

Hoogst toelaatbare pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen



LEI

WAGENINGEN UR

Hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen

Jan Luijt
Martien Voskuilen

LEI-nota 10-170
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.

Hoogst toelaatbare pacht prijs van agrarische bedrijfsgebouwen

Luijt, J. en M. Voskuilen

LEI-nota 10-170

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

Inhoud

	Woord vooraf	6
1	Aanleiding	7
2	Opbouw	8
3	Problemen van het huidige systeem	9
4	Oplossingsrichting 1: hoogst toelaatbare pacht prijs op basis van de WOZ-waarde	10
5	Oplossingsrichting 2: modernisering huidige systeem met handhaving hectarenorm	14
6	Conclusies	19
	Bijlage	
1	Voorbeeldberekeningen gemoderniseerd artikel 16 lid 1 Ppb 2007	21

Woord vooraf

In opdracht van het voormalige ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft LEI, onderdeel van Wageningen UR, twee alternatieve berekeningswijzen voor het bepalen van de hoogst toelaatbare pacht prijs van oudere agrarische bedrijfsgebouwen (art. 16 lid 1 Ppb 2007) tegen het licht gehouden. Dit nadat de huidige berekeningswijze door de commissie-Van Hall II medio 2010 ter discussie was gesteld. Een van de twee alternatieve berekeningswijzen, een modernisering van het huidige systeem, is vorm gegeven door een Petit comité (Pc) van de drie deskundigen uit de begeleidingscommissie.

Het onderzoek 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 het LEI.



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

1 Aanleiding

Pachters en verpachters hebben moeite met de huidige systematiek van de hoogst toelaatbare pacht prijs voor agrarische bedrijfsgebouwen. De problematiek spitst zich toe op de vaststelling van de hoogst toelaatbare pacht prijs van oudere bedrijfsgebouwen (art. 16 lid 1 Ppb 2007, voorheen art.3 lid 4 Pnb 1995). Nieuwe bedrijfsgebouwen worden verpacht door gebruikmaking van art. 17 lid 1 Ppb 2007 (voorheen art. 3 lid 7 Pnb 1995). Na de overeengekomen contractperiode (van bijvoorbeeld 20 jaar) geldt voor de dan ouder geworden gebouwen het vigerende systeem van pacht prijsbepaling van agrarische gebouwen, de zogenaamde hectarenorm van art. 16 lid 1 Ppb 2007 (tabel 1.1).

Bedrijfstype	Grootteklasse in hectaren	Ze er goed		Voldoende		Slecht	
		2007	2009	2007	2009	2007	2009
Veeteelt- en gemengde bedrijven	<15	445	459	241	249	68	70
	15-25	374	386	209	216	52	54
	25-35	329	340	180	186	50	52
	35-45	275	284	167	172	50	52
Akkerbouwbedrijven	<15	371	383	217	224	55	57
	15-25	340	351	191	197	52	54
	25-35	298	308	170	176	50	52
	35-45	254	262	128	132	50	52

Bron: Regeling pacht prijzen (2007 en 2009).

De aanpassing van de hectarenorm heeft voor het laatst in september 2009 (Regeling pacht prijzen, 2009) plaats gehad. Het betrof een actualisatie volgens art. 20 lid 1 en 2 Ppb 2007 op basis van de ontwikkeling van de inflatie. De gemiddelde inflatie (CPI) per jaar bleek over de afgelopen 5 jaar 1,62% (CBS Persbericht PB09-044, 4 juni 2009). Aangezien de hoogst toelaatbare pacht prijzen van agrarische bedrijfsgebouwen om de twee jaar worden gewijzigd werden de bedragen van artikel 16, 1e lid van het Pacht prijzenbesluit 2007 met $(2 \times 1,62\% =) 3,24\%$ verhoogd. Tabel 1 laat zowel de bedragen van 2007 als die van 2009 zien.

2 Opbouw

In deze notitie worden eerst de problemen met het huidige systeem toegelicht. Vervolgens worden 2 oplossingsrichtingen voor een betere pacht prijsbepaling uitgewerkt. De 1e maakt gebruik van de WOZ-waarde van agrarische bedrijfsgebouwen. De 2e (een voorstel van een Petit Comité van de begeleidingscommissie van het LEI-onderzoek) moderniseert het huidige systeem en handhaaft de vigerende hectare-norm. Ten slotte worden van beide oplossingsrichtingen de voor- en nadelen ingeschat en worden conclusies getrokken.

3 Problemen van het huidige systeem

De huidige methode van het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs van oudere agrarische bedrijfsgebouwen (art. 16 Ppb 2007) is door de commissie-Van Hall II ter discussie gesteld.

In de eerste plaats zijn er twijfels omtrent het functioneren van de zogenaamde 'hectarenorm' (tabel 1, 1e kolom). Het is onvoldoende doorzichtig hoe het aantal hectaren waarvoor een bedrijfsgebouw wordt gebruikt wordt bepaald. Daarnaast daalt de prijs per hectare naarmate het areaal waarvoor een bedrijfsgebouw wordt gebruikt groter is, terwijl grotere gebouwen doorgaans doelmatiger zijn. De berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van een agrarisch bedrijfsgebouw verloopt gestaffeld. Te beginnen met het hoogste tarief over de eerste 15 ha, vervolgens het op een na hoogste tarief voor de volgende 10 ha, enzovoort.

In de tweede plaats werkt de indeling in doelmatigheidsklassen in combinatie met de vigerende bedragen (tabel 1, kolom 2 tot en met kolom 7) niet naar behoren. De grondkamers kunnen bij het inschatten van de doelmatigheid slechts kiezen uit de kwalificaties 'slecht' of 'voldoende', omdat de kwalificatie 'zeer goed' voor nieuwe bedrijfsgebouwen wordt gereserveerd terwijl voor nieuwe bedrijfsgebouwen reeds lang geleden art. 17 lid 1 Ppb 2007 is geïntroduceerd. Ten slotte laat de actualiteit van de bedragen per hectare van tabel 1 te wensen over. Daardoor worden slechte bedrijfsgebouwen door de grondkamers als voldoende aangemerkt teneinde nog enigszins op een redelijke pachtprijs uit te komen.¹ Kortom, voor wat betreft de taxatie van de doelmatigheid door de grondkamers wordt de kwalificatie 'zeer goed' niet gebruikt en 'slecht' ten onrechte nauwelijks gebruikt.

In de derde plaats wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de waarde van de bedrijfsgebouwen en de waarde van de grond waarop deze zich bevinden. Er is daardoor ook geen link met de indeling in pachtregio's (zoals die voor los land gelden) en de verschillende grondprijzen in die regio's.

Ten slotte lijkt de waardebepaling in het kader van de WOZ, onder invloed van steeds betere en verfijndere taxatiewijzers, een goed alternatief. De WOZ-waarde wordt immers voor meerdere doeleinden gebruikt.

¹ De praktijk van de Grondkamers laat zien dat ook al zijn de bedrijfsgebouwen volgens de huidige maatstaven niet meer van deze tijd (bijvoorbeeld een twee-rijige grupstal met drijfmeststelsel) dat deze gebouwen door de grondkamers toch nog als voldoende worden ingeschaald. Zelfs een grupstal die handmatig moet worden uitgemest met een daarboven gelegen lage zolder wordt zelden als slecht ingeschaald. Om in dergelijke gevallen niet op een al te lage pacht uit te komen wordt een kwalificatie tussen voldoende en slecht aangehouden. De inschaling wordt door de grondkamers in bovenwaartse richting aangepast teneinde op een pachtprijs uit te komen waarmee de onderhoudskosten en de directe lasten in zijn geheel of voor een belangrijk deel kunnen worden gedekt.

4 Oplossingsrichting 1: hoogst toelaatbare pachtprijs op basis van de WOZ-waarde

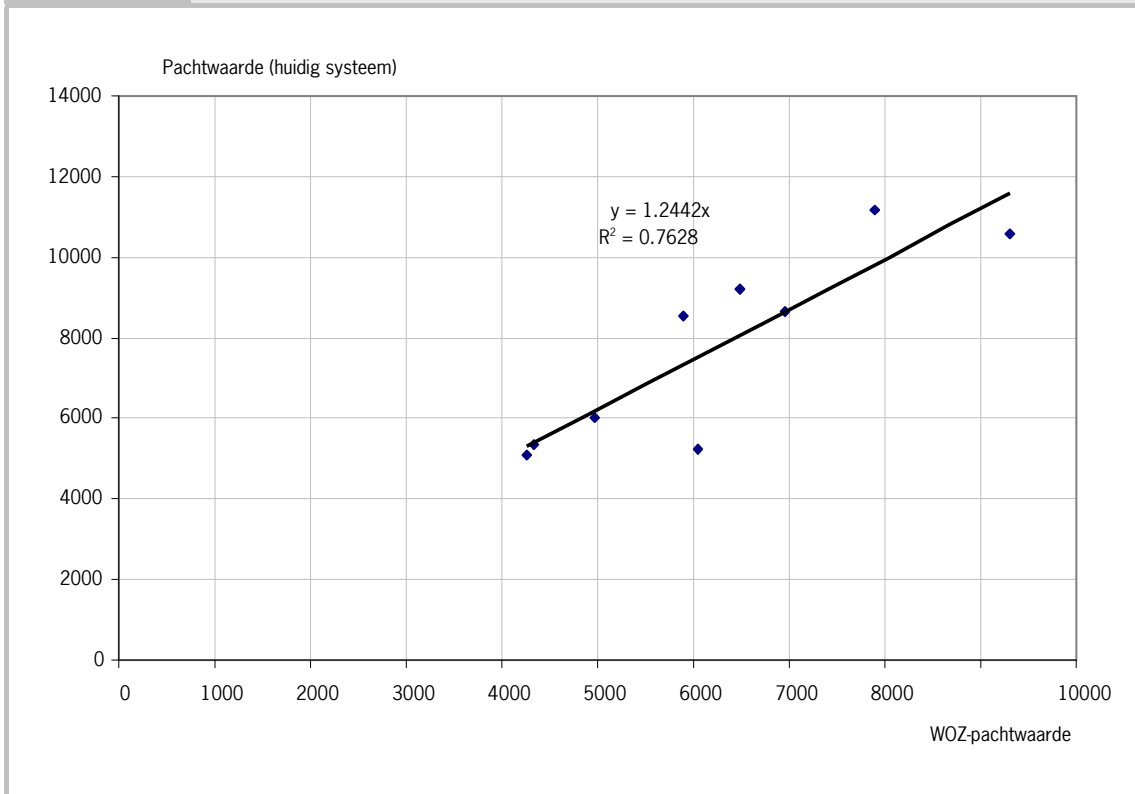
De taxatie in het kader van de WOZ kent voor agrarische bedrijfsgebouwen twee taxatiewijzers, te weten: de Taxatiewijzer en kengetallen Deel 20A (Grond bij agrarische objecten) en Deel 20B (Agrarische gebouwen). Beide delen geven een zeer gedetailleerd overzicht van de te taxeren objecten. Daarnaast is er nog een uitgebreide vraagbaak. De taxatiewijzers worden permanent geactualiseerd. Deel 20A en 20B zijn geldig voor de waardepeildatum 1 januari 2009, kortom voor 2010, het jaar waarin alle WOZ-waarden opnieuw worden vastgesteld. Deel 20A, Grond bij agrarische objecten, hanteert dezelfde regio-indeling als de Regeling pachtprizen 2009, te weten: 14 groepen van landbouwgebieden. Deel 20B, Agrarische (bedrijfs)gebouwen, geeft bedragen per m² in relatie tot de bouwjaarklasse en het gebruikte materiaal voor alle soorten bouwsels die op agrarische bedrijven voor kunnen komen. Daarnaast wordt uitgegaan van een standaardgrootte per type gebouw. Aangezien de bouwkosten per m² afnemen naarmate een gebouw groter is (per m² minder voorzieningen en installaties), vindt er een correctie plaats op basis van de afwijking van de grootte van het object ten opzichte van de standaardgrootte. Ten slotte is er nog een correctie mogelijk vanwege mogelijke afwijkingen ten opzichte van een normale fundering.

Volgens de VNG gebruiken veel gemeenten tegenwoordig de taxatiewijzer. De taxatie is daardoor onder andere beter opgewassen tegen bezwaarschriften. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor meerdere doeleinden: gemeentelijke onroerend goed belasting, huurwaardeforfait in de IB, waterschapsheffing, hypotheekverstrekking, te verzekeren waarde, enzovoort. Alle getaxeerde waarden komen in de WOZ-databank (info@wozdatacenter.nl). Daarnaast beschikken de gemeenten over hun eigen getaxeerde waarden en het CBS over alle getaxeerde waarden.

Onderzoek bruikbaarheid WOZ-waarde agrarische bedrijfsgebouwen AMEV (1996)

Reeds in 1996 is met behulp van gegevens van de toenmalige AMEV onderzoek gedaan naar bruikbaarheid van WOZ-taxaties voor het vaststellen van de maximale pacht van agrarische bedrijfsgebouwen. Het onderzoek leverde in totaal 15 waarnemingen op. Daarvan was een aantal niet bruikbaar omdat het vrij nieuwe gebouwen betrof waarvan de pachtprijs was bepaald met behulp van art. 3 lid 7¹ in plaats van art. 3 lid 4 Pachtnormenbesluit 1995. De 9 overblijvende waarnemingen laten zien (figuur 4.1) dat er een redelijk verband bestaat tussen de pachtprijs in het huidige systeem en de pachtprijs berekend met behulp van de WOZ-waarde. Omdat er gerede twijfel bestond omtrent de representativiteit van de set waarnemingen (van 1 grote verpachter) wordt besloten tot een uitgebreider onderzoek dat in 1998 werd afgerond.

¹ Door verpachter opgerichte nieuwe bedrijfsgebouwen of glasopstanden. Pachtprijs op basis van jaarlijkse afschrijving op grond van de vervangingswaarde, rente van het geïnvesteerde kapitaal en eigenaarlasten.

Figuur 4.1**Pachtwaarde agrarische bedrijfsgebouwen (huidig systeem) en pachtwaarde via WOZ-waarde**

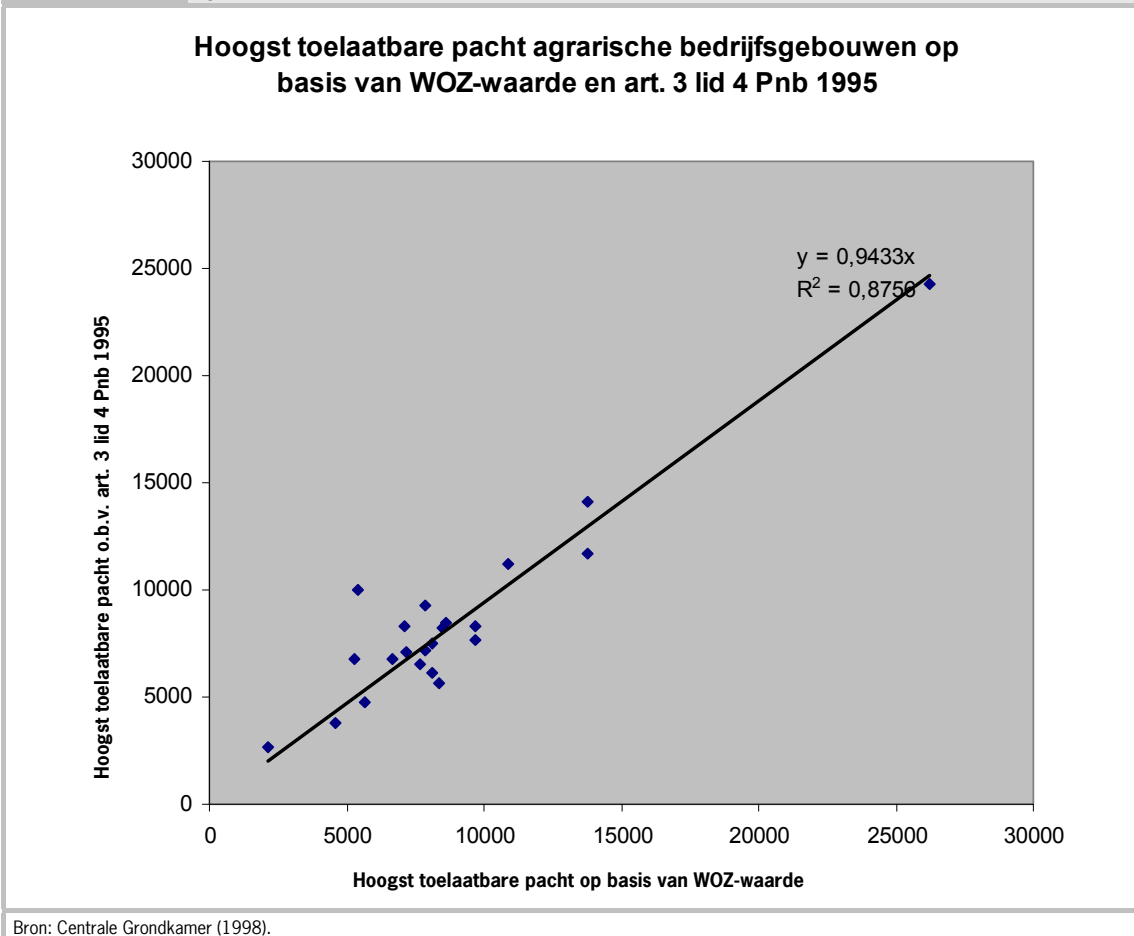
Bron: Grondkamers (1996): onderzoek agrarische bedrijfsgebouwen AMEV.

Onderzoek bruikbaarheid WOZ-waarde agrarische bedrijfsgebouwen mr. Kok (vz.) (1998)

De Centrale Grondkamer heeft in de tweede helft van jaren negentig op verzoek van het ministerie van LNV een aantal proeftaxaties verricht om na te gaan of de pachtwaarde ontleend zou kunnen worden aan de WOZ-waarde. Uit het onderzoek bleek onder meer dat de WOZ-taxaties van agrarische bedrijfsgebouwen in veel gevallen aan de lage kant zijn, dat een WOZ-taxatie als grondslag voor de waardebeoordeling kan dienen (tenzij deze kennelijk onjuist is), dat de huidige pachtbepaling geen relatie heeft met verkeerswaarde (maar dit zou aangepast kunnen worden) en dat de pachter verbeteringen aan de gebouwen kan hebben aangebracht (pachterinvesteringen) die door de Grondkamers buiten beschouwing worden gelaten, maar die wel bij de bepaling van de WOZ-waarde worden meegenomen. Het resultaat van een en ander is destijds gerapporteerd aan het ministerie van LNV. Deze heeft er geen aanleiding in gezien - sinds 1998 zijn de pachtbepalingen vier maal gewijzigd - om de pachtbepalingen voor bedrijfsgebouwen te baseren op de WOZ-waarde.

Figuur 4.2

Pachtprijs agrarische bedrijfsgebouwen op basis van WOZ-waarde versus pachtprijs op basis van art. 3 lid 4 Pnb 1995



Alle waarnemingen exclusief de niet representatieve waarnemingen en verder:

- exclusief nr. 8 (nulwaarneming: pachtwaarde=pachterinvestering);
- exclusief nr. 14 (niet representatief: nieuw gebouw met pachtsom van 40.000 gulden per jaar);
- exclusief nr. 21 (pacht volgens art.3 lid 4 Pnb 1995 is extreem laag: +/- 1.400 gulden per jaar).

Het toenmalige onderzoek is in dit onderzoek opnieuw tegen het licht gehouden. Het gaat om 35 taxaties van 3 paar taxateurs. Bij het vergelijk is gecorrigeerd voor pachterinvesteringen. De pachtwaarde op basis van de WOZ is berekend als de som van 2% van de waarde van de ondergrond en 10%¹ van de waarde van het gebouw. Op basis van de taxaties geven 2 paar taxateurs aan dat pachtwaarde en WOZ-waarde redelijk overeen komen, terwijl 1 paar een andere mening is toegedaan. Wanneer de niet representatieve waarnemingen (artikel 3, lid 7 Pachtnormenbesluit 1995) worden geëlimineerd ontstaat het in figuur 4.2 weergegeven verband.

De pachtprijs op basis van de systematiek van tabel 1 en op basis van de WOZ-waarde (0,02 x grondwaarde + 0,1 x waarde gebouwen) blijken redelijk overeen te komen. De overeenkomst verbetert zelfs nog enigszins indien de berekening op basis van de WOZ-waarde als volgt wordt aangepast: 0,04 x grondwaarde + 0,09 x waarde gebouwen.

¹ Bij de berekening van de pachtprijs op basis van de WOZ-waarde werd uitgegaan van 10% van het getaxeerde bedrag, omdat de WOZ-waarde 'vroeger' aan de lage kant bleek.

Voor- en nadelen gebruik WOZ-waarden

Voordelen

1. De WOZ-taxaties zijn gratis beschikbaar (lage uitvoeringskosten) en worden jaarlijks geactualiseerd;
2. WOZ-taxaties worden gebaseerd op Taxatiewijzers die in de loop van de tijd steeds verfijnder (beter) zijn geworden. Elk denkbaar agrarisch gebouw komt er in voor;
3. De WOZ-taxaties maken steeds meer gebruik van de Taxatiewijzers (onder meer vanwege de bescherming die de Taxatiewijzers bieden tegen bezwaarschriften) en de bijbehorende software die de VNG ter beschikking stelt. Dit betekent dat WOZ-taxaties steeds meer uniform worden toegepast;
4. De WOZ-taxatie is 1 systeem en sluit goed aan bij de waardebepaling van nieuwe gebouwen. Het vigerende systeem werkt met 3 verschillende artikelen, te weten: art. 16 lid 1 Ppb 2007 voor oude gebouwen, art. 17 lid 1 Ppb 2007 voor nieuwe gebouwen en artikel 19 lid 1 en 2 Ppb 2007 voor gebouwen die geen relatie met het aantal hectaren hebben;
5. De WOZ-taxatie kent niet de omweg van een hectarenorm, maar gaat uit van vierkante meters;
6. De WOZ-taxatie neemt expliciet de ondergrond in de waardering mee. Er is zelfs een aparte Taxatiewijzer voor de waardering van de ondergrond van agrarische bedrijfsgebouwen. Die maakt gebruik van de 14 pacht prijsgebieden. Dit doet recht aan de regionale verschillen in de waarde van de ondergrond.

Nadelen

1. Door de pachter zelf betaalde verbeteringen van opstallen van de verpachter maken deel uit van de WOZ-waarde.¹ Deze zouden er door grondkamers uitgehaald kunnen worden, maar dat betekent een extra uitvoeringslast voor de grondkamers;
2. De pachter heeft geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden voor wat betreft de WOZ-aanslagen, maar moet op basis daarvan wel pacht betalen;
3. Indien de pachter bij de grondkamer bezwaar maakt tegen de vastgestelde pacht prijs (die gebaseerd is op de WOZ-taxatie) en de grondkamer honoreert dat bezwaar, dan is er sprake van twee verschillende waarden. De verpachter betaalt WOZ-belasting over een ander bedrag dan waarover hij pacht ontvangt. Onduidelijk is hoe dat juridisch uitwerkt;
4. Mestkelders worden mogelijk niet waargenomen en er is geen informatie over de capaciteit van de mestbewaring.
5. De prijs sprong is onbekend.

¹ Indien de grondkamers net als nu de pachter investeringen waarderen, dan kan dat op de WOZ-waarde in mindering worden gebracht.

5 Oplossingsrichting 2: modernisering huidige systeem met handhaving hectarenorm

Een Petit comité (Pc) bestaande uit de deskundigen van de Begeleidingscommissie is nagegaan of het mogelijk is de pachtnormen voor agrarische bedrijfsgebouwen, zoals geduid in artikel 16 lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007, te moderniseren. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan. Als de ideale benadering merkt het Pc de gecorrigeerde vervangingswaarde¹ aan bij voortgezet agrarisch gebruik, waarvan vervolgens een vast percentage dient te worden genomen ter berekening van de pacht prijs. Echter, uit een oogpunt van eenvoud, toepasbaarheid en uitvoeringskosten adviseert het Pc een variant op het vigerende systeem (artikel 16 lid 1 Ppb 2007).

Laat de werking van artikel 16 lid 1 Ppb voortduren, met dien verstande dat:

1. het inschalen van de doelmatigheid van bedrijfsgebouwen in de nieuwe opzet met intervallen van 5% oploopt van slecht naar goed (van 0 tot 100%);
2. de bedragen per ha worden aangepast;
3. de gestaffelde toepassing van de hectarenorm wordt afgeschaft;
4. de berekening voor hoeveel hectaren de gebouwen geschikt zijn beter wordt onderbouwd en optioneel;
5. de waarde van de ondergrond van de gebouwen expliciet wordt meegenomen.

Ad 1. Doelmatigheid

De schaal van de doelmatigheidsklassen loopt in dit voorstel van slecht tot goed. De kwalificatie 'zeer goed' dient gereserveerd te worden voor nieuwe, moderne bedrijfsgebouwen. Daarvoor wordt artikel 17 lid 1 Ppb 2007 gebruikt. De kwalificatie 'goed' is in het geactualiseerde systeem bedoeld voor bedrijfsgebouwencomplexen, welke 20 jaar na nieuwbouw, overgaan van artikel 17 lid 1 Ppb 2007 naar artikel 16 lid 1 Ppb 2007. Gesteld dat gedurende de eerst 20 jaar het gebruikelijke onderhoud is verricht en zo nodig inrichting en installaties na het verstrijken van de daarbij behorende afschrijvingsperiode zijn vernieuwd dan wel gerenoveerd. Door met intervallen van 5% te werken krijgen de grondkamers een flexibele keuze bij het bepalen van de doelmatigheid van agrarische bedrijfsgebouwen. Als ondergrens bij de klasse 'slecht' is een bedrag gekozen (zie ad 2) dat net voldoende moet zijn om de onderhoudskosten, de eigenaarlasten en de verzekeringspremie te dragen. De verpachter krijgt voor bedrijfsgebouwen met de kwalificatie 'slecht' dus geen rendementsvergoeding. Een dergelijke situatie kan zich voordoen indien de pachter zijn bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een nieuwe ligboxenstal of een bedrijfsloods (met bewaar ruimte) die hij op eigen kosten heeft gebouwd.

¹ Dit is ook de methode die de WOZ voorschrijft indien er te weinig transacties van agrarische bedrijfsgebouwen zijn geregistreerd om daar de verkeerswaarde uit af te leiden. Aangezien er weinig transacties van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvinden en het door gaan om 1 bedrag voor alle gebouwen gaat (en niet per bedrijfsgebouw) is men wel aangewezen op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Omschrijving:

Vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak wordt bepaald door uit te gaan van de herbouw waarde van die zaak. Dit is het bedrag dat moet worden betaald om een vergelijkbaar nieuw object te bouwen. Vervolgens moet overeenkomstig de leeftijd van het pand op de herbouw waarde worden afgeschreven. Die afschrijving kan worden gesplitst in twee soorten afschrijving: een afschrijving door technische veroudering van het pand en een afschrijving door functionele veroudering van het pand.

Technische veroudering

Bij de berekening van de technische veroudering wordt rekening gehouden met de leeftijd van het gebouw, de verwachte levensduur (hoe oud kan het pand worden) en de restwaarde van het pand (wat is het pand nog waard aan het eind van de levensduur).

Functionele veroudering

Bij het bepalen van de functionele veroudering wordt rekening gehouden met economische veroudering (in hoeverre is er maatschappelijk gezien nog behoefte aan het pand), verandering van bouwwijze (kan er nu goedkoper worden gebouwd), belemmering in gebruiksmogelijkheden (kan het pand nog optimaal worden benut) en excessieve gebruikskosten (bijzondere onderhoudskosten) van het pand.

Grondwaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de grond die bij de onroerende zaak behoort wordt bepaald door uit te gaan van de prijs die de gemeente in rekening brengt bij verkoop of uitgifte van die grond. Het moet dan gaan om grond met een vergelijkbare bestemming.

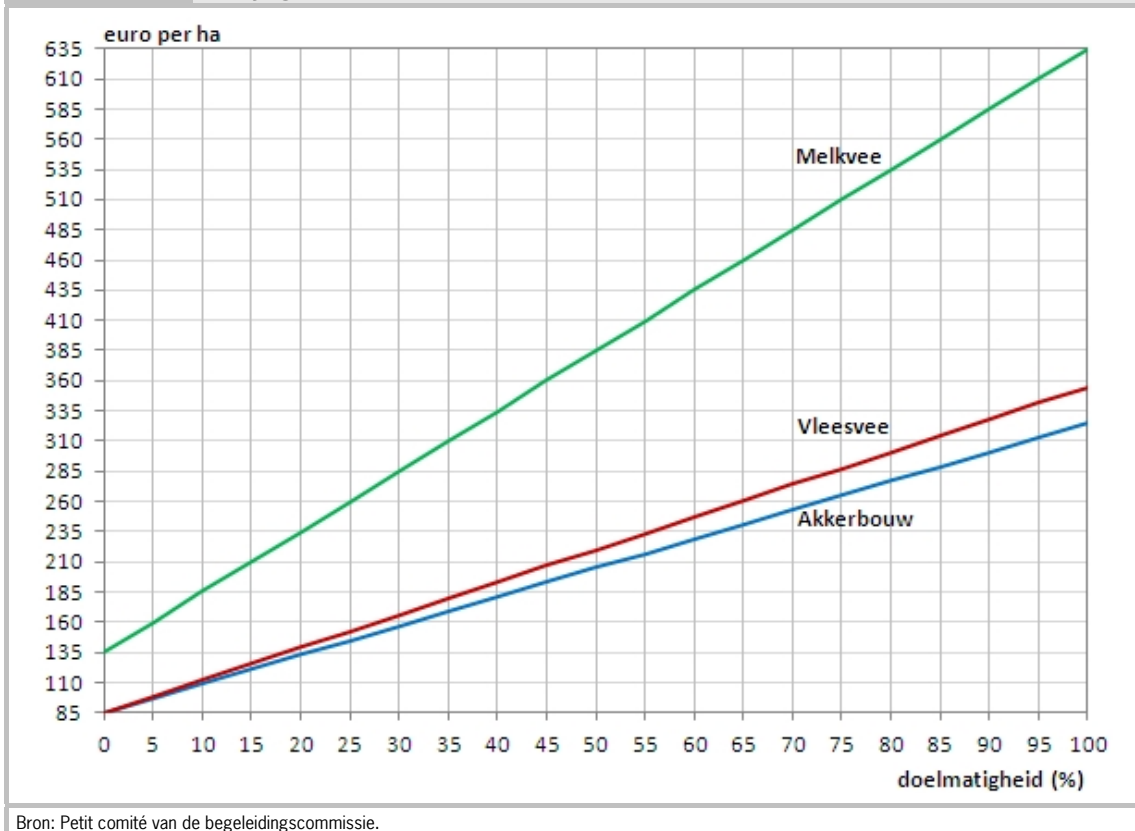
Ad 2. Nieuwe bedragen

Het Pc heeft een drietal fictieve praktijkgevallen uitgewerkt, welke zijn te beschouwen als 'goed' te kwalificeren bedrijfsgebouwen. Daarbij zijn normatief diverse aannames gemaakt. Zo is in bijlage 1 een melkveebedrijf met een bedrijfsareaal van 45 ha beschreven, waarvan de bedrijfsgebouwen (als complex beschouwd), na ommekomst van de eerste 20 jaar na nieuwbouw, gewaardeerd zijn tegen een economische waarde bij agrarisch gebruik van 40% van € 715.000, ofwel € 286.000. De hiervan afgeleide pachtwaarde, wordt, mede acht slaande op risico en liquiditeit van een dergelijke belegging, gesteld op 10% van € 286.000, ofwel € 28.600 per jaar. Per hectare uitgedrukt is dat € 635 per jaar. Bij de doelmatigheidsklasse goed (dus in de top van de grafiek) behoort dus een pachtwaarde van € 635 per ha. Thans is dat € 459 per ha; een verhoging van 38% (let op dat geldt in het vigerende systeem alleen voor de eerste 15 ha). De ondergrens bij de klasse 'slecht' is moeilijker aan te geven. Daar zou een pachtwaarde moeten worden ingevuld die, vermenigvuldigd met de toegerekende oppervlakte, nog juist de onderhoudskosten en eigenaarlasten als de WOZ-belasting, de verzekeringspremie, enzovoort van de gebouwen dekt. Uitgegaan wordt van € 135 per ha. Tussen goed en slecht zit daarmee een traject van € 500. Bij 20 intervallen komt dat per interval neer op € 25 (zie figuur 5.1).

Er is in bijlage 1 ook een fictief akkerbouwbedrijf uitgewerkt ter grootte van 60 ha met een investeringsbedrag voor nieuwbouw van € 490.000. Na ommekomst van wederom 20 jaar en uitgaande van de hierboven gehanteerde criteria, wordt de economische waarde bij agrarisch gebruik gesteld op 45% van € 490.000, ofwel € 220.000. Gelet op de multifunctionaliteit van deze gebouwen (vrij hoge loodsen met een vrije overspanning) wordt de hiervan afgeleide jaarlijkse pachtwaarde, rekening houdend met onder andere risico en liquiditeit van deze belegging, gesteld op 8,75% van 220.000, ofwel 19.250 per jaar, afgerond € 325 per ha per jaar. Deze € 325 behoort dus bij de doelmatigheidsklasse 'goed.' Het bestaande systeem vermeldt in de top € 383, zodat we met het nieuwe systeem ongeveer 20% lager uitkomen. De norm voor 'slecht' wordt op € 85 gesteld, zodat tussen goed en slecht een verschil zit van € 240. Bij 20 intervallen op de X-as van de grafiek geeft dat een bedrag van € 12 per interval. Opgemerkt zij nog dat akkerbouwbedrijven in z'n algemeenheid qua toe te rekenen kosten voor slijtage en onderhoud gunstiger uit de bus komen dan rundveebedrijven (denk bijvoorbeeld aan de invloed van mest en gier op betonrooster en andere onderdelen van het gebouw).

Ten slotte is een fictief vleesveebedrijf bedacht, wat een mix is van vleesstieren en zoogkoeien. Bij wederom een bedrijfsoppervlakte van 45 ha en een voorlopige aanname van 3,5 gve (grootvee-eenheid) per hectare, denkt het Pc aan een gebouwencomplex waarin 158 gve aan meststieren dan wel zoogkoeien kunnen worden gehuisvest.

Figuur 5.1 Voorstel voor modernisering hoogst toelaatbare pachtprizen agrarische bedrijfsgebouwen



De investeringskosten van de gebouwen worden begroot op € 400.000, te weten: 158 x € 1.850 per gve plus € 60.000 voor verhardingen erf en 48.000 voor een eenvoudige kapschuur voor werktuigen en opslag hooi en stro. Na ommekomst van 20 jaar wordt de economische waarde gesteld op 40% van 400.000, zijnde € 160.000. De hiervan afgeleide pachtwaarde wordt gesteld op 10% van € 160.000, ofwel € 16.000 per jaar, afgerond € 355 per ha per jaar. De norm voor slecht wordt gesteld op € 85, zodat het verschil tussen goed en slecht € 270 bedraagt. Bij 20 intervallen op de X-as betekent dit € 13,50 per interval (zie figuur 5.1).

Ad 3. Hectarenorm beter onderbouwen

Voor de beoordeling voor hoeveel hectaren de gebouwen geschikt zijn, bestaan binnen de Grondkamers en de Centrale Grondkamer interne richtlijnen. De vraag voor hoeveel hectaren gepachte bedrijfsgebouwen bedoeld dan wel geschikt zijn wordt voor veehouderijbedrijven bepaald aan de hand van het aantal stuks vee dat een gebouw kan herbergen. Voor een melkveebedrijf wordt doorgaans uitgegaan van 2,5 gve per ha. Wanneer een melkkoe op 1 gve wordt gezet en jongvee gemiddeld op 0,5 gve, dan zouden de onderkomens van het vee, de bedrijfsgebouwen, van het in bijlage 1 uitgewerkte fictieve melkveebedrijf (78 melkkoeien en 75 stuks jongvee), geschikt zijn voor 46 ha. De agrarische wet- en regelgeving kent evenwel grenzen, als het gaat om de maximale benutting van de grond. In het vervolg wordt aangegeven wat de maximale veebezetting per hectare is, rekening houdend met de maximale norm voor stikstof(ureum)excretie en fosfaatexcretie.

Stikstofrem op de veedichtheid

Een melkkoe die jaarlijks 8.000 liter melk geeft, heeft een excretie van 110,5 kg stikstof. Uitgaande van een maximale benutting per hectare van 250 kg (derogatie), betekent een en ander dat er 2,26 melkkoeien per hectare kunnen worden gehouden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drijfmest

(hogere norm) en vaste mest (lagere norm). Door een aangepaste voeding kan het ureumgehalte (normaal 22) worden verlaagd (tot bijvoorbeeld 18), zodat kan worden uitgegaan van circa 2,5 melkkoe per hectare. We hebben dan echter nog geen rekening gehouden met het bijbehorend jongvee. Op grond van het bovenstaande is te overwegen, om uitgaande van de premisse dat er geen mest buiten het eigen bedrijf hoeft te worden afgezet, als norm 2,2 melkkoeien met bijbehorend jongvee per hectare te hantieren. Voor zoogkoeien is de excretie 71,1 kg (drijfmest) respectievelijk 63,5 kg (vaste mest), zodat in geval van zoogkoeien een norm van 3,5 gve respectievelijk 3,94 gve per hectare kan worden aangehouden

Fosfaatrem op de veedichtheid

De tweede rem op de veedichtheid is de fosfaatexcretie. Ga uit van 95 kg per hectare (bij een pal-getal voor de grond van minder dan 27 is het 100 kg en bij een pal-getal boven de 50 is het 85 kg). Een melkkoe die 8.000 liter melk geeft, produceert 41,2 kg, zodat hiervan afgeleid 2,3 melkkoeien per hectare kunnen worden gehouden. Bij zoogkoeien is de productie 27, 2 kg per koe, zodat hiervan afgeleid 3,5 zoogkoeien per hectare kunnen worden gehouden.

Ad 4. Gestaffelde berekening schrappen

In het oude systeem daalde de hectareprijs bij toename van bedrijfsgrootte. Dit omdat in het verre verleden de bouwkosten als leidraad werden gehanteerd. Voor kleine gebouwen zijn deze kosten per m² hoger dan voor grote eenheden. Dit strookt evenwel niet met de gebruikswaarde in de praktijk. Een bedrijf met 22 melkkoeien en jongvee op 10 ha heeft een veel hogere kostprijs dan bijvoorbeeld het in bijlage 1 uitgewerkte melkveebedrijf ter grootte van 45 ha met 78 melkkoeien en 75 stuks jongvee. Daardoor hebben de gebouwen op het laatste bedrijf een hogere gebruikswaarde. Voorgesteld wordt om uit te gaan van 1 prijs per hectare, die alleen wordt bepaald door de mate van doelmatigheid. Dus ongeacht het aantal hectaren waarvoor de bedrijfsgebouwen worden gebruikt. Daarmee komt de gestaffelde berekeningswijze van de matrix van art. 16 lid 1 Ppb 2007 te vervallen.

Ad 5. Ook ondergrond gebouwen waarden (optioneel)

In het huidige systeem wordt de ondergrond van bedrijfsgebouwen met het daarbij behorende erf toegerekend aan de oppervlakte cultuurgrond. In dit voorstel wordt de ondergrond apart gewaardeerd. Uitgaande van een oppervlakte ondergrond en erf van 4.000 vierkante meter resulteert er bij een voorzichtige waardering van € 20 per m² een kavelprijs (exclusief ondergrond woonhuis met daarbij behorend erf en tuin) van € 80.000. Gelet op risico en liquiditeit van deze belegging, wordt, evenals bij cultuurgrond, uitgegaan van 2% rendement. Dat resulteert bij een goed bedrijf in een extra pachtwaarde van € 1.600, bij 45 ha overeenkomend met € 36 per ha extra en bij een slecht bedrijf op +/- 20% van € 1.600, zijnde € 320, overeenkomend met ruim € 7 per ha extra. Voormelde € 320 stemt nagenoeg overeen met de te besparen pacht voor cultuurgrond (deze oppervlakte wordt immers verkleind). De conclusie zou kunnen zijn dat een verpachter bij een oplopende doelmatigheid van de bedrijfsgebouwen extra wordt beloond voor de boven de waarde van cultuurgrond uitstijgende waarde van de ondergrond en het bijbehorende erf. Bij een slechte doelmatigheid renderen de gebouwen voor een pachter niet of nauwelijks, reden waarom deze voorbeelduitwerking rechtvaardig overkomt.

Praktische uitwerking

Bij de uitwerking van dit systeem in de praktijk, worden evenals in het bestaande systeem de navolgende stappen gezet:

- Eerst wordt nagegaan welke doelmatigheidsklasse van toepassing is;
- Dan wordt berekend (voor veebedrijven via het aantal gve's) voor hoeveel hectaren de bedrijfsgebouwen geschikt zijn;
- Ten slotte wordt nagegaan hoeveel hectaren cultuurgrond er bij de verpachte hoevee hoort. Dus inclusief overige eigendom- en pachtpercelen van de pachter;
- Het gemoderniseerde systeem wordt daarmee op vergelijkbare wijze toegepast als het vigerende systeem.

Voor- en nadelen gemoderniseerd artikel 16 lid 1 Ppb 2007

Voordelen

1. Heeft draagvlak onder vertegenwoordigers van pachters en verpachters.
2. Heeft de voorkeur van de grondkamers.
3. De correctie voor pachterinvesteringen loopt net als nu via de grondkamers.
4. De aangepaste normering (geleide schaal) geeft in de praktijk meer mogelijkheden om prijs en kwaliteit/doelmatigheid te matchen, wat met het bestaande systeem gaandeweg nauwelijks nog mogelijk is. Beoordeling van 50 beschikkingen van de Grondkamers met betrekking tot de hoogst toelaatbare pachtprizen voor agrarische bedrijfsgebouwen bevestigt deze tekortkoming van tabel 1.
5. De voorgestane aanpak maakt dat de taxateurs van de grondkamers vrijwel op de oude voet verder kunnen gaan.
6. De uitvoeringskosten worden zeker niet hoger. Eerder lager omdat de grondkamers met de aangepaste normering beter uit de voeten kunnen en er dus minder bezwaar en beroep te verwachten is.
7. Ten slotte zijn er nu meer economische prikkels voor de verpachter om goed onderhoud te plegen dan wel over te gaan tot noodzakelijk renovatie. Ook zal de pachter, in tegenstelling tot de situatie onder het bestaande systeem, de verpachter eerder aanspreken op zijn verplichting de gebouwen in een goede en bruikbare staat te houden. Hij betaalt er immers (meer) voor.

Nadelen

1. Prijsprong onbekend (verhoging voor melkveebedrijven).
2. Continue schaalvergroting kan de pacht prijs van bedrijfsgebouwen beïnvloeden.
3. Milieubeleid, voor zover dat invloed heeft op de maximale veedichtheid per hectare, beïnvloedt de pacht prijs van bedrijfsgebouwen.
4. Vaststelling van het aantal hectaren per gebouw blijft normatief. Het totale bedrijfsareaal van een bedrijf met een hoge veedichtheid kan bijvoorbeeld kleiner zijn dan de voor de gepachte bedrijfsgebouwen berekende hectarenorm.
5. Het aantal voor bedrijfsgebouwen relevante hectaren van gemengde bedrijven moet nog gespecificeerd worden.
6. De bedragen zijn vastgesteld op basis van 3 fictieve voorbeeldbedrijven. Dat lijkt een nogal smalle basis om een dergelijk systeem in te voeren.
7. Het betreft geen eenduidig systeem zoals de WOZ, maar 3 verschillende systemen naast elkaar: art. 16 lid 1 (oude gebouwen), art. 17 lid 1 (nieuwe gebouwen) en artikel 19 lid 1 en 2 (gebouwen die geen relatie met het aantal hectaren hebben).
8. Het voorstel is nog onvoldragen.

6 Conclusies

Huidige methode ter discussie

De huidige methode van het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs van oudere agrarische gebouwen (art. 16 lid 1 Ppb 2007) is door de commissie-Van Hall II ter discussie gesteld. Enerzijds omdat het huidige systeem niet meer naar behoren functioneert en anderzijds omdat de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs op basis van de WOZ-waarde een aantrekkelijk alternatief lijkt (zie paragraaf 3). In deze notitie zijn 2 alternatieve berekeningswijzen onderzocht, te weten: een berekening op basis van de WOZ-waarde en een modernisering van de huidige berekening.

Pachtprijsbepaling op basis van de WOZ-waarde

De waardebepaling van agrarische bedrijfsgebouwen in het kader van de WOZ week in het verleden niet al te zeer af van de waardebepaling door de grondkamers volgens art. 16 lid 1 Ppb 2007 (oude art.3 lid 4 Pnb 1995). Het belangrijkste argument om desalniettemin (voorlopig) af te zien van gebruik van de WOZ-waarde is dat pachterinvesteringen in de praktijk nog regelmatig voorkomen. De WOZ-taxateurs nemen bij de waardebepaling dergelijke investeringen mee en komen daardoor hoger uit. In de huidige praktijk van art. 16 lid 1 Ppb 2007 denken de taxateurs van de grondkamers dergelijke verbeteringen bij de waardebepaling weg. Een tweede moeilijkheid is de omstandigheid dat de pachter geen bezwaar kan maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde, aangezien dat recht is voorbehouden aan de eigenaar.

Modernisering van het huidige op de hectarenorm gebaseerde systeem

Het voorstel van het Petit comité (Pc) van de deskundigen uit de begeleidingscommissie behelst:

1. de vervanging van de doelmatigheidsindeling in 3 klassen door een glijdende schaal;
2. de aanpassing van de bedragen van de hectarenorm;
3. het schrappen van de omgekeerde progressiviteit bij toepassing van de hectarenormen;
4. het onderbouwen van de interne richtlijnen van de grondkamers op basis waarvan het aantal voor een agrarisch bedrijfsgebouw relevante hectaren wordt vastgesteld;
5. optioneel: het expliciet waarderen van de ondergrond van bedrijfsgebouwen.

Het voorstel heeft draagvlak bij betrokkenen, te weten: pachters, verpachters en grondkamers. Het handhaven van een hectarenorm wordt daarbij nodig geacht om het rendement voor de pachter van het gebruik van de bedrijfsgebouwen te kunnen inschatten. Uitgaan van vierkante meters, zoals bij de WOZ-waardering het geval is, geeft daaromtrent geen informatie. Hoewel het voorstel een verbetering inhoudt van het vigerende systeem lijkt het nog onvoldoende voldragen. Zo zijn de voorgestelde nieuwe bedragen per hectare gebaseerd op slechts 3 fictieve bedrijven, waarbij op tal van punten op normatieve wijze aannames zijn gemaakt: bedrijfsareaal per bedrijfstype, stichtingskosten gebouwen, waarde daarvan (als percentage) na 20 jaar, redelijk rendement, enz. Daarnaast komen de hectarebedragen van vleesbedrijven nu overeen met die van akkerbouwbedrijven in plaats van melkveebedrijven zoals onder het huidige systeem. Voorts is de methode op basis waarvan wordt bepaald voor hoeveel hectaren een bedrijfsgebouw geschikt is nog onvoldoende uitgewerkt. Tot slot is de prijsprong onbekend en is het niet duidelijk of er bij invoering overgangsbepalingen gewenst zijn.

In overweging wordt gegeven de modernisering van de huidige op de hectarenorm gebaseerde berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen verder uit te werken alvorens toe te passen.

Slot

Bij los land betaalt men een bedrag aan pacht naar gelang van het aantal hectaren dat men pacht en bij agrarische woningen op basis van het aantal van vierkante meters afgeleide punten. De waardebeoordeling van agrarische bedrijfsgebouwen in het kader van de WOZ-aantal vierkante meters - past in dat rijtje. Zowel de huidige wijze van vaststellen van de hoogst toelaatbare pacht prijs van bedrijfsgebouwen als die in het voorstel van het Pc, zijn gebaseerd op de hectarenorm. De gedachte daarachter is de bruikbaarheid of het rendement van de bedrijfsgebouwen voor elke afzonderlijke pachter en niet het aantal beschikbare vierkante meters bedrijfsgebouwen. Daarmee wijkt een op een hectarenorm gebaseerde bepaling van de hoogst toelaatbare pacht prijs fundamenteel af van die van los land en van agrarische woningen.

Bijlage 1

Voorbeeldberekeningen gemoderniseerd artikel 16 lid 1 Ppb 2007

Melkveebedrijf

Er is fictief een melkveebedrijf gewaardeerd, dat 20 jaar geleden is gebouwd. Daarbij zijn de volgende aannames gemaakt:

- bedrijfsareaal 45 ha;
- gebouwen geschikt voor 78 melkkoeien en 75 st. jongvee;
- 2=2 rijige ligboxenstal van 54 x 26,88 meter;
- Werktuigenloods van 300 m²;
- erfverharding 2.00 m²;
- exclusief melktank en melkinstallatie, alsmede kuilvoerplaten en/of sleufsilos;
- stichtingskosten 715.000;
- actuele waarde na 20 jaar, uitgaande van tussentijdse renovatie van gedeelten van de stalrichting, te stellen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, ter grootte van 40% van 715.000 ofwel € 286.000;
- de hiervan afgeleide pachtwaarde is te stellen op 10% (voor rente, afschrijving, onderhoud, verzekeringspremie, waterschapslasten en overige publiekrechtelijke lasten), neerkomen op een pachtwaarde van 28.600 per ha. Gedeeld door 45 ha resulteert dat in een bedrag van € 635 per ha, overeenkomend boven in klasse goed.

Akkerbouwbedrijf

Uitwerking van een fictief akkerbouwbedrijf ter grootte van 60 ha met een pachtwaarde gebaseerd op de doelmatigheidsklasse 'goed.' De stichtingskosten zien er als volgt uit:

- bedrijfsloods ter grootte van 1.200 m², waarvan 400 m² (800 ton aardappelen) is ingericht als aardappelbewaarplaats;
- de bouwkosten zijn afhankelijk van de wijze van funderen gemiddeld als volgt te begroten: 800 m² x € 275 per m² en 400 m² x € 500 per m² = € 420.000, gevoegd bij € 70.000 voor erfverharding en enige infrastructuur komt de totale investering uit op € 490.000;
- Na ommekomst van 20 jaar is de waarde nog te stellen op € 196.000;
- Pachtwaarde 10%, zijnde 19.600 per jaar, gedeeld door 60 ha is afgerond € 325 per ha. Dit is ruim € 50 onder de huidige normen.

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