
295

Besluit van 26 juni 2012, houdende wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007

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

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie van 10 mei 2012, nr. 273221, Directie Wetgeving en Juridische Zaken;

Gelet op artikel 327, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 16 van de Uitvoeringswet grondkamers;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 31 mei 2012 nr. W15.12.0160/IV);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie van 22 juni 2012 nr. 278944, Directie Wetgeving en Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Pachtprijzenbesluit 2007 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt de zinsnede «Nederlandse grootte-eenheid: maatstaf om de economische omvang van agrarische bedrijven vast te stellen, die is gebaseerd op de bruto standaard saldi, die worden vastgesteld volgens de beschikking nr. 1985/377/EEG van de Europese Commissie van 7 juni 1985 houdende invoering van een communautaire typologie van landbouwbedrijven (PbEG L 220);» vervangen door: Standaardopbrengst: maatstaf om de economische bedrijfsomvang vast te stellen, die is gebaseerd op de standaardwaarde van de brutoproductie, die wordt vastgesteld volgens verordening (EG) nr. 1242/2008 van de Commissie van 8 december 2008 houdende invoering van een communautaire typologie van de landbouwbedrijven (PbEU L 335);».

B

In artikel 5, tweede lid, wordt de zinsnede «gegevens van akkerbouw- of melkveebedrijven met een omvang van 70 tot 400 Nederlandse grootte-eenheid» vervangen door: gegevens van akkerbouwbedrijven met een omvang van 130.000 Standaardopbrengst tot 750.000 Standaardop-

brengrst en van melkveebedrijven met een omvang van 155.000
Standaardopbrengrst tot 885.000 Standaardopbrengrst.

C

In artikel 12, derde lid, wordt de zinsnede «met een omvang van 70 tot 400 Nederlandse grootte-eenheid» vervangen door: met een omvang van 155.000 Standaardopbrengrst tot 885.000 Standaardopbrengrst.

D

In artikel 13, eerste lid, wordt «4 tot en met 10» vervangen door: 2, 2a, 2b en 3.

E

Artikel 14, eerste lid, komt te luiden:

1. Bij regeling van Onze Minister wordt jaarlijks de hoogst toelaatbare pacht prijs van een overeenkomst die op of na 1 september 2007 is ingegaan voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning bepaald.

F

Artikel 15, eerste lid, komt te luiden:

1. Bij regeling van Onze Minister wordt jaarlijks het percentage vastgesteld waarmee de tussen partijen geldende pacht prijzen van op 31 augustus 2007 bestaande overeenkomsten voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning worden gewijzigd.

G

Het eerste tot en met derde lid van artikel 16 komen te luiden:

1. De hoogst toelaatbare pacht prijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven komt overeen met de bedragen, genoemd in onderstaande tabel.

Aard van het bedrijf	Doelmatigheid					
	Nieuw	Zeer goed	Goed	Redelijk	Matig	Slecht
Akkerbouw	€ 446,-	€ 351,-	€ 268,-	€ 197,-	€ 137,-	€ 79,-
Melkvee	€ 1145,-	€ 901,-	€ 688,-	€ 505,-	€ 352,-	€ 202,-
Overig	€ 689,-	€ 543,-	€ 414,-	€ 304,-	€ 212,-	€ 122,-

2. Bij regeling van Onze Minister wordt jaarlijks een ten opzichte van het eerste lid aangepaste hoogst toelaatbare pacht prijs vastgesteld. De aanpassing geschiedt aan de hand van de gemiddelde stijging van het prijspeil volgens de bouwkostenindex in de vijf jaar voorafgaand aan het jaar waarin de regeling van Onze Minister in werking treedt. De bouwkostenindex is opgebouwd uit:

- indexcijfer van de materialen voor de woningbouw, en
- indexcijfer van de CAO lonen in de bouw nijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning.

3. Bij de toepassing van het tweede lid wordt het gemiddelde indexcijfer van de materialen voor de woningbouw één keer gewogen en wordt het gemiddelde indexcijfer van de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning, twee keer gewogen.

H

Artikel 21 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt «Ten» vervangen door «ten» en wordt «artikel 2, eerste lid» vervangen door «artikel 2, eerste lid, met inachtneming van artikel 3».

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. ten aanzien van overeenkomsten voor een tot een boerderij of tuinderij behorende woning of woongedeelte en voor een tot de boerderij of tuinderij behorende arbeiders- of dienstwoning met inachtneming van de bij of krachtens artikel 14 gestelde regels.

I

Artikel 22 komt te luiden:

Artikel 22

De pacht prijs kan vermeerderd worden met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2012.

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

's-Gravenhage, 26 juni 2012

Beatrix

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
H. Bleker

Uitgegeven de *negenentwintigste* juni 2012

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt met de daarbij behorende stukken openbaar gemaakt door publicatie in de Staatscourant.

NOTA VAN TOELICHTING

§ 1 Algemeen

Het onderhavige besluit strekt tot wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 op de volgende drie onderdelen.

Ten eerste wordt een nieuwe methodiek voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen ingevoerd. Deze wijziging leidt tot een hoogst toelaatbare pachtprijs die – in vergelijking met de prijzen van het oude artikel 16 – ten algemene beter recht doet aan de kosten die de verpachter met betrekking tot het bedrijfsgebouw maakt. Daartoe zijn in artikel 16 de volgende wijzigingen doorgevoerd. De hoogst toelaatbare pachtprijs wordt voortaan – als uitgangspunt – berekend aan de hand van het aantal hectares van het betrokken bedrijf in plaats van een berekening gebaseerd op een gestaffelde hectare-indeling. Voorts is het oude onderscheid tussen bedrijfsgebouwen uit de categorie veeteelt en gemengde bedrijven en de categorie akkerbouwbedrijven vervangen door een indeling bestaande uit drie onderscheiden categorieën: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven. Ten slotte zijn de doelmatigheidscategorieën voor bedrijfsgebouwen verfijnd door uitbreiding van drie naar zes doelmatigheidscategorieën. In paragraaf 2 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de aanleiding en totstandkoming van deze nieuwe berekeningsmethodiek. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de toepassingswijze van het nieuwe artikel 16 en in paragraaf 4 wordt ingegaan op de achterliggende onderdelen die ten grondslag liggen aan de nieuwe berekeningsmethodiek.

Ten tweede wordt met het onderhavige besluit de Nederlandse grootte-eenheid als norm omgezet in Standaardopbrengst; daartoe worden de artikelen 1, 5 en 12 aangepast. Deze omzetting heeft gevolgen voor de steekproef die het LEI jaarlijks neemt en op basis waarvan jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen voor land worden berekend. Op deze wijziging wordt nader ingegaan in paragraaf 5 van deze toelichting.

Ten derde wordt met het onderhavige besluit een aantal onjuiste en onduidelijke verwijzingen in artikelen 13, 14, 15, 21 en 22 rechtgezet respectievelijk verduidelijkt. Op deze wijzigingen wordt nader ingegaan in paragraaf 6 van deze toelichting.

De wijzigingen hebben geen structureel effect op de administratieve lasten en geringe gevolgen voor de uitvoeringslasten. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 7 van deze toelichting.

§ 2 Totstandkoming van de nieuwe berekeningsmethodiek voor de pachtprizen van agrarische bedrijfsgebouwen

De Commissie pachtnormen II heeft in haar advies van 15 juni 2010 «De prijs van pacht; Nadere bezinning op Evenwicht in pachtnormen» geadviseerd om het sterk verouderde systeem van de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen te moderniseren en hiertoe een onafhankelijke instelling een studie te laten verrichten naar de problemen van het bestaande systeem inclusief oplossingsrichtingen. In opdracht van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft het LEI dit onderzoek verricht. In december 2010 is de LEI-nota 10-170 «Hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen» gepubliceerd. In dit onderzoek zijn twee verschillende berekeningsmethoden tegen het licht gehouden: een op hectare gebaseerde berekening van de pachtprijs en een op de WOZ-waarde gebaseerde berekening. Een begeleidingscommissie van deskundigen onder leiding van voorzitter professor mr. Van Hall heeft geadviseerd om de op hectare gebaseerde berekening van de pachtprijs verder uit te werken en van een op de WOZ-waarde gebaseerde

berekening af te zien, omdat bij de bepaling van de WOZ-waarde geen rekening wordt gehouden met pachtersinvesteringen en omdat alleen de eigenaar – en niet de pachter – bezwaar kan indienen tegen de hoogte van de WOZ-waarde.

De verdere uitwerking van de op hectare gebaseerde berekening van de pachtprijs is vastgelegd in LEI-nota Modernisering pachtnormen agrarische bedrijfsgebouwen. Naar aanleiding van het voorstel dat in deze nota is gedaan voor een modernisering van de pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen is de begeleidingscommissie van deskundigen onder leiding van voorzitter professor mr. Van Hall nogmaals samengekomen en heeft geadviseerd tot enkele aanpassingen van het voorstel. Dit aangepaste voorstel is vervolgens met een paar zeer kleine aanvullingen akkoord bevonden door de leden van de Commissie pachtnormen II in een hiertoe georganiseerde bijeenkomst. De adviezen die in deze bijeenkomsten zijn gegeven heb ik overgenomen en verwerkt in de nieuwe berekeningsmethodiek en toepassingswijze voor de pachtprizen van bedrijfsgebouwen van artikel 16.

§ 3 Toepassing van het nieuwe eerste lid van artikel 16

§ 3.1 Indeling op basis van doelmatigheid

De pachtprizen voor bedrijfsgebouwen zijn berekend op basis van de gemiddelde jaarlijkse kosten van de agrarische bedrijfsgebouwen in eigendom voor de verpachter. Bij de kostenberekening van de pachtprizen per hectare voor bedrijfsgebouwen door het LEI is de leeftijd van het gebouw betrokken, zodat rekening wordt gehouden met het feit dat een bedrijfsgebouw minder doelmatig wordt naarmate het ouder wordt. De doelmatigheid is echter niet alleen afhankelijk van de leeftijd, er zijn meerdere factoren relevant voor de bepaling van de doelmatigheid van een bedrijfsgebouw en daarmee een redelijke pachtprijs. Te denken valt onder meer aan tussentijdse investeringen door de verpachter in het bedrijfsgebouw; de aanwezigheid van meerdere bedrijfsgebouwen in een complex, waardoor niet één leeftijd vastgesteld kan worden; zeer goed- of juist slecht onderhoud gepleegd door de verpachter; de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw; afspraken tussen partijen; de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, etc. Bovendien zijn de door het LEI berekende jaarlijkse kosten gemiddelden en zijn er dus altijd gevallen waarbij het gemiddelde juist hoger- of lager ligt dan de werkelijke kosten. Dit zijn de redenen waarom de begeleidingscommissie van deskundigen onder leiding van voorzitter professor mr. Van Hall heeft geadviseerd om niet per leeftijdsjaar van het bedrijfsgebouw een vaste pachtprijs vast te stellen, maar om de leeftijd te gebruiken als indicatie voor de indeling in één van de zes doelmatigheidscategorieën.

Bij de indeling in de doelmatigheidscategorieën van de tabel in het eerste lid van artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007 kan de leeftijd van het bedrijfsgebouw als indicatie worden gebruikt. Een gebouw met een leeftijd van 1 tot en met 7 jaar zal in het algemeen kunnen worden ingedeeld in de categorie «nieuw». Een gebouw met een leeftijd van 8 tot en met 14 jaar past over het algemeen het best in de categorie «zeer goed». Een gebouw met een leeftijd van 15 tot en met 21 jaar past over het algemeen het best in de categorie «goed». Een gebouw met een leeftijd van 21 tot en met 28 jaar past over het algemeen het best in de categorie «redelijk». Een gebouw met een leeftijd van 28 tot en met 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie «matig». Een gebouw dat ouder is dan 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie «slecht».

Door rekening te houden met de leeftijd van het bedrijfsgebouw bij de indeling in een doelmatigheidscategorie wordt rekening gehouden met

het uitgangspunt dat de doelmatigheid van een bedrijfsgebouw in de tijd vermindert en zakt de pachtprijs met een enigszins glijdende schaal. Hiernaast blijft de mogelijkheid bestaan dat wordt geschoven in doelmatigheidscategorieën als de situatie ter plaatse afwijkt van het gemiddelde, zoals in de in deze paragraaf beschreven voorbeelden. Wanneer de kwaliteit – en daarmee de doelmatigheid – van het bedrijfsgebouw beter is dan de kwaliteit die over het algemeen kan worden verwacht van een gebouw met die leeftijd, is het de bedoeling dat op basis hiervan het bedrijfsgebouw wordt ingedeeld in een hogere doelmatigheidscategorie, met de daarbij behorende hogere pachtprijs. Wanneer de kwaliteit – en daarmee de doelmatigheid – van het bedrijfsgebouw slechter is dan de kwaliteit die over het algemeen kan worden verwacht van een gebouw met die leeftijd, is het de bedoeling dat op basis hiervan het bedrijfsgebouw wordt ingedeeld in een lagere doelmatigheidscategorie, met de daarbij behorende lagere pachtprijs.

De prijzen die in de tabel in artikel 16 bij de doelmatigheidscategorieën zijn opgenomen zijn een gemiddelde van de kosten berekend over periodes van 7 jaar. Op deze manier ligt de prijs de eerste 3 jaar boven de door het LEI berekende gemiddelde kosten behorend bij dat jaar, maar ligt de prijs de laatste 3 jaar onder de door het LEI berekende gemiddelde kosten behorend bij dat jaar.

§ 3.2 Areaal dat met behulp van een bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd

De pacht prijzen die staan opgenomen in de tabel in het eerste lid van artikel 16 moeten worden vermenigvuldigd met het aantal hectaren van het areaal dat met behulp van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd. Ten behoeve van de vaststelling van het aantal hectaren is in het vierde lid van artikel 16 geregeld dat bij de toepassing van de normen voor bedrijfsgebouwen rekening wordt gehouden met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen.

In de veehouderij wordt in de meeste gevallen het volledige bedrijfsareaal geëxploiteerd met de aanwezige bedrijfsgebouwen. In andere gevallen waarbij het totale bedrijfsareaal niet leidend is, bijvoorbeeld in geval van een omvangrijk complex van bedrijfsgebouwen op een beperkt bedrijfsareaal, zal op grond van het vierde lid moeten worden nagegaan welke oppervlakte land middels die bedrijfsgebouwen, mede gelet op de doelmatigheid daarvan, kan worden geëxploiteerd. Vervolgens moet worden gezien of pachter die oppervlakte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft, waarbij mede acht moet worden geslagen op het door hem in eigendom toebehorend land dan wel op land dat hij van derden pacht of op een andere titel in gebruik heeft. Tevens moet acht worden geslagen op mogelijke situaties waarbij ruwvoer wordt aangekocht en mest buiten het bedrijf wordt afgezet, waardoor de bezettingsgraad van de gebouwen minder gerelateerd is aan de oppervlakte. Deze omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een ander aantal hectaren moet worden gehanteerd dan het feitelijk aanwezige aantal hectaren van het areaal.

§ 3.3 Toepassing door pachter en verpachter

Het uitgangspunt van de nieuwe systematiek van artikel 16 voor de bepaling van de pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen is dat van pachter en verpachter wordt verwacht dat zij samen bepalen welke doelmatigheidscategorie het beste past bij het (complex van) gepachte bedrijfsgebouw(en). Als zij hier geen overeenstemming over kunnen bereiken, kunnen zij met een verzoek om herziening van de pachtprijs op grond van artikel 333, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de grondkamer verzoeken om door middel van een taxatie te

bepalen in welke doelmatigheidscategorie het (complex van) bedrijfsgebouw(en) thuishoort. Na verloop van tijd, over het algemeen na het verstrijken van een periode van 7 jaar, zullen pachter en verpachter samen weer overeen moeten komen dat afgezakt moet worden naar de volgende doelmatigheidscategorie, met de daarbij behorende lagere hoogst toelaatbare pachtprijs.

Het is belangrijk dat partijen zich realiseren dat de prijzen behorend bij de doelmatigheidscategorieën die staan vermeld in artikel 16 hoogst toelaatbare pachtprijs zijn en dat het in bepaalde situaties redelijk is om een lagere pachtprijs dan de hoogst toelaatbare pachtprizen te hanteren. Dit is met name relevant voor oude bedrijfsgebouwen die in de doelmatigheidscategorie «slecht» zijn ingedeeld, waarbij niet meer overgestapt kan worden naar een lagere doelmatigheidscategorie. De hoogst toelaatbare pachtprijs behorend bij deze categorie is gebaseerd op de kosten voor onderhoud en vaste lasten en kan te hoog zijn als geen onderhoudskosten meer worden gemaakt. In dergelijke gevallen is het redelijk dat pachter en verpachter een lagere pachtprijs dan de hoogst toelaatbare pachtprijs behorend bij deze doelmatigheidscategorie hanteren. Daar staat tegenover dat door enige verbeteringen door de verpachter, zoals onder andere verbeterd onderhoud of aanpassing van de constructie van het gebouw, bijvoorbeeld een verhoging van de toegangsdeur, de doelmatigheid en – daarmee de pachtprijs – alsnog enigszins kan worden verhoogd.

§ 4 Opbouw van de nieuwe berekeningsmethodiek

Met de wijziging van de berekeningsmethodiek voor de pachtprizen van bedrijfsgebouwen staan de kosten voor de verpachter van de bedrijfsgebouwen in eigendom centraal. De opbouw van de hoogst toelaatbare pachtprijs sluit hierdoor – meer dan bij het oude eerste lid van artikel 16 – aan bij de opbouw van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor nieuwe bedrijfsgebouwen en glasopstanden in artikel 17, dat in beginsel uitgaat van de kosten die een verpachter maakt en waar de pachtprijs is opgebouwd uit de jaarlijkse afschrijving op grond van de vervangingswaarde, de rente van het geïnvesteerde kapitaal en de eigenaarlasten.

Per bedrijfstype zijn de jaarlijkse gemiddelde kosten van agrarische bedrijfsgebouwen in eigendom vanaf de oprichting tot aan het eind van de technische levensduur door het LEI berekend. Door die kosten door het areaal te delen dat met behulp van een bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd wordt de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare per bedrijfstype berekend. De pachtprizen die in artikel 16 staan opgenomen zijn de pachtprizen voor 2012 en zijn berekend op basis van de gegevens van het LEI van 2010 en zijn geïndexeerd over de jaren 2011 en 2012.

Nu de pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen worden berekend op basis van de gemiddelde kosten van agrarische bedrijfsgebouwen in eigendom, is het passend dat de pachtprijs jaarlijks wordt geïndexeerd met het prijsindexcijfer van de materialen voor de woningbouw en de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning, in plaats van met de Consumentenprijsindex. Het prijsindexcijfer dat wordt gebruikt is de gemiddelde prijs berekend over de vijf voorafgaande jaren. Hierbij wordt het gemiddelde prijsindexcijfer van de materialen voor de woningbouw één keer gewogen en wordt het gemiddelde prijsindexcijfer van de CAO lonen in de bouwnijverheid per uur, inclusief bijzondere beloning, twee keer gewogen. Dit is geregeld in het nieuwe tweede en derde lid van artikel 16.

De volgende kostenposten en factoren zijn de componenten op basis waarvan de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn berekend:

a. Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten van agrarische bedrijfsgebouwen, een jaarlijkse aflossing van het door verpachter geïnvesteerde vermogen, zijn berekend over een periode van 35 jaar, waarbij het afschrijvingspercentage in de tijd kleiner wordt.

b. Rente en onroerendezaakbelasting

De rentekosten zijn over de boekwaarde van het bedrijfsgebouw berekend. De boekwaarde daalt naarmate het geïnvesteerde bedrag via de afschrijvingskosten worden terugbetaald. Het meest gangbare – en fiscaal vaak toegepaste – rentepercentage van 4% wordt gebruikt. Aan de kosten van de onroerendezaakbelasting is een opslag voor waterschapslasten van 0,025% toegevoegd.

c. Onderhoudskosten en vaste lasten

De verpachter zal jaarlijks een vaste reservering maken voor de onderhoudskosten. Er wordt een vast percentage van de nieuwbouw-waarde voor onderhoudskosten en vaste lasten gehanteerd. Voor de berekening van de eigenaarslasten van artikel 17 wordt in de praktijk veelal een percentage van 1% voor onderhoudskosten en vaste lasten gehanteerd. Dit percentage van 1% is overgenomen. Hierin is een percentage van 0,13% opgenomen voor vaste lasten. In de praktijk bestaan de vaste lasten veelal uit de verzekeringspremies voor de bedrijfsgebouwen.

d. Leeftijd van het gebouw

Door de leeftijd van het gebouw te betrekken in de berekening van de pachtprizen per hectare voor bedrijfsgebouwen wordt rekening gehouden met het feit dat een bedrijfsgebouw minder doelmatig wordt naarmate het ouder wordt. De technische levensduur van agrarische bedrijfsgebouwen is doorgaans 35 jaar. De periodieke prijsaanpassing bestaat voor bedrijfsgebouwen in de afschrijvingsperiode (tot 35 jaar) uit twee onderdelen: een daling, omdat het bedrijfsgebouw ouder is geworden, en een stijging, omdat de herbouwwaarde jaarlijks toeneemt. Wanneer bedrijfsgebouwen na 35 jaar zijn afgeschreven, zal de pachtprijs alleen stijgen met de stijgende herbouwwaarde door de voorgeschreven indexatie aan de hand het gemiddelde prijsindexcijfer van de afgelopen 5 jaar van de bouw-kosten van nieuwe woningen.

e. Indeling op basis van de aard van het bedrijf: Bedrijfstype-indeling

Er worden 3 verschillende bedrijfstypen onderscheiden: akkerbouwbe-drijven, melkveebedrijven en overige bedrijven. Deze bedrijfstypen verschillen van elkaar voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen die op het bedrijf aanwezig zijn, de (nieuw)waarde van de bedrijfsgebouwen en het bedrijfsareaal dat met behulp van de bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd. Deze verschillen hebben tot gevolg dat de kosten van de bedrijfsgebouwen per bedrijfstype verschillen.

§ 5 Omzetting van de Nederlandse grootte-eenheid naar Standaard Opbrengsten

De jaarlijkse berekening door het LEI van de hoogst toelaatbare pachtprizen voor land per pachtprijsgebied vindt plaats met behulp van steekproefbedrijven uit het bedrijveninformatienet. De steekproefbe-drijven (akkerbouw- en melkveebedrijven) worden geselecteerd op basis

van Nederlandse grootte-eenheid (hierna: Nge). Voor deelname aan de steekproef was een ondergrens van 70 Nge en een bovengrens van 400 Nge opgenomen in artikel 5 en 12. De Nge is sinds tientallen jaren de Nederlandse economische norm voor het vaststellen van omvang en type van land- en tuinbouwbedrijven. In 2010 is de EU overgestapt op een nieuwe norm: Standaardopbrengst (hierna: SO). SO en Nge worden op verschillende wijze vastgesteld. Ook het LEI past de SO toe sinds 2010.

De SO is een gestandaardiseerde opbrengst (in euro) per hectare of per dier, die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald. De Nge is gebaseerd op het bruto standaard saldo (bss) per hectare gewas of per diersoort. Bij toepassing van deze nieuwe SO-norm op de onder- en bovengrens van 70–400 Nge geldt de volgende omvang voor SO:

- Akkerbouwbedrijven met een omvang van 130.000 SO tot 750.000 SO;
- Melkveebedrijven met een omvang van 155.000 SO tot 885.000 SO;
- Tuinbouwbedrijven met een omvang van 155.000 SO tot 885.000 SO.

Deze nieuwe bandbreedtes zijn gebaseerd op berekeningen van het LEI waarbij Nge zijn omgerekend naar SO op basis van een vijfjaargemiddelde (2005–2009). De omzetting van Nge naar SO mag geen gevolgen hebben voor de selectie van steekproefbedrijven. Om het effect op de hoogte van de regionormen en de veranderpercentages minimaal te houden, wordt bij de overgang van Nge naar SO onderscheiden naar akkerbouw, melkvee- en tuinbouwbedrijven en wordt de SO-normering stapsgewijs ingevoerd.

Voor de pachtprizen voor land voor 2012 betekent dit dat de eerder op basis van Nge berekende grondbeloning voor de jaren 2006, 2007, 2008 en 2009 worden gehandhaafd, terwijl de grondbeloning voor 2010 wordt berekend op basis van SO. Van deze in totaal vijfjarige periode wordt de gemiddelde grondbeloning per pacht prijsgebied berekend. Ieder opvolgend jaar komt een Nge-jaar te vervallen en wordt een nieuw SO-jaar aan de berekening toegevoegd.

§ 6 Overige wijzigingen van het Pachtprizenbesluit 2007

In het oude eerste lid van artikel 13 werd ten onrechte verwezen naar de artikelen 4 tot en met 10, zijnde de bepalingen die ten grondslag liggen aan de in artikel 2 bedoelde prijzen. Pachtovereenkomsten voor boomgaarden vallen voor wat betreft de ondergrond echter onder de artikelen 2, 2a, 2b en 3. Dit is met deze wijziging rechtgezet.

In de oude bepalingen van het eerste lid van artikel 14 en het eerste lid van artikel 15 werd niet duidelijk tot uitdrukking gebracht of het artikel van toepassing is op overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 (de zogenaamde bestaande overeenkomsten) of op overeenkomsten die zijn aangegaan op of na 1 september 2007. Dit is met deze wijziging verduidelijkt.

In artikel 21 is bepaald op welke wijze de grondkamer de pacht prijs vaststelt in geval van een verzoek tot herziening van de pacht prijs als bedoeld in artikel 333, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In onderdeel b van artikel 21 is bij de wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 op 1 juli 2011 (Stb. 2011, 332) ten onrechte het deel van de bepaling dat naar artikel 3 verwijst weggefallen. Indien de pachter of de verpachter de grondkamer verzoekt de grond prijs te herzien op grond van artikel 333, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dient de grondkamer de hoogst toelaatbare pacht prijs voor land zonder woningen of andere opstallen te bepalen op de hoogst toelaatbare pacht prijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, en artikel 3. Dit is met deze wijziging rechtgezet.

In de onderdelen a tot en met c van het oude artikel 21 werd ten onrechte alleen gesproken over de herziening van de pacht prijs voor land en bedrijfsgebouwen en niet tevens over de herziening van de pacht prijs van woningen. Dit is met deze wijziging rechtgezet door de mogelijkheid tot het doen van een herzieningsverzoek voor woningen aan artikel 21 toe te voegen in het nieuwe onderdeel d.

Het oude artikel 22 verwees naar artikel 117, onderdeel b, van de Waterschapswet voor de zogenaamde pachtersomslag. De mogelijkheid van een pachtersomslag is echter vervallen bij de wijziging van de Waterschapswet met ingang van 27 december 2007 (Stb. 2007, 208). Thans wordt alleen van eigenaren, bezitters en beperkt gerechtigden de watersysteemheffing geheven (artikel 117, lid 1, van de Waterschapswet). Dit is met deze wijziging rechtgezet.

§ 7 Regeldrukeffecten en uitvoeringslasten

§ 7.1 Administratieve lasten en nalevingskosten

Door dit wijzigingsbesluit wordt geen wijziging van het aantal pacht-overeenkomsten voor bedrijfsgebouwen verwacht. Het aantal pacht-overeenkomsten voor bedrijfsgebouwen waarop deze wijziging van toepassing is bedroeg in 2011: 7080. Het wijzigingsbesluit heeft geen structureel effect op de administratieve lasten voor burgers en bedrijven. Er ontstaan immers geen wijzigingen in de bestaande informatieverplichtingen aan de overheid. Pachter en verpachter zullen in 2012 echter wel enige tijd moeten besteden aan het bepalen van de relevante doelmatigheids categorie voor de gepachte bedrijfsgebouwen. Dit laatste levert een eenmalige administratieve last op van € 1.047.840 (7.080 pachtcontracten x 2 uur à € 37 per pachter, plus 7.080 pachtcontracten x 2 uur à € 37 per verpachter). Het is moeilijk om in te schatten of er naar aanleiding van deze wijziging meer pacht prijs herzieningsverzoeken komen. Enerzijds wordt van pachter en verpachter verwacht dat zij samen bepalen wat de juiste doelmatigheids categorie is en wordt het met de wijziging van artikel 16 makkelijker om dit te bepalen. Anderzijds bestaat de mogelijkheid dat pachter en verpachter er samen niet uitkomen en de grondkamer zullen verzoeken om een taxatie uit te voeren. De partij die het herzieningsverzoek doet moet de leges betalen. De leges bedragen 5% van de jaarlijkse door de grondkamer goedgekeurde, gewijzigde of herziene tegenprestatie, met een minimum van € 94,- en een maximum van € 399,-.

Het besluit heeft geen effect op de nalevingskosten. Aan mogelijke alternatieve berekeningsmethoden voor het vaststellen van de pacht prijs is aandacht besteed in §2 van deze toelichting.

§ 7.2 Uitvoeringslasten

Naar verwachting zullen de taxatiekosten voor de grondkamer stijgen. De taxatiedeskundigen gaan bij een taxatie uit van de regelgeving zoals die in een bepaalde periode geldt. De nieuwe wijziging in de regels kan ertoe leiden dat de taxatiedeskundigen meer tijd nodig kunnen hebben voor het uitbrengen van een taxatie. De taxatiekosten voor bedrijfsgebouwen bij de grondkamers bedroegen in 2011 ongeveer € 25.000 euro. Naar verwachting zullen de taxatiekosten voor bedrijfsgebouwen in 2012 ten hoogste € 45.000 euro bedragen.

§ 8 Vaste verandermoment

Dit besluit treedt in werking op 1 juli 2012. Er wordt niet voldaan aan de minimale invoeringstermijn van twee maanden. Gelet op de jaarlijkse vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor land per 1 juli, die dit jaar op basis van SO wordt berekend, en het belang voor pachters en verpachters dat de wijzigingen van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische bedrijfsgebouwen op hetzelfde moment plaatsvindt als de jaarlijkse vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor land, is er echter voor gekozen om dit besluit thans te publiceren en in werking te laten treden op de hiervoor genoemde datum, in plaats van uitstel van publicatie en inwerkingtreding tot aan het volgende vaste verandermoment (publicatie 1 november 2012 en inwerkingtreding 1 januari 2013).

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
H. Bleker