141	7.370	4.500
- ha reguliere pacht	4.742	3.909	2.776
- aantal melkkoeien	3.617	3.566	1.481

a) Mutatiecodes 20 t/m 26 en 53 en 54

Bron: Landbouwtelling, LEI Bedrijvenmutatieregister.

Het vrijkomende areaal reguliere pacht is gemiddeld 4.300 hectare per jaar. De waardeverhoging 14.650 euro per hectare. Dat resulteert in een bedrag van $(4.300 \times 14.650 =)$ 62.995.000 euro. Door deze 63 mln. euro te delen door het regulier verpachte areaal van 412.000 hectare vinden we een jaarlijks bedrag van 154 euro per hectare. Dat betekent een rendement van 1,05% en inclusief het bijbehorende melkquotum (de verpachter kan aanspraak maken op de helft van de waarde) 1,3%.

4.4 Netto rendement verschillend per categorie verpachter

De opbrengsten uit het regulier verpachten van landbouwgrond kunnen worden verdeeld in opbrengsten bij continuatie van het bezit en opbrengsten bij het afstoten van het bezit. Bij continuatie gaat het eigenlijk alleen om de pachtopbrengsten. Opbrengsten in geval van verkoop van (een deel van) het verpachte bezit, onderdeel van het indirecte rendement, zijn doorgaans alleen relevant voor grote verpachters met een geografisch gespreid bezit.

Uit de directe opbrengsten, de pachtopbrengsten, dienen eigenaarlasten en beheerkosten te worden betaald en ten slotte ook nog belastingen. Omdat enerzijds de kans op het kunnen realiseren van indirecte opbrengsten samenhangt met de omvang en spreiding van het grondbezit en anderzijds de belastingheffing per eigenaarcategorie verschilt, moeten voor een rendementsberekening meerdere eigenaarcategorieën worden onderscheiden. Het gaat hierbij om institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen (geen belasting), verzekeraars en beleggingsinstellingen (vennootschapsbelasting), overheidslichamen (geen belasting), particuliere landgoedeigenaren (geen belasting voor onder de Natuurschoonwet gerangschikte verpachte gronden), particulieren waarvoor geldt dat de verpachte grond onderdeel is van het ondernemersvermogen (belasting in box 1), particulieren die pachtinkomsten voor de inkomstenbelasting kwalificeren als werkzaamheid (belasting in box 2) en overige particulieren (belasting in box 3), kerken (geen belasting) en terreinbeheerende natuurorganisaties (geen belasting).

Voor grote institutionele beleggers en grote publieke verpachters zijn alle rendementsonderdelen relevant. Een particuliere verpachter verpacht echter over het algemeen slechts een beperkt areaal. Daardoor dienen indirecte opbrengsten uit de verkoop voor een bestemmingswijziging of door pachtbeëindiging als een lot uit de loterij te worden beschouwd. Voor hen zijn dan ook alleen de pachtinkomsten relevant en (in geval van verkoop) de waardeontwikkeling. Voor landgoedeigenaren is zelfs dat laatste niet altijd een echte optie, aangezien het gebruikelijk is dat landgoederen van generatie op generatie worden doorgegeven en niet worden verkocht. In de nieuwe situatie resteert er voor de (kleine) particuliere verpachter gemiddeld een direct rendement na belasting van 1,7%¹. Wil het instrument pacht voor deze groep verpachters aantrekkelijk blijven dan zal het directe

¹ *Huidig en nieuw rendement*

Huidige pachtprijs exclusief waterschapslasten: 401 euro/ha.

Nieuwe pachtprijs exclusief waterschapslasten: 463 euro/ha (zie tabel 4.10, kolom 2).

Waterschapslasten 26 euro/ha, landinrichtingsrente 10 euro/ha, beheerkosten 40 euro/ha

Vermogensrendementheffing: $1,2\% \times (90\% \times 45\% \times 29.306 =)$ 142 euro/ha

Huidig rendement na belasting: $(401 - 76 - 142) / (1/2 \times 29.306 =)$ 1,2%

Nieuw rendement na belasting: $(463 - 76 - 142) / (1/2 \times 29.306 =)$ 1,7%

rendement na belasting voor deze eigenaren/verpachters voldoende aantrekkelijk moeten blijven om de continuïteit van het in gebruik geven van landbouwgronden te kunnen blijven waarborgen. Het introduceren van een fiscale vrijstelling voor regulier verpachte gronden en gebouwen is daarom te overwegen. Het rendement in de nieuwe situatie zou voor deze groep verpachters dan met één procent toenemen tot 2,7%.

4.5 Rekening houdend met het gewenste directe rendement van verpachters

Het moge duidelijk zijn dat alle verpachters eisen stellen aan de jaarlijks uit verpachting van grond minimaal te realiseren netto inkomsten. Enerzijds om de jaarlijkse eigenaarslasten, beheerkosten en belastingen te kunnen voldoen, anderzijds om een minimaal reëel rendement te kunnen realiseren op het in grond verpachte vermogen om daarmee de continuïteit te kunnen waarborgen. Vooral particuliere verpachters hebben wensen ten aanzien van de hoogte van het directe rendement (netto jaarlijkse inkomsten uit verpachting) aangezien de overige rendementscomponenten voor hen veelal incidentele opbrengsten zijn of minder relevant zijn (verkoop bezit wordt niet overwogen). Maar ook institutionele beleggers blijken duidelijke wensen te hebben ten aanzien van de hoogte van het directe rendement, de pachtopbrengsten. Dat laatste heeft te maken met periodieke betalingsverplichtingen van bijvoorbeeld verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen en de betaling van eigenaarslasten, beheerkosten en belastingen.

Het door verpachters vereiste directe rendement wordt afgeleid van het rendement van risicomijdende vastrentende waarden (staatsobligaties) en wordt bepaald door het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente (effectief rendement van de 10-jarige Euro Interest Rate Swap (IRS) minus de inflatie) te vermeerderen met een opslag voor eigenaarslasten, beheerkosten, belastingen en risico van in totaal 1,25% van de verpachte waarde. Daarmee komt het vereiste directe rendement voor 2001-2004 op (1,96 % + 1,25% =) afgerond 3,2% van de verpachte waarde.

Tabel 4.8 Verpachte waarde, minimale pachtprijs en grondbeloning (euro/ha) en verschil

Pachtnormgebied	Grondprijs verpacht 2004	Vereist direct rendement a)	Grondbeloning 2001-2004	Rendement/ grondbeloning
Bouwhoek en Hogeland	13.019	417	534	0,78
Veenkoloniën en Oldambt	10.419	333	314	1,06
Noordelijk weidegebied	10.412	333	398	0,84
Oostelijk weidegebied	14.777	473	427	1,11
IJsselmeerpolders	20.588	659	657	1,01
Westelijk weidegebied	15.850	507	396	1,29
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	15.160	485	462	1,05
Zuidelijk weidegebied	17.971	575	566	1,02
Nederland	14.653	469	459	1,02

a) 3,2% van de verpachte waarde.

Bron: DLG, LEI.

Het vereiste directe rendement is onderdeel van de berekening van de jaarlijkse pachtnormen, met dien verstande dat het een correctiefactor is op de berekende grondbeloning. De twee pijlers (grondbeloning en vereist direct rendement) worden op elkaar gedeeld (tabel 4.8) en de uitkomst daarvan kan per pachtnormgebied aanleiding zijn om de grondbeloning bij te stellen. Die verhouding blijkt op dit moment rond de één te fluctueren. De commissie adviseert om de grondbeloning tot pachtnorm te verheffen, maar met een correctie voor de verhouding tussen grondbeloning en het door de verpachter vereiste directe rendement. In het schema zijn de correctiefactoren opgenomen.

Schema 4.1 Correctie grondbeloning op basis van de verhouding tussen de grondbeloning en het vereiste directe rendement van de verpachter

Vereiste directe rendement/grondbeloning	Correctiefactor grondbeloning in %
< 0,8	-10
0,8 - 0,9	-5
0,9 - 1,1	0
1,1 - 1,2	+5
> 1,2	+10

De commissie heeft ervoor gekozen om:

- bij een afwijking van minder dan 10% tussen grondbeloning en vereist direct rendement geen correctie toe te passen;
- bij afwijkingen tussen 10 en 20% de grondbeloning met 5% te corrigeren;
- en bij een afwijking van meer dan 20% de grondbeloning met 10% te corrigeren.

Tabel 4.9 Grondbeloning (euro per ha) rekening houdend met vereist rendement verpachter

Pachtnormgebied	Grondbeloning 2001-2004	Rendement/ grondbeloning	Correctie grondbeloning	Grondbeloning na correctie
Bouwhoek en Hogeland	534	0,78	0,90	481
Veenkoloniën en Oldambt	314	1,06	1,00	314
Noordelijk weidegebied	398	0,84	0,95	378
Oostelijk weidegebied	427	1,11	1,05	448
IJsselmeerpolders	657	1,01	1,00	657
Westelijk weidegebied	396	1,29	1,10	436
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	462	1,05	1,00	462
Zuidelijk weidegebied	566	1,02	1,00	566
Nederland	459	1,02	1,00	463

Bron: LEI.

Dus bij een verhouding kleiner dan 0,8 wordt de grondbeloning met 10% verlaagd, tussen 0,8 en 0,9 is de aftrek 5%, tussen 0,9 en 1,1 vindt geen correctie plaats, tussen 1,1 en 1,2 wordt de grondbeloning met 5% verhoogd en bij een verhouding groter dan 1,2 wordt de grondbeloning met 10% verhoogd (schema 4.1). Een en ander betekent dat de

grondbeloning in het Noordelijk weidegebied en de Bouwhoek en Hogeland daalt met respectievelijk 5 en 10%, en dat die in het Oostelijk en Westelijk weidegebied met respectievelijk 5 en 10% toeneemt (tabel 4.9).

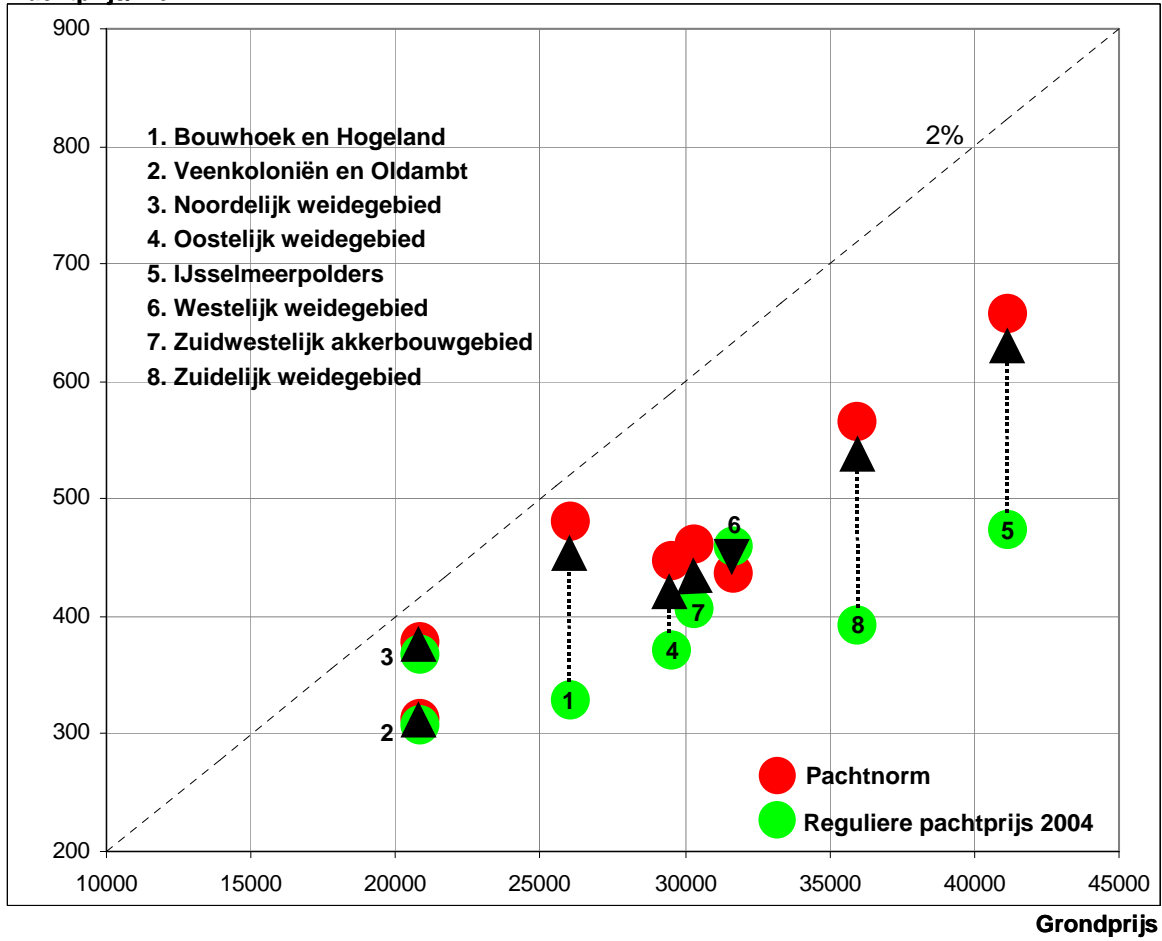
In tabel 4.10 zijn per gebied de gecorrigeerde grondbeloning en pachtprijs, en het absolute en relatieve verschil tussen beide opgenomen. Dit is tabel 3.5, maar nu met de gecorrigeerde grondbeloning. Voor de vier hiervoor genoemde gebieden levert dat dus een ander percentage op. In de figuren 4.4 en 4.5 is een en ander nog eens in beeld gebracht.

Tabel 4.10 Pachtprijs en grondbeloning rekening houdend met vereist rendement verpachter (euro/ha) en verschil

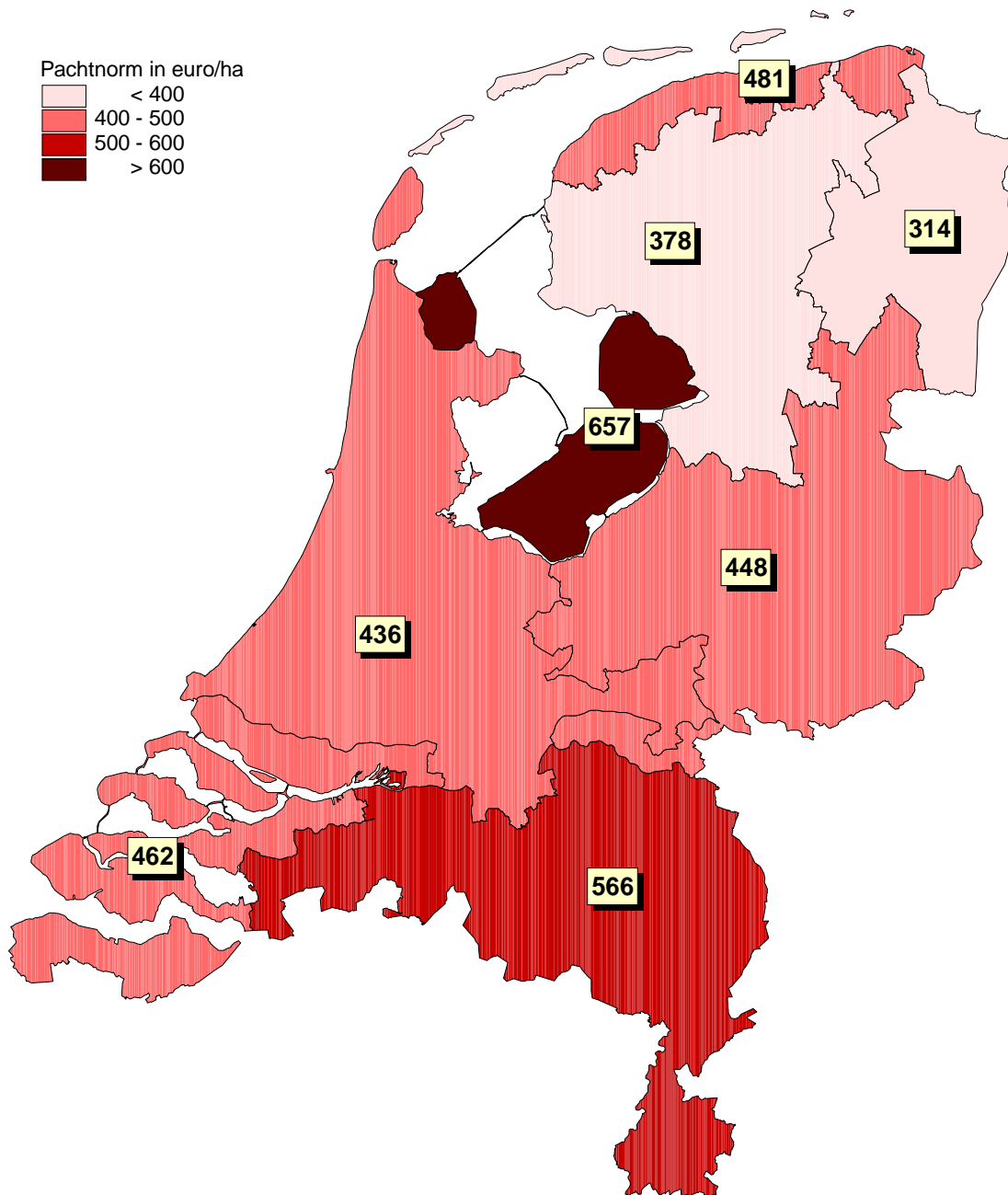
Pachtnormgebied	Pachtprijs	Grondbeloning	Verskil	
	2004	2001-2004 na correctie	in euro/ha	in %
Bouwhoek en Hogeland	329	481	152	46,1
Veenkoloniën en Oldambt	307	314	7	2,3
Noordelijk weidegebied	368	378	10	2,7
Oostelijk weidegebied	372	448	76	20,5
IJsselmeerpolders	474	657	183	38,6
Westelijk weidegebied	460	436	-24	-5,3
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	406	462	56	13,8
Zuidelijk weidegebied	393	566	173	44,0
Nederland	401	463	62	15,5

Bron: LEI.

Pachtprijs/-norm



Figuur 4.4 Samenhang grondprijs, pachtprijs en pachtnorm naar pachtnormgebied



Figuur 4.5 Pachtnorm (grondbeloning 2001-2004, na correctie) naar pachtnormgebied

5. Toepassing pachtnormen

De Commissie Pachtnormen maakt voor de toepassing van de pachtnormen onderscheid in bestaande reguliere pachtovereenkomsten en nieuwe reguliere pachtovereenkomsten. Voor bestaande pachtovereenkomsten adviseert de commissie de pachtprijs in iedere overeenkomst periodiek met het regionale veranderpercentage te verhogen c.q. te verlagen. Bij het afsluiten van nieuwe overeenkomsten raadt ze aan de pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs toe te passen. In de volgende paragrafen is dit advies verder uitgewerkt en ter afsluiting nog eens samengevat.

5.1 Het regionale veranderpercentage bij bestaande pachtovereenkomsten

De commissie adviseert bij bestaande reguliere pachtovereenkomsten voor landbouwgrond de tussen partijen geldende pachtprijs periodiek te wijzigen met het regionaal veranderpercentage, mits de pachtprijs niet uitkomt boven 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van de desbetreffende grond. Als de pachtprijs in een pachtovereenkomst na de aanpassing van de pachtprijs boven 2% van de vrije verkeerswaarde uitkomt, wordt de pachtprijs op 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende object vastgesteld. Dit geldt ook als de tussen partijen geldende pachtprijs daar al boven lag.

Tabel 5.1 Huidige pachtprijs, pachtnorm en nieuwe pachtprijs (euro per ha) en rendement verpachter (%)

Pachtnormgebied	Pachtprijs 2004	Pachtnorm a)	Pachtprijs nieuw b)	Rendement verpachter c)
Bouwhoek en Hogeland	329	481	442	3,4
Veenkoloniën en Oldambt	307	314	300	2,9
Noordelijk weidegebied	368	378	368	3,5
Oostelijk weidegebied	372	448	438	3,0
IJsselmeerpolders	474	657	655	3,2
Westelijk weidegebied	460	436	412	2,6
Zuidwestelijk akkerbouw	406	462	455	3,0
Zuidelijk weidegebied	393	566	544	3,0
Nederland	401	463	448	3,1

a) Grondbeloning rekening houdend met een gewenst rendement voor de verpachter van 3,2% (zie tabel 4.10). b) Berekend door veranderpercentage (zie tabel 4.10) toe te passen op pachtprijs van 2004, met een aftopping op 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond. c) Nieuwe pachtprijs als percentage van de grondprijs in verpachte staat (zie tabel 4.1).

Bron: LEI.

Het regionale veranderpercentage wordt berekend door per pachtnormgebied de gemiddelde grondbeloning - zonodig gecorrigeerd voor het vereiste directe rendement van de

verpachter - te delen door de gemiddelde geldende pachtprijs per gebied. Op basis van deze berekenwijze zou de gemiddelde landelijke pachtprijs - 400 euro per ha in 2004 - gemiddeld met maximaal 15% stijgen, en na de aftopping tot 2% van de vrije verkeerswaarde, met maximaal 12%. Per gebied variëren deze percentages van -10% tot +38%. In tabel 5.1 is in kolom 3 aangegeven wat per pachtnormgebied de invloed is van de begrenzingen van de pachtprijs met 2%. Door de bovengrens van 2% te hanteren, komt de pachtprijs gemiddeld 15 euro per ha lager uit. De gemiddelde stijging ten opzichte van de in 2004 betaalde pacht is dan 12%. Daarmee komt het directe rendement voor verpachters zeer dicht bij het door hen gewenste directe rendement (tabel 5.1: laatste kolom).

Het advies van de commissie is voor zowel de betrokken partijen (geen waarderingskosten) als voor de overheid (beperkte kosten van de grondkamer) een goedkope oplossing. Ook kan de huidige praktijk van automatische doorwerking van een wijziging van het Pachtnormbesluit worden voortgezet. Verder blijft de historische informatie die in de bestaande pachtprizen ligt opgesloten, behouden. Zo kunnen percelen los land waarvoor een pachtovereenkomst is afgesloten voor 31 oktober 1995 een relatief lage pachtprijs hebben vanwege een minder goede grondkwaliteit of door slechte externe productieomstandigheden. Door de nieuwe pachtprizen te baseren op de bestaande pachtprizen, blijven de verschillen in pachtprizen binnen een pachtnormgebied bestaan. Mochten partijen niet tot overeenstemming komen, dan kunnen ze de grondkamer via artikel 19 1^e en 2^e lid¹ alsnog om herziening van de pachtprijs verzoeken. Voorzover er contracten na 31 oktober 1995 zijn afgesloten met als pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van de betreffende grond, dan ligt de geldende pachtprijs naar alle waarschijnlijkheid dichtbij of misschien zelfs boven 2% van de huidige vrije verkeerswaarde van het betreffende object. Mede om dat te ondervangen is de Commissie van mening dat de pachtprijs nooit boven 2% van de vrije grondprijs mag uitstijgen.

5.2 De regionale pachtnorm bij nieuwe pachtovereenkomsten

De commissie adviseert de berekende pachtnorm (tabel 5.1, 2^e kolom) als hoogst toelaatbare pachtprijs toe te passen op nieuwe reguliere pachtovereenkomsten en in de toekomst wellicht ook op langdurige eenmalige pachtovereenkomsten voor landbouwgrond, mits de pachtprijs niet uitkomt boven 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van de desbetreffende grond. Voorts zijn er aftrekken en toeslagen denkbaar. Voor wat betreft het eerste bijvoorbeeld in geval van minder goede externe productieomstandigheden.

¹ Wet van 23 januari 1958, houdende nieuwe regeling van de pacht.

Artikel 19

3. De pachtprijs wordt van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 3, eerste lid, gegeven regelen. De verpachter kan, onder schriftelijke mededeling daarvan aan de pachter, echter geheel of ten dele van een verhoging afzien.
4. Niettemin kan de pachter of de verpachter binnen een tijdvak van een jaar na de inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 3, eerste lid, aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziet deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

Toepassing pachtnormen voor bestaande en nieuwe reguliere pachtovereenkomsten

Onderdeel: wijziging pachtprijs in bestaande reguliere pachtovereenkomsten

Uitgangspunt: de tussen partijen geldende pachtprijs wordt gewijzigd met het regionaal veranderpercentage, met dien verstande dat de pachtprijs daardoor niet meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van het/de desbetreffende perceel/percelen land.

**Berekening
regionaal**

verander%: het regionaal veranderpercentage wordt berekend door per pachtnormgebied de gemiddelde (5-jaars voortschrijdend gemiddelde) grondbeloning - waarbij rekening is gehouden met het vereiste directe rendement (3-jaars voortschrijdend gemiddelde) van de verpachter - te delen door de gemiddelde geldende pachtprijs.

Toepassing: artikel 19, lid 1 Pachtwet: rechtstreekse herziening;
artikel 19, lid 2 Pachtwet: pachter of verpachter kan de grondkamer verzoe-
ken de pachtprijs te herzien. De grondkamer beoordeelt op basis van
redelijkheid, billijkheid en gewijzigde omstandigheden.
N.B. ingevolge artikel 19, lid 1 Pachtwet kan verpachter geheel of gedeelte-
lijk van een verhoging afzien.

Onderdeel: bepaling pachtprijs in nieuwe reguliere pachtovereenkomsten

Uitgangspunt: de hoogst toelaatbare pachtprijs is de regionale pachtnorm, met dien ver-
stande dat de nieuwe pachtprijs niet meer bedraagt dan 2% van de vrije
verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van het/de desbetreffende
perceel/percelen land.

Toepassing: ingevolge artikel 5 Pachtwet moeten alle nieuwe pachtovereenkomsten door
de grondkamer worden goedgekeurd. De grondkamer toetst in dat verband
de door de partijen overeengekomen pachtprijs.

Literatuur

Commissie Pachtbeleid (2000). *Ruimte voor pacht; Evaluatie en toekomstvisie pachtbeleid*. Commissie Pachtbeleid, januari 2000

Hoek, J.M. van den en J. Luijt (1999). *Ontwikkelingen rond pacht*. Rapport 1.99.05, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag

Hoek, J.M. van den en J. Luijt (1999). *Ontwikkelingen rond pacht (vervolg); Achtergronden, gebouwen en pachtnormen*. Rapport 1.99.12, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag

Luijt, J. (2002). *Bedrijfspacht en pachtnormen*. Preadvies Vereniging voor Agrarisch Recht. Agrarisch Recht, 62^e jaargang, nummer 7/8, juli/augustus 2002

Luijt, J. (2003). *Prijzen van verpachte en onverpachte landbouwgronden*. Interne notitie n.a.v. project 62753, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag

Luijt, J. (2004). *Regionale pachtnormen 2004; Grond en bedrijfsgebouwen (excl. bedrijfs-woningen)*. Interne notitie, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag

LNV (1994). *Evaluatierapport doorwerking gewijzigde Pachtnormenbesluit 1977 per 15 oktober 1992*. LNV, Den Haag, maart 1994

Poppe, K.J. (2004). *Het Bedrijven-Informatienet van A tot Z*. Rapport 1.03.06, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag

Bijlage 1 Instellingsbrief

Geachte heer ...,

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

- **prof. mr. A. van Hall, voorzitter;**
- **drs. J. Luijt, secretaris¹, (LEI);**
- **ing. G.R. van Woudenberg, lid, (Federatie Particulier Grondbezit);**
- **D. Bruins, lid, (NAJK);**
- **ing. F.J. Somsen, lid, (Fortis);**
- **J.G. van Maanen, lid, (BLHB);**
- **ing. F.J.E.A. van de Lindeloof, lid², (LTO);**
- **mr J.G. Bongers, lid, (Centrale grondkamer Arnhem);**
- **drs. A. Roek, lid, (Domeinen).**

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

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

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

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

¹ De functie van secretaris is zowel door de heer Luijt als de heer Voskuilen, beide medewerkers van het LEI, vervuld.

² Wegens ziekte van de heer van de Lindeloof is deze halverwege de werkzaamheden van de commissie vervangen door de heer Michielsen (LTO).

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

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

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

Ik wens uw Commissie succes toe bij haar werkzaamheden.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR
EN VOEDSELKwaliteit

Dr. C.P. Veerman

Bijlage 2 Taakopdracht Commissie Pachtnormen

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

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

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

en mogelijk toekomstige verdergaande beperkingen als:

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

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

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

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

