



**Pacht: De mismatch
tussen vraag en aanbod**

BLHB-voorzitter Piet van der Eijk

Dat de agrarische pacht in Nederland niet goed functioneert, daar zijn pachters en verpachters het wel over eens. Maar hun oplossingen voor verbetering lopen nogal uiteen. 'Als we niet ingrijpen, doen we in feite aan stervensbegeleiding.'

Om situaties van uitbuiting zoals die zich in de 19de eeuw voordeden tegen te gaan, is de bescherming van pachters in 1937 wettelijk geregeld in de Pachtwet. Pachtbescherming geeft zekerheid voor de (verre) toekomst. Dat is van groot belang voor de landbouwontwikkeling, want alleen op basis van zekerheid kan een ondernemer immers investeren. In 2007 is de Pachtwet tegen het licht gehouden en is de systematiek aangepast.

Sindsdien komt de pacht prijs tot stand op basis van een complex aantal factoren. Daarin spelen onder andere 'het gemiddelde agrarische bedrijf', het opbrengend vermogen van de grond (de zogenoemde 'grondbeloning') en 'regionormen' een rol. Bovendien wordt de pacht prijs mede gebaseerd op een regionale indeling in veertien pacht prijsgebieden. En waar een regio grenzen heeft, zijn er automatisch ook grensgevallen. Vragen om problemen, zou je denken. En die zijn er dan ook.

In 2007 en 2009 zijn de pacht prijzen soms met tientallen procenten gestegen. In 2011 is de grondbeloning in twaalf van de veertien pacht prijsgebieden met tien procent naar boven bijgesteld als gevolg van de - op de gestegen grond prijs

gebaseerde - rendementseis voor de verpachters. Daar is de Bond van Landpachters (BLHB) bij monde van de begin maart aangetreden voorzitter Piet van der Eijk vanzelfsprekend niet blij mee. 'Het komt er op neer dat de verpachter zijn

'In mijn overtuiging is er geld en grond genoeg'

veilige belegging fors in waarde ziet stijgen en zich vervolgens jaarlijks door de pachter, ten laste van diens inkomen, dividend laat uitkeren. Een situatie waar iedere belegger jaloers op zou zijn.'

Correctie op grondbeloning

De correctie van de grondbeloning met tien procent had de BLHB niet voorzien. De landpachters hadden gemikt op een gelijkblijvend niveau of zelfs een lichte daling van de pacht prijs. Voor 2012 zijn ze er evenmin gerust op, want waar de pacht prijs wordt afgeleid van een vijfsjaarsperi-

ode, telt voor de nieuwe berekening het voor de landbouw uitstekende jaar 2010 mee. 'Op deze manier keert het systeem zich tegen ons', zegt Van der Eijk. 'Ik houd mijn hart vast voor 2012, zeker voor de akkerbouwgebieden.'

Hoewel de BLHB-voorzitter meent dat op een aantal aspecten van de pacht prijsberekening wel wat aan te merken is, blijft hij van mening dat de reguliere pacht de beste waarborg biedt voor een duurzaam grondgebruik. 'De pachter geniet wettelijke bescherming en het rendement voor de verpachter is verzekerd', aldus Van der Eijk.

Iemand die het daar volstrekt niet mee eens is, is Erik Somsen, bestuurslid van de Federatie Particulier Grondbezit en in het dagelijks leven directeur Landelijk Vastgoed van ASR, met zo'n 31.000 hectare de grootste particuliere grondbezitter in Nederland. 'Het huidige systeem is failliet', zegt hij. 'Het aandeel reguliere pacht is gedaald tot onder de twintig procent van het totale areaal. Het is een gesloten systeem waarin geen sprake is van nieuwe toetreders, omdat verpachters geen nieuwe grond in reguliere pacht uitgeven. Als we niet ingrijpen, doen we in feite aan stervensbegeleiding.'

Grijze pacht een groot probleem

Dat het aandeel reguliere pacht afneemt, is niet onlogisch. Een partij die landbouwgrond te verpachten heeft, kiest tegenwoordig niet voor reguliere pacht omdat dan de Pachtwet van toepassing is. Ingevolge die wet kan de pacht van generatie op generatie overgaan. Een particuliere grondeigenaar zoals een boer zal zijn grond niet in reguliere pacht uitgeven, want dan zadelt hij zijn nageslacht met een blijvende pachtverplichting op. Ook zakelijke grondeigenaren zitten daar niet op te wachten.

Om dit praktische probleem op te lossen, is de pacht in 2007 voor een deel geliberaliseerd. Er zijn twee vormen van niet-reguliere pacht geïntroduceerd, de ene korter dan zes jaar, de

Grondgebruik naar eigendom en pacht

Ontwikkeling areaal eigendom en pacht 1985 - 2010 (1.000 ha.)

	1985	1995	2005	2010
Eigendom	1.220	1.288	1.133	1.065
Erfpacht	55	74	36	36
Pacht, totaal	727	562	503	507
w.v. reguliere pacht	727	562	394	350
teelpacht	-	-	35	15
eenmalige pacht	-	-	73	88
geliberaliseerde pacht 6 jaar of korter	-	-	-	42
geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar	-	-	-	3
Overige gebruikstitels (waaronder grondgebruiksverklaringen)	17	42	251	264
Totaal	2.019	1.965	1.922	1.872

Bron: CBS-Landbouwtelling/LEI

Sterkere gewassen,  verbeterde voeding

Science For A Better Life



In de hele wereld worden gewassen bedreigd door ziekten en plagen. Vaak wordt dat gevaar nog verergerd door droogte, extreme hitte of verzilting van de bodem, waardoor enorme oogstverliezen kunnen ontstaan.

Bayer CropScience zoekt permanent naar duurzame oplossingen waarmee deze problemen verminderd of voorkomen kunnen worden. Zoals de ontwikkeling van teelten en rassen die beter aansluiten op omgevingsfactoren, minder vatbaar zijn voor extreme klimaatomstandigheden en die dus een betere productie garanderen.

Tevens cultiveert en produceert Bayer CropScience zaden van hoge kwaliteit voor teelten zoals tomaten, peen, komkommer, uien en meloenen en voert onderzoek uit naar verbetering van gewaseigenschappen. Met als doel betere oogsten en voldoende hoogwaardig voedsel voor mensen overal ter wereld.



Bayer: HealthCare MaterialScience

CropScience

andere langer. Op de laatste variant is de pacht-prijsystematiek van toepassing, op de eerste niet. Daarmee lijkt de niet-reguliere pacht korter dan zes jaar aantrekkelijk voor verpachters, maar helaas geldt dat niet voor pachters. De agrarisch ondernemer die eventueel gegadigde zou kunnen zijn voor de pacht, is niet gebaat bij een kortduurende pacht. Die heeft een langere horizon nodig. Hier is dus sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

Deze onvolkomenheid van het systeem werkt een pachtvorm in de hand die 'grijs' of ook wel 'zwart' wordt genoemd. Deze vorm van pacht is verboden, maar vindt op grote schaal plaats. Zo'n

'Grijze pacht ondermijnt het systeem'

14 procent van het areaal, meer dan 260.000 hectare, wordt illegaal verpacht. De BLHB is er niet blij mee, en de FPG nog minder. 'Grijze pacht is een groot probleem', zegt Erik Somsen, 'het ondermijnt het systeem.' De FPG pleit er daarom voor om het mogelijk te maken dat nieuwe pacht-overeenkomsten met een looptijd langer dan zes jaar tegen vrije prijzen tot stand kunnen komen. 'Pacht moet niet een vorm van sociaal beleid zijn maar moet ingebruikname van landbouwgrond faciliteren. In ons voorstel krijgen ook jonge boeren weer een kans. In mijn overtuiging is er geld

genoeg en er is ook grond genoeg', aldus Somsen.

Van der Eijk meent dat geliberaliseerde pacht misschien interessant is voor institutionele beleggers, voor particuliere verpachters is het geen oplossing. 'Voor hen is het grote nadeel de fiscale waardering tegen 90 procent van de vrije waarde in box 3 tegen 50 procent van de vrije waarde bij regulier verpachte grond. Dit scheelt bij een grondprijs van 50.000 euro per hectare tegen 1,2 procent heffing al 240 euro per hectare.'

Alternatieve financieringsvorm

Een verregaand geliberaliseerde vorm van financiering van landbouwgrond is erfpacht, die per definitie een looptijd langer dan 26 jaar kent. Erfpacht is eigenlijk helemaal geen pacht, maar een zakelijk recht, dat op zo'n twee procent van het landbouwareaal van toepassing is. Zeker nu de erfpachtvergoeding, de canon, op een historisch laag niveau staat kan erfpacht een alternatieve financieringsvorm zijn.

In zijn rol als directeur van ASR Vastgoed is Somsen een warm pleitbezorger van erfpacht. Van der Eijk van de BLHB maakt wel de kanttekening dat er deskundigheid nodig is voor het opstellen van een goede erfpachtovereenkomst. Hij zegt: 'Problemen ontstaan vaak door een te hoge aanvangscanon of indexatie daarvan, het ontbreken van een terugkooprecht of een goede regeling voor het einde van de overeenkomst, zoals nu in Flevoland het geval is.'

Somsen zegt de eerste te zijn om te erkennen dat je een erfpachtcontract zakelijk en goed moet structureren. Wel constateert hij nog de nodige onbekendheid. 'Als ergens sprake is van

een pachtverhoging van 25 euro is voor sommige landbouworganisaties de wereld te klein. Maar als je, zoals ASR in februari deed, de canon met 0,3 procent verlaagt wat pachters per hectare jaarlijks 150 euro scheelt, dan hoor je ze niet.'

Alle mogelijke alternatieven voor agrarische pacht ten spijt, de conclusie is volgens de twee meest betrokken partijen dat het huidige systeem niet goed werkt. Geen nood zou je denken, want bij de herziening van het pachtprizenstelsel is bepaald dat er een evaluatie komt. Het ministerie van Justitie zou dat oppakken, maar toont tot dusverre geen interesse onder verwijzing naar het geringe aantal zaken dat bij de Grondkamer is aangebracht. Wie het met de berekende pacht-prijs oneens is, kan dit immers bij de Grondkamer aanvechten. Die toetst vervolgens uitsluitend of de juiste systematiek is gehanteerd. Als een torenhoge pacht prijs technisch verdedigbaar is, klopt je dus vergeefs aan en kan je een gang naar de Grondkamer besparen.

'Op die manier is het typisch een kip-ei verhaal', zegt een insider. 'Theoretisch zou de politiek dit moeten oppakken. Maar een liberaal kabinet zegt liever: jullie zijn volwassen partijen, los het onderling maar op. Onder een links kabinet zou er waarschijnlijk al lang actie zijn ondernomen, want linkse mensen vinden pachters zielig en zijn dus veel sneller geneigd om hen bescherming te bieden.'

BB

Tekst: Dirk van der Lit
Foto: Richard van Hoek
Meer weten: blhb.nl

asrvastgoedlandelijk.nl



Erfpachtproblemen in Flevoland

Begin maart van dit jaar ontstond er flinke commotie onder zo'n tachtig Flevolandse boeren over de vernieuwing van hun erfpachtcontract met het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB, de voormalige Domeinen), onderdeel van het ministerie van Financiën. De door het RVOB berekende canon voor het nieuwe erfpachtcontract liet een forse stijging zien van naar verluidt soms meer dan duizend euro.

In een aan één van de erfpachters verstuurde brief, in het bezit van Boerenbusiness, meldt het RVOB dat hun vastgoeddeskundigen de vrije agrarische verkeerswaarde van de erfpachtgrond op 74.000 euro per hectare hebben vastgesteld. 'De daarvan afgeleide canon is gebaseerd op 3 procent van 80 procent van de waarde hetgeen neerkomt op 2,4 procent of wel 1.776 euro per hectare', schrijft het RVOB. Dit bedrag komt fors hoger uit dan de voor het gebied in kwestie vastgestelde regionorm van 1.041 euro. De aangeboden canon valt zo hoog uit, omdat volgens instructie van de staatssecretaris van Financiën het RVOB 'marktconforme voorwaarden' hanteert. Dat gebeurt dan wel volgens de maximumvariant. Ter vergelijking: ASR Vastgoed baseert de canon niet op 80 maar op 70 procent van de

grondwaarde, terwijl ook het canonpercentage van 2,25 procent lager is wat leidt tot een canon van 1.165 euro per hectare. De berekeningswijze van het RVOB kan een canon die nu nog 700 euro bedraagt zomaar laten stijgen naar 1.800 euro. Daarbij komt de vrees dat door indexering de canon op de helft van het contract misschien al 2.300 of 2.400 euro bedraagt.

Voor de Flevolandse ondernemers valt te hopen dat de soep niet zo heet wordt opgediend, anders zijn ze mogelijk genoodzaakt hun bedrijf te beëindigen. Of ze nemen de gok en tekenen een nieuw contract. De zekerheid dat een faillissement in ieder geval een rechtsgeldige mogelijkheid is om onder het erfpachtcontract uit te komen, is in dat verband een schrale maar vooral wrange troost.

Een woordvoerster van het RVOB bevestigt het aflopen van de erfpachtcontracten. Ze noemt de voorgestelde canontarieven 'geen eindbod' en zegt dat het overleg met betrokkenen voortduurt. 'Wat de uiteindelijke canontarieven worden, is nu nog niet duidelijk. Dat ze hoger uit vallen dan voor de voorbije periode van veertig jaar lijkt ons niet onlogisch. We verwachten voor de zomer duidelijkheid te kunnen geven.'