



## 701

### **Besluit van 16 december 1992, houdende nadere regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding als bedoeld in artikel 4a, derde lid, en de aanwijzing van een instantie als bedoeld in artikel 5, tiende lid, van de Pachtwet**

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 13 juli 1992, no. J. 9210787, Directie Juridische en Bedrijfsorganisatorische Zaken;

Gelet op artikel 4a, derde lid, en 5, tiende lid, van de Pachtwet (Stb. 1958, 37);

Gezien het advies van de commissie beheer landbouwgronden (advies van 14 mei 1992);

De Raad van State gehoord (advies van 3 september 1992, no. W11.92.0337);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 9 december 1992, no. J. 9215138, Directie Juridische en Bedrijfsorganisatorische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **Artikel 1**

Dit besluit verstaat onder:

- a. verplichting: verplichting als bedoeld in artikel 5, tiende lid, en artikel 70b, tweede lid, van de Pachtwet (Stb. 1958, 37)<sup>1</sup>;
- b. vergoeding: vergoeding als bedoeld in artikel 5, tiende lid, onderdeel b, en artikel 70b, tweede lid, onderdeel c, van de Pachtwet.

#### **Artikel 2**

De hoogst toelaatbare vergoeding is die welke de grondkamer voor elk geval afzonderlijk vaststelt met inachtneming van de algemene regelen van dit besluit.

### Artikel 3

De hoogst toelaatbare vergoeding voor een verplichting als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6 is de uitkomst van de vermenigvuldiging van de in die onderscheiden artikelen bij die verplichting aangegeven factor, met de voor elk geval afzonderlijk van toepassing zijnde hoogst toelaatbare pacht prijs van het land zonder woningen of andere opstallen, vastgesteld volgens artikel 1 van het Pachtnormenbesluit 1977 (Stb. 545).

### Artikel 4

De factor, bedoeld in artikel 3, bedraagt voor de navolgende in een pachtvereenkomst op te nemen verplichtingen terzake van een beperking van de mestgift:

(Mestgift) Bemestingsniveau (per ha/jaar)	Factor
maximaal 200 kg N (stikstof)	0,26
maximaal 100 kg N (stikstof)	0,42
maximaal 50 kg N (stikstof)	0,51
0 kg N (stikstof)	0,62
0 kg NPK (stikstof, fosfor, kalium)	0,73

### Artikel 5

De factor, bedoeld in artikel 3, bedraagt voor de navolgende in een pachtvereenkomst op te nemen verplichtingen terzake van het uitstellen van de eerste maai- en weidedatum:

Eerste maai- en weidedatum	Factor
Niet eerder dan 15 juni	0,23
Niet eerder dan 30 juni	0,30
Niet eerder dan 15 juli	0,40

### Artikel 6

Voor één of meer overige, in een pachtvereenkomst op te nemen verplichtingen, waarin niet is voorzien in de artikelen 4 of 5, bedraagt de factor, bedoeld in artikel 3, in totaal 0,23.

### Artikel 7

In geval van opname in een pachtvereenkomst van meerdere verplichtingen als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6, geldt de hoogste van de in die onderscheiden artikelen bij deze verplichtingen aangegeven factoren als de factor, bedoeld in artikel 3.

### Artikel 8

Als instantie, bedoeld in artikel 5, tiende lid, van de Pachtwet wordt aangewezen de provinciale commissie beheer landbouwgronden van de provincie waarin het door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij aan te wijzen gebied, bedoeld in artikel 5, tiende lid, van de Pachtwet, is gelegen.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij  
Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 12 januari 1993, nr. 7

## Artikel 9

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 1993.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 16 december 1992

Beatrix

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
P. Bukman

Uitgegeven de *dertigste* december 1992

De Minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin

## NOTA VAN TOELICHTING

### § 1. Algemeen

Bijgaand besluit strekt tot uitvoering van artikel 4a, derde lid, en 5, tiende lid, van de Pachtwet. Deze wet is gewijzigd bij wet van 4 juni 1992 (Stb. 424). Ingevolge die wijziging worden bepalingen in een pachtovereenkomst, gericht op het beheer van reservaten en andere uit oogpunt van natuur- en landschapsbescherming gevoelige gebieden, door de grondkamer niet meer als buitensporig beschouwd indien:

- a. de landbouwgronden zijn gelegen in:
  - verworven reservaten; of
  - daartoe op verzoek van de eigenaar door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij aangewezen gebieden; en
- b. de bepalingen gewenst zijn dan wel noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap; en
- c. voor het beheer een vergoeding wordt verstrekt.

Het onderhavige besluit is ter advisering voorgelegd aan de commissie beheer landbouwgronden. De commissie heeft met het ontwerp-besluit ingestemd.

Het besluit bevat de in artikel 4a, derde lid, bedoelde nadere regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding voor het beheer van reservaten en gevoelige gebieden. Uit de aard der zaak kunnen de partijen bij een pachtovereenkomst in wederzijds overleg besluiten tot een lagere vergoeding, net zoals zij kunnen besluiten tot een lagere dan de hoogst toelaatbare pachtprijs. Zowel de overeengekomen pachtprijs als de overeengekomen vergoeding zal door de grondkamer moeten worden goedgekeurd. De grondkamer zal daarbij toetsen aan het Pacht-normenbesluit 1977, respectievelijk aan het onderhavige besluit. Voor elk geval afzonderlijk zal derhalve de hoogst toelaatbare pachtprijs en de hoogst toelaatbare vergoeding worden vastgesteld. Getoetst wordt onder meer of de pachtprijs niet meer bedraagt dan de hoogst toelaatbare pachtprijs, of de vergoeding niet meer bedraagt dan de hoogst toelaatbare vergoeding en of de vergoeding niet meer bedraagt dan de pachtprijs. Dit laatste vloeit voort uit het bepaalde in artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet. Is een te hoge prijs of vergoeding overeengekomen dan kan de grondkamer op grond van artikel 6 van de Pachtwet de overeenkomst wijzigen, zodanig dat alsdan wel aan de eisen wordt voldaan, waarbij de grondkamer niet verder gaat dan nodig is. Zo zal een te hoge prijs kunnen worden teruggebracht tot de hoogst toelaatbare pachtprijs in het betreffende geval en een te hoge vergoeding tot de hoogst toelaatbare vergoeding. Evenzo zal, indien de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de pachtprijs, de grondkamer de vergoeding kunnen verlagen tot het niveau waarop wordt voldaan aan artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet.

In het onderhavige besluit is gekozen voor een overzichtelijke en eenvoudig hanteerbare berekeningssystematiek die zoveel mogelijk op dezelfde grondslagen berust als de berekeningswijze voor de vergoedingen binnen relatienotagebieden.

Hiermee wordt aangesloten bij hetgeen daaromtrent is opgemerkt in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Pachtwet (kamerstukken II 1987/88, 20 617, nr. 3, bladzijden 16/17). Als gevolg van de opname van een of meer verplichtingen in een pacht-overeenkomst kan een vermindering van de opbrengst van de desbetreffende gronden worden geconstateerd (de zgn. opbrengstdepressie). Als

compensatie hiervoor dient de overeengekomen vergoeding. De hoogst toelaatbare vergoeding in een afzonderlijk geval wordt daarom bepaald aan de hand van de mate van depressie die optreedt. Voor de vaststelling van de opbrengstdepressie die in het algemeen geacht kan worden op te treden, wordt aangesloten bij de in relatienotagebieden gebruikelijke berekeningswijze van opbrengstdepressies.

Bij beheersvergoedingen (op basis van de Regeling beheersovereenkomsten 1988, Stcrt. 149) wordt de depressie uitgedrukt in een percentage van de opbrengst in de situatie zonder verplichtingen, welk percentage vervolgens wordt omgerekend naar een absoluut bedrag aan opbrengstderving (DBL-publikatie nummer 48: Beheersvergoedingen, uitgangspunten en grondslagen 1992).

Bij het aan het onderhavige besluit ten grondslag liggende systeem wordt daarentegen afgezien van omrekening van opbrengstdepressie in absolute opbrengstderving, omdat een even hoog vergoedingsniveau als in de relatienotagebieden zou kunnen leiden tot een negatieve pachtsom, hetgeen juist wordt uitgesloten door het reeds genoemde artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet. Van omrekening naar absolute opbrengstderving wordt tevens afgezien, omdat de vergoeding voor het beheer van reservaten en gevoelige gebieden op een lager niveau kan plaatsvinden dan die in relatienotagebieden. Het zal immers in de praktijk veelal gaan om nieuwe pachtverhoudingen, zodat geen sprake is van een beperking in de bestaande bedrijfsvoering. De andere elementen uit de in relatienotagebieden gehanteerde beheersvergoeding (arbeids- en exploitatie-aanspraken) zijn, op basis van dezelfde argumentatie, in de gekozen systematiek eveneens achterwege gelaten.

Uitgaande van de relatie tussen pachtprijs en potentiële opbrengst in de situatie zonder verplichtingen is gekozen voor een systeem van hoogst toelaatbare vergoedingen met als basis de vermenigvuldiging van de (met het gekozen beheersregime corresponderende) opbrengstdepressie met de in het afzonderlijke geval hoogst toelaatbare pachtprijs. Vermeld zij dat factoren die reeds zijn verdisconteerd in de pachtprijs (o.a. grondsoort, waterhuishouding, ontsluiting en verkaveling) bij de berekening van de hoogst toelaatbare vergoeding buiten beschouwing zijn gelaten, teneinde dubbel telling te voorkomen.

Tenslotte zij ten aanzien van de mogelijkheid om in reservaten en gevoelige gebieden naast verplichtingen inzake de pacht andere overeenkomsten te sluiten het volgende aangegeven. Uit het stelsel van de Pachtwet en uit de jurisprudentie ter zake volgt in het algemeen dat wanneer ter zake van ingebruikgeving van een stuk grond verschillende afspraken over het gebruik en het beheer worden gemaakt, deze in combinatie met elkaar moeten worden gezien. Dat betekent dat er één overeenkomst is. In hoeverre dat voor alle overeenkomsten, die naast pachtovereenkomsten worden gesloten geldt, is afhankelijk van de concrete situatie. Daarbij is de situatie denkbaar dat aangelegenheden die incidenteel voorkomen en niet samenhangen met het gebruik van het land, in afzonderlijke overeenkomsten worden geregeld. De beoordeling hiervan ligt evenwel bij de Pachtkamer.

## *§ 2. Gevoelige gebieden*

Hoewel voor gevoelige gebieden, in tegenstelling tot reservaten, geldt dat het beheer inpasbaar moet zijn in de agrarische bedrijfsvoering, heeft die constatering niet geleid tot een afzonderlijk systeem van vergoedingen voor deze categorie gebieden.

Gekozen is voor het onverkort aansluiten bij de hiervoor aangegeven

systematiek. De vergoeding voor de categorie gevoelige gebieden is immers in gelijke mate gebonden aan de genoemde randvoorwaarden als die voor de categorie reservaten. De vereiste inpasbaarheid wordt bereikt door de keuzemogelijkheden in de zwaarte van het regime, waarbij zij opgemerkt dat over het algemeen in de gevoelige gebieden minder zwaar beheer is te verwachten.

Gevoelige gebieden worden op grond van artikel 5, tiende lid, van de Pachtwet op verzoek van de eigenaar aangewezen door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Deze aanwijzing geschiedt niet voordat de minister een hiertoe bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen instantie heeft gehoord. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Pachtwet en de Natuurbeschermingswet is aangegeven dat bij adviesinstantie gedacht wordt aan de provinciale commissie beheer landbouwgronden (kamerstukken II 1987/1988, 20 617, nr. 3, bladzijde 20). Er is dan ook voor gekozen de provinciale commissie beheer landbouwgronden van de provincie waarin het potentiële gevoelige gebied gelegen is, als bedoelde instantie aan te wijzen.

De provinciale commissies beheer landbouwgronden hebben op grond van de Regeling beheersovereenkomsten 1988 en de Regeling begrenzing natuurontwikkelingsprojecten (Stcrt. 1991, 123) een belangrijke taak inzake het ontwikkelen van beheersplannen in relatienotagegebieden en het opstellen van begrenzingenplannen ten behoeve van natuurontwikkelingsprojecten. In iedere provinciale commissie beheer landbouwgronden hebben vertegenwoordigers van provincie, gemeenten, waterschappen, landbouwbedrijfsleven en particuliere natuurbeschermingsorganisaties zitting. Tevens zijn van elke provinciale commissie lid de directeur Landbouw, Natuur en Openlucht recreatie van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij in de betreffende provincie en de provinciale inspecteur Ruimtelijke Ordening van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Gezien hun taak, werkwijze en samenstelling ligt het in de rede dat de provinciale commissies beheer landbouwgronden de minister adviseren inzake de aanwijzing van uit het oogpunt van natuur en landschap gevoelige gebieden.

### *§ 3. De hoogst toelaatbare vergoeding*

Op basis van de ervaringen met het relatienota-instrumentarium is het beheer van de onderhavige gebieden uitgesplitst in een drietal globale categorieën. Bij het beheer van reservaten en gevoelige gebieden – en derhalve ook terzake van de vergoeding daarvoor – zal het zwaartepunt liggen bij verplichtingen terzake van de bemesting (zie artikel 4) of verplichtingen terzake van maai- en weidedatum (zie artikel 5). Voor verplichtingen waarin niet is voorzien door een der genoemde categorieën is ruimte geboden in een aparte categorie (zie artikel 6). Bij iedere verplichting hoort een bepaalde factor, waarop in de artikelsgewijze toelichting wordt ingegaan. De hoogst toelaatbare vergoeding wordt bepaald door de bij de opgenomen verplichting aangegeven factor te vermenigvuldigen met de hoogst toelaatbare pachtprijs. Hoewel een combinatie van de verplichtingen bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6 mogelijk is, is ingevolge artikel 7 geen cumulatie mogelijk van de bij die verplichtingen behorende factoren, omdat dit tot dubbeltelling (van opbrengstdepressies) zou kunnen leiden. Vindt een combinatie van verplichtingen plaats dan wordt bij de berekening van de hoogst toelaatbare vergoeding uitgegaan van de hoogste van de bij die verplichtingen behorende factoren.

#### § 4. Deregulering

Het voorstel is aan de hand van de beknopte vragenlijst, zoals opgenomen in de Aanwijzingen inzake de toetsing van ontwerpen van wet en van algemene maatregel van bestuur, op dereguleringsaspecten getoetst. Daaruit bleek dat het voorstel uit dereguleringsoogpunt geen bedenkingen oproept. In dit verband zij er op gewezen dat geen introductie plaatsvindt van een toetsingsplicht voor de grondkamers van verplichtingen als bedoeld in het ontwerp – deze plicht bestond immers al – doch enkel van een kader voor die toetsing. Nu dit toetsingskader bovendien nauw aansluit bij de vaststelling door de grondkamers van de hoogst toelaatbare pachtprijs in het betreffende geval, is de conclusie gerechtvaardigd dat geen wezenlijke toename van de werkdruk voor de grondkamers zal plaatsvinden als gevolg van de onderhavige bepalingen.

#### § 5. Artikelsgewijze toelichting

##### **Artikel 4**

De in dit artikel aangegeven factoren vloeien voort uit de opbrengstdepressies, die op basis van de berekeningswijze voor de beheersvergoedingen binnen relatienotagebieden zijn vastgesteld en die corresponderen met de bij vijf verschillende bemestingsniveaus te voeren beheersregimes. Uit een oogpunt van standaardisatie is gekozen voor een beperkt aantal niveaus. De depressies zijn bepaald aan de hand van het verschil in productie tussen het graslandgebruik in een niet beperkte situatie en in een situatie met een maximering ten aanzien van de stikstof-, fosfaat- en/of kaligift (respectievelijk N, P en K). Geen onderscheid is gemaakt in grondsoort, omdat de procentuele opbrengstdepressies op zand-, klei- en veengronden nagenoeg gelijk zijn. Voor alle duidelijkheid zij vermeld dat bij de eerste vier bemestingsniveaus geen beperkingen ten aanzien van fosfaat- en kaligift zijn gesteld, maar dat voor dierlijk fosfaat uiteraard de regels van de mestwetgeving gelden.

Uiteraard zijn partijen bij een pachtovereenkomst niet gehouden de in artikel 4 opgenomen gestandaardiseerde niveaus te hanteren. Een verplichting als bijvoorbeeld «maximaal 150 kg N» kan zonder meer worden opgenomen. De te hanteren factor wordt in dat geval echter niet gevonden door de factoren behorend bij «maximaal 100 kg N» en «maximaal 200 kg N» te middelen. Gekeken dient te worden naar het maximumniveau waaraan met de in de pachtovereenkomst opgenomen verplichting wordt voldaan. In het gebruikte voorbeeld wordt wél voldaan aan het maximumniveau «200 kg N», doch niet aan het maximumniveau «100 kg N». De in dit geval te hanteren factor bedraagt derhalve 0,26.

##### **Artikel 5**

Ook in dit artikel is uitgegaan van een beperkt aantal peilpunten, te weten drie verschillende uitgestelde eerste maai- en weidedata. De aangegeven factoren vloeien voort uit de opbrengstdepressies, corresponderend met de bij deze uitgestelde maai- en weidedata te voeren beheersregimes, zoals die worden gehanteerd bij de berekening van beheersvergoedingen in relatienotagebieden. Als gevolg van het uitstellen van een eerste maai- en weidedatum treedt een opbrengstdepressie op. De hoogte hiervan is afhankelijk van het aantal dagen dat wordt uitgesteld. Het uitstel is berekend vanaf de voor de diverse grondsoorten gemiddelde eerste maaidatum in de onbeperkte situatie (10 mei) tot aan de overeengekomen datum. Geen onderscheid is gemaakt in grondsoort, aangezien de onderlinge verschillen, afgezet tegen de aangegeven depressies, marginaal zijn.

Ook hier geldt hetgeen hiervoor bij artikel 4 is opgemerkt. Partijen zijn niet gehouden de in artikel 5 opgenomen data te hanteren. Een datum van bijvoorbeeld 20 juni kan zonder bezwaar in de pachtovereenkomst worden opgenomen. De te hanteren factor in dat geval zal echter 0,23 bedragen, omdat met deze verplichting wél wordt voldaan aan «niet eerder dan 15 juni», doch niet aan «niet eerder dan 30 juni».

#### **Artikel 6**

Uiteraard hebben partijen de vrijheid andere soorten van verplichtingen dan bedoeld in de artikelen 4 en 5 in hun pachtovereenkomst op te nemen; hierbij valt onder meer te denken aan verplichtingen met betrekking tot perceelsrandenbeheer, beweidingsdichtheid en rietlandbouw. Met het oog hierop is als «vangnetbepaling» een factor van 0,23 aangehouden. Als hoogte van deze factor is de hoogte van de laagste factor uit de artikelen 4 en 5 aangehouden, waardoor op dit punt aangesloten wordt bij de niveaus van de benoemde categorieën verplichtingen. Anderzijds zou het bij een keuze voor een hogere factor dan 0,23 in de rede liggen over te gaan tot opsplitsing in en opname van (een) extra benoemde categorie(ën), naast de categorieën opgenomen in de artikelen 4 en 5. Gelet op de veelheid van andersoortige verplichtingen is uit oogpunt van een overzichtelijk en zo eenvoudig mogelijk systeem daarvan afgezien.

Welke verplichting(en), anders dan als bedoeld in de artikelen 4 en 5, ook wordt (worden) opgenomen in een pachtovereenkomst, in alle gevallen bedraagt de factor 0,23.

#### **Artikel 7**

Opname in een pachtovereenkomst van een combinatie van verplichtingen is mogelijk. Samen met bijvoorbeeld de verplichting «maximaal 100 kg N» uit artikel 4 kunnen desgewenst tal van andere verplichtingen in de overeenkomst worden opgenomen. Voor de hoogst toelaatbare vergoeding in dat geval dient echter de hoogste van alle uit de opgenomen verplichtingen voortvloeiende factoren te worden gehanteerd. Bij een combinatie van de hiervoor genoemde verplichting uit artikel 4 (bijbehorende factor: 0,42) en bijvoorbeeld perceelsrandenbeheer (de bijbehorende factor hiervan is die, bedoeld in artikel 6, namelijk 0,23) dient als factor het getal 0,42 te worden gehanteerd.

Een en ander moet worden onderscheiden van de situatie waarop artikel 6 ziet. Daar betreft het immers opname van een of meer bepaalde verplichtingen, zonder dat tevens opname van een of meer verplichtingen als bedoeld in de artikelen 4 en 5 plaatsvindt.

#### **Artikel 9**

In dit artikel is de datum van inwerkingtreding van het onderhavige besluit vastgelegd. Gekozen is voor inwerkingtreding met ingang van 1 januari 1993. Hiermee wordt aangesloten bij de datum van inwerkingtreding van de wet tot wijziging van de Natuurbeschermingswet en de Pachtwet. Gezien de samenhang van het besluit met bovengenoemde wet ligt gelijktijdige inwerkingtreding in de rede.

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
P. Bukman