



---

**607**

**Besluit van 22 oktober 1998, houdende  
wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995**

---

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

Op de voordracht van Onze Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 24 september 1998, No. J. 988587, Directie Juridische Zaken;

Gelet op artikel 3 van de Pachtwet;

De Raad van State gehoord (advies van 15 oktober 1998);

Gezien het nader rapport van Onze Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 21 oktober 1998, No. J. 987825, Directie Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

**ARTIKEL I**

Het Pachtnormenbesluit 1995<sup>1</sup> wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de onderscheiden leden wordt de aanduiding «15%» telkens vervangen door «20%» en wordt het bedrag «f 85,-» telkens vervangen door «f 120,-».

2. In het eerste lid wordt de zinsnede «De tussen partijen vastgestelde pachtprizen» vervangen door: De tussen partijen op 30 oktober 1998 geldende pachtprizen.

3. In het tweede lid wordt de zinsnede «de tussen partijen geldende pachtprijs» vervangen door: de tussen partijen op 30 oktober 1998 geldende pachtprijs.

4. In het derde lid wordt de zinsnede «de normen die golden op het moment voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit» vervangen door: de normen die golden op 30 oktober 1998.

## B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt als volgt te luiden:

1. De tussen partijen op 30 oktober 1998 geldende pachtprizen voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven worden met 16,5% verhoogd bij gelijkblijvende doelmatigheid.

2. De tabel wordt vervangen door:

Aard van het bedrijf	Grote klasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	vol-doende	slecht
Veeteelt en gemengde bedrijven	tot 15	730	395	110
	15-25	615	345	85
	25-35	540	295	80
	35-45	450	275	80
Akkerbouwbedrijven	tot 15	610	355	90
	15-25	560	315	85
	25-35	490	280	80
	35-45	415	210	80

## C

In artikel 5, eerste lid, wordt de zinsnede «de normen die golden op het moment voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit» vervangen door: de normen die golden op 30 oktober 1998.

## D

In artikel 6 wordt het bedrag «f 5,-» vervangen door: f 5,80.

## E

Bijlage I wordt vervangen door bijlage 1 bij dit besluit.

## F

In bijlage II wordt het bedrag «f 5,-» vervangen door: f 5,80.

## ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 31 oktober 1998.

<sup>1</sup> Stb. 1995, 515.

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 Staatscourant van 10 november 1998, nr. 215.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 22 oktober 1998

Beatrix

De Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
G. H. Faber

Uitgegeven de *zevenentwintigste* oktober 1998

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals

**Tabel 1 Regionale normen in guldens per ha per jaar voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond**

Regionr.	Naam	Norm in guldens
1.	Bouwhoek en Hogeland, bestaande uit de gemeenten: <sup>1</sup> De Marne Eemsum Loppersum  Het Bildt Ferwerderadeel Franekeradeel Harlingen Kollumerland en Nieuwkruisland Leeuwarderadeel Menaldumadeel Dongeradeel	755
2.	Veenkoloniën en Oldambt, bestaande uit de gemeenten: Delfzijl Appingedam Reiderland Menterwolde Scheemda Winschoten Slochteren Haren  Bellingwedde Hoogezand-Sappemeer Veendam Pekela Stadskanaal Vlagtwedde  Aa en Hunze Assen Borger-Odoorn Emmen Middenveld Zuidlaren	590
3a.	Noordelijk weidegebied, met uitzondering van het weidegebied in Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Winsum Groningen Zuidhorn Bedum Ten Boer  Grootegast Marum Leek  Litterenseradiel Bolsward Gaasterlân-Sleat Skarsterlân Nijefurd Boarnsterhim Leeuwarden Lemsterland Sneek Wûnseradiel Wymbritseradiel  Achtkarspelen Dantumadeel Heerenveen	840

Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Ooststellingwerf Opsterland Smallingerland Tytsjerksteradiel Weststellingwerf	
	Ameland Schiermonnikoog Terschelling Vlieland	
	De Wolden Meppel Noordenveld Westerveld	
3b.	Weidegebied Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Dalfsen Genemuiden Hasselt Heino Kampen Nieuwleusen IJsselham Staphorst Steenwijk Brederwiede IJsselmuiden Zwartsluis Zwolle	1030
4a.	Oostelijk veehouderijgebied, met uitzondering van het zuidelijk zandge- bied in Drenthe en noordoost Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Almelo Ambt Delden Borne Denekamp Diepenheim Enschede Goor Haaksbergen Hellendoorn Hengelo Losser Markelo Oldenzaal Ootmarsum Rijssen Stad Delden Tubbergen Vriezenveen Weerselo Wierden Bathmen Deventer Diepenveen Holten Raalte Olst Wijhe Angerlo Brummen Doesburg Hummelo en Keppel Rheden Steenderen Voorst Beuningen Druten	1275

Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Duiven Groesbeek Heerwaarden Rijnwaarden Heumen Millingen aan de Rijn Ubbergen West Maal en Waal Westervoort Wijchen Zevenaar	
	Aalten Bergh Borculo Didam Dinxperlo Doetinchem Eibergen Gendringen Gorsel Groenlo Hengelo Lichtenvoorde Lochem Neede Ruurlo Vorden Warnsveld Wehl Winterswijk Wisch Zelhem Zutphen	
4b.	Zuidelijk zandgebied in Drenthe, bestaande uit de gemeenten: Coevorden Hoogeveen	655
4c.	Zuidelijk zandgebied in noordoost Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Avereest Gramsbergen Den Ham Hardenberg Ommen	925
5.	Centraal veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten: Apeldoorn Elburg Epe Hattem Heerde Oldebroek  Barneveld Ede Ermelo Harderwijk Hoevelaken Nijkerk Putten Scherpenzeel Nunspeet	1340

Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Amerongen Leusden Maarn Renswoude Rhenen Veenendaal Woudenberg	
6.	IJsselmeerpolders, bestaande uit de gemeenten: Urk Noordoostpolder  Lelystad Dronten Almere Zeewolde  Wieringen Wieringermeer	1125
7a.	Westelijk Holland, Noord-Holland, bestaande uit de gemeenten: Haarlemmermeer Aalsmeer Amsterdam Amstelveen Uithoorn  Anna Paulowna Bergen Den Helder Schoorl Texel Zijpe  Andijk Wester-Koggenland Drechterland Stede Broec Enkhuizen Harenkarspel Heerhugowaard Hoorn Langedijk Medemblik Niedorp Obdam Opmeer Noorder-Koggenland Schagen Venhuizen Wervershoof Wognum  Alkmaar Bennebroek Beverwijk Bloemendaal Castricum Egmond Haarlem Heemskerk Heemstede Heiloo Limmen Velsen Zandvoort	980

Regionr.	Naam	Norm in gulden
7b.	Westelijk Holland, Zuid-Holland, bestaande uit de gemeenten: Barendrecht Heerjansdam Hendrik-Ido-Ambacht Maassluis Albrandswaard Ridderkerk Rotterdam Rozenburg Schiedam Vlaardingen Zwijndrecht  Ter Aar Alkemade Leiden Leiderdorp Leidschendam Jacobsouwde Voorburg Voorschoten Warmond Liemer Zoetermeer Zoeterwoude  Boskoop Rijnwoude  Hillegom Katwijk Lisse Noordwijk Noordwijkerhout Oegstgeest Rijnsburg Sassenheim Valkenburg Voorhout Wassenaar  Bergschenhoek Berkel en Rodenrijs Bleiswijk Capelle aan den IJssel Delft 's-Gravenhage 's-Gravenzande Monster De Lier Maasland Naaldwijk Nieuwerkerk aan den IJssel Nootdorp Pijnacker  Rijswijk Schipluiden Waddinxveen Wateringen Zevenhuizen-Moerkapelle	1285
8.	Waterland en Droogmakerijen, bestaande uit de gemeenten: Akersloot Beemster Edam-Volendam Graft-De Rijp Haarlemmerliede en Spaarnwoude Waterland Landsmeer	835



Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Oostzaan Purmerend Schermer Uitgeest Wormerland Zaanstad Zeevang	
9.	Hollands/Utrechts weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Abcoude Breukelen Nieuwegein Woerden Montfoort Loenen Loosdrecht Lopik Maartensdijk De Ronde Venen Oudewater IJsselstein  Amersfoort Baarn Bunschoten Eemnes Soest  Blaricum Bussum Diemen 's-Graveland Hilversum Huizen Laren Muiden Naarden Nederhorst den Berg Ouder-Amstel Weesp  Alphen aan den Rijn Bergambacht Bodegraven Gouda Krimpen aan den IJssel Nederlek Moordrecht Nieuwkoop Ouderkerk Reeuwijk Schoonhoven Vlist  Alblasserdam Graafstroom Vianen Giessenlanden Gorinchem Liesveld Hardinxveld-Giessendam Leerdam Zederik Nieuw-Lekkerland Papendrecht Sliedrecht	1150
10.	Rivierengebied, bestaande uit de gemeenten: Bemmel Elst	1320

Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Gendt Huissen Nijmegen	
	Arnhem Buren Culemborg Dodewaard Echteld Geldermalsen Neerijnen Lingewaal Heteren Kesteren Lienden Maurik Renkum Rozendaal Tiel Valburg Wageningen	
	Ammerzoden Brakel Hedel Kerkwijk Maasdriel Rossum Zaltbommel	
	De Bilt Bunnik Doorn Driebergen-Rijsenburg Houten Leersum Wijk bij Duurstede Zeist	
	Harmelen Maarssen Utrecht Vleuten-De Meern	
	's-Hertogenbosch Heusden Vught Waalwijk Woudrichem Aalburg	
11a.	Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zeeland, bestaande uit de gemeenten: Noord-Beveland Schouwen-Duiveland Tholen	885
	Borsele Goes Kapelle Reimerswaal Middelburg Veere Vlissingen	
	Sluis-Aardenburg Axel Hontenisse Hulst Oostburg	

Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Sas van Gent Terneuzen	
11b.	Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zuid-Holland en Noord-Brabant, bestaande uit de gemeenten: Brielle Dordrecht 's-Gravendeel Hellevoetsluis Binnenmaas Cromstrijen Oud-Beijerland Westvoorne Spijkenisse Strijen Korendijk Bernisse Dirksland Goedereede Middelharnis Oostflakkee  Steenbergen Zevenbergen  Werkendam	985
12.	Zuidwest Brabant, bestaande uit de gemeenten: Bergen op Zoom Etten-Leur Halderberge Roosendaal Rucphen Woensdrecht  Breda Zundert	1270
13a.	Zuidelijk veehouderijgebied, met uitzondering van Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten: Geertruidenberg Made Oosterhout  Alphen-Chaam Baarle-Nassau Bergeyk Bladel Eersel Goirle Hilvarenbeek Reusel-De Mierden  Best Boxtel Dongen Eindhoven Geldrop Gilze en Rijen Haaren Heeze-Leende Loon op Zand Oirschot Oisterwijk Sint Michielsgestel Tilburg Valkenswaard Veldhoven Waalre	1425

Regionr.	Naam	Norm in gulden
	Boxmeer Cuijk Grave Lith Mill en Sint Hubert St. Anthonis Oss Ravenstein Landerd	
	Asten Bernheze Boekel Budel Deurne Laarbeek Maasdonk Gemert-Bakel Helmond Mierlo Nuenen, Gerwen en Nederwetten Schijndel Sint-Oedenrode Someren Son en Breugel Uden Veghel	
13b.	Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten: Arcen en Velden Beesel Belfeld Bergen Broekhuizen Echt Grubbenvorst Haelen Heel Helden Heythuysen Horst Hunsel Kessel Maasbracht Maasbree Meerlo-Wanssum Roerdalen Meijel Ambt Montfort Mook en Middelaar Nederweert Gennep Roermond Roggel en Neer Sevenum Swalmen Tegelen Thorn Venlo Venray Weert	1045
14.	Zuid-Limburg, bestaande uit de gemeenten: Beek Born Brunssum Eijsden Geleen Gulpen Heerlen	1200

Regionr.	Naam	Norm in guldens
	Kerkrade	
	Maastricht	
	Margraten	
	Meerssen	
	Nuth	
	Schinnen	
	Onderbanken	
	Simpelveld	
	Sittard	
	Stein	
	Susteren	
	Landgraaf	
	Vaals	
	Valkenburg aan de Geul	
	Voerendaal	
	Wittem	

<sup>1</sup> Als grondgebied van de gemeenten wordt aangemerkt het grondgebied, zoals begrensd op 1 januari 1998.

**Tabel 2 Regionale norm in guldens per hectare per jaar voor tuinland**

Regionr.	Naam	Norm in guldens
I.	Westelijk Holland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 7a en 7b in tabel 1	3900
II.	Zuidwest Brabant en Zuidelijk veehouderijgebied, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 12, 13a en 13b in tabel 1	1955
III.	Overig Nederland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 4c, 5, 6, 8, 9, 10, 11a, 11b en 14 in tabel 1	1820

## **NOTA VAN TOELICHTING**

### *Paragraaf 1: Inleiding*

In artikel 3 van de Pachtwet (Stb. 1995, 504) is bepaald dat de pacht-normen strekken tot bevordering van pachtprizen die in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met dien verstande dat bij het vaststellen van die normen de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen.

Er dient voor de hoogte van de pachtprijs derhalve een evenwicht te worden nagestreefd tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter, waarbij het algemene landbouwbelang eveneens in het oog wordt gehouden. Het Pachtnormenbesluit is een instrument dat wordt ingezet om het beoogde evenwicht te bereiken.

De oppervlakte verpachte landbouwgrond in Nederland is in de afgelopen decennia aanzienlijk gedaald. Een vorig kabinet stelde zich op het standpunt dat een meer marktconforme benadering van de pacht noodzakelijk is om het instituut pacht voor de landbouw te behouden (Rapport Heroverweging Pachtwetgeving (kamerstukken II 1990/91, 16 625, nr. 131)).

Eén van de maatregelen om dit te realiseren is een gefaseerde verhoging van de pachtnormen voor los land zodat op termijn – gestreefd wordt naar het jaar 2001 – een netto rendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde (exclusief eigenaarslasten) van onverpachte grond wordt bereikt.

In 1992, bij de wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 (Stb. 1992, 542), is de eerste stap gezet om dit netto rendement van 2% te bereiken. Daarbij is een landelijke indeling van de pachtnormen naar grondsoorten toegepast en is de individuele hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald op basis van het voortbrengend vermogen van de grond.

De tweede stap volgde met de vaststelling van het Pachtnormenbesluit 1995 (Stb. 1995, 515).

Voor los land werd de hoogst toelaatbare pachtprijs, die gold per 15 oktober 1994, verhoogd met 15% met een maximum van f 85,- per hectare.

Vanwege de duidelijke samenhang tussen de uitkomsten van de agrarische bedrijfsvoering en de vrije verkeerswaarde van landbouwgronden, zijn regionormen ingevoerd. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar grasland, bouwland en fruitteeltgrond enerzijds en tuinland anderzijds.

Deze regionormen zijn ingevoerd omdat in bepaalde gevallen de vrije verkeerswaarde van een perceel uitzonderlijk hoog kan zijn. Dit zou tevens resulteren in een zeer hoge pachtprijs. De regionorm is met name voor deze gevallen bedoeld. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt namelijk begrensd door de regionorm wanneer deze lager is dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende perceel.

Met de onderhavige wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 wordt de derde stap gezet op weg naar realisering van een netto rendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde van onverpachte grond.

De systematiek zoals die met het Pachtnormenbesluit 1995 is ingezet, wordt niet gewijzigd.

Wel is, om binnen een redelijke termijn genoemd netto rendement te bereiken, in 1998 een grotere verhoging van de pachtprizen noodzakelijk dan in 1995, en wel een verhoging met 20%. De reden daarvoor is dat in veel regio's de tussen partijen geldende pachtprizen nog aanzienlijk

onder deze 2% liggen. In de afgelopen drie jaar zijn de agrarische grondprijzen in alle regio's gestegen. In het merendeel van de regio's was sprake van een stijging met meer dan 10%. Door deze stijging van de grondprijzen is het verschil tussen de huidige geldende pachtprijzen en de 2% van de vrije verkeerswaarde groter geworden.

Voor bedrijfsgebouwen is bij de behandeling van het Pachtnormenbesluit 1995 een nieuwe systematiek aangekondigd, gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken (WOZ), die bij de eerstvolgende aanpassing van het Pachtnormenbesluit zou ingaan. Besloten is echter deze nieuwe systematiek nog niet in te voeren omdat de waarde voor de WOZ nog niet in alle gemeenten op eenzelfde taxatiedatum is gebaseerd en niet op uniforme wijze heeft plaatsgevonden. Het streven is om de nieuwe systematiek bij de eerstvolgende wijziging van het Pachtnormenbesluit in te voeren.

Voor de bepaling van de pachtprijzen voor agrarische bedrijfswoningen werd in 1995 een geheel nieuwe systematiek geïntroduceerd. Het agrarische puntenstelsel dat in het Pachtnormenbesluit wordt gebruikt, houdt rekening met de bijzondere omstandigheden van agrarische woningen. In deze systematiek treden geen wijzigingen op.

Tevens dient te worden vermeld dat de nieuwe pachtnormen – ingevolge het eerste lid van artikel 19 van de Pachtwet – direct gelden voor bestaande pachtovereenkomsten. De wijziging voorziet ook hierin.

#### *Reacties pachters- en verpachtersorganisaties*

Begin december 1997 zijn de diverse pachters- en verpachtersorganisaties op ambtelijk niveau geraadpleegd over de door te voeren wijzigingen in het Pachtnormenbesluit 1995. Deze reacties luiden – samengevat – als volgt.

#### *LTO-Nederland en de Bond voor Landpachters en Eigen-grondgebruikers*

LTO-Nederland en de Bond voor Landpachters en Eigen-grondgebruikers (BLHB) stellen vast dat in een groot aantal regio's een aanzienlijk gat bestaat tussen de huidige pachtprijs en de 2% rendementsnorm. Beiden achten het niet aanvaardbaar dit gat in twee stappen (1998 en 2001) te overbruggen, mede gezien het afnemende gemiddelde rendement in de landbouw als gevolg van de liberalisering van het landbouwbeleid. LTO-Nederland stelt voor om in 1998 voor de pachtprijzen van los land dezelfde verhoging door te voeren als in 1995, te weten 15% met een maximum van f 85,- per hectare. De BLHB noemt deze verhoging de maximaal haalbare.

Voor agrarische bedrijfsgebouwen vindt LTO-Nederland een verhoging van 16,5% alleen verdedigbaar indien bij vaststelling van de pachtprijs voldoende rekening wordt gehouden met de doelmatigheid van gebouwen, hetgeen vooral van belang is bij oude gebouwen. Volgens de BLHB is een verhoging van 16,5% te hoog omdat het in veel gevallen gaat om economisch verouderde gebouwen.

Voor agrarische woningen stemt LTO-Nederland in met de verhoging van f 0,80 per punt. De BLHB is van mening dat bij deze verhoging het huurprijsverschil tussen een normale huurwoning en een agrarische bedrijfswoning te klein dreigt te worden.

#### *Federatie Particulier grondbezit*

De Federatie houdt onverkort vast aan het streven om in 2001 voor alle verpachte gronden een netto rendement van 2% van de vrije verkeers-

waarde mogelijk te maken. Zij wijst erop dat alle partijen – verpachters, pachters en georganiseerde landbouw – in de inmiddels opgeheven Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil zich destijds hieraan gecommitteerd hebben. De Federatie pleit er dan ook voor dat de verhoging van de pachtprizen in 1998 tenminste de helft bedraagt van het verschil tussen de werkelijk betaalde gemiddelde pachtprijs in de duurste regio's en de betreffende regionorm. Dit komt voor 1998 neer op een verhoging van f 373,- per ha.

Voor agrarische bedrijfsgebouwen stelt de Federatie een verhoging voor van f 75,- voor akkerbouwbedrijven en f 425,- voor melkveehouderijbedrijven. Op deze manier wordt de helft van het verschil weggenomen tussen de huidige maximale pachtnormen en de door het Landbouw-Economisch Instituut (LEI) in 1996 berekende reële kosten van agrarische bedrijfsgebouwen. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan stemt de Federatie in met een verhoging met 16,5%.

Voor agrarische woningen stelt de Federatie een verhoging voor van f 1,36 per punt om zodoende het bedrag per punt meer in overeenstemming te brengen met de waarde per punt zoals die gehanteerd wordt in het VROM-stelsel voor huurwoningen.

Uit het bovenstaande blijkt dat de adviezen van pachters- en verpachtersorganisaties aanzienlijk verschillen.

Bij de hiervoor genoemde wijzigingen in het Pachtnormenbesluit is zowel met pachters- als verpachtersbelangen rekening gehouden.

Met de verhoging van de pachtprizen voor los land met 20% met een maximum van f 120,- wordt verder invulling gegeven aan het kabinetsstandpunt dat in 2001 een netto rendement voor de verpachter bereikt dient te worden van 2% van de vrije verkeerswaarde van onverpachte grond.

Dit streven maakt een verhoging van de pachtprizen noodzakelijk met meer dan 15%. In veel regio's, vooral in het midden en zuiden van Nederland, liggen de huidige feitelijke pachtprizen namelijk nog aanzienlijk onder 2% van de vrije verkeerswaarde (enkele honderden gulden).

Een verhoging van de pachtprizen met meer dan 20% wordt echter vanuit financieel oogpunt voor de pachter momenteel niet wenselijk geacht. Een verhoging met 20% sluit aan bij het kabinetsstandpunt dat de 2% norm gefaseerd dient te worden ingevoerd. De Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil heeft met betrekking tot deze fasering reeds bij de vorige wijziging in het Pachtnormenbesluit aangegeven dat in de derde en vierde fase – derhalve in 1998 en in 2001 – een grotere verhoging van de pachtprizen noodzakelijk zou zijn dan in 1995.

De grondprijsstijging van de afgelopen jaren zet het streven van het kabinet onder druk om in 2001 een netto rendement van 2% voor de verpachter te realiseren. Het voornemen is om deze problematiek te betrekken bij de evaluatie van de Pachtwetswijzigingen, die in 1999 zal worden uitgevoerd.

Bij de genoemde evaluatie zal tevens aandacht worden besteed aan de effecten die de beoogde herziening van het belastingstelsel per 1 januari 2001 zal hebben op het pachtprizenbeleid.

In afwachting van een nieuwe systematiek wordt voor de pachtprisenverhoging inzake agrarische bedrijfsgebouwen evenals drie jaar geleden aangesloten bij de Huurwet. Deze koppeling heeft als voordeel dat de pachtprisenverhoging op objectieve wijze plaatsvindt. Uit onderzoek van het LEI uit 1996 blijkt daarnaast dat de huidige maximale pachtnormen voor zowel akkerbouw- als melkveehouderijbedrijven aanzienlijk onder de reële



gebouwenkosten liggen. Met de verhoging van 16,5% liggen de nieuwe pachtnormen voor alle oppervlakteklassen nog onder de door het LEI berekende reële kosten van bedrijfsgebouwen. De zorg van LTO-Nederland en de BLHB inzake economisch verouderde gebouwen wordt ondervangen doordat in situaties waarin de doelmatigheid van een gebouw steeds slechter wordt, de grondkamer ingevolge het tweede lid van artikel 3 op verzoek van één der partijen de hoogst toelaatbare pachtprijs kan vaststellen. De verhoging kan dan minder dan 16,5% zijn.

Voor de verhoging van de pachtprizen voor agrarische bedrijfs-woningen is aangesloten bij het advies uit 1995 van pachters, verpachters en georganiseerde landbouw, verenigd in de Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil. In dit advies wordt voor 1998 een verhoging voorgesteld van f 0,75 per punt, waarbij voor deze f 0,75 koopkracht-correctie dient plaats te vinden (3 jaar, prijspeil 1995). Dit komt neer op een verhoging van f 0,80 per punt.

## *Paragraaf 2: Artikelsgewijze toelichting*

### *Artikel 2*

De tussen partijen op 30 oktober 1998 geldende pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen wordt verhoogd met 20% met een maximum van f 120,-.

Hetzelfde geldt voor het tweede lid van dit artikel, dat toegepast wordt wanneer een verlaging van de pachtprijs aan de orde is. Het betreft die gevallen waarbij de pachtprijs, die gold tot 30 oktober 1998, hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde voor het betreffende object. Met name in het noorden van het land kan deze situatie zich nog voordoen.

Bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs door de grondkamer, zoals geregeld in het derde en vierde lid van dit artikel, geldt eveneens een percentage van 20 met een maximum van f 120,-.

In Bijlage I bij het besluit zijn de regionormen voor 1998 berekend aan de hand van de prijzen van de landbouwgrondtransacties van de laatste drie jaar (juli 1994 tot en met juni 1997). De gemeentelijke herindelingen en samenvoegingen, die sinds de inwerkingtreding van het Pachtnormenbesluit 1995 hebben plaatsgevonden, zijn bij de regio-indeling verwerkt. In enkele gevallen bestaat een nieuwe gemeente uit gemeenten die in de bijlage bij het oude Pachtnormenbesluit in verschillende regio's waren ingedeeld. Voor deze gevallen is gebruik gemaakt van de CBS-14-indeling zoals die gold per 1 januari 1998 (CBS, 1998, Landbouwgebiedsindeling 1991).

De onderhavige verhoging van de pachtnormen zal leiden tot extra ontvangsten voor de rijksoverheid in de vorm van extra pachtopbrengsten voor Domeingronden. De extra inkomsten worden thans geraamd op f 5,7 miljoen in 1999 en op f 7,7 miljoen per jaar vanaf het jaar 2000.

### *Artikel 3*

Dit artikel regelt de pachtprijs voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven.

De pachtprijs zoals die op 30 oktober 1998 geldt, wordt ingevolge het eerste lid van rechtswege verhoogd met 16,5%. Voor de berekening van deze stijging is – net als bij het Pachtnormenbesluit 1995 – aangesloten bij de stijgingen van de huur voor gebouwen, zoals vastgesteld in de Huurwet (Stb. 1994, 567). De stijgingen van de huur voor gebouwen over 1996, 1997 en 1998 – jaarlijks 5,5% – zijn meegenomen, hetgeen neerkomt op een stijging van 16,5%.

Derhalve worden de op 30 oktober 1998 geldende pachtprizen bij gelijkblijvende doelmatigheid verhoogd met 16,5%. In situaties waarin de doelmatigheid van een gebouw steeds slechter wordt, kan de grondkamer ingevolge het tweede lid van dit artikel op verzoek van één der partijen de hoogst toelaatbare pachtprijs vaststellen. De verhoging kan dan minder dan 16,5% zijn.

De maxima voor de verschillende doelmatigheidsklassen, zoals vermeld in de tabel van artikel 3, zijn aan de verhoging met 16,5% aangepast.

#### *Artikel 6*

Dit artikel betreft de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfswoningen.

De thans doorgevoerde wijziging behelst een verhoging met f 0,80 van het bedrag dat per punt per maand wordt berekend, tot f 5,80. Met deze verhoging is aangesloten bij het advies dat de Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil bij de invoering van het puntenstelsel in 1995 heeft gegeven, namelijk een verhoging per punt met f 0,75 waarbij koopkrachtcorrectie dient plaats te vinden (3 jaar, prijspeil 1995).

De Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
G. H. Faber