

Vergaderjaar 2005–2006

27 924

Pachtbeleid

Nr. 35

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKwaliteit**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 augustus 2006

Op 24 april jl. heeft de Commissie Pachtnormen mij het rapport aangeboden naar aanleiding van mijn opdracht van 16 december 2005 om advies uit te brengen over een vernieuwde rekenmethodiek voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen.

Het rapport van de commissie heb ik u op 27 april jl. toegezonden (Kamerstuk 27 924, nr. 34).

Bij deze bied ik u het kabinetsstandpunt rapport Commissie Pachtnormen aan.

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

KABINETSTANDPUNT PACHTNORMEN

1. INLEIDING

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op 16 december 2005 een extern adviescollege ingesteld met als opdracht een rekenmethodiek voor het vaststellen van pachtnormen: de Commissie Pachtnormen. De instelling van deze adviescommissie vloeide voort uit een overleg met de vaste Kamercommissie van LNV over een nieuw vast te stellen Pachtnormenbesluit per 31 oktober 2005.

De aanleiding voor het instellen van de Commissie Pachtnormen was dat bij de door minister voorgestane wijzigingen van het Pachtnormenbesluit geen overeenstemming kon worden bereikt over de wijziging van de pachtprijs. In 2001 is geconstateerd dat de afspraken die zijn gemaakt in 1995 om toe te groeien naar een te realiseren nettorendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde, moeten worden losgelaten. De reden was vooral dat bij steeds stijgende grondprijzen de pachtprijs juist sterk achterbleef. Door het loslaten van dit uitgangspunt ontbreekt een duidelijke grondslag voor de wijziging van de pachtprijs. Derhalve heeft de minister besloten de Commissie Pachtnormen een nieuwe rekenmethodiek te laten onderzoeken.

De opdracht voor de Commissie Pachtnormen was als volgt geformuleerd.

Ontwikkel een robuuste rekenmethodiek voor een differentiatie van pacht-prijzen gelet op het agrarisch opbrengend vermogen van landbouwgronden 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 (onder andere HVR, Natura 2000, biodiversiteit),
- waterbeleid (onder andere Kaderrichtlijn water),
- milieubeleid (onder andere 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 rekenmethodiek moet rekening gehouden worden met voldoende steun van de organisaties van pachters en verpachters, en een redelijk rendement voor de verpachter.

De Commissie Pachtnormen (hierna aan te duiden als: commissie) stond onder voorzitterschap van prof. mr. A. van Hall. Aan de commissie namen deel: medewerkers van het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) en de Centrale Grondkamer en vertegenwoordigers van de Land en Tuinbouworganisatie (LTO), het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK), de Bond van Landpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland (BLHB), de Federatie Particulier Grondbezit (FPG), Fortis en Domeinen. Hiermee waren de belangen van pachters en verpachters evenredig in de commissie vertegenwoordigd.

De commissie heeft haar advies, getiteld «Evenwicht in pachtnormen» op 24 april 2006 aan de minister aangeboden. Het advies is door de minister toegezonden aan de Tweede Kamer.

In dit kabinetsstandpunt zal in paragraaf 2 het door de commissie uitgebrachte rapport kort worden samengevat. In paragraaf 3 komt het standpunt van het kabinet aan de orde, waarbij wordt geschetst op welke wijze en wanneer het nieuwe stelsel kan worden doorgevoerd in een nieuw Pachtnormenbesluit.

In het navolgende zal enkele keren worden verwezen naar artikelen in de Pachtwet. Daarbij zal herhaaldelijk tussen haakjes het corresponderende artikelnummer van het bij koninklijke boodschap van 3 februari 2006 ingediende voorstel van wet houdende vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken II 2005/06, 30 448, nrs. 1–2), aangeduid als «wv Pacht».

2. HET ADVIES VAN DE COMMISSIE PACHTNORMEN

2.1 Algemeen

De Commissie Pachtnormen heeft een voorstel gemaakt voor een nieuwe rekenmethodiek voor het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs van grasland, bouwland en fruitteeltgrond (de pachtnorm). Zij heeft daarbij artikel 3 van de Pachtwet (artikel 327 wv Pacht) als uitgangspunt genomen. Artikel 3 van de Pachtwet gaat er van uit dat de hoogst toelaatbare pacht prijzen in een redelijke verhouding moeten staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering en waarbij de redelijke belangen van de verpachter mede in acht zijn genomen.

De commissie heeft het agrarisch opbrengend vermogen van landbouwgrond afgeleid van de «grondbeloning». De grondbeloning wordt gezien als het bedrag dat resteert als van de bedrijfsopbrengsten alle kosten zijn afgetrokken behalve de kosten van de grond.

2.2 De rekenmethodiek toegelicht

... een redelijke verhouding tot de bedrijfsuitkomsten ...

De grondbeloning is berekend door van alle bedrijfsopbrengsten alle kosten af te trekken behalve de kosten van de grond. De aldus berekende beloning voor de inzet van grond is een indicatie voor de maximale pacht die een pachter zou kunnen betalen.

Omdat de bedrijfsuitkomsten van jaar tot jaar sterk kunnen verschillen en het risico daarvan geheel bij de pachter ligt, moet de pachter een reservering uit de grondbeloning kunnen behouden opdat – door verschillende omstandigheden veroorzaakte – tegenvallende bedrijfsuitkomsten kunnen worden opgevangen. Hiertoe stelt de commissie voor een percentage van het pachtersvermogen te reserveren en deze op de berekende grondbeloning in mindering te brengen. De verpachter kan dan aanspraak maken op de grondbeloning exclusief deze reservering.

... bij een behoorlijke bedrijfsvoering ...

De commissie heeft het begrip «behoorlijke bedrijfsvoering» opgevat als een omschrijving voor landbouwbedrijven die toekomstperspectief hebben en daardoor de pacht duurzaam kunnen (blijven) opbrengen. De commissie heeft ervoor gekozen de grondbeloning te baseren op alle akkerbouw- en melkveehouderijbedrijven tussen 70 en 400 nge¹ waarvan

¹ Nge (Nederlandse grootte-eenheid) is een maat voor de economische omvang van een agrarisch bedrijf en van de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf.

gedetailleerde boekhoudgegevens worden bijgehouden in het Bedrijven-Informatienet van het LEI.

... rekening houdend met een regionale differentiatie ...

Het opbrengend vermogen van landbouwgrond en de daarmee samenhangende bedrijfsuitkomsten kunnen regionaal verschillen. De commissie stelt daarom voor om uit te gaan van acht pachtnormgebieden. De gebieden zijn zo gekozen dat er een redelijke homogeniteit binnen elk gebied bestaat in de landbouwstructuur, de bedrijfsuitkomsten en de werking van de agrarische grondmarkt.

... met inachtneming van de redelijke belangen van de verpachter ...

De commissie kiest op basis een inventarisatie van de rendementseisen van de verpachters voor een berekening van een gewenst direct rendement voor de verpachter op basis van het driejarig voortschrijdend gemiddelde van de reële lange kapitaalmarktrente, vermeerderd met een opslag voor eigenaarslasten, beheerkosten, belastingen en een risico-vergoeding van 1,25% op de verpachte waarde van landbouwgrond. De commissie komt hiermee op een vereist direct rendement voor de verpachter van afgerond 3.2% van de verpachte waarde van landbouwgrond (= 1,6% van de vrije verkeerswaarde).

De commissie adviseert om de aldus berekende grondbeloning tot pacht-norm te verheffen, maar onder toepassing van een percentuele correctie voor de verhouding tussen grondbeloning en het door de verpachter gewenste directe rendement:

Verhouding vereist direct rendement/grondbeloning	Correctiefactor voor de grondbeloning in %
< 0,8	- 10%
0,8 – 0,9	- 5%
0,9 – 1,1	0%
1,1 – 1,2	+ 5%
> 1,2	+ 10%

De aldus berekende pachtnorm per pachtnormgebied luidt dan:

Tabel berekende pachtnorm (euro/ha)

Pachtnormgebied	Berekende pachtnorm
Bouwhoek en Hogeland	481
Veenkoloniën en Oldambt	314
Noordelijk weidegebied	378
Oostelijk weidegebied	448
IJsselmeerpolders	657
Westelijk weidegebied	436
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	462
Zuidelijk weidegebied	566
Nederland	463

2.3 De rekenmethodiek toegepast

De commissie maakt onderscheid tussen bestaande en nieuwe pachtovereenkomsten:

- Bij bestaande reguliere pachtovereenkomsten adviseert de commissie een periodieke wijziging met een automatisch doorwerkend regionaal veranderpercentage dat gevormd wordt uit de gemiddelde grondbeloning – zo nodig gecorrigeerd voor het gewenste directe rendement van de verpachter – te delen door de gemiddeld geldende pacht prijs per pachtnormgebied.

- Bij nieuwe reguliere pachtovereenkomsten – en te zijner tijd wellicht ook bij langdurige eenmalige pachtovereenkomsten – de berekende pachtnorm per pachtnormgebied als hoogst toelaatbare pachtprijs toe te passen.

De commissie meent dat in beide gevallen de nieuwe pachtprijs niet mag uitkomen boven 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond. Indien deze door toepassing van het regionaal veranderpercentage wel daarboven zou uitkomen, wordt de pachtprijs afgetopt op 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond. In de navolgende tabel worden de essentiële onderdelen van de pachtprijsstoets aangegeven. Deze zijn nodig om op verzoek de individuele verhoging van de pachtprijs door de Grondkamer te kunnen laten beoordelen.

Tabel Pachtprijs 2004, berekende pachtnorm (euro/ha) en berekende regionaal veranderpercentage (%) en 2% van de vrije verkeerswaarde van de landbouwgrond (onverpacht in euro/ha)

Pachtnormgebied	Pachtprijs 2004 (euro/ha)	Berekende pachtnorm (euro/ha)	Regionaal veranderpercentage (%)	2% van de vrije verkeerswaarde landbouwgrond
Bouwhoek en Hogeland	329	481	46,2	521
Veenkoloniën en Oldambt	307	314	2,3	417
Noordelijk weidegebied	368	378	2,7	416
Oostelijk weidegebied	372	448	20,4	591
IJsselmeerpolders	474	657	38,6	824
Westelijk weidegebied	460	436	- 5,2	634
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	406	462	13,8	606
Zuidelijk weidegebied	393	566	44,0	719
Nederland	401	463	15,5	586

2.4 Overige punten

In het advies zijn de normen voor tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en woningen, en de fruitteelttoeslag buiten beschouwing gelaten. De commissie acht het overigens niet nodig om voor natuurpacht normen in het leven te roepen.

De commissie vraagt aandacht voor de groep van particuliere verpachters. Wil het instrument pacht voor deze groep verpachters aantrekkelijk blijven, dan zal het directe rendement voor deze verpachters voldoende aantrekkelijk moeten worden. Een mogelijkheid hiertoe is het introduceren van een fiscale vrijstelling voor regulier verpachte gronden en gebouwen in box 3 van de inkomstenbelasting.

Tot slot adviseert de commissie om:

- de pachtnorm jaarlijks vast te stellen;
- 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 bezien.

3. KABINETSSTANDPUNT

3.1 Pachtprijzen los land

Het kabinet meent dat de commissie een gedegen voorstel heeft neergelegd dat in hoofdlijnen voldoet aan de wens van het kabinet om te komen tot een methodiek die rekening houdt met de redelijke belangen van pachter en verpachter en het agrarisch opbrengend vermogen van grond als uitgangspunt heeft.

Bij wijziging van het Pachtnormenbesluit in 1992 werd voor de bepaling van de pachtprijs overgegaan op een andere systematiek. Een gefaseerde verhoging van de pachtnormen moest een bijdrage leveren aan het behoud van het instituut pacht. Er werd een berekeningsmethode vastgesteld op basis van het voortbrengend vermogen van grond. Deze berekeningsmethode was een stap in de richting van pacht prijzen die zijn afgeleid van de vrije verkeerswaarde van grond. Op termijn zou voor los land (bouwland, grasland en fruitteeltgrond) een nettorendement voor de verpachter moeten worden bereikt van 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond.

In het Pachtnormenbesluit 1995 werd de 2% rendementsdoelstelling meer op de voorgrond gesteld. Deze doelstelling zou in 2001 moeten worden gerealiseerd. Voor los land werd de hoogst toelaatbare pachtprijs verhoogd met 15% met een maximumbedrag per hectare, met dien verstande dat de pachtprijs niet meer mag bedragen dan 2% van de vrije verkeerswaarde. Daarnaast gold een maximum van de voor de betreffende regio geldende regionale norm.

Bij wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 in 1998 werd de hoogst toelaatbare pachtprijs verhoogd met 20%. In 2001 vond een verhoging plaats van 15%. Door de grondprijsontwikkeling is de doelstelling te komen tot een pachtprijs die maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde bedraagt, losgelaten.

Het voorstel voor de wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 in 2004 ging uit van een verhoging van de hoogst toelaatbare pachtprijs met opnieuw 15%. Deze verhoging stuitte – mede vanwege tegenvallende inkomsten in de landbouw – op bezwaren van de Kamer. In 2005 is opnieuw een verhoging voorgesteld, deze keer met 8% overeenkomstig de algemene stijging van het prijspeil. Ook deze verhoging stuitte op bezwaren van de Kamer. De reden hiervoor is mede dat door het loslaten van de 2%-rendementsdoelstelling in 2001 een duidelijke grondslag voor een verhoging ontbreekt. Met het oog daarop is, mede op verzoek van de Kamer, voorgesteld om een rekenmethodiek te bepalen uitgaande van het agrarisch opbrengend vermogen van de grond («wat kan je erop verdienen»).

Uitgangspunten en standpunt kabinet

Het kabinet meent dat de rekenmethodiek die de Commissie Pachtnormen nu voorstelt een goede basis vormt om het opbrengend vermogen van de gepachte grond in de maximaal toelaatbare pachtprijs tot uitdrukking te laten komen via de beloning van grond.

Een deel van deze berekende grondbeloning moet de pachter evenwel kunnen reserveren voor het gedeeltelijk afdekken van het bedrijfsrisico bij bijv. tegenvallende bedrijfsinkomsten. Een risico dat onder de huidige omstandigheden geheel bij de pachter ligt. Door de pachter een beperkt deel van de berekende grondbeloning te laten reserveren wordt bijgedragen aan de continuïteit van het bedrijf. Het is immers ook in het belang van de verpachter dat de pachter de pacht duurzaam kan blijven voldoen. Het kabinet meent dat het rechtvaardig en billijk is met dit wederzijds belang bij de vaststelling van de pachtnorm rekening te houden. Het kabinet vindt dat, uitgaande van de bestaande praktijk die door de commissie in beeld is gebracht, een reservering van 1% van het pachtersvermogen voldoende is.

Het kabinet wil het voorstel van de commissie overnemen om bij de berekening van de grondbeloning en de pachtersreservering uit te gaan van de geregistreerde bedrijfsgegevens van de akkerbouw- en melkveehoude-

rijbedrijven tussen 70 en 400 nge in een voortschrijdend gemiddelde over de voorgaande vijf jaar.

De commissie stelt voor het huidige aantal pachtregio's terug te brengen tot acht pachtnormgebieden. Het kabinet juicht dit toe omdat het bijdraagt aan een eenvoudiger en duidelijker regelgeving.

Het kabinet kan zich vinden in de keuze van de commissie om het directe rendement als basis te hanteren voor het rekening houden met het gewenste rendement van verpachters voor het verpachten van grond. Immers, niet elke groep verpachters heeft dezelfde mogelijkheden om het indirecte rendement, de waardeverandering in de tijd, bij bestemmingswijziging of na beëindiging van de pachtovereenkomst, te realiseren.

De gevolgen van de rekenmethodiek

De toepassing van de voorgestelde rekenmethodiek leidt tot een aantal veranderingen. Deze zullen achtereenvolgens worden toegelicht.

Pachtprijs weerspiegeling verdien capaciteit landbouw

De rekenmethodiek sluit aan bij de bedrijfsuitkomsten van de grondgebonden landbouwbedrijven. Tegelijkertijd vormt deze een antwoord op de vaak gehoorde klacht van de verpachters dat het huidige Pachtnormenbesluit tot gevolg heeft dat «dure grond te goedkoop blijft en goedkope grond te duur wordt». Door nu meer rekening te houden met het opbrengend vermogen van de grond wordt deze trend doorbroken. De pachtprijs zal zo in de loop van de tijd meer en meer een weerspiegeling van de werkelijke agrarische opbrengstwaarde van de grond gaan worden. Het kabinet acht het een belangrijke signaal dat pachters en verpachters zich in deze lijn hebben kunnen vinden.

Ook pachtprijsverlaging mogelijk

De belangrijkste verandering is dat naast een pachtprijsverhoging de rekenmethodiek ook kan leiden tot een pachtprijsverlaging. De commissie heeft nadrukkelijk aangegeven vanuit de wens te komen tot een evenwichtig voorstel het mogelijk te willen maken dat de pachtprijs verlaagd kan worden. Of daarvan sprake zal zijn, is in belangrijke mate afhankelijk van de door de pachters gerealiseerde bedrijfsuitkomsten, de waardeontwikkeling van – al dan niet verpachte – landbouwgrond en de rendementsontwikkeling op de kapitaalmarkt.

Om al te grote schommelingen – zowel naar boven als naar beneden – op deze terreinen te voorkomen, en daarmee al de grote wijzigingen in de pachtnorm en pachtprijs, stelt de commissie voor, en het kabinet wil haar daarin volgen, om daarbij uit te gaan van een voortschrijdende gemiddelde cijfers.

Eenmalig te forse verandering

Ondanks de dempende werking van meerjarig gemiddelde cijfers – hoewel landelijk gemiddeld met 12% – kan evenwel de uitkomst van de berekening van de pachtnormen in sommige pachtnormgebieden tot een individuele verhoging van de pachtprijs leiden met meer dan 46%, tenzij de nieuwe pachtprijs daardoor hoger wordt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond. Het gaat hier in principe om een eenmalig effect als gevolg van de introductie van een andere rekenmethodiek. Het kabinet vindt dit – hoewel in principe eenmalig als gevolg van de nieuwe rekenmethodiek – een forse wijziging en wil deze niet in één keer doorvoeren. Het kabinet stelt daarom voor om de verandering van het regionaal veranderpercentage in het eerste jaar van overgang naar de nieuwe rekenmethodiek te maximeren op 25%. Een verhoging – zoals genoemd – van 46% komt dan geleidelijker tot stand. Navolgende wijzigingen zullen

steeds minder fors zijn vanwege de dempende werking door het gebruikmaken van voortschrijdende gemiddelde cijfers over vijf jaar.

Geen norm voor natuurpacht

Het kabinet zal de commissie volgen in haar advies en geen normen voor natuurpacht introduceren. Immers, natuurpacht is gewoon pacht waarbij extra bepalingen ten aanzien van de instandhouding van natuur of landschap gelden voor zover deze samenhangen met de mogelijkheden voor het gebruik van de grond. Ingevolge de Pachtwet kenmerkt een pachtovereenkomst zich onder meer door de voldoening van een tegenprestatie, die een vergoeding is voor het gebruik van de grond waarvoor een pachtovereenkomst is aangegaan. Ingevolge artikel 13 van de Pachtwet (artikel 328 *vv* Pacht) is als tegenprestatie in beginsel slechts toegestaan een in Nederlands geld gestelde pachtprijs. Voor het beschermingsregime dat de Pachtwet aan de pachter biedt, is de tegenprestatie een voorwaarde. Wanneer nu een vergoeding voor het beheer wordt overeengekomen die de pachtprijs overtreft dan wel daaraan gelijk is, is niet langer sprake van een vergoeding voor het gebruik van de grond en is op deze overeenkomst niet langer het regime van de Pachtwet van toepassing. Het kabinet is er geen voorstander van een pachter de wettelijke bescherming te bieden wanneer hij tevens een vergoeding ontvangt die de pachtprijs te boven gaat, zodat hij geen pachtprijs is verschuldigd. Deze vergoeding staat overigens volledig los van de mogelijkheid om andersoortige overeenkomsten aan te gaan teneinde alsnog de gewenste vergoeding voor beheer te kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld het sluiten van een overeenkomst tot het verrichten van enkele diensten.

3.4 Wijziging voor de pachtnormen voor tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische woningen en de fruitteelttoeslag

De opdracht aan de Commissie Pachtnormen had vooral betrekking op de vaststelling van de pachtprizen voor los land. De herziening van de rekenmethodiek voor los land kan echter niet los worden gezien van de andere onderdelen uit het Pachtnormenbesluit waarbij van rechtswege regels voor het vaststellen van de hoogst toelaatbare pachtprizen worden vastgelegd. Het kabinet hecht eraan om deze onderdelen integraal mede in beoordeling mee te nemen.

Tuinland

De door de commissie voorgestelde rekenmethodiek heeft betrekking op grasland en bouwland inclusief fruitteeltgrond. De commissie adviseert ten aanzien van tuinland een aparte rekenmethodiek op te stellen, die vergelijkbaar is met deze methodiek. Het kabinet heeft het LEI opdracht gegeven voor tuinland op basis van een vergelijkbare rekenmethodiek een pachtnorm en regionale veranderpercentages te berekenen. Daarbij is tevens gevraagd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de nieuwe regio-indeling.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen werd vanaf 1992 aangesloten bij de stijgingen van de huur voor bedrijfsgebouwen zoals vastgesteld in de Huurwet. In het huidige Pachtnormenbesluit is de stijging van de maximale pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen gekoppeld aan de stijging van de huurprijzen van bedrijfsgebouwen overeenkomstig de Huurwet. Die betrof telkens 5,5% per jaar. Per 1 augustus 2003 is de Huurwet komen te vervallen. De huurprijzen voor bedrijfsgebouwen zijn daarmee volledig geliberaliseerd. Ontwikkelingen in de gerealiseerde huurprijzen van bedrijfsgebouwen zijn geen onderwerp van systematische

monitoring of van statistieken. Voor zover cijfers beschikbaar zijn lijken de kosten van bedrijfsgebouwen alsook huurprijzen van bedrijfsruimten de afgelopen jaren vrijwel gelijk gebleven te zijn, mogelijk als gevolg van een wat lagere economische groei in deze periode. In dit licht kiest het kabinet ervoor om de jaarlijkse aanpassing van de pacht prijs voor agrarische bedrijfsgebouwen te koppelen aan de stijging van het prijspeil volgens de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens over de voorgaande vijf jaar.

Agrarische woningen

Voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor agrarische woningen geldt sinds 1995 het agrarisch puntenstelsel gebaseerd op het advies van de Commissie voor het grond- en pacht prijspeil uit 1994. In het jaar 2001 zou de aansluiting bereikt moeten zijn bij de huurprijzen 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 een tweetal 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 24 mei jl. heeft de ministerraad ingestemd met indiening van een 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. Een aantal elementen – zoals locatie en woonvorm – uit het puntenstelsel zal vervangen worden door een percentage van de WOZ-waarde van de woning. De WOZ-waarde telt dan voor 1/5 deel mee in zo bepaalde huurprijzen.

Het kabinet is op grond van het voorgaande voornemens om het agrarisch puntenstelsel eveneens te moderniseren en aan te laten sluiten bij het woningwaarderingstelsel met behoud van een aftrek vanwege het agrarisch gebruik van de woning.

Fruitteelttoeslag

In het Pacht normenbesluit 1977 is een toeslag op de hoogst toelaatbare pacht prijs opgenomen ingeval een pachter een door de verpachter aangelegde en opgekweekte boomgaard gaat pachten. Er bestond in de praktijk namelijk behoefte om bij verpachting van reeds geplante fruitteelt grond een in de loop van de jaren geleidelijk stijgende pacht prijs te bedingen, welke met de ontwikkeling van de plantopstand gelijke tred houdt. Deze zogenoemde «fruitteelttoeslag» is sinds het Pacht normenbesluit 1977 onveranderd op hetzelfde maximum bedrag (€ 680,67 per ha per jaar) blijven staan. De vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht waarde voor deze fruitteelt opstanden was destijds gebaseerd op de door de verpachter gedane investering dan wel de waarde die nog van deze investering resteert op het moment dat de opstand aan de pachter in gebruik wordt gegeven. Het kabinet wil in het Pacht normenbesluit de toeslag handhaven en het vaste bedrag daarbij vervangen door een maximum van 10% van de waarde van de opstand op het moment van het aangaan van de pacht overeenkomst.

3.4 Overige punten

Jaarlijks wijzigen

Het kabinet constateert dat in de huidige praktijk de wettelijke pacht prijs-

verhoging en de pachtnormen driejaarlijks worden vastgesteld en de commissie nu voorstelt om de pachtnorm jaarlijks vast te stellen. Het kabinet is van oordeel dat de huidige werkwijze rechtstreeks voortvloeit uit de afspraken uit 1995 om stapsgewijs toe te groeien naar de te bereiken situatie in 2001. Deze afspraken hebben in de praktijk tot gevolg heeft gehad dat wijzigende economische omstandigheden in de landbouw eenmaal per drie jaar achteraf doorwerking vonden in een aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprijs.

Om de pachtprijs in voldoende mate een weerspiegeling van de actuele verdien capaciteit in de landbouw en algemene economische ontwikkelingen te laten zijn is het gewenst dat de behaalde rendementen ook snel hun effect krijgen in de hoogst toelaatbare pachtprijs. Zo is er in een goed jaar voor de boer ook iets meer ruimte om het jaar erop iets meer pacht te betalen en moet omgekeerd in een tegenvallend jaar de verpachter met minder pachtinkomsten genoegen nemen. Indien de rekenmethodiek – zoals hiervoor toegelicht – én gebruik zou maken van voortschrijdende jaargemiddelden én slechts eenmaal per drie jaar een aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprijs mogelijk zou zijn, zou de dempende werking daarvan op de ontwikkeling van de pachtprijs te groot zijn. Op grond van het voorgaande kiest het kabinet dan ook voor de jaarlijkse aanpassing van de hoogst toelaatbare pachtprijs, zowel voor los land als voor de overige onderdelen van het Pachtnormenbesluit.

Rechtstreekse doorwerking

Via Pachtnormenbesluit

Door de wijziging van de Pachtwet in 1995 werkt de verandering van de hoogst toelaatbare pachtprijs rechtstreeks door in de tussen pachter en verpachter overeengekomen pachtprijs. Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Pachtwet (artikel 327 ww Pacht), worden bij algemene maatregel van bestuur regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs. Volgens artikel 19, eerste lid, van de Pachtwet (artikel 333 ww Pacht), wordt de pachtprijs van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 3, eerste lid, gegeven regels.

Dit betekent dat van rechtswege nieuwe pachtprizen zullen gelden, indien het Pachtnormenbesluit, een algemene maatregel van bestuur, wordt gewijzigd. Teneinde het op basis van de voorgestelde rekenmethodiek vastgestelde veranderpercentage te laten doorwerken in de overeengekomen pachtprijs, dient bij wijziging van het Pachtnormenbesluit het veranderpercentage te worden vastgesteld.

Via ministeriële regeling

Bij invoering van een vaste berekeningsmethodiek is het niet noodzakelijk om het veranderpercentage telkens bij wijziging van het Pachtnormenbesluit te laten geschieden. Dit kan eveneens bij ministeriële regeling. In het Pachtnormenbesluit kan worden bepaald dat de pachtprijs jaarlijks zal worden veranderd met het veranderpercentage dat op grond van het in de bijlage bij het Pachtnormenbesluit vervatte rekenmethodiek wordt berekend, waarbij het veranderpercentage jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. Vaststellen van het veranderpercentage via ministeriële regeling biedt voordelen bij de uitvoering. Uit oogpunt van rechtszekerheid is dit geen probleem, omdat het veranderpercentage is gebaseerd op de rekenmethodiek die vooraf vastgelegde, objectieve maatstaven geeft en waarmee geen beleidsbeslissingen zijn gemoeid. Het kabinet is voorstander om het veranderpercentage jaarlijks bij ministeriële regeling te laten vastleggen.

Rechtstreekse doorwerking betekent dat van rechtswege nieuwe pacht-prijzen zullen gelden zodat partijen zich niet tot de grondkamer hoeven te wenden. Partijen kunnen de grondkamer verzoeken de pachtprijs vast te stellen indien de pachtprijs niet wordt doorgevoerd. Partijen kunnen de grondkamer tevens verzoeken de wijziging van de pachtprijs te herzien, indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen, artikel 19, tweede lid, van de Pachtwet (artikel 333 ww Pacht).

Particuliere verpachters

De commissie vraagt aandacht voor de groep particuliere verpachters die in box 3 van de inkomstenbelasting een forfaitaire vermogensrendementsheffing moeten afdragen (30% op het veronderstelde rendement van 4% door het verpachten van landbouwgrond). Als motivering geeft de commissie aan dat deze groep verpachters voor het verkrijgen van inkomsten op het verpachten van landbouwgrond in hoge mate afhankelijk is van het directe rendement, de pachtinkomsten. Zij stelt in haar advies tevens vast dat de belastingheffing voor verschillende groepen verpachters sterk gedifferentieerd is.

Het kabinet meent dat de invoering van de vermogensrendementsheffing in de Wet IB 2001 vooral moet bijdragen aan de verbreding en versterking van de belastinggrondslag, een evenwichtige belastingdruk en vereenvoudiging van het belastingstelsel. De fiscale behandeling van verpachte landbouwgronden is herhaaldelijk aan de orde geweest tijdens de parlementaire behandeling van de Wet IB 2001. In de nota naar aanleiding van het verslag is opgenomen dat het kabinet geen reden zag om voor verpachters een vrijstelling voor verpachte grond te introduceren in box 3. Het kabinet zag evenmin een reden een extra aftrek voor verpachters op te nemen in verband met extra kosten van onroerende zaken, omdat die reeds in de hoogte van het forfaitair rendement zijn verdisconteerd.

Deze argumenten gelden nog steeds. Een vrijstelling in box 3 voor verpachtersvermogen zou een versmalling meebrengen van de belastinggrondslag. Op grond van het besluit van 27 maart 2006 (nr. CPP2006/639M, Stcrt. nr. 64) wordt overigens door de Belastingdienst bij de individuele bepaling van de waarde in het economische verkeer de waardedrukkende werking van de omstandigheid dat de grond is verpacht in aanmerking genomen. Het kabinet komt dan ook tot de slotsom dat er geen doorslaggevende redenen zijn om voor particulier verpachtersvermogen een vrijstelling in box 3 van de Wet IB 2001 op te nemen. Aldus wordt in box 3 een bedrag in aanmerking genomen dat ongeveer overeenkomt met 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond waar het Pachtnormenbesluit van uitgaat.

Extra pachtinkomsten rijksoverheid

De nieuwe methodiek kan leiden tot gewijzigde pachtinkomsten voor de overheid. Ze worden op basis van de gegevens die de commissie voor haar advies heeft gebruikt geschat op ongeveer 4,5 miljoen euro per jaar.

4. CONCLUSIE

Het kabinet meent dat de gepresenteerde rekenmethodiek robuust en toch gedifferentieerd is en voldoende toekomstperspectief bieden kan voor met name de jonge generatie agrariërs. Het kabinet heeft hiermee invulling gegeven aan de motie Koomen c.s. (TK 2003–2004, 27 924, nr. 14) van

12 februari 2004. Het instrument pacht kan zo een aantrekkelijk financieringsinstrument voor de landbouw blijven.

Het kabinet is voornemens langs de hiervoor beschreven lijnen de rekenmethodiek in het Pachtnormenbesluit op te nemen voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs, waarbij de uitkomst van de berekeningen (per pachtnormgebied de laatst betaalde pachtprijs, de pachtnorm, het regionaal veranderpercentage en de 2%-norm van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond) jaarlijks uiterlijk op 31 oktober zal worden gepubliceerd in de Staatscourant.