

WAARDERING VAN LANDBOUWGRONDEN

REDE

UITGESPROKEN TER GELEGENHEID VAN DE
35^e VERJAARDAG VAN DE LANDBOUWHOGESCHOOL
OP 9 MAART 1953 DOOR DE RECTOR MAGNIFICUS

PROF. DR IR G. MINDERHOUD



H. VEENMAN & ZONEN • WAGENINGEN

*Excellenties,
Mijne Heren Curatoren,
en Gij allen, die bij de herdenking van de 35ste dies
natalis van de Landbouwhogeschool blijf van Uw
belangstelling geeft,*

Dames en Heren,

Ik moge in dit uur Uw aandacht vragen voor het probleem van de taxatie of waardering van landbouwgronden en in het bijzonder voor enkele punten, welke in verband met dit vraagstuk op een oplossing wachten. Ik zal daarbij de woorden „grond” en „bodem” als synoniemen beschouwen en er mij naar willekeur van bedienen.

Grond is een bijzonder goed. Grond is in het algemeen onverplaatsbaar, bij doelmatig gebruik onvernietigbaar en bovendien onvermeerderbaar.

Dit complex van eigenschappen komt bij geen enkel ander goed voor.

Het feit, dat de aanwezige oppervlakte grond in ons land niet voor vermeerdering vatbaar is, leidt tot verregaande consequenties, vooral omdat onze bevolking reeds gedurende verscheidene decennia sterk in aantal toeneemt.

Tot deze groei van de bevolking draagt vooral de agrarische sector in belangrijke mate bij. De aard van de agrarische bevolking, die zeer gehecht is aan het ouderlijke beroep, werkt er eveneens toe mede, dat er bij voortduring veel meer jonge mensen boer willen worden dan in verband met de beschikbare grond mogelijk is.

Het ontginnen van woeste grond, het bedijken en droogmalen van te voren door water bedekte gronden en het intensiveren van de cultuur op reeds in gebruik zijnde gronden enz., hebben weliswaar ten dele in de behoefte aan nieuwe cultuurgrond voorzien, doch niettemin is in de loop van deze eeuw bij voortduring sterker gebleken, dat wie landbouwgrond wenste te kopen of te huren, daarin slechts kon slagen tegen zodanige prijzen, dat er op een redelijke vergoeding voor de arbeid en het kapitaal, welke bij de cultuur moeten worden besteed, weinig of geen uitzicht bestond.

De ongebreidelde concurrentie om de grond dreef de pacht- en de kooprijzen voor land- en tuinbouwgronden zó hoog op, dat de stemmen, die riepen om ingrijping van de Overheid in de vrije prijsvorming van landbouwgronden steeds talrijker werden.

Uit de aard der zaak betekent een zodanig ingrijpen een aantasting van het eigendomsrecht. Dit alleen reeds was voor velen voldoende om zich tegen zodanige overheidsingrijping te kanten.

Afgezien van dit principiële bezwaar en van de bedenkingen van degenen, die van overheidsinmenging direct financieel nadeel voor zichzelf vreesden (in casu de grondeigenaren) kon toch worden voorspeld, dat door de vrije prijsvorming van landbouwgrond te beletten men de oorzaak van het gewraakte verschijnsel niet zou kunnen opheffen.

Zelf deed ik dit reeds in geschrifte bijna 20 jaar geleden. Een symptomatische bestrijding van het euvel van het te grote aantal jonge boeren noemde ik in een artikel in Economisch Statistische Berichten in 1935 de toen voorgestelde regeling voor de pachtprizen reeds¹⁾.

De primaire oorzaak van de te hoge koop- en pachtprizen was immers de wanverhouding tussen vraag naar en aanbod van grond.

Zeër buitengewone omstandigheden, waarop ik in verband met de beschikbare tijd niet kan ingaan, hebben er evenwel toe geleid, dat niettemin in 1938 de vrije pachtprijsvorming werd opgeheven en dat in 1940 hetzelfde geschiedde met de vorming van de koopprizen van landbouwgronden.

In feite werden door de bedoelde overheidsmaatregelen het in 1938 bestaande pachtprijsniveau en de in 1940 bestaande verkoopwaarden eenvoudig bevroren.

Een dergelijke bevroering kan men in een land met een groeiende agrarische bevolking enkele jaren handhaven. Daarna ontstaat echter onvermijdelijk de noodzaak om nieuwe maatstaven voor de waardebepaling van landbouwgronden, aan te leggen.

Bij het zoeken naar deze nieuwe maatstaven is men evenwel op zóveel moeilijkheden en hinderpalen gestuit, dat een nieuw stelsel voor de bepaling van pacht- en koopprizen nog steeds niet is tot stand gekomen. In de praktijk volstaat men met het aanbrengen van enige, voornamelijk op het gevoel berustende, correcties op de vóór-oorlogse pacht- en koopprizen.

Als gevolg van een en ander is het aantal dergenen, die de beheersing van de koopprizen door de Overheid en de middelen, welke deze daartoe bezigt, erger vinden dan de kwaal, toegenomen. Dezen willen weer terug naar de vrije prijsvorming van vóór de laatste oorlog.

Het is mij in dit uur helaas niet mogelijk mijn standpunt in deze te motiveren. Ik moet volstaan met het te vermelden. Welnu, zonder ten aanzien van dit punt enthousiast te kunnen zijn, ben ik toch van oordeel, dat voorschands de beheersing van de koopprijsvorming van landbouwgrond dient te worden gehandhaafd. Dat de pachtprizen niet kunnen worden vrijgelaten, behoeft nauwelijks betoog.

Aangezien de Overheid op menig punt van haar beleid ten aanzien van de bepaling van pacht- en koopprizen is vastgelopen, betekent een en ander, dat met ernst naar wegen om uit de impasse te geraken, dient te worden gezocht.

Ik weet, dat velen zich met dit zoeken thans bezighouden en dat met name een belangrijk rapport hierover dezer dagen via de Sociaal-Economische Raad de Regering heeft bereikt.

Niettemin meen ik, dat het goed is op enkele te weinig naar voren gebrachte punten, hier de aandacht te vestigen. De tijd dringt namelijk.

Na 15 jaar pachtprijsbeheersing op twijfelachtige basis en na 13 jaar koopprijsbevroering mag de eis gesteld worden, dat de Overheid zich

¹⁾ E.S.B. van 3 Juli 1935.

ten aanzien van de normen, welke zij voor de pacht- en koopprijzen wenst te handhaven, gemotiveerd uitspreekt.

Wat de pachtprijzen betreft, moeten de Grondkamers nog steeds opereren met de „redelijke winst”, die volgens Artikel 41 van het Pachtbesluit de pacht prijs aan de pachter moet laten. Maar hoe hoog een redelijke winst moet of mag zijn, zegt de Overheid niet.

In feite gaan de Grondkamers nog steeds uit van de door niets geschraagde opvatting, dat in het algemeen vóór de oorlog onder de werking van vraag en aanbod het gros van de pachtprijzen aan de pachters een redelijke winst liet, zodat slechts *excessen* behoorden te worden afgesneden, terwijl na de bevrijding zekere, geheel op het gevoel gebaseerde verhogingen, werden getolereerd.

Op 22 Januari 1952 hebben de Ministers van Justitie en die van Landbouw, Visserij en Voedselvoorziening richtlijnen vastgesteld, welke de Grondkamers bij de beoordeling van pachtprijzen tot leidraad moeten dienen. Deze richtlijnen bevatten voor de verschillende streken van het land, o.a. de hoogst toelaatbare pachtprijzen.

Hoe de genoemde Ministers tot deze normen zijn gekomen, vindt men nergens vermeld. Het is echter een publiek geheim, dat in deze ministeriële beschikking de normen zijn neergelegd, welke de Grondkamers reeds twee jaar te voren gebruikten, niettegenstaande deze bij de publicatie van de genoemde ministeriële beschikking reeds verouderd waren.

Met de koopprijzen is het nog zonderling gesteld. Daarvoor gelden officieel nog de prijzen van 1940.

Dat dit laatste tot onhoudbare toestanden leidt; behoeft niet te verbazen als men bedenkt, dat de eigenaarslasten, in het bijzonder het onderhoud van de gebouwen en de polder- en waterschapslasten, in overeenstemming met de sedert 1940 plaatsgevonden waardedaling van de gulden, tot het twee à drievoudige van de vóór-oorlogse lasten zijn gestegen.

Het is algemeen bekend, dat de door de Overheid gesanctioneerde grondprijzen, op ruime schaal worden ontdoken, dus dat „zwarte” prijzen voor de grond schering en inslag zijn.

Het is duidelijk, dat er iets scheef zit op het gebied van de bepaling van de koopprijzen door de Overheid en dat er behoefte is aan objectieve maatstaven ter bepaling van deze grootheden. Hoewel in mindere mate geldt mutatis mutandis hetzelfde voor de pachtprijzen.

Sommigen menen, dat het mogelijk is de door de Overheid redelijkerwijze te bepalen grond- en pachtprijzen te berekenen en – indien dit vooralsnog niet mocht gelukken, – dat dan de oorzaak hiervan slechts moet worden gezocht in een tekort aan kennis op bepaalde onderdelen, een tekort, dat t.z.t. kan worden opgeheven.

Indien onder *berekenen* wordt verstaan het opbouwen van de bedoelde prijzen uit bekende of nader vast te stellen eigenschappen van de grond, langs synthetische weg dus, kan ik die mening niet delen.

Wel ben ik van oordeel, dat voor het bepalen van pacht- en koopprijzen van landbouwgronden berekeningen nodig zijn; dat men dus „opbrengstwaarden” zal moeten vaststellen, o.a. met behulp van becijferingen, doch dit is iets anders dan een synthese van de opbrengstwaarde.

Want welke methode ter bepaling van de opbrengstwaarde men ook volgt, steeds zullen daarbij enige knopen moeten worden doorgehakt.

Voor de wijze, waarop dit doorhakken noodzakelijkerwijze zal moeten geschieden, past het best de uitdrukking „arbitrair”, wat in dit geval wil zeggen: eigendunkelijk of willekeurig.

Afgezien daarvan kan uiteraard de prealabele vraag gesteld worden, of het berekenen van waarden „überhaupt” mogelijk is, een vraag, die ik hedenmiddag, moet laten rusten, maar die ik geneigd ben ontkenend te beantwoorden.

Indien ik het goed zie, wint in Nederland de overtuiging veld, dat de methode, waarbij krachtens decreet van de Overheid de waarde van landbouwgrond wordt bepaald op de basis van de in 1940 gegolden verkoopwaarde, zal moeten worden verlaten, zonder over te gaan tot het andere uiterste n.l. tot het afschaffen van iedere Overheidsbemoeiing met de prijsvorming van landbouwgronden.

Sommigen zijn, zoals gezegd, van oordeel, dat een door de Overheid getolereerde maximumwaarde van de grond geheel of grotendeels gebaseerd moet zijn op het productieve vermogen van de grond en dat deze waarde, waaraan men dan de naam opbrengstwaarde geeft, door proefnemingen en berekeningen kan worden gevonden.

Men wil dan bij het begin beginnen en uitgaan van het bodemprofiel, van de blijvende eigenschappen van de bodem derhalve. Daaruit zou diens productiviteit moeten worden afgeleid.

Zij, die zo redeneren, verliezen te veel uit het oog, dat het vooral de menselijke activiteit, speciaal de bekwaamheid en de ijver van de agrarische bevolking is, die de hoogte van de productiviteit van de grond bepaalt.

Doch afgezien daarvan is het verband tussen de blijvende eigenschappen van de grond en diens productiviteit een terrein, waarop nog slechts enkele schreden zijn gezet, en dat moeilijk begaanbaar is, aangezien proeven om dit verband vast te stellen over een reeks van jaren moeten worden genomen in verband met de wisselende omstandigheden, terwijl deze proeven, indien het bouwlanden betreft, tevens moeten worden genomen met de verschillende gewassen, welke in een vruchtomloop successievelijk op die grond plegen te worden verbouwd. Een grond, die behoorlijk productief is voor rogge, kan n.l. voor haver of erwten zeer wel ongeschikt zijn.

Ook de cultuurtoestand van de grond, d.i. de toestand van onderhoud en de bemestingstoestand, is van invloed op zijn productiviteit, zodat, indien bij de bedoelde onderzoeken de cultuurtoestand van de te onderzoeken gronden ongelijk is, men tot zeer ingewikkelde proeven

zijn toevlucht zal moeten nemen, om uit te kunnen maken welke invloed een bepaald profiel bij verschillende cultuurtoestanden heeft op het voortbrengend vermogen voor verschillende gewassen onder wisselende klimatologische omstandigheden.

Gesteld evenwel, dat men er na verloop van jaren in slaagt zekere relaties te vinden tussen bodemprofiel en productiviteit, dan zal men dus uit dat profiel het potentiële vermogen om b.v. rogge, aardappelen en haver voort te brengen kunnen afleiden en door vermenigvuldiging met de marktprijzen de productiviteit in geld kunnen becijferen. Wij zullen dan weten welke bruto-opbrengsten in geld een bepaalde grond vermag te leveren bij de dan geldende prijzen van rogge, aardappelen en haver.

De boer gaat het echter niet om de bruto-opbrengst, maar om de netto-opbrengst, dus om het verschil tussen de bruto-opbrengst en de productiekosten.

Over deze productiekosten kan de bodemkunde ons weinig leren, terwijl een synthetische kostenbecijfering weinig waarde heeft, tenzij deze steunt op correcte boekhoudingen.

Ik zeg boekhoudingen (in het meervoud), omdat de boekhouding van één bedrijf, zelfs al is het de boekhouding van het bedrijf, waarvan wij de grond willen taxeren, voor ons doel slechts een betrekkelijke waarde heeft. De invloed van de capaciteiten van de boer op het bedrag van de bestede kosten en op de behaalde opbrengsten is namelijk veelal doorslaggevend.

Deze persoonlijke invloed kan men uitschakelen door het gemiddelde te nemen van een aantal vergelijkbare bedrijven. Maar als men dan toch de boekhoudingen nodig heeft om de productiekosten vast te stellen, dan – zo kan men redeneren –, kan men uit die boekhoudingen ook zonder moeite meteen de opbrengsten aflezen en heeft men de moeilijke weg van het bodemprofiel naar de fysieke productiviteit niet nodig.

Dit laatste is te sterk gezegd. Zoals wij later zullen zien, heeft men de kennis van het bodemprofiel, de cultuurtoestand plus vele andere grootheden wel degelijk nodig, zodra men van een standaardgeval wil overgaan op bijzondere gevallen.

Ongetwijfeld kan men het netto-overschot, uitgedrukt in geld, van een reeks van bedrijven vaststellen aan de hand van boekhoudingen. Laat mij eens aannemen, dat deze netto-opbrengst voor een groep bedrijven, berekend als een gemiddelde over enige jaren, f 400.— per ha en per jaar bedraagt. Hoe kom ik dan tot een cijfer voor de netto-opbrengst van een bedrijf, dat ik A wil noemen, indien dit bedrijf wordt geëxploiteerd door een normale boer?

De boekhouding van bedrijf A zal hier, zoals gezegd, geen uitkomst brengen, daar deze boekhoudkundige uitkomst sterk onder invloed staat van de persoonlijke capaciteiten van de boer.

Voor dit onderdeel van de weg, die moet leiden tot de gezochte op-

brengstwaarde, zal men dus aangewezen blijven op waarnemingen en becijferingen, waarin de verschillende blijvende en tijdelijke eigenschappen van de grond, zomede de hoogteligging, de ontwatering, de wijze van verkaveling, de afstand tot haven, spoor en markt, de doelmatigheid en de onderhoudstoestand van de gebouwen en de zogenaamde eigenaarslasten zijn betrokken.

Gesteld echter wij hebben, uitgaande van de boekhoudresultaten van een *groep van bedrijven*, als genormaliseerde netto-opbrengst f 400.— per ha gevonden, en daarna hebben wij, geleid door de wetenschap en ervaringen, alsmede door waarnemingen, welke daarenboven nog konden worden gedaan, daaruit door vergelijking de netto-opbrengst, na aftrek van eigenaarslasten, voor het bedoelde bedrijf A vastgesteld op f 450.— per ha. Ook dan zijn wij echter nog ver van de gezochte opbrengstwaarde verwijderd.

De genoemde f 450.— zijn n.l. bestemd voor twee doeleinden; ten eerste als ondernemersinkomen voor de boer en ten tweede als nettopachtwaarde voor de grond.

Stelt men, dat de boer aanspraak kan maken op een ondernemersloon van f 250.— per ha, dan rest er als pachtwaarde f 200.— per ha, maar neemt men aan, dat de boer aanspraak mag maken op f 350.— per ha, dan blijft er voor de pachtwaarde slechts f 100.— per ha over.

Het is wel zeer opvallend, dat ondanks het feit, dat de Overheid — al of niet op verzoek van de betrokkenen — een aanmerkelijke invloed heeft verkregen op de bedrijfsresultaten van de producenten, geen enkele instantie zich tot dusverre gewaagd heeft aan een uitspraak over de vraag, wat een boer als vergoeding voor zijn ondernemersarbeid mag verwachten. En hetzelfde geldt voor de telers van tuinbouwgewassen.

Het Pachtbesluit, dat voorschrijft, dat ieder pachtcontract de goedkeuring behoeft van de z.g. Grondkamer, stelt als eis, dat de pacht prijs, bij een behoorlijke exploitatie, de pachter een „redelijke winst” zal waarborgen. Maar over hetgeen als een „redelijke winst” moet worden beschouwd zwijgen zowel de Regering als de Grondkamers in alle talen. En de Stichting voor de Landbouw, de organisatie, welke als woordvoester van de land- en tuinbouwers optreedt, houdt zich ten aanzien van dit punt al even stil als de Overheid.

In het Voorlopig Verslag van de Tweede Kamer over de begroting van Landbouw voor het jaar 1953 wordt opgemerkt, dat bij de toetsing van de pacht prijzen door de Grondkamers het begrip „redelijk inkomen” wordt gehanteerd. Vele leden achtten het wenselijk aan dit begrip concrete inhoud te geven. Zij stelden de vraag of de Regering met deze arbeid bezig is en — zo ja, hoever deze reeds is gevorderd.

Het is opmerkelijk dat het Voorlopig Verslag, waaraan deze woorden zijn ontleend, mede ondertekend is door Kamerleden van wie er twee lid zijn van de Centrale Grondkamer en één Voorzitter is van een provinciale Grondkamer, door personen derhalve, die geregeld bij de

toepassing van het Pachtbesluit betrokken zijn, terwijl de woorden waar het om gaat, nl. „redelijk inkomen” in het Pachtbesluit niet voorkomen.

Maar ook Homerus sliep wel eens en de bedoeling van de Tweede Kamer is voor een welwillende lezer wel duidelijk.

Indien de Regering aangeeft wat in concreto onder een „redelijk inkomen” moet worden verstaan, zullen de landbouweconomen zich met de „redelijke winst” wel redden.

Wie zich voor dit onderdeel van de economische politiek interesseert, zal door de Memorie van Antwoord teleurgesteld zijn. De Regering geeft nl. een ontwijkend antwoord en vraagt zich af, of het niet veeleer op de weg van de Landbouworganisaties ligt om een onderzoek, dat kan leiden tot een antwoord op de gestelde vraag, in te stellen.

Regering, Tweede Kamer, Centrale Grondkamer en Stichting voor de Landbouw zitten om de hete brei, maar geen van allen waagt de eerste hap, uit vrees zich te zullen branden.

Die vrees is weliswaar begrijpelijk maar de mogelijkheid, om pachtwaarden te berekenen, staat of valt met de vaststelling van hetgeen een boer of tuinder voor zijn ondernemersarbeid mag verwachten.

Zolang wij dus geen „boerenbezoldigingsbesluit” hebben (zoals collega THURLINGS het wel eens heeft uitgedrukt), kan er van een berekening van de pachtwaarde van landbouwgronden geen sprake zijn.

Terloops merk ik op, dat men zich niet moet voorstellen, dat een dergelijk „boerenbezoldigingsbesluit” uit enkele zinnen zal kunnen bestaan. Het aantal bedrijfspvormen, dat men in ons land in land- en tuinbouw aantreft, is zó groot en de bedrijfsgrootten lopen zo sterk uiteen, dat een besluit, als hier bedoeld, noodzakelijkerwijze vrij ingewikkeld zal moeten uitvallen.

Maar gesteld een doortastende en moedige Regering bepaalt normen voor de ondernemersbeloning, zal men dan verder zonder meer de opbrengstwaarde van landbouwgronden kunnen becijferen?

Helaas nog niet, want de volgende moeilijkheid, waarop men zal stuiten, is dan de vraag tegen welk percentage men de gevonden netto-pachtwaarde moet kapitaliseren. Kapitaliseert men naar 4 % dan is de opbrengstwaarde 25 maal de netto-pachtwaarde, doch kapitaliseert men naar 3 % dan vindt men als opbrengstwaarde $33\frac{1}{3}$ maal deze netto-pachtwaarde. Een groot verschil derhalve.

De vaststelling van het percentage, dat voor de kapitalisatie moet worden gebezigd, zal nu even arbitrair, dus willekeurig, zijn als het vaststellen van een redelijk ondernemersloon voor de boer.

Vaak verkondigt men, dat men moet kapitaliseren volgens de rentevoet voor Staatsobligaties. Die rentevoet is evenwel een zeer wisselende grootheid. In het begin van 1951 was deze rentevoet bijv. omstreeks 3 %, een jaar later echter ongeveer $4\frac{1}{2}$ % en thans is hij weer gedaald tot beneden 4 %. Het is natuurlijk volmaakt ongerijmd om de op-

brengstwaarde van een en dezelfde boerderij met een netto-pachtwaarde van bijv. f 150.— per ha in Januari 1951 te becijferen op f 5000.—, in Januari 1952 op f 3333.— per ha, en in Januari 1953 op f 4000.— enkel en alleen omdat de rente voor langlopende staatsleningen heeft geschommeld.

Ook voor dit onderdeel is dus een arbitraire beslissing nodig, welke bijv. zou kunnen behelzen, dat gekapitaliseerd moet worden op de voet van het rendement van langlopende staatsleningen, berekend als gemiddelde van een zeker aantal aan de taxatie voorafgaande jaren. Op deze wijze worden fluctuaties in de rentestand tenminste slechts zeer verzwakt van invloed op de uitkomsten van de berekeningen.

Als derde hinderpaal voor een synthetische becijfering van de opbrengstwaarde van landbouwgronden, blijft dan het feit bestaan, dat men moet uitgaan van feiten uit het verleden, terwijl de waarde in economische zin steeds gebaseerd is op toekomstverwachtingen.

Bij het taxeren van landbouwgronden zou men feitelijk de som van de contante waarden van alle in de toekomst te verwachten netto-pachtopbrengsten moeten berekenen.

Over de toekomst valt er evenwel in dit geval weinig te voorspellen, zomin over de rentevoet als over de netto-pachtwaarden in komende jaren.

Wat dit betreft, zit er dan ook niets anders op dan uit te gaan van de gemiddelden van enige verlopen jaren, tenzij men, zoals sommigen willen, er rekening mee wil houden, dat de bruto-opbrengsten van landbouwgronden gestadig zullen stijgen en dat dit ook voor de netto-opbrengsten het geval zal zijn, een veronderstelling, waarvoor echter wat betreft de netto-opbrengsten onvoldoende motieven aanwezig zijn.

Het zal duidelijk zijn, dat de weg om door berekening tot de opbrengstwaarde te komen, bezwaarlijk als objectief kan worden betiteld.

Toch zullen wij dit pad moeten bewandelen, indien men de geleide economie ten aanzien van grond- en pachtprizen wil bestendigen. Want, het zij herhaald: de normen, welke uit de resultaten van vrije vraag naar en vrij aanbod van grond zijn afgeleid, zijn volkomen verouderd en worden van jaar tot jaar minder bruikbaar.

Verschillende deskundigen in Nederland zijn van oordeel, dat men voor het taxeren van landbouwgronden zal moeten overgaan tot het uitkiezen van z.g. type-bedrijven, welke als een netwerk over Nederland moeten worden verdeeld.

Dit denkbeeld, dat o.a. bij herhaling door Dr BOERENDONK is verdedigd ¹⁾, komt mij juist voor, ofschoon de verwezenlijking er van ook heel wat voeten in de aarde zal hebben.

Immers ook bij het uitwerken van deze methode zal men een zekere rentevoet, volgens welke gekapitaliseerd wordt, en een bepaald onder-

¹⁾ Zie o.a. Landb.k. Tijdschrift, 1949, blz. 280.

nemersloon, waarop de boer aanspraak mag maken, niet kunnen ontberen. Zolang deze grootheden niet zijn vastgesteld, hetzij door overleg tussen de Overheid en de belanghebbenden, hetzij door een autoritaire beslissing van de Overheid, zullen twee onmisbare schakels in de keten blijven ontbreken.

✓ Zij, die zich met het vraagstuk van de bepaling van de opbrengstwaarde van landbouwgrond bezighouden, verwijzen veelal naar de Zwitserse ervaringen. Terecht, want in Zwitserland heeft men reeds jarenlang de opbrengstwaarde van landbouwgronden bepaald door uit te gaan van een vrij groot aantal boekhoudingen, welke daar door het Schweizerische Bauernsekretariat van het begin van deze eeuw af zijn bijgehouden.

Men meent aldaar te hebben geconstateerd, dat er een zekere evenredigheid bestaat tussen de *bruto*-opbrengst van een boerderij en de *netto*-opbrengst, althans voor bedrijven van dezelfde grootte, gelegen in dezelfde streek.

Voor ieder bedrijfstype van een bepaalde grootte in een zekere streek zou men de opbrengstwaarde kunnen becijferen door de bruto-opbrengst, welke het te taxeren bedrijf, volgens aangenomen normen kan opleveren, te vermenigvuldigen met een voor dat bedrijfstype geldende coëfficiënt.

De onzuivere opbrengstwaarde, welke men op deze wijze vindt, moet dan in vele gevallen gecorrigeerd worden, bijv. als de gebouwen in uitzonderlijk slechte of bijzonder goede staat zijn, als de verkaveling van het te taxeren object sterk van de in die streek gebruikelijke afwijkt, als de hellingen sterker of zwakker zijn dan in de streek normaal is, enz.

In één opzicht is de Zwitserse methode zeker beter dan wat in ons land meestal wordt aanbevolen. Voor los land gaat men n.l. in Zwitserland uit van de opbrengstwaarde van de bedrijven, onder aftrek van de waarde van de gebouwen. Dit is in het algemeen logischer dan de methode, die wordt gesuggereerd in de Ministeriële Beschikking van 22 Januari 1952 betreffende de pachtnormen, waarin men tot de pachtsom voor een boerderij komt door de pachtwaarde van de landerijen te verhogen met een toeslag voor bedrijfsgebouwen en een toeslag voor huurwaarde van de woning. Een methode, die ook vele Grondkamers volgen.¹⁾

Tegen de Zwitserse methode kunnen echter ook vele bezwaren worden aangevoerd. Eén ding kunnen wij er niettemin uit leren, n.l. dat, indien men in een land beschikt over een behoorlijk aantal goede boekhoudingen, men daarvan gebruik kan maken om de taxatie van landbouwgronden tot iets meer te maken dan hetzij een slag in de lucht,

¹⁾ In bijzondere gevallen, bijv. het schatten van gronden ten behoeve van de bepaling van waterschapslasten in calamiteuse Zeeuwse polders, of ten behoeve van de classificatie van gronden in een ruilverkaveling is het m.i. wel geoorloofd zich op de pachtwaarde van los land te baseren.

danwel een quasi-wetenschappelijke calculatie.

In Zwitserland beschikt men reeds 50 jaar lang over boekhoudingen, zodat men daar zowel wat de opbrengsten als wat de kosten betreft, kan werken met gemiddelden van vele jaren. Echter in dat land van hoge bergen en diepe dalen, van Noord- en Zuidhellingen, van streken noordelijk van de Alpen en gebieden ten Zuiden daarvan gelegen, heeft men slechts de boekhoudingen van ongeveer 500 bedrijven, wat ongetwijfeld een bedenkelijk klein aantal is.

In Nederland beschikt het Landbouw-Economisch Instituut over ongeveer 1800 bedrijfsboekhoudingen, die ongetwijfeld nauwkeuriger zijn dan de Zwitserse.

Weliswaar lopen de gegevens van die Nederlandse boekhoudingen nog slechts over enkele jaren, doch daarnaast beschikt het L.E.I. op grond van een meer dan tien-jarige ervaring over een groot aantal bedrijfsgegevens, die het in staat stellen voor verschillende delen des lands zodanige normen op te stellen, dat met behulp daarvan kostprijsberekeningen voor ettelijke typebedrijven kunnen worden opgesteld.

Het Landbouw-Economisch Instituut moet dan ook in staat geacht worden voor een beperkt aantal typen van bedrijven met verschillende grondsoorten, aan te geven wat er op basis van het prijs- en kostenpeil der laatste jaren bij behoorlijke exploitatie beschikbaar is gekomen voor het ondernemersloon van de boer plus de netto-pachtwaarde van de grond.

Indien de Overheid dus vaststelt met welk bedrag de ondernemersfunctie op die verschillende typen van bedrijven mag worden beloond, is de vraag wat voor de afgelopen jaren een redelijke pachtwaarde voor die bedrijven zou zijn geweest, opgelost.

De eerste stap om te komen tot verantwoorde pachtnormen is dan gedaan. De tweede moet zijn uit de resultaten van de verlopen jaren de pachtwaarde voor de komende jaren vast te stellen.

Dit lijkt op het eerste gezicht onmogelijk, aangezien niemand in staat is het verloop van de prijzen van de producten en dat van de kosten voor de komende jaren te voorspellen.

Echter moet bedacht worden, dat bij het loon- en prijsbeleid, zoals wij dat thans in Nederland kennen, de Overheid er naar streeft de prijzen van de producten niet te laten dalen beneden de productiekosten inclusief een redelijke ondernemersbeloning.

Onder de huidige geleide economie is bepaling van de pachtwaarde voor de komende jaren, op grond van de pachtwaarde, welke voor de verlopen jaren is becijferd, daardoor minder bezwaarlijk. Mede omdat onze pachtwetgeving herziening van de pachtprizen telkens na drie jaar mogelijk maakt.

De volgende stap zal moeten zijn, dat men, uitgaande van de pachten, zoals die voor een netwerk van typebedrijven zijn vastgesteld, door vergelijking van alle daarvoor in aanmerking komende factoren de pachtwaarde van elk te taxeren bedrijf vaststelt.

Dit zal steeds een schatting blijven, doch indien deze geschiedt door ervaren deskundigen onder leiding van de consulenten voor grond- en pachtzaken, die de blijvende eigenschappen van de grond, de cultuurtoestand, de ontwatering, de verkaveling, de ligging van het bedrijf, de doelmatigheid van de bedrijfsgebouwen met de toestand, waarin deze verkeren en de mate, waarin arbeidskrachten beschikbaar zullen zijn, in hun overwegingen betrekken, zal het mogelijk zijn, zij het ook hoofdzakelijk intuïtief, tot een resultaat te komen, dat de toets van de critiek enigermate zal kunnen doorstaan.

Naarmate het L.E.I. de beschikking krijgt over betrouwbare gegevens van een groter aantal bedrijven, zal met medewerking van de Dienst voor Grond- en Pachtzaken het aantal typebedrijven kunnen stijgen en zal het aantal steunpunten voor de schattingen dienovereenkomstig toenemen.

De laatste stap zal moeten zijn uit de getaxeerde pachtwaarden de opbrengstwaarden af te leiden.

Zoals hiervóór reeds is gezegd, zal dit slechts kunnen geschieden, indien de Overheid bepaalt tegen welke rentevoet dient te worden gekapitaliseerd.

Men kan verdedigen, dat deze rentevoet gelijk moet zijn aan het rendement van langlopende staatsleningen. Collega HOKRING heeft meer malen ¹⁾ kapitalisatie tegen een lagere rentevoet bepleit.

Het heet, dat de Sociaal-Economische Raad dit denkbeeld heeft overgenomen en als kapitalisatievoet 75 % van het rendement van langlopende staatsleningen heeft aanbevolen²⁾. Deze suggestie is zeker practisch, want daardoor komt men door berekening dicht bij het evenwichtspunt van vraag en aanbod, zodat de indruk wordt gewekt, dat de berekening „klopt”. Daartegenover staat echter, dat het percentage van 75 volmaakt willekeurig is.

Ik zal mij in de discussie over de hoogte van die rentevoet thans niet mengen; evenmin als ik mij heb uitgelaten over de hoogte van een redelijk ondernemersloon. Beide vallen buiten de grenzen van wetenschappelijk onderzoek.

Over geen van beide punten zal men het eens worden. Daarom is er maar één mogelijkheid, nl. dat de Overheid de hoogte van deze factoren, dus van de twee punten, welke van essentieel belang zijn voor iedere verantwoorde taxatie van landbouwgronden onder een stelsel van gebonden prijzen, arbitrair vaststelt.

Ik wil tenslotte niet de indruk wekken, dat op de geschetste wijze alle

¹⁾ De Pacht, Mei 1944; Landb.k. Tijdschrift Aug./Sept. 1952.

²⁾ Ook een commissie, ingesteld door het Centrum voor Staatkundige Vorming, welke commissie collega Thurlings tot voorzitter had, komt in haar tweede interimrapport tot de conclusie, dat althans voor los land voor de bepaling van de maximumprijs gebruik dient te worden gemaakt van een kapitalisatievoet, die 75% bedraagt van de trendmatig bepaalde algemene rentestand.

moeilijkheden kunnen worden overwonnen. De ervaring zal wel leren, dat als men de ondernemersfunctie redelijk honoreert en de te bezigen rentevoet ongeveer stelt op de basis van de rente voor langlopende staatsleningen, de opbrengstwaarden, welke men zal vinden, zo laag zullen zijn, dat bij vrije verkoop aanmerkelijk meer zou kunnen worden bedongen.

De oorzaken zijn niet moeilijk aan te wijzen. De landhonger is in Nederland zó groot, dat tallozen bereid zijn boer te worden, ook al verdienen zij geen redelijk ondernemersloon en/of al maken zij geen behoorlijke rente van hun geld, terwijl voor tal van geldbeleggers landbouwgrond een vrij hoge z.g. affectiewaarde bezit, waarmee men aanduidt, dat kopers van grond, ook aan niet-zakelijke factoren betekenis hechten.

Men kan door een geleide economie en de sanctie van zware boeten of gevangenisstraf in de meeste gevallen beletten, dat het effect van economische wetten, tot uitdrukking komt. Die economische wetten zelf blijven echter werken, waardoor in het geval van een wanverhouding tussen vraag en aanbod van grond, zoals wij die in Nederland kennen, steeds spanningen zullen ontstaan, waarvan de tendenz zal zijn, dat de door de Overheid gestelde bepalingen ten aanzien van pachtwaarden en opbrengstwaarden worden overtreden.

Hoe hoger men ter bepaling van de opbrengstwaarden van landbouwgronden de gestandaardiseerde ondernemersbeloning stelt en hoe hoger men de rentevoet, waartegen gekapitaliseerd wordt aanneemt, hoe lager de becijferingen van pachtwaarde en van opbrengstwaarde zullen uitvallen, dus hoe groter de neiging om zwarte prijzen te bieden zal zijn, en hoe meer de voorschriften van de Overheid zullen worden ontdoken. En omgekeerd.

De feiten zouden dus, wil men de prijsbeheersing van landbouwgronden handhaven, wel kunnen dwingen tot het bepalen van betrekkelijk lage ondernemerslonen en van een lage kapitalisatievoet voor het bepalen van de opbrengstwaarde van landbouwgronden, teneinde aan de latente drang van de wetten van vraag en aanbod de wind uit de zeilen te nemen, en om te voorkomen, dat de zwarte markt zodanige omvang aanneemt, dat de eerbied voor het overheidsgezag te sterk wordt ondermijnd.