

# Toeslagen en aftrekken voor afwijkende productieomstandigheden



LEI

WAGENINGEN UR

# Toeslagen en aftrekken voor afwijkende productieomstandigheden

Jan Luijt  
Martien Voskuilen

LEI-nota 10-169  
December 2010  
Projectcode 2272000103  
LEI, onderdeel van Wageningen UR, Den Haag

Het LEI kent de volgende onderzoeksvelden:



Sector & Ondernemerschap



Regionale Economie & Ruimtegebruik



Markt & Ketens



Internationaal Beleid



Natuurlijke Hulpbronnen



Consument & Gedrag

Project B0-12.06-001-022, 'Onderzoeksvragen van de commissie-Van Hall II'.

Dit onderzoek is uitgevoerd binnen het kader van het Beleidsondersteunend Onderzoek van het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV); Domein: Agroketens en Visserij;  
Thema: Concurrentiekracht en toekomst van het agrocluster.

© LEI, onderdeel van Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek, 2010  
Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.



Het LEI is ISO 9001:2008 gecertificeerd.

**Toeslagen en aftrekken voor afwijkende productieomstandigheden**

Luijt, J. en M. Voskuilen

LEI-nota 10-169

21 p., fig., tab., bijl.

# Inhoud

	<b>Woord vooraf</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Opbouw</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Overwegingen commissie Van Hall I in 2006</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Spreiding in de kwaliteit en fysieke opbrengsten van gepachte percelen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>De houdbaarheid van een systeem van toeslagen en aftrekken</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Conclusies</b>	<b>19</b>
	<b>Bijlage</b>	
1	Spreiding van pachtprizen	20

# Woord vooraf

In opdracht van het voormalige ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft LEI, onderdeel van Wageningen UR, onderzocht of het zinvol is om aan het huidige pachtprijsensysteem voor land zonder woningen of andere opstallen (art. 2 Ppb 2007) een systeem van toeslagen en aftrekken te verbinden.

Het onderzoek van het LEI is begeleid door een commissie onder voorzitterschap van Alfred van Hall.

De commissie bestond verder uit:

- Jan Bongers (Centrale Grondkamer);
- Liesbeth Kap (LNV, directie AKV);
- Leo de Lorijn (deskundige);
- Jos van Maanen (deskundige);
- Anne-Marie Nacinovic (LNV, directie Juridische Zaken);
- Erik Somsen (deskundige).

Het onderzoek is gefinancierd door de Helpdesk Agroketens en Visserij en uitgevoerd door Jan Luijt en Martien Voskuilen van LEI, onderdeel van Wageningen UR.



Prof.dr.ir. R.B.M. Huirne  
Algemeen Directeur LEI

# 1 Aanleiding

---

De commissie-Van Hall II heeft op 15 juni 2010 een advies aan de minister van LNV uitgebracht betreffende het vigerende pachtprijsensysteem (Commissie Pachtnormen II, 2010; De prijs van pacht). Het betreft een 'fine tuning' van het in 2006 door de commissie Van Hall I ontworpen pachtprijsensysteem. Onderdeel van het advies van 2010 is de instelling van een ondergrens van 90% van de regionorm in geval de regionorm daalt. Dit in samenhang met een nader te onderzoeken vraag over de mogelijkheden van het invoeren van een systeem van toeslagen en aftrekken in relatie tot de productieomstandigheden. Eerder had de minister van LNV al een bovengrens van 110% van de regionorm ingesteld in geval de regionorm stijgt. Door deze beide grenzen zullen de in de praktijk betaalde pachtprizen naar elkaar toe groeien. Wanneer er zich in de praktijk daardoor gevallen voordoen waarbij de kwaliteit van een perceel niet overeenstemt met de bijbehorende pachtprijs,<sup>1</sup> is er de mogelijkheid om de hoogte van de te betalen pachtprijs aan te passen door een beroep te doen op artikel 7:333 BW.<sup>2</sup> De grondkamers maken vervolgens een 3-traps-berekening. Eerst gaat men uit van de pachtnorm van het betreffende perceel van voor 1995 die wordt verhoogd met alle wettelijk toegestane tussentijdse aanpassingen (art. 21 sub a-b Pachtprizenbesluit, 2007). Vervolgens gaat men na of dat 'berekende' bedrag 110% van de regionorm niet te boven gaat en ten slotte stelt men vast of dat bedrag niet boven 2% van de vrije verkeerswaarde van het onderhavige perceel (wordt door de grondkamers getaxeerd) uitkomt. Genoemde procedure van de grondkamers leidt evenwel niet altijd tot het gewenste resultaat. Stel dat de grondkamer, met de agrarische gebruikswaarde als leidraad, de verkeerswaarde van een perceel lager taxeert dan de verkeerswaarde van naburige percelen. Dat betekent dan niet automatisch dat die lagere verkeerswaarde tot een lagere pachtprijs leidt. Dit omdat het plafond van 2% (toegepast op de lager getaxeerde verkeerswaarde van het betreffende perceel) ten tijde van hoge grondprizen niet altijd beperkend werkt.

Om genoemde redenen heeft de commissie Van Hall II in 2010 op verzoek van de pachters geadviseerd om te laten onderzoeken of er aan het huidige pachtprijsensysteem een systeem van toeslagen en aftrekken in relatie tot de huidige productieomstandigheden dient te worden verbonden (Commissie Pachtnormen II, 2010: De prijs van pacht, paragraaf 5.3). Deze notitie gaat nader op dit vraagstuk in.

---

<sup>1</sup> De productieomstandigheden op sommige percelen kunnen sinds 1995 zijn gewijzigd (bijvoorbeeld een waterpeilverandering) of het kan zijn dat de relatieve verschillen in kwaliteit op basis van de systematiek van voor 1995 niet meer actueel zijn. In het laatste geval gaat het om verschuivingen in de landbouwkundige bruikbaarheid van de grond(soort) vanwege bijvoorbeeld de biologisch technische ontwikkeling (geschikter plantmateriaal, enzovoort) of vanwege de technische ontwikkeling van machines en werktuigen (grond is beter bewerkbaar geworden) of vanwege de teelt van andere gewassen of vanwege door de pachter niet te beïnvloeden beperkingen bij de noodzakelijke schaalvergroting, enzovoort.

<sup>2</sup> Op basis van artikel 7:333, lid 2 (en 3) van het Burgerlijk Wetboek 'Herziening van de pachtprijs' kan de pachter of de verpachter de grondkamer verzoeken om de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziert deze 'indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen'. De eventuele herziening door de grondkamer volgens artikel 7:333 BW is gemaximeerd op 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel en op 110% van de regionorm. De grondkamer taxeert die vrije verkeerswaarde met in achtname van de concrete omstandigheden van het desbetreffende pachtobject. Daarbij kan gedacht worden aan de kwaliteit van de grond en de externe productieomstandigheden van het object.



## 2 Opbouw

---

Om te kunnen beoordelen of invoering van een systeem van toeslagen en aftrekken zinvol is, worden in het vervolg van deze notitie 3 aspecten daarvan belicht, te weten:

- de overwegingen van de commissie-Van Hall I om daarvan af te zien;
- de spreiding in de huidige grondkwaliteit en de huidige fysieke grondopbrengsten;
- de houdbaarheid van een systeem van toeslagen en aftrekken.

### 3 Overwegingen commissie-Van Hall I in 2006

---

De commissie-Van Hall had in 2006 de berekening van grondbeloning ontwikkeld en vervolgens aan de grondbeloning een rendementseis gekoppeld, wat uitmondde in de hoogst toelaatbare pacht prijs per pacht prijs gebied, de regionorm. Daarna stond de commissie voor de volgende keuze: of de regionorm toepassen op alle gepachte percelen in een pacht prijs gebied, of opteren voor een op de regionorm (en de laatst betaalde pacht) gebaseerd veranderpercentage. De keuze viel op de 2e mogelijkheid omdat de 1e mogelijkheid waarschijnlijk niet zonder een systeem van toeslagen en aftrekken had gekund. Er lagen immers grote pacht prijsaanpassingen in het verschiet (bijlage) en dat zou in combinatie met een systeem van toeslagen en aftrekken tot een zware belasting van de grondkammers hebben geleid. Ten slotte zou het ook een mix van twee verschillende systemen zijn geworden. Immers, bij de berekening van de grondbeloning worden alle voor de hoogte van de grondbeloning relevante factoren meegenomen, waaronder de fysieke grondkwaliteit (in brede zin). Een adequaat systeem van toeslagen en aftrekken vanwege de grondkwaliteit zou rekening moeten houden met al die andere factoren die de hoogte van de grondbeloning bepalen. Het verband tussen de grondkwaliteit en de hoogte van de grondbeloning dient binnen de systematiek van de berekening van de grondbeloning te worden vastgesteld.

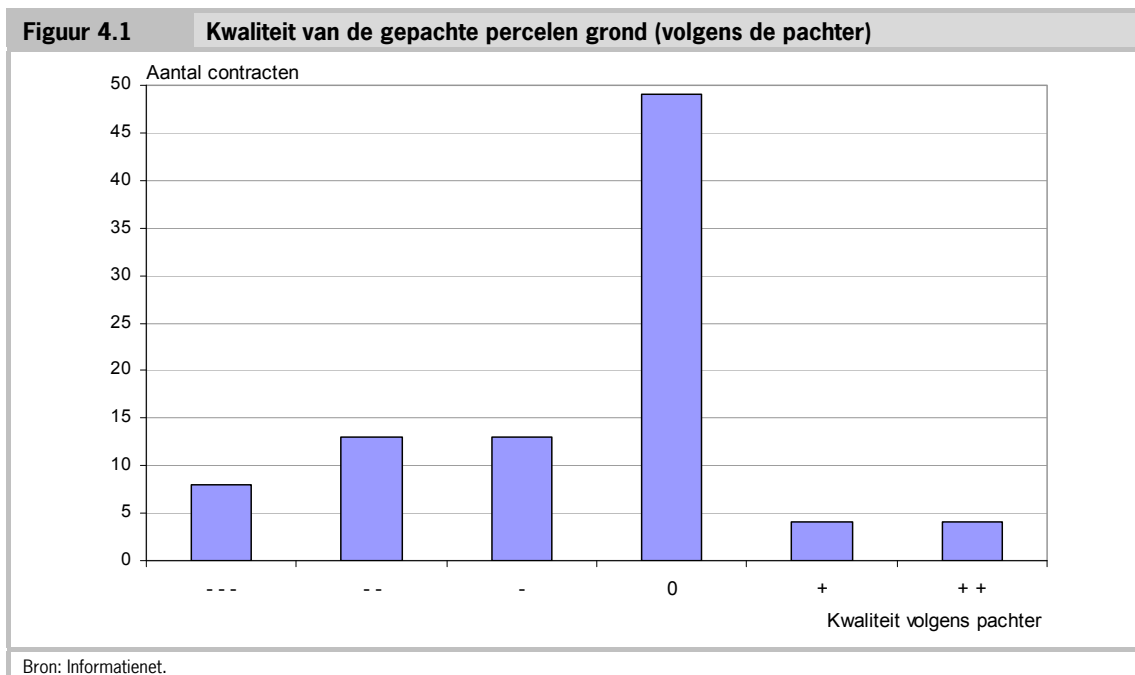
## 4 Spreiding in de kwaliteit en fysieke opbrengsten van gepachte percelen

Een beroep op toepassing van artikel 7:333 BW is op dit moment mogelijk, maar daarvan wordt in beperkte mate gebruik gemaakt. Een dergelijk beroep zou ook, mede gezien de belasting van de grondkamers, eerder uitzondering dan regel moeten zijn. Dat laatste mag worden verwacht indien de verdeling van gepachte percelen voor wat betreft de (huidige) kwaliteit van de grond een normaal verloop heeft. Dat wil zeggen dat er zich weinig waarnemingen aan de uiteinden van de grondkwaliteitsverdeling voordoen. In deze paragraaf wordt op verschillende manieren nagegaan welke vorm de huidige grondkwaliteitsverdelingen hebben en of er weinig of veel uitschieters zijn.

Er is op twee manieren getracht om een indruk te krijgen van de spreiding in de huidige kwaliteit van gepachte percelen. Ten eerste zijn de pachters gevraagd een inschatting te geven van de huidige landbouwkundige kwaliteit dan wel het huidige fysieke opbrengend vermogen van hun gepachte percelen. Ten tweede is de huidige landbouwkundige kwaliteit dan wel het huidige fysieke opbrengend vermogen van de grond gemeten met behulp van de gegevens van melkveebedrijven uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI die: (1) onderdeel zijn van het Landelijk Meetnet Nitraatrichtlijn en die (2) een of meer reguliere pachtcontracten hebben.

### *Kwaliteit van gepachte percelen volgens de pachters*

Figuur 4.1 laat zien dat de meeste pachters de gepachte grond qua grondkwaliteit en opbrengstmogelijkheden vergelijkbaar achten met wat in de omgeving gebruikelijk is. Een aantal vindt de gepachte percelen minder dan wel een stuk minder. Slechts een enkeling vindt de gepachte percelen beter.



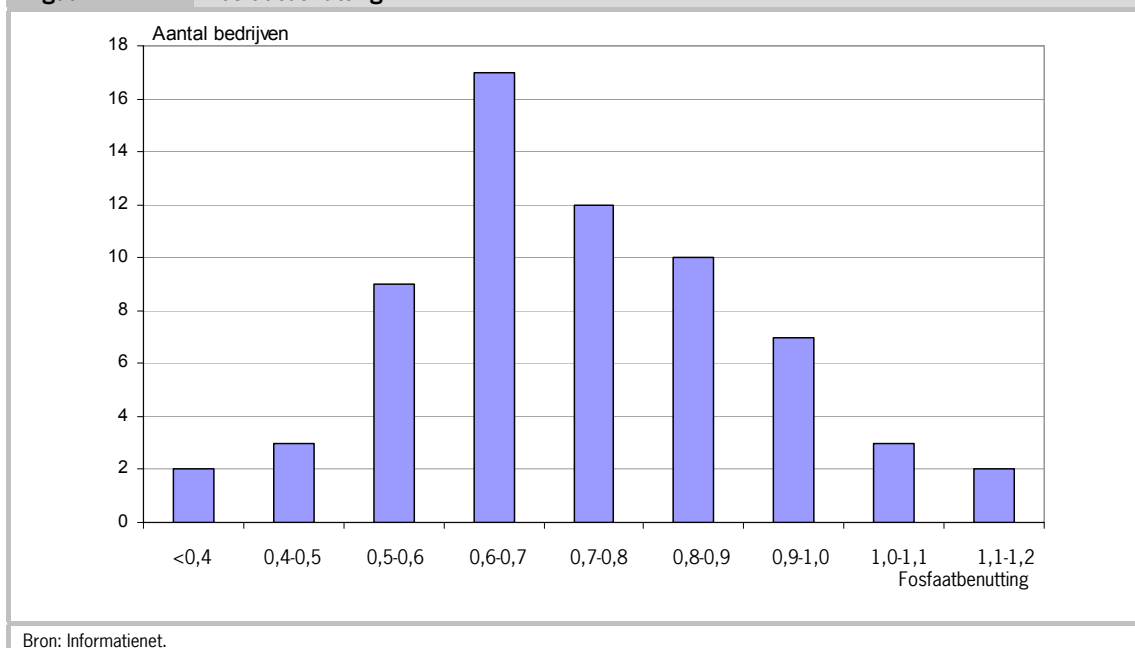
### *Kwaliteit van gepachte percelen gemeten met het Bedrijven-Informatienet*

Er zijn 3 indicatoren gekozen om een indruk te krijgen van de landbouwkundige kwaliteit (fosfaatbenutting) en de fysieke opbrengstmogelijkheden (grasopbrengst en veedichtheid) van de gepachte percelen. De informatie is alleen beschikbaar per bedrijf en niet per perceel. Hierdoor kunnen afwijkingen optreden. De cijfers zijn gemiddelden van de jaren 2006, 2007 en 2008.

#### *Fosfaatbenutting*

De benutting betreft de verhouding tussen de afvoer en aanvoer van fosfaat. Indien de benutting hoog is, wordt er meer afgevoerd (in het productieproces gebruikt) en blijft er minder achter in de bodem. Een hoge benutting is gunstig. De fosfaatbenutting loopt van <0,4 tot 1,2 (figuur 4.2). Bijna alle bedrijven blijken qua score tussen 0,5 en 1 te zitten. De modale klasse is 0,6-0,7. Het aantal bedrijven met een slechte benutting is erg klein. Het aantal bedrijven met een meer dan modale benutting wat groter. Aan de uiteinden van de verdeling (buiten het interval 0,5 tot 1) bevinden zich weinig bedrijven.

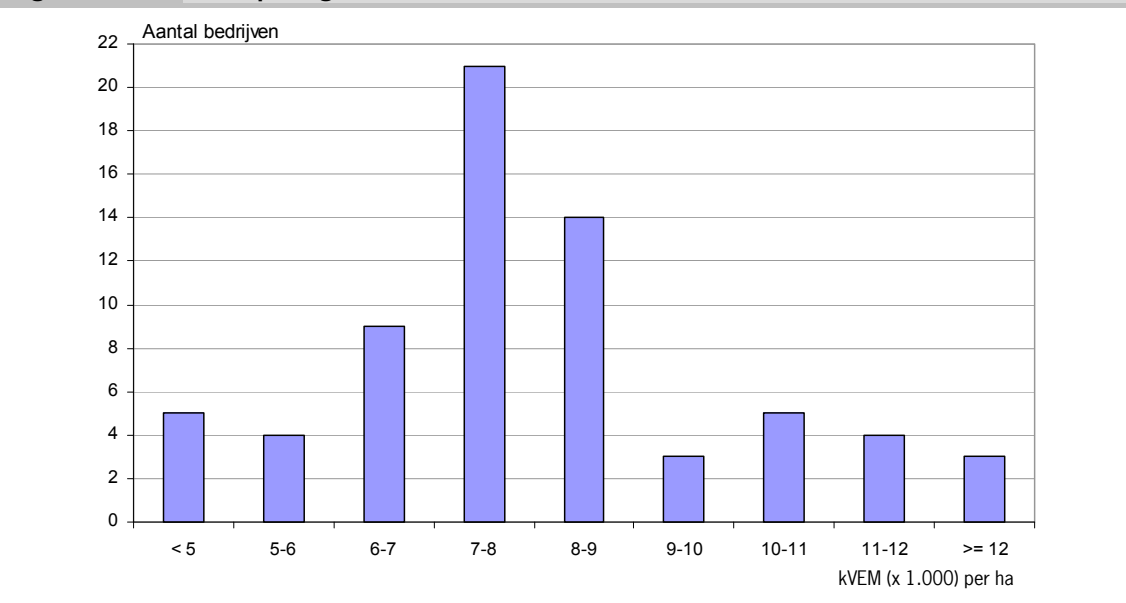
**Figuur 4.2** Fosfaatbenutting



#### *Grasopbrengsten*

De grasopbrengst in *kVEM* wordt in het Bedrijven-Informatienet niet rechtstreeks gemeten, maar afgeleid uit de berekening van de mineralenbalansen per bedrijf. De grasopbrengst van verreweg de meeste melkveebedrijven zit tussen de 6 en 9.000 *kVEM*/ha (figuur 4.3). Aan de uiteinden bevinden zich weinig bedrijven. Aan de bovenkant iets meer dan aan de onderkant.

**Figuur 4.3** Grasopbrengsten



Bron: LEI-Informatienet

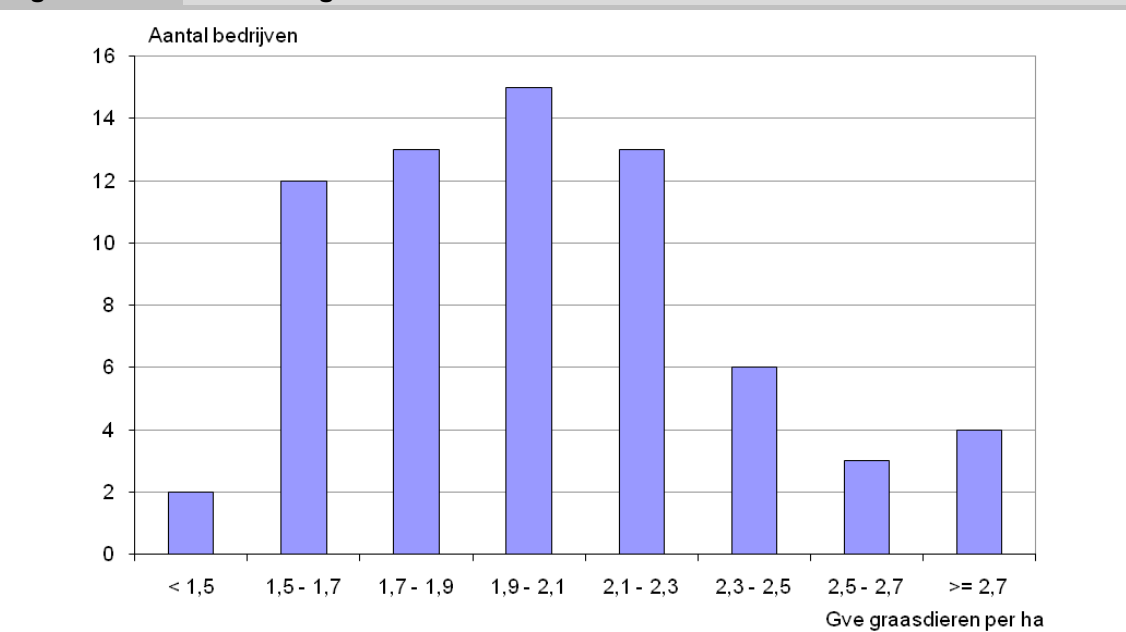
### *Veebezetting*

De veebezetting wordt uitgedrukt in aantallen grasvee eenheden (gve's) per hectare.

Een gve grasvee bestaat uit gve melkvee (inclusief jongvee) en gve overige graasdieren.

De meeste bedrijven hebben een veedichtheid van 1,5 tot 2,3 gve per hectare (figuur 4.4). Aan de bovenkant bevinden zich veel meer bedrijven dan aan de onderkant.

**Figuur 4.4** Veebezetting



Bron: Informatienet.

### *Conclusie*

In deze paragraaf is de spreiding in de kwaliteit en opbrengstmogelijkheden van regulier gepachte percelen onderzocht. Allereerst is aan de pachters een beoordeling van de kwaliteit van de door hen gepachte percelen gevraagd. In de meeste gevallen gaven de pachters aan dat de kwaliteit vergelijkbaar was met de andere percelen in de omgeving. Daarnaast was er ook een aantal dat aangaf dat de kwaliteit van een of meer gepachte percelen minder was.

Vervolgens zijn met behulp van het Bedrijven-Informatienet van het LEI de fosfaatbenutting evenals de grasopbrengsten en de veedichtheid van melkveebedrijven met reguliere pacht vastgesteld. Dit leverde drie redelijk normaal verdeelde verdelingen op met weinig bedrijven aan de uiteinden van de verdelingen. En voor zover er bedrijven aan de uiteinden voorkwamen, zaten de meeste aan de bovenkant van de verdelingen.

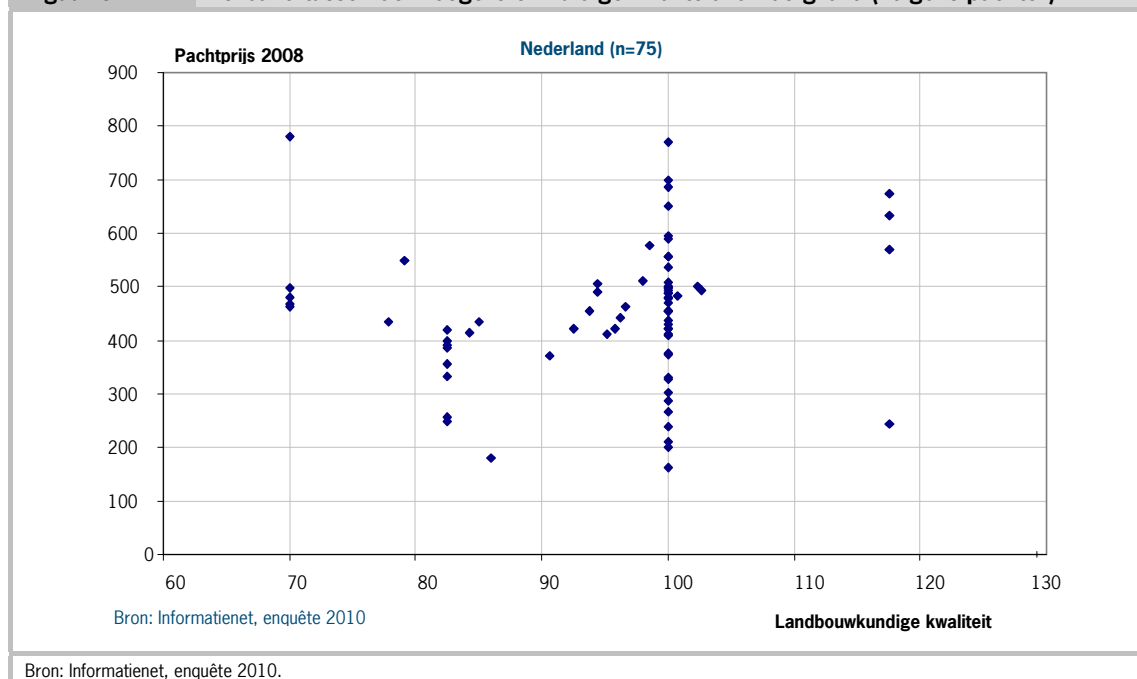
Concluderend kan worden gesteld dat de spreiding van de huidige grondkwaliteit en de huidige fysieke grondopbrengsten geen aanleiding geeft om een systeem van toeslagen en aftrekken in te voeren. In slechts enkele gevallen is er sprake van uitschieter naar beneden of naar boven. Voor dergelijke uitzonderingen zou een beroep gedaan kunnen worden op artikel 7:333 BW. Voor zover er uitschieters voorkomen, gaat het vooral om uitschieters naar boven, wat in geval van een systeem van toeslagen en aftrekken tot meer toeslagen en daardoor tot hogere pachtprizen zou leiden.

## 5 De houdbaarheid van een systeem van toeslagen en aftrekken

De vraag is of een systeem van toeslagen en aftrekken duurzaam is. Met andere woorden: of de aan percelen toegekende kwaliteit een lang leven is beschoren of dat zoiets binnen een aantal jaren door ontwikkelingen binnen de grondgeboden landbouw achterhaald blijkt en er nieuwe criteria en nieuwe toeslagen en aftrekken moeten worden gevonden. De duurzaamheid van een grondkwaliteitssysteem wordt in dit onderzoek gemeten aan het al dan niet bestaan van een verband tussen de huidige kwaliteit van de percelen en de voor 1995 aan de percelen toegekende kwaliteit. Het laatste kan worden afgelezen aan de spreiding in de huidige pachtprizen. Die zijn immers ontstaan op basis van het pachtprijsensysteem van voor 1995 waarbij de toenmalige kwaliteit van de gronden uitgangspunt was. Bedoelde pachtprizen zijn sinds 1995 alleen maar procentueel verhoogd: eerst in 1995, 1998 en 2001 met een landelijke percentage en in 2007 met een percentage voor elk van de (toen 8) pachtprijsgebieden.

In figuur 5.1 is het verband tussen de kwaliteit van de grond op basis van het pachtprijsensysteem van voor 1995 (gemeten aan de hoogte van de pachtprijs) en de huidige kwaliteit van de grond (de laatste volgens opgave van de pachter) weergegeven.

**Figuur 5.1** Verband tussen de vroegere en huidige kwaliteit van de grond (volgens pachter)

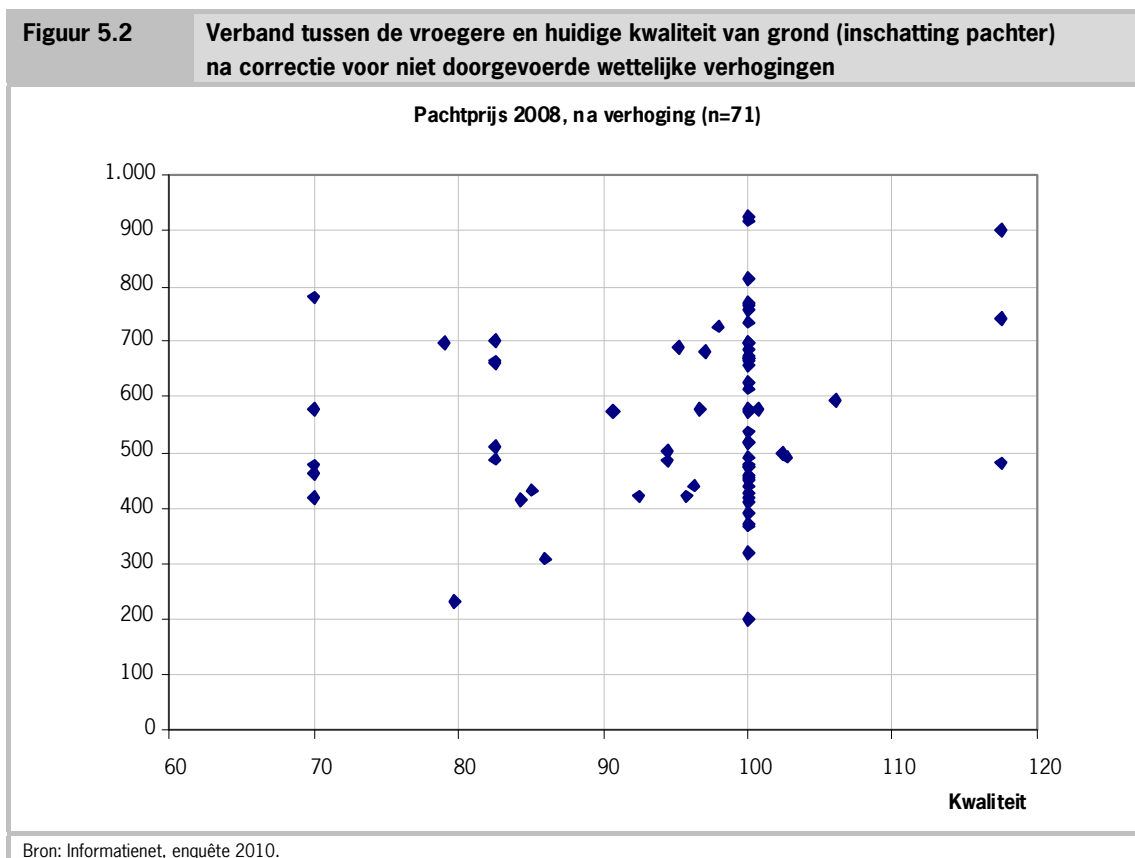


De waarnemingen op de verticale lijn (bij de waarde 100) zijn percelen waarvan de pachter heeft aangegeven dat die qua kwaliteit niet of nauwelijks (bandbreedte van 10%) verschillen van de kwaliteit van de grond in de directe omgeving. Op die lijn liggen veel waarnemingen. Links ervan bevinden zich de gevallen waarvan pachters aangeven dat de gepachte percelen qua kwaliteit minder zijn dan wat normaal is in de omgeving. Van een verband tussen de vroegere en huidige, door de pachter ingeschatte, kwaliteit van de grond blijkt geen sprake. Anders zou er een lijnvormige puntenwolk van linksonder naar rechtsboven zichtbaar moeten zijn. Een reden hiervoor kan zijn dat maximale wettelijke verhogingen tussen 1994 en 2007 niet of slechts gedeeltelijk zijn doorgevoerd. Uit tabel 5.1 blijkt dat gemiddeld over de periode 1995-2007 42% van de contracten niet zijn verhoogd en 17% gedeeltelijk. In 41% van de gevallen zijn alle pachtverhogingen in genoemde periode volledig doorgevoerd.

<b>Tabel 5.1</b>		<b>Pachtverhoging tussen 1995 en 2007 doorgevoerd?</b>				
	<b>1995</b>	<b>1998</b>	<b>2001</b>	<b>2007</b>	<b>Gemiddeld</b>	
Ja, maximaal	41	39	41	43	41	
Ja, gedeeltelijk	16	18	19	17	17	
Nee	43	44	40	40	42	
Totaal	100	100	100	100	100	

Bron: Informatienet, enquête 2010.

Om het verband tussen de vroegere kwaliteit, gemeten aan de huidige pachtprijs, en de huidige kwaliteit zo zuiver mogelijk vast te stellen, recht te doen aan het op de kwaliteit van de grond gebaseerde systeem van voor 1995, zijn de contracten, die vanaf 1995 tot en met 2007 niet of gedeeltelijk met de wettelijk toegestane maximale verhogingen zijn verhoogd, gecorrigeerd. Dat wil zeggen dat de maximale verhogingen ten behoeve van deze analyse alsnog worden doorgevoerd. Voor zover pachters hebben aangegeven dat de verhogingen gedeeltelijk zijn doorgevoerd, zijn de pachtprizen verhoogd met de helft van de maximale verhogingen.

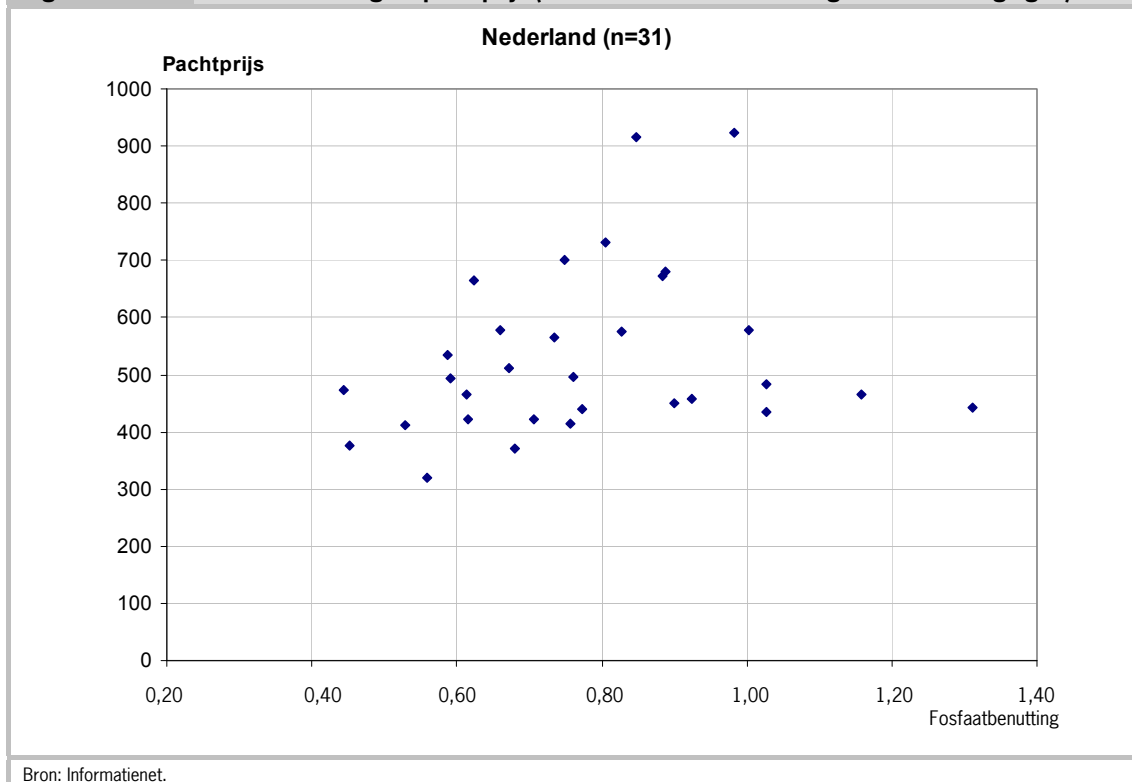


Figuur 5.2 geeft net als figuur 5.1 het verband tussen de vroegere kwaliteit (gemeten aan de hoogte van de pachtprijs) en de door de pachter aangegeven huidige kwaliteit van de grond aan, met dien verstande dat de niet of gedeeltelijk verhoogde pachtprizen alsnog maximaal zijn verhoogd. Ondanks deze correctie is ook uit figuur 5.2 geen verband tussen de vroegere kwaliteit en de door de pachter ingeschatte huidige kwaliteit van de door hem gepachte percelen te ontdekken. Dit betekent dat de verbijzondering van de pachtprizen naar de kwaliteit van de gepachte percelen, zoals die voor 1995 tot stand kwam, niet meer te ontdekken is in de huidige ingeschatte kwaliteit. Dit ondanks het feit dat die pachtprizen sinds 1995 alleen maar procentueel zijn verhoogd: eerst in 1995, 1998 en 2001 met een landelijk percentage en in 2007 met een percentage voor elk van de toenmalige 8 pachtprijsgebieden).



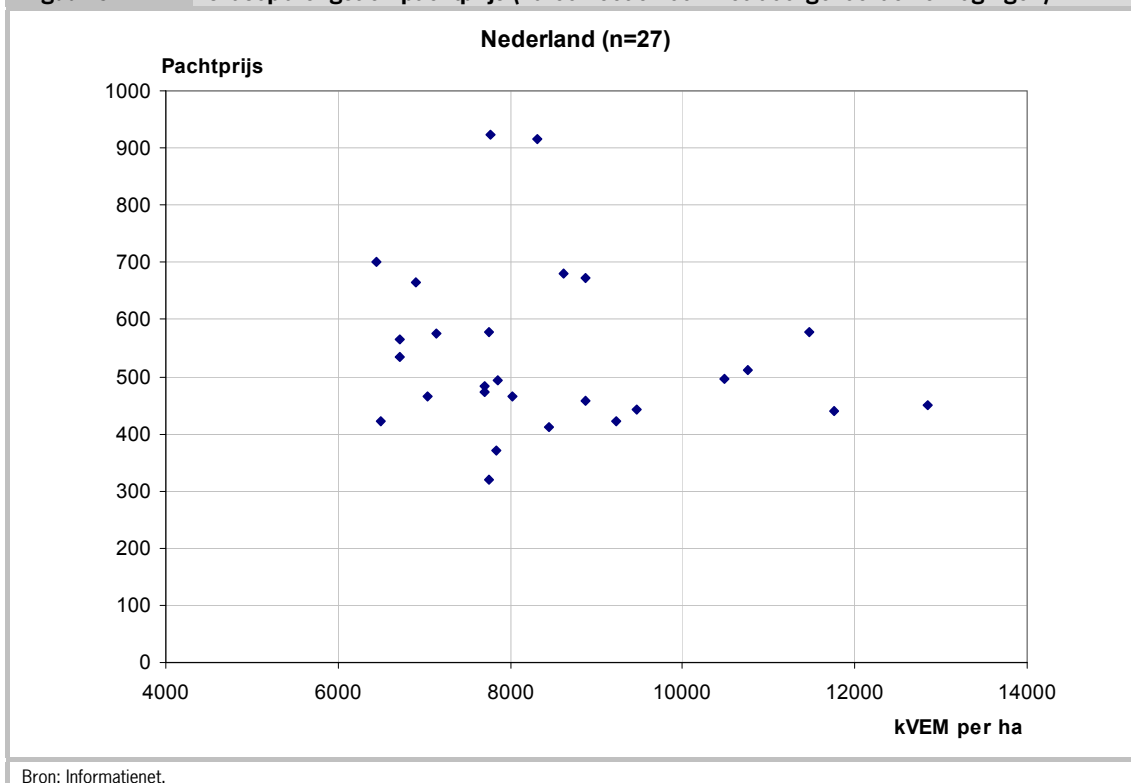
In de figuren 5.1 en 5.2 ging het om een inschatting van de kwaliteit van de gepachte percelen door de pachter. In de figuren 5.3 tot en met 5.5 zijn met behulp van melkveebedrijven uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI, die onderdeel zijn van het Landelijk Meetnet Nitraatrichtlijn en die een of meer reguliere pachtovereenkomsten hebben, metingen van de grondkwaliteit (fosfaatbenutting), de fysieke grasopbrengst en de veedichtheid afgezet tegen de hoogte van de pachtprijs.

**Figuur 5.3 Fosfaatbenutting en pachtprijs (na correctie voor niet doorgevoerde verhogingen)**



In figuur 5.3 is de mate van fosfaatbenutting (de fosfaatbenutting betreft de verhouding tussen de afvoer en aanvoer van fosfaat) van melkveebedrijven met reguliere pacht afgezet tegen de gemiddelde (in geval van meer reguliere pachtcontracten bij een bedrijf) hoogte van de betaalde pachtprijs (als indicator van de vroegere kwaliteit). Van een duidelijk verband tussen de vroegere grondkwaliteit en de huidige fosfaatbenutting van het bedrijf blijkt geen sprake. Er is geen lijnvormige puntenwolk van links onder naar rechtsboven zichtbaar.

**Figuur 5.4** Grasopbrengst en pachtprijs (na correctie voor niet-doorgevoerde verhogingen)

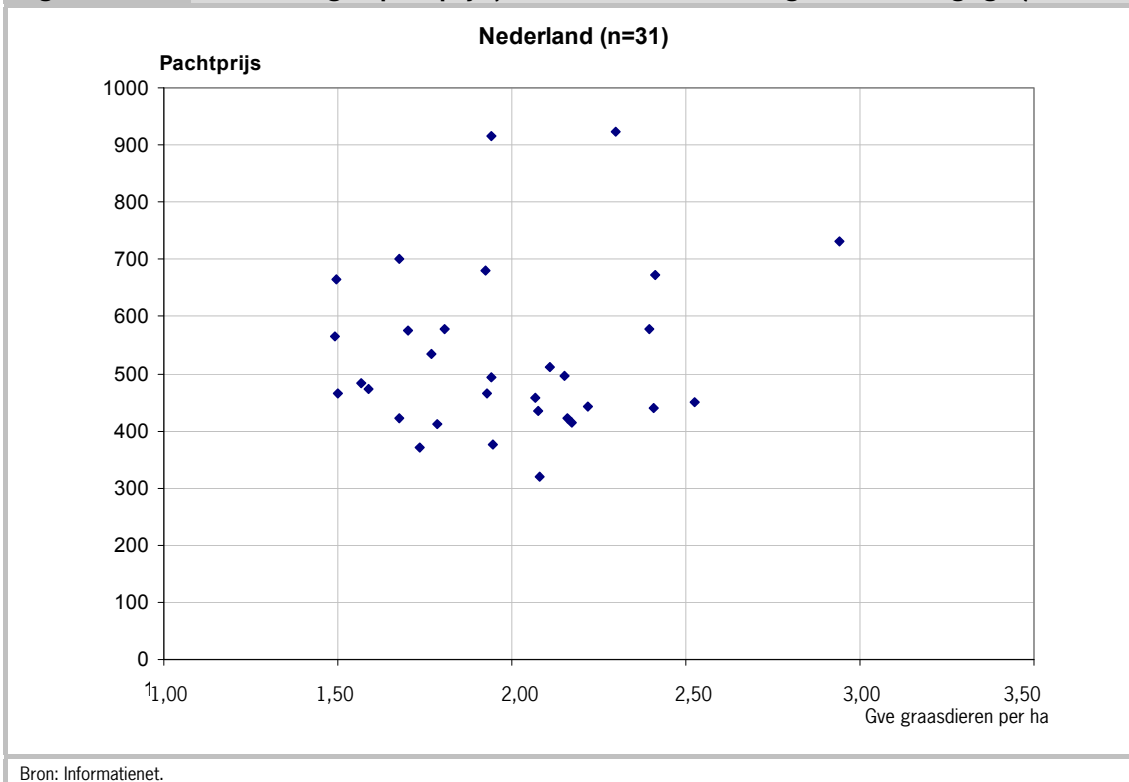


Bron: Informatienet.

Figuur 5.4 geeft een overzicht van de huidige grasopbrengsten van melkveebedrijven in relatie tot de vroegere grondkwaliteit (gemeten aan de hoogte van de pachtprijs). Ook hier is geen duidelijk verband tussen de huidige grasopbrengsten en de vroegere grondkwaliteit zichtbaar.

Ten slotte is de vroegere grondkwaliteit van genoemde melkveebedrijven met reguliere pacht afgezet tegen de huidige veebezetting, het aantal grootvee-eenheden per hectare (figuur 5.5). De veebezetting ligt tussen 1,5 en 2,3 gve per hectare. Uitzonderingen bevinden zich voornamelijk aan de bovenkant: >2,3 gve per hectare. Ook de dichtheid van de veebezetting blijkt geen verband te vertonen houden met de vroegere grondkwaliteit (hoogte van de pachtprijs).

**Figuur 5.5** Veebezetting en pachtprijs (na correctie voor niet-doorgevoerde verhogingen)



Bron: Informatienet.

### Conclusie

In deze paragraaf is de spreiding van de vroegere grondkwaliteit (gemeten aan de pachtprijs) afgezet tegen de spreiding in de huidige grondkwaliteit (fosfaatbenutting) en de huidige fysieke grondopbrengsten gemeten aan de grasopbrengst en de veedichtheid (periode 2006-2008).

Met dit materiaal kon geen verband worden aangetoond tussen de vroegere grondkwaliteit en de huidige door de pachter ingeschatte kwaliteit van zijn gepachte gronden. Ook niet nadat voor het niet of gedeeltelijk doorvoeren van de wettelijk toegestane pachtprijsverhogingen in het verleden was gecorrigeerd. Tussen de vroegere grondkwaliteit en de huidige door middel van het Bedrijven-Informatienet van het LEI gemeten fosfaatbenutting, grasopbrengst en veedichtheid van melkveebedrijven met regulier gepachte percelen bleek evenmin een duidelijk verband. De vroegere grondkwaliteit, zoals die in het pachtprijsensysteem van voor 1995 opgesloten zat, is in de nu gemeten grondkwaliteit en fysieke grondopbrengsten nauwelijks meer terug te vinden.

## 6 Conclusies

---

De conclusie van deze notitie is dat het weinig zinvol lijkt om een systeem van toeslagen en aftrekken aan het vigerende pachtprijsstelsel toe te voegen. Hiervoor zijn drie redenen aan te geven.

In de eerste plaats moeten toeslagen en aftrekken noodzakelijkerwijs op een andere wijze worden ingeschat dan de berekening van de grondbeloning. Er zou dan met twee niet op elkaar afgestemde berekeningswijzen een maximale pachtprijs worden bepaald. Bij de berekening van de grondbeloning worden alle voor de hoogte van de grondbeloning relevante factoren meegenomen, waaronder de fysieke grondkwaliteit. Een adequaat systeem van toeslagen en aftrekken vanwege de grondkwaliteit zou rekening moeten houden met al die andere factoren die de hoogte van de grondbeloning bepalen. Het verband tussen de grondkwaliteit (in brede zin) en de hoogte van de grondbeloning zou binnen de systematiek van de berekening van de grondbeloning moeten worden vastgesteld.

De commissie Van Hall I heeft dit probleem onderkend en heeft er voor gekozen om niet de regionorm toe te passen op alle gepachte percelen in een pachtprijsgebied. Een dergelijk systeem had, gezien de grote verschillen met betrekking tot de in de praktijk betaalde pachtprijzen, niet zonder een systeem van toeslagen en aftrekken kunnen worden ingevoerd. De commissie Van Hall I koos er daarom voor om een op de regionorm gebaseerd veranderpercentage op de pachtprijs van bestaande pachtovereenkomsten toe te passen.

In de tweede plaats blijkt de spreiding in de huidige grondkwaliteit en de huidige fysieke grondopbrengsten redelijk normaal te zijn verdeeld. Zowel aan de onder- als de bovenkant van deze verdelingen bevinden zich slechts een beperkt aantal bedrijven. De fosfaatbenutting van slechts een enkel bedrijf is als 'slecht' aan te duiden. Ook de grondopbrengsten, gemeten aan de grasopbrengsten en de veedichtheid, geven een redelijk normale verdeling te zien. Belangrijk is dat er geen sprake is van substantiële aantallen waarnemingen aan de onder- of de bovenkant van de verdelingen. In slechts enkele gevallen is er sprake van uitschieter naar beneden of naar boven. Voor dergelijke uitzonderingen kan een beroep gedaan worden op artikel 7:333 BW. Voor zover er uitschieters voorkomen, gaat het vooral om uitschieters naar boven, wat in geval van een systeem van toeslagen en aftrekken tot meer toeslagen zou leiden.

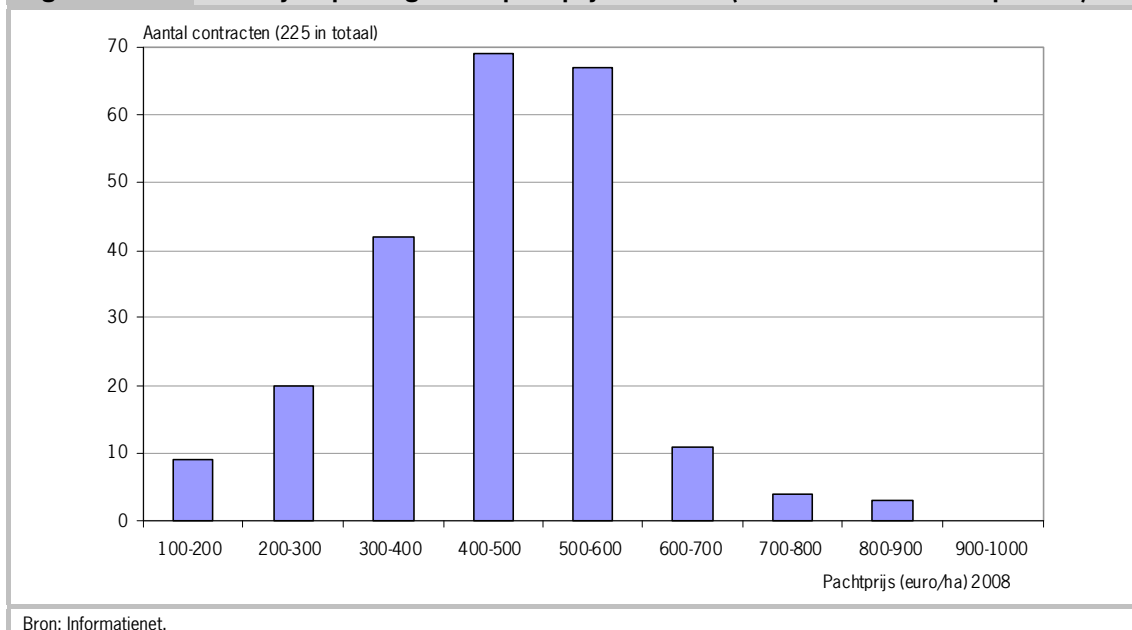
Een derde probleem van een systeem van toeslagen en aftrekken gebaseerd op de grondkwaliteit is de houdbaarheid ervan. De voor 1995 gehanteerde differentiatie in de pachtprijzen op basis van de toen eraan toegeschreven kwaliteit had, na correctie van in het verleden niet doorgevoerde wettelijke verhogingen, in de huidige grondkwaliteit tot uitdrukking moeten komen, maar deed dat niet. Met het in deze notitie gebruikte materiaal kon geen verband tussen enerzijds de vroegere grondkwaliteit (gemeten aan de huidige pachtprijs) en anderzijds de huidige grondkwaliteit en de huidige fysieke grondopbrengsten worden aangetoond. Zoals al geduid in paragraaf 3 zijn andere factoren dan de toen ingeschatte kwaliteit van de grond bepalend voor de huidige grondkwaliteit en de huidige fysieke opbrengsten van grond. Naast verschillen in ondernemerschap en bedrijfsomvang heeft de technische vooruitgang ervoor zorg gedragen dat de landbouwkundige geschiktheid van gronden die eertijds als minder goed werden aangemerkt verbeterd kon worden. De duurzaamheid van het grondkwaliteitsbegrip is daardoor beperkt gebleken, met als gevolg dat elk nieuw systeem van toeslagen en aftrekken binnen niet al te lange tijd opnieuw tegen het licht moet worden gehouden.

# Bijlage 1

## Spreiding van pachtprizen

Figuur 1 laat zien dat de landelijke spreiding van de pachtprizen zeer groot is. Het gaat om de pachtprizen van gepacht los bouw- of grasland. De meeste contracten hebben een prijs tussen 350 en 600 euro per hectare, maar onder de 350 en boven de 600 euro per hectare zijn er ook nogal wat, vooral aan de onderkant. Het gaat om grote verschillen in pachtprizen omdat het een overzicht van geheel Nederland betreft. Per pacht prijsgebied is dat naar verwachting minder.

**Figuur B1.1 Landelijke spreiding van de pachtprizen in 2008 (inclusief deel waterschapslasten)**



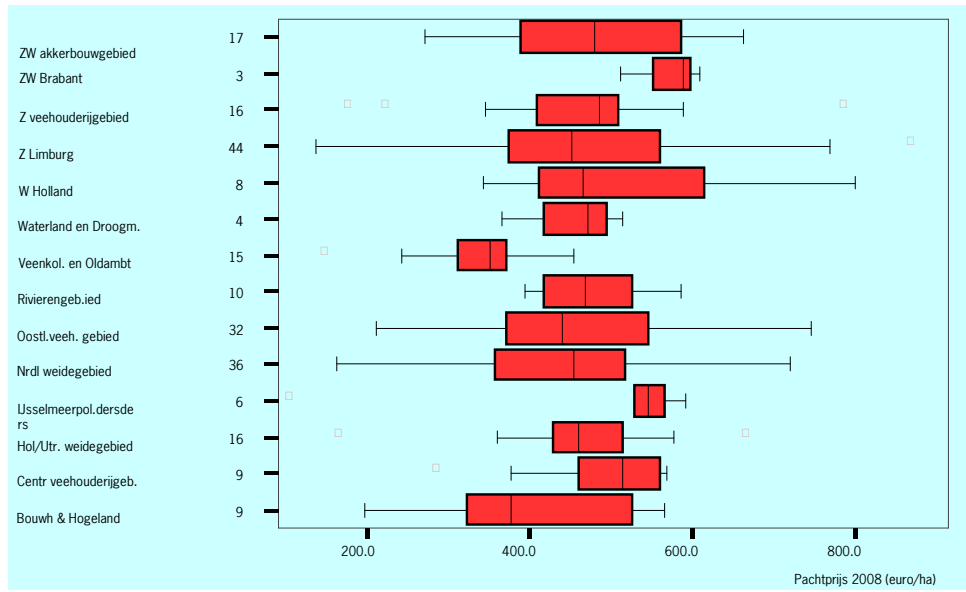
Vandaar dat in figuur B1.2 de spreiding van de pachtprizen per pacht prijsgebied is weergegeven. De totale spreiding per pacht prijsgebied is, afgezien van een enkele uitbijter, weergegeven door de lengte van de zwarte lijn. In de rode blokken bevindt zich de helft van de waarnemingen. In figuur 2 is het aantal waarnemingen in de 2e kolom van links weergegeven.

### Conclusie

De gemiddelde pacht prijs in Nederland was in 2008 484 euro per hectare. Hoewel de meeste pachtprizen in 2008 tussen de 350 en 600 euro per hectare lagen is de landelijke spreiding van pachtprizen groot. Buiten genoemd interval van 250 euro breed liggen ook nogal wat waarnemingen. Met name aan de onderkant van de verdeling

Op enkele uitzonderingen na bleek de mate van spreiding in de afzonderlijke pacht prijsgebieden substantieel minder dan in geheel Nederland. Slechts in 3 pacht prijsgebieden blijkt de spreiding nog aanzienlijk, te weten: in Zuid-Limburg, in het Oostelijk veehouderijgebied en in het Noordelijk weidegebied. Een pacht prijsgebied met nauwelijks spreiding is de IJsselmeerpolders, naar alle waarschijnlijkheid omdat daar lange tijd sprake was van 1 verpachter. Ook kan een beperkte spreiding op toeval berusten vanwege bijvoorbeeld een te beperkt aantal waarnemingen, zoals in Zuidwest-Brabant en in Waterland en Droogmakerijen het geval is. Een van de redenen voor de forse spreiding aan met name de onderkant is dat in het verleden (tussen 1994 en 2007) de wettelijk toegestane verhogingen in bijna 60% van de gevallen niet dan wel slechts gedeeltelijk zijn doorgevoerd.

**Figuur B1.2 Spreiding in de hoogte van de pachtprizen per pacht prijsgebied in 2008**



Bron: Informatienet.

Het LEI ontwikkelt voor overheden en bedrijfsleven economische kennis op het gebied van voedsel, landbouw en groene ruimte. Met onafhankelijk onderzoek biedt het zijn afnemers houvast voor maatschappelijk en strategisch verantwoorde beleidskeuzes.

Het LEI is een onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre). Daarbinnen vormt het samen met het Departement Maatschappijwetenschappen van Wageningen University en het Wageningen UR Centre for Development Innovation de Social Sciences Group.

Meer informatie: [www.lei.wur.nl](http://www.lei.wur.nl)