
509

Besluit van 29 oktober 2001, houdende wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 in verband met periodieke aanpassing normen 2001

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

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 20 september 2001, No. TRCJZ/2001/13560, Directie Juridische Zaken;

Gelet op artikel 3 van de Pachtwet;

De Raad van State gehoord (advies van 18 oktober 2001, No. W11.01.0507/V);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 26 oktober 2001, No. TRCJZ/2001/14969, Directie Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Pachtnormenbesluit 1995¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste tot en met vierde lid wordt de aanduiding «20%» telkens vervangen door: 15%.
2. In het eerste tot en met vierde lid wordt het bedrag «f. 120,-» telkens vervangen door: € 56,72 (f. 125,-).
3. In het eerste tot en met derde lid wordt het jaartal «1998» telkens vervangen door: 2001.

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt het jaartal «1998» vervangen door: 2001.

2. De tabel in het vierde lid wordt vervangen door:

Aard van het bedrijf	Grootte klasse in ha	Doelmatigheid		
		zeer goed	voldoende	slecht
Veeteelt en gemengde bedrijven	tot 15	€ 385,71 (f. 850,-)	€ 208,74 (f. 460,-)	€ 58,99 (f. 130,-)
	15 – 25	€ 324,45 (f. 715,-)	€ 181,51 (f. 400,-)	€ 45,38 (f. 100,-)
	25 – 35	€ 285,88 (f. 630,-)	€ 156,55 (f. 345,-)	€ 43,11 (f. 95,-)
	35 – 45	€ 238,23 (f. 525,-)	€ 145,21 (f. 320,-)	€ 43,11 (f. 95,-)
Akkerbouw-bedrijven	tot 15	€ 322,18 (f. 710,-)	€ 188,32 (f. 415,-)	€ 47,65 (f. 105,-)
	15 – 25	€ 294,96 (f. 650,-)	€ 165,63 (f. 365,-)	€ 45,38 (f. 100,-)
	25 – 35	€ 258,65 (f. 570,-)	€ 147,48 (f. 325,-)	€ 43,11 (f. 95,-)
	35 – 45	€ 220,08 (f. 485,-)	€ 111,18 (f. 245,-)	€ 43,11 (f. 95,-)

C

In artikel 5, eerste lid, wordt het jaartal «1998» vervangen door: 2001.

D

In artikel 6 wordt het bedrag «f. 5,80-» vervangen door: € 3,02 (f. 6,65).

E

Bijlage I wordt vervangen door bijlage 1 bij dit besluit.

F

In bijlage II wordt het bedrag «f. 5,80» vervangen door: € 3,02 (f. 6,65).

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 31 oktober 2001.

¹ Stb. 1995, 515, gewijzigd bij Besluit van 22 oktober 1998 (Stb. 607).

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 11 december 2001, nr. 240.

ARTIKEL III

De in het Pachtnormenbesluit 1995 vermelde bedragen in guldens vervallen met ingang van 1 januari 2002, met inbegrip van de gulden-tokens en de haakjes.

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

's-Gravenhage, 29 oktober 2001

Beatrix

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

Uitgegeven de eerste november 2001

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

Tabel 1 Regionale normen in euro's per ha per jaar voor grasland, bouwland en fruitteeltgrond

Regio-nr.	Naam	Norm in euro's (gulden)
1.	Bouwhoek en Hogeland, bestaande uit de gemeenten: (*) De Marne Eemsmond Loppersum Dongeradeel Ferwerderadiel Franekeradeel Harlingen Het Bildt Kollumerland en Nieuwkruisland Leeuwarderadeel Menaldumadeel	€ 576,30 (f. 1270,-)
2.	Veenkoloniën en Oldambt, bestaande uit de gemeenten: Appingedam Delfzijl Menterwolde Reiderland Scheemda Slochteren Winschoten Bellingwedde Hoogezand-Sappemeer Pekela Stadskanaal Veendam Vlagtwedde Aa en Hunze Assen Borger-Odoorn Emmen Midden-Drenthe Tynaarlo	€ 449,24 (f. 990,-)
3a.	Noordelijk weidegebied, met uitzondering van het weidegebied in Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Bedum Groningen Haren Ten Boer Winsum Zuidhorn Grootegast Marum Leek Boarnsterhim Bolsward Gaasterlân-Sleat Leeuwarden Lemsterland Litterenseradiel Nijefurd Skarsterlân Sneek Wûnseradiel Wymbritseradiel Achterkarspelen Dantumadeel Heerenveen	€ 528,65 (f. 1165,-)

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Ooststellingwerf Opsterland Smallingerland Tytsjerksteradiel Weststellingwerf	
	Ameland Schiermonnikoog Terschelling Vlieland	
	De Wolden Meppel Noordenveld Westerveld	
3b.	Weidegebied Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Dalftsen Kampen Staphorst Steenwijk Zwartewaterland Zwolle	€ 644,37 (f. 1420,-)
4a.	Oostelijk veehouderijgebied, met uitzondering van het zuidelijk zandgebied in Drenthe en noordoost Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Almelo Borne Denekamp Enschede Haaksbergen Hellendoorn Hengelo Hof van Twente Losser Oldenzaal Rijssen Tubbergen Vriezenveen Wierden Bathmen Deventer Olst Raalte Angerlo Brummen Doesburg Hummelo en Keppel Rheden Steenderen Voorst Beuningen Druten Duiven Groesbeek Heumen Millingen aan de Rijn Rijnwaarden Ubbergen West Maal en Waal Westervoort Wijchen Zevenaar Aalten Bergh	€ 719,24 (f. 1585,-)

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Borculo Didam Dinxperlo Doetinchem Eibergen Gendringen Gorssel Groenlo Hengelo Lichtenvoorde Lochem Neede Ruurlo Vorden Warnsveld Wehl Winterswijk Wisch Zelhem Zutphen	
4b.	Zuidelijk zandgebied in Drenthe, bestaande uit de gemeenten: Coevorden Hoogeveen	€ 451,51 (f. 995,-)
4c.	Zuidelijk zandgebied in noordoost Overijssel, bestaande uit de gemeenten: Hardenberg Ommen	€ 596,72 (f. 1315,-)
5.	Centraal veehouderijgebied, bestaande uit de gemeenten: Apeldoorn Elburg Epe Hattem Heerde Oldebroek Barneveld Ede Ermelo Harderwijk Nijkerk Nunspeet Putten Scherpenzeel Amerongen Leusden Maarn Renswoude Rhenen Veenendaal Woudenberg	€ 814,54 (f. 1795,-)
6.	IJsselmeerpolders, bestaande uit de gemeenten: Noordoostpolder Urk Almere Dronten Lelystad Zeewolde Wieringen Wieringermeer	€ 807,73 (f. 1780,-)
7a.	Westelijk Holland, Noord-Holland, bestaande uit de gemeenten: Amsterdam	€ 676,13 (f. 1490,-)

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Haarlemmermeer	
	Aalsmeer Amstelveen Uithoorn	
	Anna Paulowna Bergen Den Helder Texel Zijpe	
	Andijk Drechterland Enkhuizen Harenkarspel Heerhugowaard Hoorn Langedijk Medemblik Niedorp Noorder-Koggenland Obdam Opmeer Schagen Stede Broec Venhuizen Wervershoof Wester-Koggenland Wognum	
	Alkmaar Bennebroek Beverwijk Bloemendaal Castricum Haarlem Heemskerk Heemstede Heiloo Limmen Velsen Zandvoort	
7b.	Westelijk Holland, Zuid-Holland, bestaande uit de gemeenten: Albrandswaard Barendrecht Heerjansdam Hendrik-Ido-Ambacht Maassluis Ridderkerk Rotterdam Rozenburg Schiedam Vlaardingen Zwijndrecht	€ 973,36 (f. 2145,-)
	Alkemade Jacobswoude Leiden Leiderdorp Leidschendam Liemer Ter Aar Voorburg Voorschoten Warmond Zoetermeer Zoeterwoude	

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Boskoop Rijnwoude	
	Hillegom Katwijk Lisse Noordwijk Noordwijkerhout Oegstgeest Rijnsburg Sassenheim Valkenburg Voorhout Wassenaar	
	Bergschenhoek Berkel en Rodenrijs Bleiswijk Capelle aan den IJssel De Lier Delft 's-Gravenhage 's-Gravenzande Maasland Monster Naaldwijk Nieuwerkerk aan den IJssel Nootdorp Pijnacker Rijswijk Schippluiden Waddinxveen Wateringen Zevenhuizen-Moerkapelle	
8.	Waterland en Droogmakerijen, bestaande uit de gemeenten: Akersloot Beemster Edam-Volendam Graft-De Rijp Haarlemmerliede en Spaarnwoude Landsmeer Oostzaan Purmerend Schermer Uitgeest Waterland Wormerland Zaanstad Zeevang	€ 569,49 (f. 1255,-)
9.	Hollands/Utrechts weidegebied, bestaande uit de gemeenten: Abcoude Breukelen De Ronde Venen IJsselstein Loenen Loosdrecht Lopik Montfoort Nieuwegein Oudewater Woerden Amersfoort Baarn Bunschoten Eemnes Soest	€ 719,24 (f. 1585,-)

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	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 Moordrecht Nederlek Nieuwkoop Ouderkerk Reeuwijk Schoonhoven Vlist	
	Alblasserdam Giessenlanden Gorinchem Graafstroom Hardinxveld-Giessendam Leerdam Liesveld Nieuw-Lekkerland Papendrecht Sliedrecht Vianen Zederik	
10.	Rivierengebied, bestaande uit de gemeenten: Bemmel Nijmegen	€ 887,14 (f. 1955,-)
	Arnhem Buren Culemborg Dodewaard Echteld Geldermalsen Kesteren Lingewaal Neerijnen Overbetuwe Renkum Rozendaal Tiel Wageningen	
	Maasdriel Zaltbommel	
	Bunnik De Bilt Doorn Driebergen-Rijsenburg Houten Leersum Wijk bij Duurstede Zeist	

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Maarsse Utrecht	
	Aalburg 's-Hertogenbosch Heusden Vught Woudrichem	
11a.	Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zeeland, bestaande uit de gemeenten: Noord-Beveland Schouwen-Duiveland Tholen	€ 623,95 (f. 1375,-)
	Borsele Goes Kapelle Middelburg Reimerswaal Veere Vlissingen	
	Axel Hontenisse Hulst Oostburg Sas van Gent Sluis-Aardenburg Terneuzen	
11b.	Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zuid-Holland en Noord-Brabant, bestaande uit de gemeenten:	€ 755,54 (f. 1665,-)
	Bernisse Binnenmaas Brielle Cromstrijen Dordrecht 's-Gravendeel Hellevoetsluis Korendijk Oud-Beijerland Spijkenisse Strijen Westvoorne	
	Dirksland Goedereede Middelharnis Oostflakkee	
	Moerdijk Steenbergen Werkendam	
12.	Zuidwest Brabant, bestaande uit de gemeenten: Bergen op Zoom Etten-Leur Halderberge Roosendaal Rucphen Woensdrecht	€ 769,16 (f. 1695,-)
	Breda Zundert	
13a.	Zuidelijk veehouderijgebied, met uitzondering van Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten: Drimmelen Geertruidenberg	€ 864,45 (f. 1905,-)

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Oosterhout Waalwijk	
	Alphen-Chaam Baarle-Nassau Bergeijk 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	
	Boxmeer Cuijk Grave Landerd Lith Mill en Sint Hubert Oss Ravenstein St. Anthonis	
	Asten Bernheze Boekel Cranendonck Deurne Gemert-Bakel Helmond Laarbeek Maasdonk Mierlo Nuenen, Gerwen en Nederwetten Schijndel Sint-Oedenrode Someren Son en Breugel Uden Veghel	
13b.	Noord-Limburg, bestaande uit de gemeenten: Ambt Montfort Arcen en Velden Beesel Bergen Echt Gennep Haelen Heel Helden Heythuysen Horst aan de Maas Hunsel	€ 608,07 (f. 1340,-)

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
	Kessel	
	Maasbracht	
	Maasbree	
	Meerlo-Wanssum	
	Meijel	
	Mook en Middelaar	
	Nederweert	
	Roerdalen	
	Roermond	
	Roggel en Neer	
	Sevenum	
	Swalmen	
	Thorn	
	Venlo	
	Venray	
	Weert	
14.	Zuid-Limburg, bestaande uit de gemeenten:	€ 748,74 (f. 1650,-)
	Beek	
	Brunssum	
	Eijsden	
	Gulpen-Wittem	
	Heerlen	
	Kerkrade	
	Landgraaf	
	Maastricht	
	Margraten	
	Meerssen	
	Nuth	
	Onderbanken	
	Schinnen	
	Simpelveld	
	Sittard-Geleen	
	Stein	
	Susteren	
	Vaals	
	Valkenburg aan de Geul	
	Voerendaal	

(*) Als grondgebied van de gemeenten wordt aangemerkt het grondgebied, zoals begrensd op 1 januari 2001.

Tabel 2 Regionale norm in euro's per hectare per jaar voor tuinland

Regio- nr.	Naam	Norm in euro's (guldens)
I.	Westelijk Holland, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 7a en 7b in tabel 1	€ 2738,56 (f. 6035,-)
II.	Zuidwest Brabant en Zuidelijk veehouderijgebied, bestaande uit de regio's genoemd onder nummer 12, 13a en 13b in tabel 1	€ 1270,58 (f. 2800,-)
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	€ 1266,05 (f. 2790,-)

NOTA VAN TOELICHTING

Paragraaf 1: Inleiding

Sinds begin jaren '90 hebben opeenvolgende kabinetten zich op het standpunt gesteld dat een meer marktconforme benadering van de pacht noodzakelijk is om het instituut pacht voor de landbouw te behouden. Tegen die achtergrond is voor de pachtnormen voor los land het beleid ingezet om op termijn – gestreefd werd naar het jaar 2001 – stapsgewijs een netto rendement voor de verpachter te bereiken van 2% van de vrije verkeerswaarde (exclusief eigenaarslasten) van onverpachte grond. In dit proces zijn inmiddels drie stappen gezet: de wijziging van het Pacht-normenbesluit 1977 in 1992, de vaststelling van het Pacht-normenbesluit 1995 en de wijziging daarvan in 1998. Het systeem bestaat hieruit dat de bestaande pachtprizen van rechtswege met een bepaald percentage worden verhoogd (of verlaagd), waarbij een maximumbedrag per hectare en regionale normen extreme verhogingen moeten voorkomen.

Tijdens het overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal op 3 september 1998 over de wijziging van het Pacht-normenbesluit (Kamerstukken II, 1998/99, 26 200 XIV, nr. 28) werd geconstateerd dat de steeds stijgende grondprizen de realisering van het ingezette beleid voor de pachtprizen voor los land onder druk zetten. Dit beleidstekort vormde één van de redenen om in het voorjaar van 1999 een extern adviescollege in te stellen om advies uit te brengen over het pachtbeleid: de Commissie Pachtbeleid. De commissie kreeg de opdracht om de werking van de huidige Pachtwet te evalueren en om een toekomstvisie voor de pacht te ontwikkelen.

De commissie heeft haar advies, getiteld «Ruimte voor pacht», op 26 januari 2000 aangeboden. De commissie concludeerde dat de doelstellingen van de Pachtwet, zoals deze nu zijn geformuleerd, niet meer actueel zijn en dat de doelstellingen van de wijziging van de Pachtwet in 1995 maar ten dele zijn gerealiseerd. Als de huidige Pachtwet blijft gelden, zal naar de verwachting van de commissie de reguliere pacht – en de daarmee gepaard gaande bescherming van de pachter – nog verder afnemen en marginaliseren.

Het kabinet heeft op 11 september 2001 zijn standpunt ten aanzien van het advies van de Commissie Pachtbeleid vastgesteld (kamerstukken II 2000–2001, 27 924, nr. 1). Het traject tot de inwerkingtreding van nieuwe wetgeving naar aanleiding van het advies zal naar verwachting enige jaren in beslag nemen. Vooralsnog zijn regels voor het vaststellen van de pachtprizen voor reguliere pacht nodig. In afwachting van de nieuwe wetgeving is een tijdelijke nieuwe systematiek voor de berekening van pacht-normen voorbarig. De huidige wijziging van het Pacht-normenbesluit bevat daarom geen wijzigingen in de systematiek van de berekening van de pacht-normen, maar wel in de hoogte van de diverse pacht-normen. Een beschrijving daarvan wordt hieronder gegeven.

De beoogde datum van inwerkingtreding van het onderhavige besluit is 31 oktober 2001. Met het oog op de invoering van de euro op 1 januari 2002 worden de in het besluit en in de bijlagen voorkomende bedragen in euro's vermeld met daarachter tussen haakjes de bedragen in guldens. Daarbij zijn de bedragen in guldens technisch omgezet en derhalve niet afgerond op bedragen in hele euro's.

Paragraaf 2: Los land

Zoals hierboven is aangegeven, geldt voor de pachtprizen voor los land sinds begin jaren '90 als beleidsdoel de gefaseerde realisering van een netto rendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde van onverpachte grond.

Bij de wijziging van het Pachtnormenbesluit in 1998 is een grotere verhoging van de pachtprizen doorgevoerd dan bij de voorgaande wijziging van de pachtnormen (20% tegen 15% in 1995) omdat het verschil tussen de toen geldende pachtprizen en de 2% van de vrije verkeerswaarde groter was geworden door de stijging van de grondprizen.

Uit voornoemd advies van de Commissie Pachtbeleid en uit de meest recente cijfers blijkt dat de trend van de sterk stijgende grondprizen en de daarbij achterblijvende pachtprizen doorzet. Op grond van artikel 3 van de Pachtwet dient bij het vaststellen van de pachtnormen een evenwicht te worden nagestreefd tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter. Van een dergelijk evenwicht zou in de meeste regio's geen sprake zijn als de pachtprizen volgens plan thans verhoogd zouden worden tot het niveau van 2% van de thans geldende vrije verkeerswaarde. Bij de huidige wijziging is dan ook gekozen voor een verhoging die voor zowel pachter als verpachter redelijk is en die in de lijn der verwachting ligt, gelet op de ontwikkeling van de grond- en pachtprizen in de afgelopen jaren.

De tussen partijen op 30 oktober 2001 geldende pachtprijs voor los land (land zonder woningen of andere opstallen) wordt van rechtswege verhoogd met 15% met een maximum van € 56,72 (f. 125,-) per hectare (artikel 2, eerste lid). Hiermee kan een verdere verbetering van het rendement van de verpachter worden gerealiseerd zonder dat, onder druk van blijvend stijgende grondprizen, de bescherming van de pachter te zeer wordt aangetast.

In Bijlage I bij het besluit zijn, op dezelfde wijze als bij de aanpassing van het Pachtnormenbesluit in 1998, de regionale pachtnormen voor 2001 berekend aan de hand van de prijzen van de landbouwgrondtransacties van de laatste drie jaren (juli 1997 tot en met juni 2000). De gemeentelijke herindelingen, samenvoegingen en naamswijzigingen die sinds de inwerkingtreding van de wijziging van het Pachtnormenbesluit op 31 oktober 1998 hebben plaatsgevonden, zijn bij de regio-indeling verwerkt.

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 € 2 722 681,20 (f. 6 miljoen) per jaar vanaf het jaar 2002.

Paragraaf 3: Agrarische bedrijfsgebouwen

In de toelichting bij de wijziging van het Pachtnormenbesluit in 1998 werd aangegeven dat gestreefd werd naar invoering van een nieuwe systematiek voor de berekening van de pachtprizen, gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken (WOZ), bij de eerstvolgende wijziging van het Pachtnormenbesluit. Van de invoering van een nieuwe systematiek is thans echter afgezien in afwachting van de inwerkingtreding van nieuwe pachtwetgeving. Derhalve is bij de bepaling van de hoogte van de pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen, net als bij de vorige wijziging van het Pachtnormenbesluit, aangesloten bij de stijging van de huur voor gebouwen zoals vastgesteld in de Huurwet.

De op 30 oktober 2001 geldende pachtprijs wordt bij gelijkblijvende doelmatigheid van rechtswege verhoogd met 16,5% (artikel 3, eerste lid).

Dit percentage is opgebouwd uit de stijgingen van de huur voor gebouwen over 1999, 2000 en 2001 – jaarlijks 5,5%. In situaties waarin de doelmatigheid van een gebouw steeds slechter wordt, kan de grondkamer op verzoek van één der partijen de hoogst toelaatbare pachtprijs vaststellen (artikel 3, tweede lid). 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.

Paragraaf 4: Agrarische woningen

Ook voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfswoningen (artikel 6) geldt dat vastgehouden is aan de bestaande systematiek, namelijk het agrarische puntenstelsel. Het bedrag dat per punt per maand wordt berekend, is verhoogd met € 0,39 (f. 0,85) tot € 3,02 (f. 6,65). Met deze verhoging is het advies gevolgd dat de Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil bij de invoering van het puntenstelsel in 1995 heeft gegeven voor de wijziging van de pachtnorm in 2001, namelijk een verhoging van het bedrag per punt na aanpassing van het Pachtnormenbesluit in 1998 met f 0,75 waarbij koopkrachtcorrectie dient plaats te vinden (6 jaar, prijspeil 1995).

Paragraaf 5: Reacties pachters- en verpachtersorganisaties

In april 2001 zijn de diverse pachters- en verpachtersorganisaties op ambtelijk niveau schriftelijk geraadpleegd over de door te voeren wijzigingen in het Pachtnormenbesluit 1995. Opgemerkt wordt dat het oorspronkelijke voorstel voor de pachtnorm voor los land een verhoging behelsde van de geldende pachtprizen met 25%. De ontvangen reacties en nadien het overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal (zie paragraaf 6) hebben geleid tot verlaging van het percentage tot 15%. Hierop wordt in het onderstaande nader ingegaan.

De reacties van de organisaties luiden – samengevat – als volgt.

Van de voorgestelde verhoging van de pachtprizen voor los land dient naar de mening van LTO-Nederland en de Bond van Landpachters en Eigen-grondgebruikers in Nederland (hierna: BLHB) te worden afgezien. LTO-Nederland benadrukt dat de grondprijzen sinds 1998 sterk zijn gestegen, welke stijging geen enkel verband houdt met de agrarische opbrengstwaarde van de grond. Hierdoor staan de pachtprizen niet meer in een redelijke verhouding tot de bedrijfsuitkomsten, zoals in artikel 3, tweede lid, van de Pachtwet is bedoeld. Zowel LTO-Nederland als de BLHB wijzen op de daling van het gezinsinkomen van akkerbouw- en melkveebedrijven. Tevens hebben beide organisaties grote twijfels bij de daling van de gemiddelde pachtprijs in 1999, welke daling als motief is gebruikt voor de extra verhoging van 25%.

De Federatie Particulier Grondbezit wijst erop dat de prijzen van landbouwgrond in de afgelopen drie jaar met meer dan 50% zijn gestegen, terwijl de pachtnormen voor los land volgens het voorgelegde ontwerpbesluit slechts met 25% mogen stijgen. Daarbij komt dat de verhoging in het ontwerp is gemaximeerd op f 150,- per hectare. Het is in de visie van de Federatie onjuist dat het rendement in de meeste gevallen twee maal wordt beperkt. De Federatie stelt voor om het maximumbedrag te schrappen.

Verder wordt, zo stelt de Federatie, ten onrechte geen aandacht besteed aan de gestegen eigenaarslasten die het netto rendement drukken. Voorstel van de Federatie is om de mogelijkheid te openen om landinrichtingsrente en beheerslasten maximaal 50% door te berekenen

aan de pachter zonder te maximeren met f 50,- per hectare zoals thans het geval is bij landinrichtingsrente.

Zowel LTO-Nederland als de BLHB vinden een verhoging van de pacht prijs voor bedrijfsgebouwen met 16,5% niet gerechtvaardigd gezien de toenemende ouderdom en ondoelmatigheid van de gebouwen. Naar de mening van de Federatie Particulier Grondbezit is het voorstel tot verhoging van de pacht norm voor gebouwen met 16,5% acceptabel.

De verhoging van het bedrag per punt per maand voor agrarische woningen is wat LTO-Nederland betreft aanvaardbaar. De Federatie Particulier Grondbezit stelt dat het verschil tussen de puntwaarde voor verpachte woningen en de VROM-puntwaarde voor burgerhuurwoningen met de voorgestelde verhoging ten onrechte niet wordt overbrugd, hetgeen niet aanvaardbaar is.

De reacties van de organisaties op de voorgestelde wijziging van de pacht normen voor bedrijfsgebouwen en woningen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de voorstellen.

Ten aanzien van de zorgen van LTO-Nederland en de BLHB over de toenemende ouderdom en ondoelmatigheid van bedrijfsgebouwen is van belang dat, zoals eerder is aangegeven, de verhoging met 16,5% geldt bij een gelijkblijvende doelmatigheid van het betreffende gebouw. Indien sprake is van een verslechterende doelmatigheid, kan via de procedure van artikel 3, tweede lid, een beroep op de grondkamer worden gedaan. De verhoging kan dan lager uitkomen dan 16,5%.

Met betrekking tot de verhoging van de pacht norm voor agrarische woningen wordt benadrukt dat het advies van de Commissie van advies voor het grond- en pacht prijspeil uit 1994 pas voor het jaar 2004 voorziet in een overbrugging van het verschil tussen de puntwaarde voor verpachte woningen en de VROM-puntwaarde voor burgerhuurwoningen.

De opmerkingen van de Federatie Particulier Grondbezit ten aanzien van de eigenaarslasten geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorstellen. De landinrichtingsrente lijkt in de afgelopen jaren min of meer constant gebleven. Ten aanzien van de beheerslasten wordt benadrukt dat er bij de vaststelling van het Pacht normenbesluit 1995 op advies van de Commissie van het grond- en pacht prijspeil bewust voor gekozen is om deze lasten niet in het besluit te regelen. Er is geen aanleiding om thans anders te beslissen.

Voor wat betreft los land zijn, naar aanleiding van de twijfels die LTO-Nederland en de BLHB hadden geuit over de dalende prijzen van reguliere pacht in 1999, de onderliggende cijfers nader bestudeerd, waaruit werd geconcludeerd dat de betrouwbaarheid daarvan te wensen over liet. Daarom is het Landbouw-Economisch Instituut alsnog gevraagd recente cijfers te verstrekken uit het Bedrijveninformatienet. Deze cijfers laten een sinds 1995 gestaag stijgende pacht prijs voor reguliere pacht zien, ook in 1999/2000¹.

De grondprijzen zijn in de periode 1995–2000 met 61% gestegen van landelijk gemiddeld f 44 000,- per hectare tot f 71 000,- per hectare.²

Ingeval de pacht prijzen volgens het in 1995 ingezette beleid in 2001 verhoogd zouden worden tot het niveau van 2% van de thans geldende vrije verkeerswaarde, zou daaruit een landelijk gemiddelde pacht prijs voortvloeien van f 1260,- per hectare (een gemiddelde stijging van circa 70%). Vanuit deze zogenaamde «2%-norm» is bij verpachters een reële verwachting ontstaan dat in de huidige pacht prijsstijging de geconstateerde grondprijsstijging in financieel rendement zichtbaar wordt. Echter, een stijging van de pacht prijs met circa 70% kan in het licht van artikel 3, tweede lid, van de Pacht wet niet als redelijk worden beschouwd. Dit geldt

¹ 1995/1996: f 575,-; 1996/1997: f 615,-; 1997/1998: f 662,-; 1998/1999: f 667,-; 1999/2000: f 744,- (gulden per hectare gemiddeld voor heel Nederland).

² f. 44 413,- in 1995/1996; f 46 935,- in 1996/1997; f 53 638,- in 1997/1998; f 64 222,- in 1998/1999 en f 71 176,- in 1999/2000 (gulden per hectare in heel Nederland).

des te meer wanneer de inkomensontwikkelingen in de landbouw in ogenschouw worden genomen. De bedrijfsresultaten op akkerbouw-bedrijven zijn de laatste twee jaar sterk gedaald. Een negatieve of sterk onder druk staande inkomensontwikkeling op melkveehouderijen wordt echter niet bevestigd¹.

In de gemaakte afweging is tevens van belang dat pachters mochten verwachten dat de huidige pachtprijsstijging rond de 15% zou uitkomen. Dit percentage is zeker in lijn met de in 1995 daarover gemaakte afspraken. Verder wordt in dit kader benadrukt dat de begrenzing in de vorm van een maximumbedrag alsmede de regionale pachtnormen bedoeld zijn om ongewenste pachtprijsontwikkelingen tegen te gaan.

Dit alles overwegende is een verhoging met 15% met een maximum van € 56,72 (f. 125,-) in het licht van artikel 3, tweede lid, van de Pachtwet als evenwichtig te beschouwen.

Paragraaf 6: Overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Over het ontwerpbesluit heeft overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal plaatsgevonden. De Kamer heeft op 2 oktober 2001 een motie aangenomen (kamerstukken II 2000–2001, 27 924, nr. 2) waarin de regering werd verzocht de pachtnorm voor los land niet met 20% met een maximum van f 150,- te verhogen, maar met 15% met een maximum van f 125,-, en hiertoe het Pachtnormenbesluit 1995 te wijzigen. De Kamer meende dat in de afweging van de belangen van verpachters en pachters het voorstel van de regering te weinig recht deed aan het belang van de pachter. Daarbij nam de Kamer in haar overweging mee dat de inkomensontwikkelingen in de agrarische sector achterblijven bij de stijging van de grondprijzen en daarmee ook bij de vermogens van verpachters en dat de stijging van de pachtnormen mede moet worden gezien in het licht van behoud en ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland.

Op grond van de reacties van de pachters- en verpachtersorganisaties en de uitkomsten van het overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt de tussen partijen op 30 oktober 2001 geldende pachtprijs voor los land van rechtswege verhoogd met 15% met een maximum van € 56,72 (f. 125,-) per hectare.

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

¹ f 69 900,- in 1995/1996; f 40 100,- in 1996/1997; f 72 800,- in 1997/1998; f 89 400,- in 1998/1999; f 26 800,- in 1999/2000 en f 21 000,- in 2000/2001 (prognose) voor akkerbouw-bedrijven in Nederland. f 47 000,- in 1995/1996; f 34 700,- in 1996/1997; f 61 700,- in 1997/1998; f 51 100,- in 1998/1999, f 45 000,- in 1999/2000 en f 52 000,- in 2000/2001 (prognose) voor melkveehouderijbedrijven in Nederland (bron: Bedrijveninformatienet van het Landbouw-Economisch Instituut).