

Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		TRCJZ/2007/1085	12 april 2007
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Nieuw pachtnormenbesluit; pachtprizen tuinland en agrarische woningen			

_____ Geachte Voorzitter,

In vervolg op mijn brief van 1 december 2006 (Kamerstukken II 2005/06, 30448, nr. 18) bericht ik u over de voortgang van de totstandkoming van de algemene maatregel van bestuur voor pachtprizen en de vaststelling van nieuwe hoogst toelaatbare pachtprizen voor tuinland en agrarische woningen.

Het streven is de algemene maatregel van bestuur voor pachtprizen in de zomer in het Staatsblad te publiceren. Deze bevat een nieuwe methodiek waarbij de pachtprizen voor los land worden vastgesteld op basis van het opbrengend vermogen van grond. De maatregel wordt een dezer dagen aan de Raad van State voor advies voorgelegd.

Pachtprijs tuinland

Zoals is aangegeven in het kabinetsstandpunt, dat aan u is toegezonden op 28 augustus 2006 (Kamerstukken II, 2005/06, 37924, nr.35), heeft het Landbouw Economisch Instituut (LEI) opdracht gekregen te onderzoeken of de methode die is ontwikkeld voor de berekening van pachtprizen voor los land ook kan worden toegepast voor tuinland.

Het LEI heeft het onderzoek afgerond. Het onderzoek leidt tot de conclusie dat toepassing van de nieuwe methodiek op basis van het opbrengend vermogen van grond een betrouwbaar beeld oplevert voor de vaststelling van een hoogst toelaatbare pachtprijs voor tuinland. Dit met inachtneming van het volgende.

Evenals bij 'los land', zal bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor tuinland onderscheid worden gemaakt tussen verschillende pachtprijsgebieden. Volgens het huidige Pachtnormenbesluit worden voor tuinland drie regio's onderscheiden, die zijn afgeleid van de regio's voor los land, te weten 'Westelijk Holland', 'Zuidwest Brabant en het Zuidelijk veehouderijgebied' en de 'Rest van Nederland'. Bij de toepassing van de nieuwe methodiek voor tuinland wordt bij deze regio-indeling aangesloten met dien verstande dat de regio 'Zuidwest Brabant en het Zuidelijk Veehouderijgebied' wordt samengevoegd met de regio 'Rest van Nederland'. De reden is dat de grondbeloning in die gebieden vergelijkbaar is en dat dus voldoende gegevens voor de berekening beschikbaar zijn.

Verder is bij de toepassing van de methodiek op basis van het opbrengend vermogen van grond voor tuinland een technische aanpassing nodig. De grondbeloning, waarin het opbrengend vermogen wordt uitgedrukt, wordt berekend aan de hand van de gegevens van alle bedrijven die het LEI in het bedrijveninformatienet beschikbaar heeft. Voor de berekening van de grondbeloning voor tuinland in het pachtprijsgebied Westelijk Nederland worden de gemeenten Boskoop en Rijnsoude evenwel buiten beschouwing gelaten. De reden is dat de grondbeloning daar in verhouding buitengewoon hoog is. Zodoende wordt een grondbeloning verkregen die representatief is voor de regio Westelijk Holland, met uitzondering van de gemeenten Boskoop en Rijnsoude. Voor de pacht van tuinland in deze gemeenten wordt niet afzonderlijk een hoogst toelaatbare pachtprijs berekend. Dit gebeurt ook niet in de huidige situatie en reguliere pacht, waarvoor de pachtprijsbescherming geldt, komt daar nauwelijks voor.

In onderstaande tabel zijn de huidige regionorm en hoogst toelaatbare pachtprijs gegeven berekend op grond van de nieuwe methodiek aan de hand van de bedrijfsresultaten in de jaren 2001 tot en met 2005:

	Huidige norm	Pachtprijs op basis van grondbeloning
Westelijke Holland	EUR 2.738,56	EUR 2.439
Zuidwest-Brabant en Zuidelijk Veehouderijgebied	EUR 1.270,58	EUR 1.607
Rest van Nederland	EUR 1.266,05	EUR 1.607

De hoogst toelaatbare pachtprizen gelden voor nieuw te sluiten overeenkomsten met pachtprijsbescherming.

De methodiek voorziet verder in een aanpassing van de pachtprijs van bestaande overeenkomsten met een veranderpercentage, dat is afgeleid van de hoogst toelaatbare pachtprijs in de pachtprijsregio en de pachtprijs die gemiddeld in de regio wordt betaald. Uit de berekeningen van het LEI volgt dat het veranderpercentage in het pachtprijsgebied 'Westelijk Holland' 55% bedraagt en 122% in het pachtprijsgebied 'Rest van Nederland'. Deze stijging is aanzienlijk. Daarbij dient te worden bedacht dat de hoogst toelaatbare pachtprizen al bijna zes jaar niet zijn herzien, terwijl de bedrijfsontwikkeling (o.a. schaalvergroting) niet heeft stilgestaan. Evenwel wordt - evenals bij pachtovereenkomsten met betrekking tot los land - het krachtens de algemene maatregel van bestuur vast te stellen veranderpercentage bij de invoering van de methodiek begrensd met een maximum van 25%. Dit betekent dat het voor de eerste tweejaarlijkse periode te bepalen veranderpercentage voor bestaande pachtovereenkomsten met betrekking tot tuinland wordt vastgesteld op 25%. Bovendien mag de prijs niet uitkomen boven de hoogst toelaatbare pachtprijs en 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel.

Pachtprijs agrarische woningen

In het kabinetsstandpunt is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische woningen de ontwikkelingen worden gevolgd ten aanzien van het voorstel voor modernisering van het huurstelsel voor zelfstandige woningen. Het

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
12 april 2007	TRCJZ/2007/1085	3

pachtprijsbeleid voor agrarische woningen beoogt immers zo veel mogelijk aan te sluiten bij het huurbeleid voor zelfstandige woningen, waarbij rekening wordt gehouden met het agrarisch gebruik van de woning. Zoals in het coalitieakkoord is aangegeven, wordt het eerder terzake van het huurstelsel ingediende wetsvoorstel niet doorgezet. Bij de opstelling van de algemene maatregel van bestuur wordt derhalve voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs uitgegaan van het huidige stelsel voor zelfstandige woningen, dat is vastgesteld op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarbij rekening wordt gehouden met het agrarisch gebruik.

De hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische woningen zullen tweejaarlijks bij ministeriële regeling worden vastgesteld, tegelijk met de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los land en tuinland.

De verouderingsaftrek wordt uit het puntenstelsel voor agrarische woningen geschrapt. Daarbij acht ik het van belang dat dit geen wezenlijke gevolgen heeft. In verband daarmee zullen de grondkamers bij de taxatie van een agrarische woning de verouderingsaspecten op enigerlei wijze tot uitdrukking moeten kunnen brengen. Aangezien de veroudering van een agrarische woning zich in de praktijk veelal manifesteert in de vorm van bijvoorbeeld een ondoelmatige inrichting, hoge energiebehoefte, het ontbreken van een beschoten kap, de staat van onderhoud en vochtproblemen, heb ik gezien of er aanleiding is voor een aanpassing van het puntenstelsel op die onderdelen. Ik ben tot de slotsom gekomen dat een verhoging van de maximale aftrekmogelijkheden op die onderdelen met in totaal 25 punten redelijk en billijk is. Dit maximale aantal punten zal overeenkomen met de eerdere maximale aftrek voor veroudering van de agrarische woning. Op deze wijze zal recht worden gedaan aan het streven om het huurbeleid betreffende zelfstandige woningen, waar de verouderingsaftrek al is vervallen, en de pachtprijsbepaling van agrarische woningen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Bovendien wordt op deze wijze bewerkstelligd dat de stijging van de uitvoeringslasten bij de grondkamers als gevolg van mogelijk nieuwe taxaties van eerder getaxeerde agrarische woningen zo veel mogelijk wordt beperkt.

Consultatie

Ten aanzien van de ontwikkelingen bij tuinland en agrarische woningen heeft een consultatieronde plaatsgevonden met de maatschappelijke organisaties van pachters en verpachters op 19 februari jl.. De betrokken maatschappelijke organisaties waren het eens met de toepassing van berekeningsmethodiek op basis van het opbrengend vermogen van de grond voor tuinland en het voorstel om het schrappen van de verouderingsaftrek te compenseren door punten toe te voegen aan corresponderende aftrekposten.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKwaliteit,

G. Verburg