

Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 22
2513 AA 's-GRAVENHAGE

Directoraat-generaal Agro

Directie Europees
Landbouwbeleid en
Voedselzekerheid

Bezoekadres

Prins Clauslaan 8
2595 AJ Den Haag

Postadres

Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Factuuradres

Postbus 16180
2500 BD Den Haag

Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)

www.rijksoverheid.nl/eleni

Datum 14 september 2012
Betreft Antwoord op Kamervragen Dijkgraaf inzake 'regio-indeling in het Pachtprijzenbesluit'

Geachte Voorzitter,

Met deze brief geef ik antwoord op de vragen van het lid Dijkgraaf (SGP) over de regio-indeling in het Pachtprijzenbesluit (ingezonden 21 mei 2012, kenmerk 2012Z10140).

1

Bent u bereid, in aansluiting op de antwoorden op eerdere vragen over de regio-indeling¹, een nadere analyse te geven van de 65 verzoeken tot herziening van de grondprijs die in het kader van artikel 7:333 van het Burgerlijk Wetboek in 2011 bij de Grondkamers zijn ingediend en de betreffende beschikkingen?

Antwoord

Ja, ik heb een analyse gemaakt van de 101 beschikkingen die de grondkamers in 2011 hebben afgegeven. Naast de circa 65 verzoeken uit 2011 heeft een gedeelte hiervan betrekking op verzoeken die reeds in 2010 zijn ingediend.

Tien herzieningsverzoeken zijn afgewezen van de overige 91 beschikkingen waren 68 herzieningsverzoeken ingediend door verpachters en 23 door pachters. Van de 68 door verpachters ingediende verzoeken heeft dit in 67 gevallen tot een verhoging van de pachtprijs geleid en in een geval tot een daling van de pachtprijs. Bij de meeste verzoeken lag daar de doorberekening van de onderscheiden regionormen of veranderpercentages aan ten grondslag, omdat de verpachter deze in voorgaande jaren niet had doorberekend. Van de 23 door pachters ingediende verzoeken heeft dit in 8 gevallen tot een verlaging geleid en in 15 gevallen tot een verhoging. Bij 35 van de 91 beschikkingen was de bepaling van 2% van de vrije verkeerswaarde van het object de bepalende route voor de vaststelling van de nieuwe pachtprijs.

2

Hoeveel verzoeken zijn bij de Grondkamers ingediend met betrekking tot knelpunten in de gebiedsindeling en welke beschikkingen volgden daarop?

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2011-2012, nr. 1740

Ons kenmerk

DGA-ELV / 12309401

Uw kenmerk

2012Z10140

Antwoord

Ik kan hier geen uitspraak over doen, want in het verzoek tot herziening van de pachtprijs wordt door de indiener veelal niet vermeld wat de motivatie is voor het verzoek.

3

Hoeveel verzoeken zijn bij de Grondkamers ingediend vanwege door omstandigheden meer of minder incurante gronden en hoeveel daarvan hebben door een bijstelling van de verkeerswaarde tot een verlaging van de pachtprijs geleid?

Antwoord

Zoals aangegeven in vraag 2 bevatten de meeste verzoeken tot herziening niet de achterliggende motivatie van het verzoek. Wel zijn er 7 dossiers waar in het herzieningsverzoek is aangegeven dat verlaging van de pachtprijs werd verzocht vanwege gebruiksbeperkingen van de grond, zoals beperkingen die zijn opgelegd door het waterschap bij dijken, matige kwaliteit van de grond, zeer natte grond en droogtegevoelige grond. In al deze gevallen heeft dit geleid tot een pachtprijsverlaging.

4

Op welke wijze heeft u, in lijn met uw toezegging², ervoor zorg gedragen dat meer en systematisch bekendheid gegeven gaat worden aan de jurisprudentie van de grondkamers inzake de waardering van minder geschikte gronden?

Antwoord

In de brochure van DR "Pacht, nieuwe regels en prijzen 2012" wordt een paragraaf opgenomen die hier aandacht aan besteedt. Verder worden consequent de samenvattingen van de beschikkingen van de Centrale Grondkamer opgenomen op de website www.grondkamers.nl. De beschikkingen van de Centrale Grondkamer geven een beeld van de meer principiële kwesties die spelen binnen het pachtrecht.

5

Hoeveel ruimte hebben de Grondkamers om in het geval van gronden met een relatief laag opbrengend vermogen in een pachtregio met merendeels gronden met relatief hoog opbrengend vermogen (zoals zandgronden op de Utrechtse Heuvelrug die bij het Rivierengebied ingedeeld zijn) een verlaging van de pachtprijs voor te stellen? Hoeveel ruimte hebben zij om de pachtprijsontwikkeling in pachtregio's met merendeels gronden met relatief laag opbrengend vermogen mee te wegen?

Antwoord

Bij een herzieningsverzoek op grond van artikel 333, tweede of derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is de vrijheid van de Grondkamer beperkt, omdat zij de bestaande pachtprijs moet verhogen tot de hoogst toelaatbare pachtprijs overeenkomstig de bepalingen

² Kamerstuk 27 924 nr. 51

van artikel 2, 2a, 2b en 3 van het Pachtprizenbesluit 2007³, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten.

In de praktijk betekent dit dat de Grondkamer een taxatie uitvoert voor de bepaling van 2% van de vrije verkeerswaarde. Hierbij wordt gekeken naar de waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik. Er is derhalve geen ruimte om de pachtprijsontwikkeling in de taxatie te betrekken, het gaat immers om grondwaarde. Er wordt bij de taxatie gekeken naar de waarde van vergelijkbare objecten. Deze vergelijkbare objecten kunnen zich in dezelfde pachtprijsregio bevinden, maar ook in andere pachtprijsregio's, zoals pachtregio's met merendeels gronden met relatief laag opbrengend vermogen. Bij de taxatie van de vrije verkeerswaarde kan een aftrek worden gedaan wanneer er beperkingen voor het agrarisch gebruik zijn, zoals bijvoorbeeld bij de handhaving door het waterschap van de keur bij dijken en bij de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet⁴.

6

Bent u bereid in overleg met organisaties van pachters en verpachters de zogenaamde Grondkameroute te verduidelijken en te versterken, indien nodig door het aanpassen van Artikel 7:333 van het Burgerlijk Wetboek of Artikel 21 van het Pachtprizenbesluit, zodat het gewenste maatwerk geleverd kan worden?

Antwoord

Ja, in het geval dat belangenorganisaties hier om vragen ben ik bereid om in aanvulling op de brochure (zie vraag 4) de Grondkameroute verder te verduidelijken.

Ik ben echter van mening dat aanpassing van artikel 333 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 21 van het Pachtprizenbesluit 2007 niet in de rede ligt, omdat deze artikelen goede handvatten bieden voor een objectieve waardebepaling van de betreffende grond.

7

Welke stappen gaat u, in aansluiting op de antwoorden op de eerdere vragen over de regio-indeling, concreet zetten om knelpunten als gevolg van de robuuste regio-indeling in het Pachtprizenbesluit aan te pakken? Gaat u in overleg met organisaties van pachters en verpachters over mogelijke knelpunten en de aanpak daarvan? Gaat u het Landbouw Economisch Instituut (LEI) opdracht geven om effecten en technische haalbaarheid van mogelijke voorstellen voor wijziging te onderzoeken? Bent u bereid hierbij in ieder geval een

³ Artikel 2, 2a, 2b en 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 houden het volgende in: Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 september 2007 bepalen we de maximale pachtprijs aan de hand van de regionorm en 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. Voor pachtovereenkomsten die zijn ingegaan voor 1 september 2007 bepalen we de maximale pachtprijs aan de hand van het veranderpercentage. Dit veranderpercentage wordt berekend door de nieuwe maximale pachtprijs van de regio te delen door de oude maximale pachtprijs van die regio. Door toepassing van een positief veranderpercentage mag de pachtprijs niet hoger worden dan 110% van de regionorm. Door toepassing van een negatief veranderpercentage mag de pachtprijs niet lager worden dan 90% van de regionorm. Ook voor deze overeenkomsten geldt dat de pachtprijs nooit hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

⁴Centrale Grondkamer 8 november 2011, GP 11.627, GP 11.628, GP 11.629, GP 11.630, GP 11.631, GP 11.632 en GP 11.633 en Centrale Grondkamer 8 november 2010, GP 11.621.

oplossing te zoeken voor de Wieringermeerpolder (indeling bij IJsselmeerpolders) en voor de zandgronden op de Utrechtse Heuvelrug die bij het Rivierengebied ingedeeld zijn?

Antwoord

In mijn antwoord op uw eerdere vragen (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2011-2012, nr. 1740) heb ik gesteld dat een andere regio-indeling alleen aan de orde is als alle belanghebbende partijen mij hier unaniem om vragen. Daarnaast ben ik van mening dat de Grondkammeroute een geschikt alternatief biedt voor mogelijke knelpunten van de regio-indeling, temeer daar niet alleen gekeken wordt naar vergelijkbare gronden binnen de eigen regio, maar ook naar vergelijkbare gronden in andere regio's.

(w.g.) dr. Henk Bleker
Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie