



> Retouradres Postbus 20401 2500 EK DEN HAAG

De Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

**Directie AgroKetens en  
Visserij**

Cluster Economie en Strategie  
Prins Clauslaan 8  
2595 AJ DEN HAAG  
Postbus 20401  
2500 EK DEN HAAG  
[www.rijksoverheid.nl/eleni](http://www.rijksoverheid.nl/eleni)

**Onze referentie**

209257

**Uw referentie**

2011Z07546/2011D22098

Datum 25 mei 2011

Betreft Reactie op drie brieven aan vaste commissie EL&I inzake pacht  
(-gronden, -normen en -prijsverhoging)

Geachte Voorzitter,

Uw vaste Kamercommissie voor Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft een drietal brieven ontvangen (kenmerken 2011Z07546/2011D22098, 2011Z06842/2011D18526 en 2011Z070509/2011D22094). De commissie heeft gevraagd om mijn reactie op deze brieven. Gelet op de onderlinge samenhang beantwoord ik de brieven tezamen.

Begin 2010 heeft de Commissie Pachtnormen II onder voorzitterschap van prof. A. Van Hall knelpunten in de pachtprijsystematiek geanalyseerd en mogelijke oplossingen verkend. Pachters en verpachters waren in de Commissie vertegenwoordigd en zijn tot een unaniem advies gekomen. Het advies voorziet in minder prijsschommelingen en vereenvoudiging van de pachtprijsystematiek. De aanbevelingen van de Commissie heb ik daarom integraal overgenomen.

### **Steekproef**

Voor de berekening van de pachtnormen wordt een representatieve steekproef genomen van akkerbouw- en melkveebedrijven uit het Bedrijven- Informatienet (BIN) van het LEI. Bedrijven nemen vrijwillig deel aan het BIN. De steekproef geeft een betrouwbaar beeld van wat er gemiddeld in een pachtregio in de landbouw wordt verdiend. Bijlage 1 van LEI-nota 11-036 waarin de hoogst toelaatbare pacht prijzen voor 2011 zijn berekend, beschrijft per pacht prijs gebied de aantallen gebruikte steekproefbedrijven, de (wegings)methode, de wijze van berekenen en de landelijke resultaten.

Er is weinig verschil tussen bedrijfsresultaat en grondbeloning van bedrijven met overwegend gepachte grond en bedrijven met overwegend grond in eigendom. Daarom worden beide bedrijfsvormen in de steekproef meegenomen.

Verder neemt de steekproef alleen de opbrengsten uit het bedrijf (waaronder windmolens en loonwerk) en niet die van buiten het bedrijf (functies buiten de landbouw) mee. Bedrijven met meer dan 25% opbrengsten uit agrarische (intensieve veehouderij) of niet-agrarische (windmolens) neventakken worden uit de steekproef gehaald. Daarmee is de steekproef betrouwbaar en representatief.



### **Bruto modaal inkomen**

Bij de berekening van de pachtnormen wordt rekening gehouden met het inkomen dat de pachter verwerft. Eerst wordt het gemiddelde inkomen per hectare berekend (bedrijfsopbrengsten minus kosten en afschrijvingen). Vervolgens wordt in het belang van de pachter een vergoeding voor eigen arbeid (bruto modaal inkomen) en eigen vermogen afgehaald van het inkomen. En in het belang van bedrijfscontinuïteit vindt ook een aftrek (20% van de grondbeloning, voorheen 1% van het bedrijfsvermogen) voor reservering plaats. In het bruto modaal inkomen zijn de kosten voor pensioenvoorziening en arbeidsongeschiktheidsverzekering reeds opgenomen in het bruto gedeelte van het loon.

### **Melkquotum**

Bij de berekening van de grondbeloning wordt niet afgeschreven op aangekocht melkquotum. Wel worden er rentekosten gerekend over het in melkquota geïnvesteerde vermogen. Afschrijving op aangekochte melkquota leidt tot een tijdelijke, maar sterke daling van de grondbeloning, waarna deze na de afschaffing van de quota weer omhoog zal gaan. Dat is door de Commissie Pachtnormen II als onwenselijk aangemerkt. Bovendien is de afschrijving van het melkquotum slechts fiscaal relevant en houdt het geen reservering voor toekomstige investeringen in quota in.

### **Agrarische bedrijfsgebouwen**

Zowel pachters als verpachters hebben bezwaren tegen het huidige systeem van pachtbepaling voor agrarische bedrijfsgebouwen. Daarom heeft het LEI in december 2010 het pachtbepalingssysteem voor bedrijfsgebouwen tegen het licht gehouden. Bij de studie zijn pachters en verpachters vanuit hun deskundigheid betrokken. Het voorstel uit het rapport om het huidige systeem te moderniseren heeft draagvlak onder de deskundigen. Met het oog op zorgvuldigheid werkt het LEI het voorstel op dit moment verder uit. De herziene systematiek kan op zijn vroegst in 2012 worden ingevoerd.

### **Minder goede gronden**

Pachters met gronden met een sterk afwijkende kwaliteit kunnen een beroep doen op artikel 3 van het Pachtbepalingbesluit. De grondkamer stelt dan de hoogst toelaatbare pachtbepaling vast (2% van de vrije verkeerswaarde, uitgaande van voortgezet gebruik voor de landbouw). De verkeerswaarde van gronden die landbouwkundig gezien substantieel minder geschikt zijn, is in het algemeen lager. In dergelijke gevallen kan - vooropgesteld dat de afwijkende kwaliteit ook leidt tot een substantieel lagere verkeerswaarde - dit leiden tot een pachtbepaling die lager is dan bij toepassing van de regionormen en bijbehorende bandbreedtes. De bestaande wettelijke kaders bieden voldoende gelegenheid om de verkeerswaarde van minder geschikte gronden mee te nemen bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtbepaling van dergelijke gronden. Omdat hierover in de praktijk nog wel eens onduidelijkheid blijkt te bestaan, zal ik ervoor zorg dragen dat dit voor pachters en verpachters inzichtelijk gemaakt wordt. Ik doe dit in nauw overleg met betrokkenen, waaronder LTO.

### **Rendement verpachter**

Het Pachtprizenbesluit schrijft de maximaal toelaatbare pachtprijs voor. Deze pachtprijs is steeds gerelateerd aan het (voorgezette) agrarisch gebruik van de grond. In het kader van de Commissie Pachtnormen I en II is een door alle partijen onderschreven model voor een redelijke grondbeloning bij dat agrarische gebruik van de grond ontwikkeld. De hoogst toelaatbare pachtprizen die uit het Pachtprizenbesluit voortvloeien betekenen daarmee inderdaad een begrenzing van het maximaal haalbare rendement van de verpachter. In de praktijk wordt dit nogal eens afgezet tegen rendementen die denkbaar zouden zijn bij andere bestemmingen dan agrarisch gebruik. Dit kan echter in de discussie over hoogst toelaatbare pachtprizen en het rendement dat daaruit volgt geen rol spelen, aangezien daar steeds centraal staat de grondbeloning bij agrarisch gebruik. Vergelijkingen in rendement tussen verpachte en onverpachte staat moeten dan ook steeds worden gemaakt op basis van (voortgezet) agrarisch gebruik.

**Directie AgroKetens en  
Visserij**  
Cluster Economie en Strategie

**Datum**  
25 mei 2011

**Onze referentie**  
209257

dr. Henk Bleker  
Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie