

Ministerie van Economische Zaken

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA 's-GRAVENHAGE

Directoraat-generaal Agro
Directie Europees Landbouwbeleid
en Voedselzekerheid

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC 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/ez

Ons kenmerk
DGA-ELV / 13059995

Bijlage(n)
1

Datum 26 april 2013
Betreft Start evaluatie pacht en pachtnormen 2013

Geachte Voorzitter,

Uw vaste commissie voor Economische Zaken heeft op 12 maart 2013 gesproken over de evaluatie van het pachtrecht en verzoekt mij de stand van zaken met betrekking tot deze evaluatie aan de Kamer te zenden (kenmerk: 2013Z04982/2013D10702).

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van de evaluatie en tevens over de nieuwe pachtnormen die op 1 juli 2013 van kracht worden. Het Landbouw Economisch Instituut (LEI) heeft de hoogst toelaatbare pachtprizen voor 2013 berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007. Tevens zal ik toelichten op welke wijze het voorgenomen huurprijsbeleid van invloed is op de pachtprizen voor agrarische woningen.

Evaluatie

In de tweede helft van 2012 heeft mijn voorganger in overleg met de minister van Veiligheid en Justitie de voorbereidingen van een evaluatie van het pachtstelsel in gang gezet. In de schriftelijke beantwoording van uw vragen gesteld bij de behandeling van de begroting van Economische Zaken op 23 januari 2013 heb ik aangegeven dat het tijd is te onderzoeken welke pachtvormen er nodig zijn in het kader van schaalvergroting, een gezonde bedrijfsstructuur en verantwoord grondgebruik in de agrarische sector. Om voldoende pachtareaal voor de agrarische sector in stand te houden moet het tevens aantrekkelijk zijn voor grondeigenaren om grond te verpachten.

De heer prof. mr. D.W. (Willem) Bruil, voorzitter van de Vereniging voor Agrarisch Recht, heb ik bereid gevonden deze evaluatie op zich te nemen. De evaluatie zal niet alleen juridisch van aard zijn, maar juist ook een economische invalshoek hebben. Diverse (belangen-) partijen hebben visies en artikelen gepubliceerd over de op handen zijnde evaluatie, waaruit blijkt dat het veld om een brede evaluatie roept. Deze visies en uiteraard alle bij de pacht belang hebbende partijen zullen bij de evaluatie worden betrokken.

De kernvraag van evaluatie luidt vooralsnog: "Zijn de huidige pachtvormen¹ een adequaat financieringsinstrument² voor de landbouw?". Deze vraag valt uiteen in drie deelgebieden die in de evaluatie aan de orde dienen te komen, te weten:

1. breng de ontwikkelingen met betrekking tot de financiering van het grondgebruik in de landbouw in beeld
2. onderzoek of de huidige pachtvormen daar bij passen
3. herbezin op de rol die de Grondkamers daarbinnen vervullen.

De heer Bruil zal deze evaluatievragen nog nader specificeren. Over de uitkomsten van de evaluatie en eventuele vervolgstappen zal ik u te zijner tijd informeren.

Pachtnormen 2013

Het ministerie van Economische Zaken stelt jaarlijks de maximale pachtprizen voor akkerbouw- en grasland, agrarische gebouwen en agrarische woningen vast. Pachters en verpachters kunnen afspraken maken binnen de door het ministerie bepaalde maximale pachtprizen. Dit past in het pachtstelsel dat in 2007 met de instemming van uw Kamer is vastgesteld. Met deze brief informeer ik u over de voorgenomen pachtprizewijzigingen die ingaan op 1 juli 2013.

In de bijlage staan in tabel 1 per pachtpringsgebied de nieuwe regionorm, de oude regionorm en het veranderpercentage voor los bouw- en grasland vermeld. De pachtnormen zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in de periode 2007-2011. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- Daling van de regionorm in de belangrijkste akkerbouwgebieden als gevolg van zeer slechte bedrijfsresultaten in 2011. Dit jaar is aan de berekening toegevoegd, terwijl het vervallen jaar 2006 juist een heel goed jaar was. Deze daling geldt overigens niet voor de Veenkoloniën en Oldambt waar de resultaten voor fabrieksaardappelenbedrijven in 2011 heel redelijk waren.
- Stijging van de regionorm in de melkveehouderijgebieden. De betere bedrijfsresultaten van het jaar 2011 zijn aan de berekening toegevoegd en het jaar 2006, dat minder goed was dan 2011, is komen te vervallen.
- De reële rente, die mede aan de basis ligt van de rendementseis van verpachters, bereikte eind 2012 een historisch dieptepunt. Dit zorgt ervoor dat de grondbeloning in twaalf gebieden met 10% en in twee gebieden met 5% naar beneden gaat. De rendementseis vlt daarmee de stijging in de melkveegebieden iets af en verscherpt de daling in de akkerbouwgebieden.

Duidelijk is dat de pachtnormen van los bouw- gras- en tuinland nu met regelmaat substantieel naar beneden gaan. Dit in tegenstelling tot de eerste jaren na invoering van de huidige pachtsystematiek, waarin de pachtnormen vooral stegen.

De pachtnormen voor de twee pachtpringsgebieden van los tuinland staan in de tweede tabel vermeld. Voor Westelijk Holland is het veranderpercentage minus 12%, voor de rest van

¹ Reguliere pacht, reguliere pacht kortlopend, eenmalige pacht, teelpacht, pacht van geringe oppervlakten, verpachting binnen reservaten, geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar en geliberaliseerde pacht 6 jaar of korter.

² In deze context is een financieringsinstrument een middel om exploitatie van grond of gebouwen mogelijk te maken. Verschillende vormen zijn financiering door familie of burgers, pachten, huren, erfpacht, groundbanken en landschapsfondsen, fondsen en sponsors, vermogende investeerders, subsidies.

Nederland is het minus 20%. In beide gebieden vervalt het goede jaar 2006 en komt er een matig jaar voor terug.

De systematiek voor de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Pachtprizenbesluit 2007 is per 1 juli 2012 gemoderniseerd. De hoogst toelaatbare pachtprizen in de vernieuwde tabel stijgen ten opzichte van 2012 met de bouwkostenindex van 2% (zie tabel 3 in bijlage).

Agrarische woningen

De pacht voor agrarische woningen volgt het huurprijzenbeleid woonruimte. Met ingang van 1 juli 2013 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gewijzigd. Voor inkomens tot € 33.614,- geldt een huurstijging met maximaal 4%. Voor hogere inkomens geldt een hogere maximale huurstijging, dit om de doorstroming te bevorderen. Ik acht het argument van 'doorstroming' in geval van pacht van een agrarische woning niet aan de orde, want agrariërs wonen op hun bedrijf.

De wijziging van de pachtprijs voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van vóór 1 september 2007, stel ik daarom vast op 4%. De hoogst toelaatbare pachtprijs van overeenkomsten voor agrarische woningen die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan, wordt bepaald aan de hand van het puntenstelsel en zal daarom - overeenkomstig de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte - stijgen met het inflatiepercentage over 2012 van 2,5%.

(w.g.) Sharon A.M. Dijkma
Staatssecretaris van Economische Zaken