

Ir. C.J.M. Wijnen

MOGELIJKHEDEN OM DE PACTH TE STIMULEREN

MEDEDELING NO. 287



SIGN: L27-287
EX. NO: 11
MLV: 0339009

Augustus 1983

Landbouw-Economisch Instituut
Afdeling Structuuronderzoek
Conradkade 175 - 2517 CL Den Haag
Postbus 29703 - 2502 LS Den Haag
Telefoon 070 - 614161

Prijs f 8,25

REFERAAT

MOGELIJKHEDEN OM DE PACTH TE STIMULEREN

Wijnen, C.J.M.

Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut, 1983

20 pag., tab., graf.

Van de Nederlandse cultuurgrond wordt 40% gepacht. Per jaar loopt de gepachte oppervlakte met ca. 15.000 ha terug.

Vooraf de particuliere verpachters verkopen pachtgrond, zowel aan de zittende pachters als aan andere agrariërs.

Deze ontwikkeling houdt verband met het gelijktijdig voorkomen van een streng gereuleerde markt voor pachtgrond en een vrije markt voor pachtvrije grond. Dit heeft een belangrijk prijsverschil tussen beide markten tot gevolg en een relatief gering netto-rendement voor gepachte grond.

Voor de instandhouding van de pacht is een redelijk rendement vereist. Bevorderlijk is eveneens een vermindering van het genoemde prijsverschil. De mogelijkheden om de pachtprijs te verhogen zijn evenwel beperkt door het niveau van de bedrijfsresultaten. Voorgestelde wijzigingen van de pachtwet, zoals de beperking van het continuatierect, zullen een slechts beperkte invloed hebben op de omvang van het instituut van de pacht.

Pacht/Pachtwet/Pachtbeleid/Nederland

INHOUD

	Blz.
WOORD VOORAF	5
INLEIDING	7
1. VERMINDERING VAN DE VERPACHTE OPPERVLAKTE	9
2. NADERE BESCHOUWING OVER HET TERUGLOPEN VAN DE PACTH	10
3. FACTOREN DIE DE PACTH DOEN VERMINDEREN	11
4. MOGELIJKHEDEN OM DE PACTH TE STIMULEREN	15
a. Pachtprijsverhoging	15
b. De invloed van de recente voorstellen t.a.v. de grondmarkt en tot wijziging van de pachtwet	18
LITERATUUR	20

WOORD VOORAF

Naar aanleiding van discussies over de mogelijkheden om de pacht als belangrijke rechtsvorm van grondgebruik in de Nederlandse landbouw te handhaven of te versterken is ten behoeve van het Ministerie van Landbouw een notitie over dit onderwerp opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van reeds beschikbare documentatie en van resultaten van diverse studies op het gebied van de grond- en pachtmarkt.

Het leek zinvol deze notitie in een bredere kring te verspreiden. Hiermede kan een bijdrage worden geleverd aan de gedachtenvorming over de toekomstige rol van de pacht in de Nederlandse landbouw.

Den Haag, mei 1983

De Directeur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. de Veer', written in a cursive style. The signature is positioned above the printed name 'de Veer'.

de Veer

INLEIDING

Bij de financiering van de landbouw kan in beginsel het instituut van de pacht een belangrijke rol spelen. Zeer in het bijzonder is dit het geval bij bedrijfsovername, bedrijfsvergroting etc., kortom in situaties waarin de vermogensbehoefte aanzienlijk toeneemt. Het feit doet zich echter voor dat het areaal verpachte grond reeds tientallen jaren geleidelijk vermindert. In deze notitie wordt ingegaan op de aard, omvang en achtergronden van deze achteruitgang van het pachtareaal. In aansluiting hierop wordt nagegaan onder welke omstandigheden deze ontwikkeling kan worden omgebogen. In dit verband zal o.m. worden aangegeven in hoeverre de voorgestelde wijzigingen van de pachtwet tot een bevordering van de pacht kunnen leiden. In deze nota is uitgegaan van het oorspronkelijke ontwerp van wet 1) en is geen rekening gehouden met nadien aangebrachte veranderingen in het voorstel.

Ten behoeve van deze notitie is gebruik gemaakt van documentatiemateriaal van op het LEI lopende onderzoeken zoals het onderzoek naar de grondmarkt. Voorts is geput uit de LEI-nota "Factoren die invloed uitoefenen op eigendom, pacht, mobiliteit en gebruik van landbouwgrond in Nederland" die de EG-commissie heeft gepubliceerd 2).

- 1) Tweede Kamer, zitting 1981-1982, 17218 nrs 1-3.
- 2) Publikatie nr. 82 van de Commissie der Europese Gemeenschappen, Luxemburg 1982.

1. Vermindering van de verpachte oppervlakte

In de crisisjaren voor de 2e wereldoorlog zal de pacht vermedelijk wel zijn maximale omvang hebben bereikt met bijna 60% van het totale areaal cultuurgrond. Voordien werd ca. de helft van de grond gepacht. Thans wordt ca. 40% van de oppervlakte cultuurgrond gepacht. Bij de omschrijving van pacht is uitgegaan van de exploitatie door een ander dan de eigenaar tegen een vastgestelde prijs. Overeenkomstig de definitie bij de landbouwtellingen zijn erfpacht, vruchtgebruik en recht van beklemming tot eigendom gerekend 1).

Het gepachte areaal neemt voortdurend af. In de periode 1959-1979 verminderte de gepachte oppervlakte met jaarlijks gemiddeld 1,9%. In de zeventiger jaren was de vermindering van de pacht belangrijk groter dan in het begin van de genoemde periode. Zij bedroeg in de periode 1977-1979 zelfs 2,8% per jaar. Daarbij dient echter eveneens op de vrij sterke teruggang van de totale oppervlakte cultuurgrond te worden gelet. In de zeventiger jaren liep deze oppervlakte jaarlijks met 0,6% terug. Sindsdien evenwel weer veel minder: van 1981 op 1982 was de vermindering nog 0,3%.

De vermindering van de gepachte oppervlakte met bijna 400.000 ha in de laatste 20 jaar was vooral een gevolg van het teruglopen van de pacht van ouders, de pacht van andere land- en tuinbouwers en de pacht van andere particulieren. In ca. 20 jaar tijd is de gezamenlijke oppervlakte van deze categorieën tot ca. 60% van de vroegere teruggebracht. Het aandeel van deze categorieën in de gepachte oppervlakte daalde met name daardoor van 74% in 1959 tot 61% in 1977. Vooral de pachtrelaties van agrariërs onderling zijn van weinig betekenis meer. De pacht van particuliere niet-agrariërs neemt af sinds de tweede helft van de zestiger jaren. Hier staat tegenover dat tot 1977 het areaal gepacht van overheid en overige rechtspersonen nog iets toenam.

Tabel 1. De gepachte oppervlakte per categorie verpachters in de periode 1959-1977 (1959 = 100)

	1966	1977	Aantal ha in 1977
- Land- en tuinbouwers			
w.o. van ouders	93	60	134.284
w.o. van overigen	45	27	64.586
- Overige particulieren	105	79	339.042
- Overheidslichamen	110	107	189.462
- Overige rechtspersonen	100	105	116.749
- Eigenaren in buitenland	100	96	31.457
- Alle verpachters	91	72	
Aantal ha	1.105.000		875.580

De in tabel 1 aangegeven ontwikkelingen hebben zich ook nadien voortgezet. De oppervlakte die van particuliere niet-agrariërs in eigendom overging naar agrariërs bleef jaarlijks ca. 10.000 ha groter dan de overdracht van agrariërs naar niet-agrariërs. Jaarlijks werden kleine oppervlakten gekocht door rechtspersonen zodat hun aandeel in de pacht verder zal zijn toegenomen.

De vermindering van de pacht van ouders en schoonouders komt doordat meer dan voorheen de eigendomsoverdracht van de grond plaatsvindt reeds bij of kort na de bedrijfsovername. Tot in de zestiger jaren werd veelal nog door opvolgers geruime tijd van ouders gepacht. Dit bracht het risico mee dat men uitein-

1) De mogelijkheden om erfpacht te stimuleren en ook de invloed van de groundbank daarop blijven in deze nota buiten beschouwing. Over de omvang van de erfpacht is overigens geen recente informatie beschikbaar. Volgens een eerder gehouden onderzoek - LEI-studie Nr. 57 - bedroeg de oppervlakte in 1963 ca. 21.000 ha.

delijk bij de boedelscheiding met de overdracht werd geconfronteerd hetgeen veelal moeilijker was omdat dan overeenstemming bereikt moest worden met de andere boedelgerechtigden.

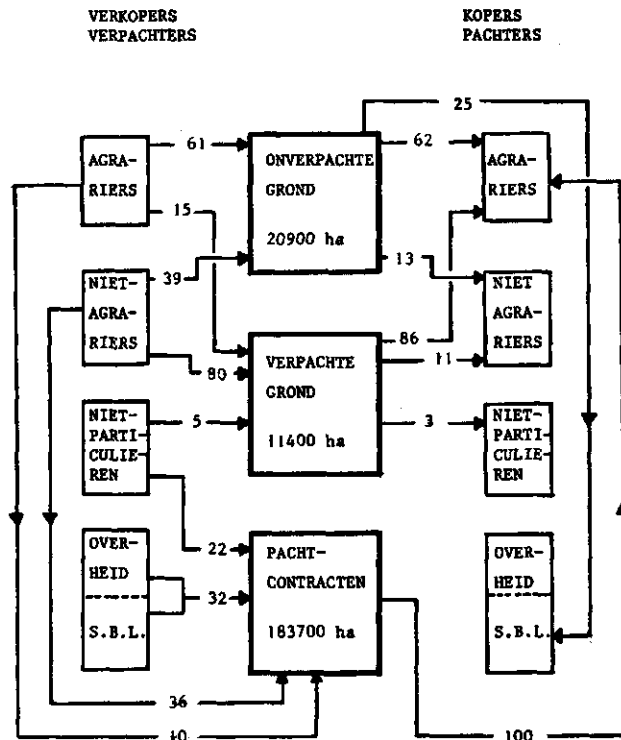
Per bedrijfstype verschilt het pachtaandeel eveneens: akkerbouwers en veehouders zijn de belangrijkste pachter. Daarbij moet eveneens worden gewezen op grote regionale verschillen. Ondanks de sterke teruggang van de pacht wordt in de Zeekleigebieden nog steeds meer dan 50% van de grond gepacht. Op de Zandgronden en in de Veenkoloniën wordt nog + 35% van de grond gepacht. Het aanvankelijk eveneens hoge pachtpercentage in de Weidegebieden liep terug tot ca. 45% in 1977.

2. Nadere beschouwing over het teruglopen van de pacht

Het verkopen van verpachte grond is een belangrijke reden waardoor in de jaren 60 en 70 het pachtareaal is teruggelopen. Uit de statistiek van het grondverkeer blijkt dat tot 1972 afgezien van familietransacties gemiddeld jaarlijks 20.000 ha verpachte grond werd verkocht en nadien nog 10 à 11.000 ha per jaar. Vanaf de beëindiging van de Wet op de Vervreemding van Landbouwgronden (1963) werd in totaal 250.000 ha verpachte grond verkocht. Bijna 70% hiervan werd door de zittende pachters gekocht en ruim 30% werd met de pacht overgedaan aan een andere verpachter. Circa de helft van deze laatste categorie verpachte grond werd door agrariërs gekocht. Deze grond zal, als de aankoop voor eigen gebruik plaatsvond, door hen dus pachtvrij moeten worden gemaakt. Agrariërs verwierven dus in totaal 85% van het areaal dat in verpachte staat werd verkocht.

Van de grond die in onverpachte staat wordt verhandeld is zoals uit bijgaand schema blijkt een belangrijk deel afkomstig van niet-agrariërs. Gezien de aard van de transacties gaat het hierbij om de verkoop van vrijkomende grond, die veelal aan agrariërs wordt verkocht. Bij elkaar verminderde het pachtareaal in de periode 1977-1980 door de verkopen buiten familieverband met ca. 15.000 ha per jaar.

Grafiek 1. Oppervlakte landbouwgrond die jaarlijks in de periode 1977/80 was betrokken bij verkoop en verpachting, verdeeld (%) naar de rechtspositie van verkopers en verpachters resp. kopers en pachters. Exclusief familietransacties. Kleine hoeveelheden zijn weggelaten.



Bron: J. Luijt, conceptrapport "Een model van de agrarische grondmarkt".

De oppervlakte, waarmee de pacht vermindert, is het resultaat van een aantal transacties die in grafiek I zijn weergegeven. De oppervlakte onverpachte en de oppervlakte verpachte grond zijn daarin verdeeld naar de positie van kopers en verkopers. Globaal genomen verminderde het pachtareaal jaarlijks in de periode 1977-1980 door:

- De verkoop van onverpachte grond door niet-agrariërs. Aangezien dit voorheen verpachte grond betreft en deze grond merendeels door agrariërs wordt gekocht geeft dit een vermindering van:

39% van 20.900 ha	8.151 ha
-------------------	----------
 - De aankoop van verpachte grond door agrariërs. Deze grond wordt merendeels aangeboden door niet-agrariërs. Omdat deze grond wordt verkocht ten behoeve van eigen gebruik door de betreffende kopers en veelal binnen afzienbare tijd in gebruik zal worden genomen leidt dit tot een vermindering van de pacht van:

86% van 11.400 ha	9.804 ha
In totaal dus een teruggang van	17.955 ha
 - Daartegenover staat dat niet-agrariërs onverpachte grond kopen. Omdat deze kopers de grond veelal niet zelf zullen gaan gebruiken, maar gaan verpachten geeft dit een toeneming van de pacht van:

13% van 20.950 ha	2.717 ha
-------------------	----------
 - De omvangrijke aankopen van onverpachte grond door de overheid leveren slechts een tijdelijke geringe bijdrage tot de pacht. De gronden krijgen veelal een andere bestemming en worden soms tijdelijk verpacht.
- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| Per saldo vermindert de pacht met | 15.238 ha |
| of afgerond met | 15.000 ha |

De gesloten pachtovereenkomsten hadden in de periode 1977/80 betrekking op gemiddeld 184.000 ha per jaar. Voor het merendeel betrof dit wijzigingscontracten, in ca. 40% van de oppervlakte ging het om nieuwe contracten. Voor een klein deel zal het bij deze nieuwe contracten gegaan zijn om opkomende pachters die het bedrijf pachten nadat zij het eerst aan een belegger hebben verkocht of door de vroegere eigenaar hebben laten verkopen. Dit kan zich o.m. voordoen bij de opvolging op een eigenaarsbedrijf. Soms ook zal de pachter gebruik hebben moeten maken van zijn voorkeursrecht. Het bedrijf wordt dan b.v. gekocht door de pachter om daarna weer te worden verkocht met behoud van het pachtrecht. Slechts voor een klein deel zullen de nieuwe contracten betrekking hebben op grond die voorheen niet was verpacht.

Toevoeging aan het pachtareaal kan o.m. plaatsvinden door vererving. Bij de boedelverdeling van een eigen-geërfde boer kunnen de erfgenamen grond in eigendom toegewezen krijgen. Voor zover zij de aan hen in eigendom toegewezen grond aan anderen in gebruik gaan geven, vindt er toevoeging aan het pachtareaal plaats.

3. Factoren die de pacht doen verminderen.

De behoefte aan grond bij gebruikers

De vermindering van de pacht van grond kan niet los worden gezien van de eigendomssituatie van de gebouwen. Op de melkveebedrijven werd in 1979 nog slechts 13% van de stallen gepacht terwijl dit in 1974 nog ca. 20% was. Opmerkelijk is daarbij dat in steeds meer situaties waarbij de grond wordt gepacht, de gebouwen in eigendom zijn van de gebruiker. Vooral bij de nieuwgebouwde loopstallen komt dit voor; van de grupstallen wordt nog een belangrijk deel gepacht. Op de akkerbouwbedrijven werd in 1975 ca. 40% van de gebouwen gepacht.

Opslagplaatsen voor akkerbouwprodukten worden eveneens bij voorkeur in eigen of in eigendom verkregen gebouwen aangebracht. De noodzaak om in samenhang met de eigen gebouwen ook de oppervlakte geheel of gedeeltelijk in eigendom te verkrijgen ligt voor de hand. Daarbij is de oppervlakte van veel akkerbouw- en veehouderijbedrijven ontoereikend om een doelmatig gebruik te maken van de aanwezige gezinsarbeid en van de minimaal vereiste inventaris. De verwerving van een grotere oppervlakte grond is in veel gevallen slechts mogelijk door in de omgeving vrijkomende grond te kopen. Pacht van vrijkomende grond is veelal niet mogelijk. Wel wordt in sommige gebieden los land gehuurd voor bepaalde teelten of wordt snijmaïs gekocht op stam om de voedervoorziening toereikend te laten zijn voor b.v. een grotere melkveestapel.

De eigenaar-gebruiker kan bovendien de waardering voor de ingezette produktiemiddelen tijdelijk variëren. Uit bedrijfseconomische overwegingen zal de gebruiker bij een arbeidsoverschot de eigen arbeid lager kunnen waarderen dan gebruikelijk en daardoor een grotere beloning voor de grond kunnen geven. De schaarste aan grond in vergelijking met de beschikbaarheid van eigen arbeid en andere produktiemiddelen zal hierbij van invloed zijn.

De voorkeur van de verpachters

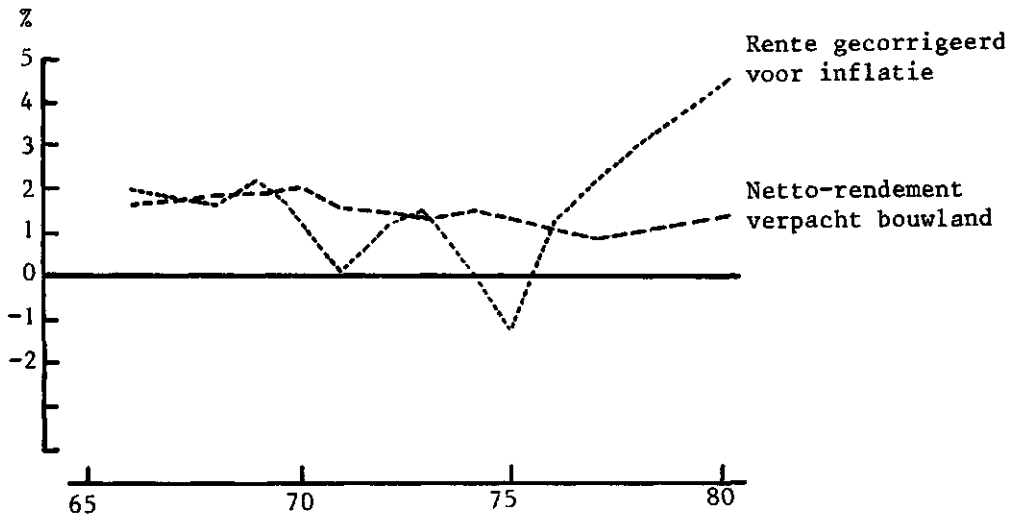
In tabel 1 kwam naar voren dat de verpachte oppervlakte van particulieren sterk was verminderd, terwijl de verpachte oppervlakte van rechtspersonen nog iets was toegenomen. Voor de particulieren neemt de pacht als beleggingsvorm een andere plaats in dan voor de instellingen. Particulieren zullen zich bij de bestemming van pachtvrij komende grond veel sterker laten leiden door korte termijnoverwegingen. Zij zullen eerder geneigd zijn om de belegging in grond te vergelijken met andere korte termijnbeleggingsobjecten. Prijsverschillen tussen verpachte en onverpachte grond, mogelijkheden voor eigen gebruik en voor de teelt van bepaalde gewassen zullen voor particulieren bij herverpachting van veel overwegender betekenis zijn dan voor instellingen. Laatstgenoemden zullen zich voornamelijk laten leiden door lange termijnoverwegingen en het rendement vergelijken met andere beleggingsmogelijkheden. Het rendement van verpachte grond wordt normaliter berekend uit de pachtprijs waarop de eigenaarslasten in mindering zijn gebracht door deze nettopacht te relateren aan de waarde in verpachte staat.

De hoogte van de pachtprijs, verminderd met de eigenaarslasten en de prijs van verpachte grond zijn bepalend voor het rendementspercentage. Het teruglopen van het pachtareaal kan slechts gedeeltelijk verklaard worden uit het ongunstiger rendement voor de verpachter van de belegging in grond. Uitgaande van de gemiddelde waarde in verpachte staat ontvangt de verpachter al enige jaren achtereen slechts een gering rendement in vergelijking met andere beleggingsalternatieven, zoals staatsobligaties. Voor verpacht bouwland is met diverse bronnen het rendement bepaald. Zoals uit grafiek 2 blijkt ligt het rendement van los verpacht bouwland vanaf 1977 belangrijk lager dan de reële rente; dit is de marktrente verminderd met de geldontwaarding. Voordien was het netto-rendement een aantal jaren hoger dan de reële rente. Hierbij kan van invloed zijn dat bij de berekening van het rendement voor 1970 alleen rekening is gehouden met de waterschapslasten in de plaats van de volledige eigenaarslasten.

Ondanks de stijging van de pachtprijs bleef de netto-pacht - dit is pacht min eigenaarslasten - niet op peil. Rekeninghoudend met het algemeen prijspeil liep de pachtvergoeding terug; in de periode 1968-1977 met reëel 14%, ofwel met meer dan 1% per jaar. De pachtprijs van boerderijen was in deze periode nominaal met 80% verhoogd.

Voor een deel was de verhoogde pachtprijs nodig in verband met de gestegen eigenaarslasten. Deze lasten omvatten naast de waterschapslasten ook andere zakelijke lasten zoals de ruilverkavelingsrente. Op grond van de pachtwet mogen dergelijke lasten niet of gedeeltelijk direct ten laste van de pachter worden gebracht. Wel is het mogelijk dat bij de vaststelling van de pacht via toeslagen rekening wordt gehouden met de kwaliteit van ontsluiting, waterhuishouding en verkaveling.

Grafiek 2. Netto-rendement van verpacht bouwland en reële rente 1966-1980



Bron: CBS-statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden.
LEI-bedrijfsuitkomsten in de landbouw.

Naast de pachtprijs is de waarde van de grond in verpachte staat bepalend voor de hoogte van het rendement. Hoewel een sterke stijging van de grondprijs het rendement bij vaste pachtprizen in ongunstige zin beïnvloedt, vormt de stijging op zichzelf wel een aantrekkelijk element van de belegging in grond.

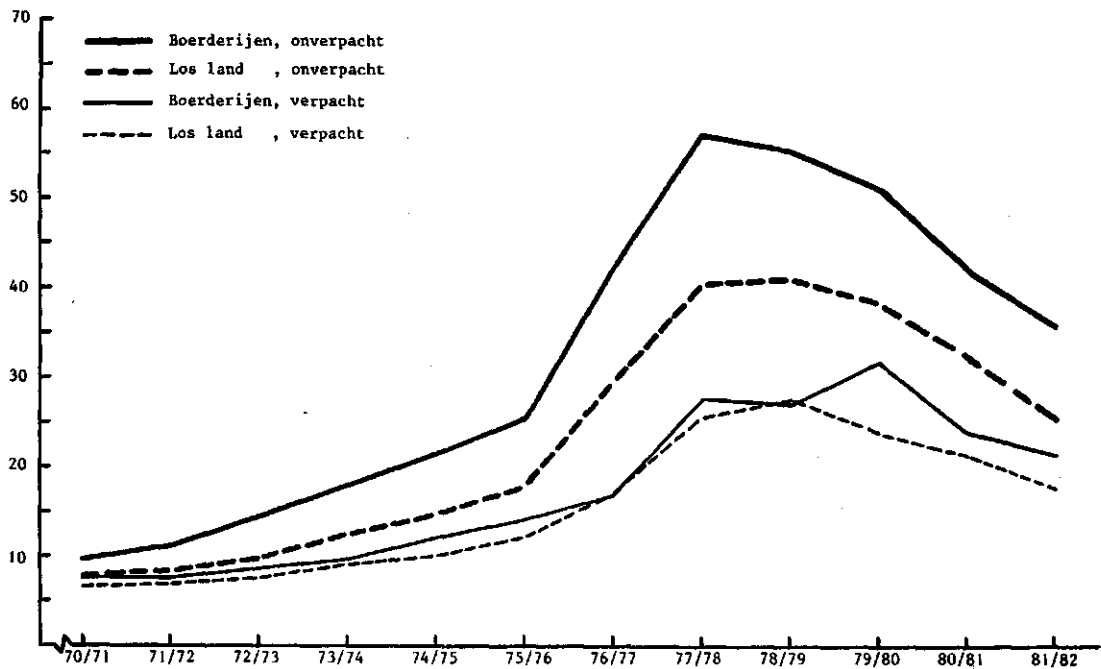
Vanaf 1963 zijn de prijzen van verpachte grond belangrijk gestegen. Gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling van de gulden was er echter aanvankelijk geen sprake van prijsstijging. In 1971/1972 was de reële prijs nog slechts 77% van die in 1963. Vanaf 1976 liggen ook de reële prijzen weer aanzienlijk boven het niveau van in het begin van de zestiger jaren. In 1979/80 was de reële prijs zelfs 80% hoger dan in 1963/64.

De koopprijzen van boerderijen en los land hebben omstreeks 1978 een erg hoog peil bereikt. De laatste tijd tekent zich weer een daling af. In de periode 1980/1981 is volgens de waarnemingen van het C.B.S. een prijsdaling van met ca. 25% opgetreden bij bijna alle categorieën van agrarisch onroerend goed. Alleen het verpachte bouwland liep minder snel terug in prijs. De daling van de koopprijzen heeft zich in 1982 voortgezet. In het 3e kwartaal van 1982 lagen de prijzen van verpacht los land op gemiddeld 18.000 gulden per ha. Voor onverpacht land werd toen gemiddeld 28.000 gulden betaald.

De waardeontwikkeling van de verpachte grond wordt door een veelheid van factoren en omstandigheden bepaald. In grote lijnen volgen de prijzen van verpachte grond die van de vrije grond op afstand. Het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond is in vergelijking met de zestiger jaren belangrijk groter geworden.

Bij het prijsverschil met onverpachte grond speelt de kans om de grond na beëindiging van pacht vrij te kunnen verkopen of te gaan gebruiken een beslissende rol. Tussen verpachte objecten kunnen zich dan ook belangrijke waardeverschillen voordoen. De mate waarin de verpachter zal worden gehouden aan beperkende bepalingen van de pachtwet bij de mogelijkheden tot verkoop en voor de prijsbepaling, zijn hierbij van belang.

Grafiek 3. Koopprijzen van landbouwgronden 1970-1982



Bron: CBS-Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden.

De persoonlijke omstandigheden van de pachter, zoals zijn leeftijd, de aanwezigheid van een opvolger en de grondslag van zijn maatschappelijk bestaan zijn mede bepalend voor de waarde van de verpachte grond. De pachtgronden die door andere agrariërs dan de zittende pachters worden gekocht doen in het grondverkeer een belangrijk hogere prijs dan die welke verkocht worden aan de pachters. Voor de handhaving van de pacht zijn de beperkende bepalingen van de pachtwet van belang doordat de verpachter beperkt wordt in zijn plannen tot verkoop en genoodzaakt zal zijn om de pacht voort te zetten.

Voorts beperken de bepalingen van de pachtwet de courantheid van verpachte grond. De verpachter dient bij plannen tot verkoop het gepachte eerst aan de pachter aan te bieden. De waardebepaling wordt daardoor omslachtig, te meer omdat referentiemogelijkheden ontbreken.

Het beheer van verpachte grond brengt voor de belegger eveneens kosten met zich mee die hij nergens kan verhalen. Verpachters en beleggers die geen persoonlijke relaties met hun pachters hebben zullen het contact door een rentmeester moeten laten verzorgen. De behoefte aan een deskundige voor het beheer is nog groeiende door de wetgeving en regelingen die van invloed zijn op de waarde en de gebruiksmogelijkheden van de grond. Naast de uitvoering van de Pachtwet zijn onder meer van belang de bestemmingsplannen en beheersregelingen en de Belemmeringenwet Privaatrecht. Het behandelen van grond- en pachtzaken vereist een deskundige. Voor zover voor het beheer een rentmeester nodig is, zal ca. 10% van de pacht verschuldigd zijn.

In fiscaal opzicht heeft de belegging in landbouwgrond eveneens enige nadelen. Zoals bij andere onroerende goederen is de belegger bij de verwerving een vrij hoge overdrachtbelasting verschuldigd. Deze beperkt de mogelijkheden tot snelle verkoop.

De gestegen prijzen van onverpachte en daarmee ook van verpachte gronden veroorzaken dat de verpachters met een oplopende vermogensbelasting te maken krijgen. Boven het gedeelte van het vermogen dat is vrijgesteld, is 8 0/00

verschuldigd. In samenhang met de inkomstenbelasting kan de vermogensbelasting waarvoor vrijwel alle verpachters in aanmerking komen, tot een sterke reductie van de opbrengst van de grond leiden. Voor de verpachter zal er mogelijk nauwelijks enig rendement overschieten.

Bij het vervullen van de beleggingsfunctie bevindt zich de eigenaar-gebruiker in een gunstiger positie dan de verpachter. Voor hem gelden geen beperkingen bij de verkoop van grond. Hij kan zelf bepalen wanneer hij verkoopt, aan wie hij verkoopt en tegen welke prijs. Hij kan zelfs overgaan tot een openbare verkoop. Het beheer van de grond brengt voor de gebruiker veelal geen kosten met zich mee. Hij zal ook veel gemakkelijker op de hoogte kunnen komen van prijzen in de omgeving en van de lokale wetgeving. De eigenaar-gebruiker zal daardoor meer vergelijkingsobjecten hebben als er een verkoopprijs bepaald moet worden en hij kent als gebruiker de specifieke gebruiksmogelijkheden en zelfs de waardeverwachtingen beter dan een buitenstaander. In vergelijking met een verpachtende belegger kan de eigenaar-gebruiker met een lager rendement genoegen nemen. In fiscaal opzicht is de eigenaar-gebruiker eveneens beter af dan de verpachter; zijn waardestijging is in geval van grondgebonden produktie niet belast dankzij de landbouwvrijstelling.

4. Mogelijkheden om de pacht te stimuleren

a. Pachtprijsverhoging

De aantrekkelijkheid van grond als beleggingsobject wordt bepaald door enerzijds de hoogte van de pachtprijs en anderzijds door de mogelijkheid om vermogensverliezen te vermijden of om vermogenswinst te behalen bij de verkoop. Vermogenswinst kan behaald worden bij verkoop in verpachte staat en bij verkoop van vrijkomende pachtgrond.

De kansen op vermogenswinst op verpachte grond zijn bij het recente hoge prijspeil gering. Zoals bekend zijn deze prijzen onder invloed van de prijsontwikkeling bij de vrije grond dalende. Op grond van onder meer de geringere behoefte aan grond voor niet-agrarische doeleinden is mogelijk een stabilisatie van de prijzen op een lager niveau te verwachten. Dit zal zijn invloed hebben op de prijzen van verpachte grond. Het prijsverschil tussen onverpachte en verpachte grond blijft op zichzelf nog een mogelijkheid tot vermogenswinst.

Hoewel een kort geleden ingezette waardedaling van de grond de opvatting over de hoge mate van waardevermindering iets aantast, heeft niet op langere termijn voor een dergelijke ontwikkeling te worden gevreesd. Voor met name de institutionele beleggers zullen korte termijnfluctuaties veelal geen reden zijn om hun grond af te stoten. De blijvende belangstelling van institutionele beleggers voor de grondmarkt blijkt o.m. uit de beperkte toeneming van de door particuliere rechtspersonen verpachte oppervlakte.

Voor het direct stimuleren van de pacht is binnen het huidige juridische kader alleen de pachtprijs beschikbaar. Deze prijs is met de eigenaarslasten van invloed op het rendement van de belegging in grond. Het effect van een pachtprijsverhoging op het rendement van verpachte grond is evenwel beperkter dan de mate van verhoging zou doen verwachten. Pachtprijsverhoging zal op den duur de prijs van verpachte grond doen stijgen wat de rendementsstijging afremt. De prijsstijging van verpachte grond verkleint echter wel het prijsverschil met de onverpachte grond. Een gering prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond is een voorwaarde om de pacht te handhaven. Anders zullen de verpachters, ondanks de pachtprijsverhoging bij de pachtbeëindiging, pachtvrij gaan verkopen.

Bij de beoordeling van de behoefte aan rendementsverbetering van verpachte grond kunnen 4 posities worden gezien waarin beleggers zich kunnen bevinden:

- de belegger die reeds grond bezit en deze blijft verpachten
- de belegger die verpachte grond koopt om deze te blijven verpachten
- de belegger die onverpachte grond koopt om deze te gaan verpachten
- de eigenaar-gebruiker die gaat verpachten.

Voor de beleggers die reeds verpachte grond bezitten of deze verwerven is

de hoogte van de pachtprijs van belang om de interesse voor het voortzetten van de pacht te behouden. De pachtprijs is vooral bij particulieren niet in staat om bij een aanmerkelijk prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond, bij pachtvrij komen van de grond tot een nieuwe pachtovereenkomst te leiden. Vanuit deze categorieën verpachters is geen vergroting van het aanbod van te pachten grond te verwachten, hoogstens een instandhouding.

Een toeneming van de pacht doordat beleggers onverpachte grond kopen om deze te gaan verpachten, is evenmin te verwachten. Het aangaan van een pachtovereenkomst leidt tot een te groot vermogensverlies. Wel is het mogelijk dat de beleggers pachtvrije grond willen kopen tegen een lage prijs waarbij zij het vermogensverlies dat door de pacht ontstaat, af kunnen wentelen op de vorige eigenaar. Dit doet zich onder meer voor bij de bedrijfsovername van vader op zoon en in geval de verpachter de grond wil verkopen en de pachter gebruik moet maken van zijn voorkeursrecht. Als voorwaarde geldt hierbij dat er slechts een gering verschil in waarde is tussen de aankoopprijs door de pachter en verkoopprijs aan de belegger. Meestal zal tegen een lagere prijs moeten worden overgedragen aan de belegger. Een pachtprijsverhoging die tot een beter rendement leidt kan de aantrekkelijkheid van het overnemen van grond om deze te gaan verpachten in zulke gevallen vergroten.

De mogelijkheid dat de oudere eigenaren-gebruikers, bijv. die zonder opvolger, grond zullen gaan verpachten is in beginsel aanwezig als de pachtprijs verhoogd mocht worden. Vanwege het vermogensverlies bij het aangaan van de pachtovereenkomst zullen eigenaren-gebruikers vrijwel alleen onder speciale omstandigheden tot verpachting overgaan, b.v. aan kinderen of aan andere familieleden. Alleen een aanzienlijke verhoging van de pachtprijs kan bij hen tot een vergroting van het aanbod van pachtgrond leiden.

Het bevorderen van de pacht door pachtprijsverhoging zal dus vooral beperkt zijn tot institutionele beleggers die verpachte grond kopen om deze te blijven verpachten, tot beleggers die pachtvrije grond tegen verpachte waarde overnemen om de pacht voort te zetten en tot eigenaren die gaan verpachten.

Om na te gaan hoe hoog de pacht voor beleggers zou moeten zijn, zijn bij uiteenlopende rentestanden voor waarde vaste beleggingen en bij uiteenlopende waarden van verpachte grond theoretische pachtbedragen uitgerekend (zie tabel 2). Daarbij moet eveneens rekening worden gehouden met de waterschapslasten en de kosten van beheer en administratie. De waterschapslasten lagen in 1981 volgens de maandstatistiek van het Financieuzen (nov. 1981) in ca. de helft van de heffingsgebieden op de zeelei op minstens 100 gulden per ha. De kosten voor beheer door een rentmeester bedragen ca. 10% van de pacht, globaal dus 40 à 50 gulden per ha. De rentekosten dienen in totaal dus met ca. 150 gulden per ha te worden verhoogd.

Tabel 2. Theoretisch pachtbedrag per ha inclusief waterschapslasten en de kosten voor beheer, bij uiteenlopende rente voor waarde vaste beleggingen en uiteenlopende waarde van de verpachte grond

Waarde verpachte grond	Rente percentage				
	2	3	4	5	6
10.000	350	450	550	650	750
15.000	450	600	750	900	1050
20.000	550	750	950	1150	1350
25.000	650	900	1150	1400	1650
30.000	750	1050	1350	1550	1950

De rentevoet kan worden afgeleid uit de marktrente door de geldontwaarding hierop in mindering te brengen. De rentestanden hebben zich de laatste jaren op een hoog peil bewogen zodat bij de bepaling van het theoretisch pachtbedrag

hiermee rekening moet worden gehouden. Zo hebben langlopende staatsobligaties een rendement gekend van ca. 12%. Zelfs bij een geschatte inflatie van 7% voor 1982 zou een netto-rendement van ca. 5% haalbaar zijn. Bij een prijs van verpachte grond van 20.000/ha zou een pachtprijs van 1.150 gulden hiermee gepaard gaan.

Inmiddels is de reële rentestand iets lager geworden. Het rendement van de verpachte grond is daardoor in vergelijking met andere beleggingsmogelijkheden verbeterd. De geneigdheid om de verpachte grond van de hand te doen zal daardoor teruglopen. Anderzijds stimuleert een lagere rente de prijsontwikkeling van landbouwgrond.

De hoogte van de pachtprizen, volgens bijgaand overzicht, kan worden gereleateerd aan de opbrengst voor de eigenaar-gebruiker. De vergoeding voor de grond kan met behulp van boekhoudgegevens worden aangegeven. Uitgaande van de groep van grotere akkerbouwbedrijven - gemiddeld bijna 50 ha - blijkt dat op deze bedrijven in de periode 1975-1980 gemiddeld een netto-overschot werd behaald van 162 gulden per ha. Aan pacht voor grond en gebouwen werd in die jaren gemiddeld 599 gulden per ha betaald en voor zover dit niet het geval was, werd deze pacht berekend. Gemiddeld zou voor de grond en gebouwen ca. 760 gulden per ha beschikbaar zijn ter vergoeding van de kosten van de grond 1).

Voor de grotere akkerbouwbedrijven zou dus in betreffende jaren beperkte pachtprijsverhoging mogelijk zijn. Voor kleinere bedrijven was een verhoging van de pachtprijs onmogelijk zonder de beloning voor de arbeid van de ondernemer aan te tasten.

Voor de beoordeling van de mogelijkheden om de pacht te stimuleren is het gewenst een wat langere periode in beschouwing te nemen. Het is dan denkbaar dat de belegging in grond een andere positie verkrijgt t.o.v. andere beleggingsmogelijkheden. Een stabilisatie van de grondprijs en een geleidelijke vermindering van de rentevoet kunnen het rendement van verpachte grond aantrekkelijker maken. Men zal dan minder geneigd zijn de pachtgrond te verkopen. Zeker als het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond slechts gering is.

Op de verdere ontwikkeling van de pacht zullen ook de algemene economische ontwikkelingen van invloed zijn. Deze zullen mede de belangstelling voor de landbouw bepalen. Dit kan o.a. tot uiting komen in het overnemen van bedrijven. Bedacht moet worden dat het teruglopen van de pacht plaatsvond in een periode waarin veel landbouwbedrijven werden beëindigd. Wegens gebrek aan opvolgers kwamen veel kleine boerderijen en ook los land vrij van pacht en konden worden verkocht.

Door het teruglopen van de werkgelegenheid buiten de landbouw zijn de mogelijkheden om werk te vinden buiten de land- en tuinbouwbedrijven uiterst beperkt geworden. Dit zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor de voortzetting van de land- en tuinbouwbedrijven. Geleidelijk aan komen er steeds meer aanwijzingen dat als gevolg van de werkeloosheid meer zoons dan voorheen op het ouderlijk landbouwbedrijf gaan meewerken. Nog niet duidelijk is in hoeverre deze zoons op deze bedrijven zullen gaan opvolgen. De mogelijkheid dat de zoon zijn vader in de pacht van grond en gebouwen kan opvolgen vergemakkelijkt de financiering van de bedrijfsvoortzetting. De overneming van gepachte bedrijven geeft in het algemeen minder problemen dan de overneming van bedrijven in eigendom. Tot dusverre werd de belangstelling voor de bedrijfsopvolging niet beïnvloed door de pacht- en eigendomsverhoudingen. De aanwezigheid van een bedrijfsopvolger werd overwegend bepaald door de levensvatbaarheid van de bedrijven.

1) Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kosten voor de eigen arbeid reeds zijn opgevoerd. Het is uiteraard zo dat de eigenaar-gebruiker bij een tekortschietend bedrag voor de vergoeding van de grond dit tekort in mindering zal moeten brengen op de vergoeding voor eigen arbeid.

b. De invloed van de recente voorstellen t.a.v. de grondmarkt en tot wijziging van de pachtwet

Uit het voorgaande blijkt dat in de huidige omstandigheden geen instandhouding en vergroting van het pachtareaal mag worden verwacht uitsluitend op basis van verhoging van de pachtprijs. Het rendement zou daarvoor zelfs zodanig verhoogd moeten worden dat daarmee ook nog vermogensverliezen moeten worden gecompenseerd die bij het aangaan van de pachtovereenkomst door de verpachter worden geleden. In verband hiermee is van belang om na te gaan in hoeverre andere maatregelen bevordelijk kunnen zijn voor handhaving van de pacht door ofwel het rendement op peil te brengen, ofwel door de vermogensverliezen voor de verpachters bij het aangaan van een pachtovereenkomst te beperken. Te denken valt daarbij aan maatregelen in het kader van de Wet Agrarisch Grondverkeer, die direct de vraag en aanbod op de grondmarkt beïnvloeden waardoor een ander prijsniveau tot stand komt.

De verlaging van het prijsniveau van onverpachte grond is van belang, omdat daardoor de stimulans om vrij gekomen pachtgronden te verkopen vermindert. De daling van de prijs van onverpachte grond zal eveneens de prijs van verpachte grond doen dalen. Bij een lagere verkoopwaarde zal de verpachte grond een beter rendement verkrijgen.

De wijzigingen van de pachtwet kunnen eveneens van invloed zijn op de ontwikkeling van het pachtareaal.

De beperking van het continuatierecht, tot 65-jarige leeftijd van de pachter heeft tot gevolg dat de verpachter de grond eerder pachtvrij krijgt. De verpachter zal dus eerder dan tot nu toe kunnen beslissen of hij een nieuwe pachtovereenkomst aangaat of dat hij de grond zal verkopen in onverpachte staat. Gezien het nog belangrijke verschil in verkoopprijs tussen onverpachte en verpachte grond en de relatief gunstige beleggingsmogelijkheden buiten de landbouw zal dit besluit bij particuliere verpachters, zoals tot nu toe gebruikelijk is, uitvallen ten gunste van de verkoop en zullen zij de grond vrij van pacht gaan verkopen. Het iets verhoogde aanbod van vrije grond kan enige prijsdrukkende werking op de markt van vrije gronden uitoefenen.

De betekenis van de beperking van het continuatierecht van de pachter tot 65-jarige leeftijd kan als volgt worden geïllustreerd. Van de 144.000 grondgebruikers in 1979 hadden er bijna 80.000 gepachte grond in gebruik. Van deze pachters waren er ruim 7.000 ouder dan 65 jaar. Ca. 2.000 hiervan hebben een bedrijfsopvolger voor wie zij in-de-plaatsstelling zullen vragen. Op basis van deze verhoudingen mag worden verwacht dat ca. 5.000 pachters geen pachtverlenging zullen verkrijgen. Voor een deel zijn dit reeds verkleinde bedrijven van voormalige hoofdberoepers. Dit betreft z.g. rustende boeren en tuinders. Een deel van de oudere pachters heeft voordien een niet-agrarisch hoofdberoep gehad.

De leeftijdopbouw van de pachters geeft voorts aan dat in de eerstkomende jaren jaarlijks ca. 1.000 pachters de leeftijdsgrens van 65 jaar zullen overschrijden. Dit zijn alleen de pachters met hun hoofdberoep in de landbouw die geen opvolger hebben en degenen die de landbouw als nevenberoep uitoefenen. De genoemde verwachting is gebaseerd op het tot dusverre geldend bedrijfsvoortzettingspatroon.

De oppervlakte gepachte grond van de bedrijven waarvoor bij beperking van het continuatierecht geen verlenging van de pachtovereenkomst meer mogelijk is, omvat ca. 25.000 ha. Deze oppervlakte zal bij het invoeren van de beperking enkele jaren eerder dan anders het geval zou zijn, vrij van pacht komen. De gepachte oppervlakte van 55-65-jarige pachters zonder bedrijfsopvolger omvat ca. 100.000 ha, zodat op jaarbasis nog ca. 10.000 ha vrij van pacht zal komen. Voor een deel van deze grond kan eveneens de beperking van het continuatierecht van toepassing gaan zijn. Het merendeel van de pachtgrond zal echter, zoals gebruikelijk, al voor het bereiken van 65-jarige leeftijd van de pachter vrijkomen.

Voor zover vrijkomende pachtgrond van beleggers of de overheid is, zal vermoedelijk opnieuw verpacht worden. Uit de eigendomsverhoudingen bij de verpachte grond (zie tabel 1) kan worden afgeleid dat ca. 60% van de vrijkomende grond door particulieren wordt verpacht. Tijdelijk zal hieruit een extra aanbod van

onverpachte grond voortvloeien.

Bij de pachters ouder dan 65 jaar met eigen grond en gebouwen zal de beëindiging van de pachtovereenkomst de beëindiging van hun bedrijf kunnen bespoedigen. De pachtbeëindiging zal dan ook gevolgen kunnen hebben voor het gebruik van 20.000 ha eigen grond van de oudere pachters zonder opvolger. Een deel van deze grond zal al bij de pachtbeëindiging in andere handen overgaan, als met de pacht ook het gehele bedrijf wordt beëindigd. Op overeenkomstige wijze mag worden verwacht dat het bereiken van de 65-jarige leeftijd van pachters met eigendom tot een versnelling van het bedrijfsbeëindigingsproces zal gaan leiden. Naast gepachte zullen ook eigen gronden eerder voor andere gebruikers beschikbaar komen. Tijdens de invoeringsperiode zal dan ook meer grond dan tot dusverre - gemiddeld 30.000 ha per jaar (zie 2) - in andere handen overgaan. Nadien zal de oppervlakte die beschikbaar komt zich weer op een lager niveau gaan stabiliseren. Door het verkorten van de gebruiksduur zal het toekomstige niveau hoger liggen dan het huidige.

De gevolgen van de beperking van het continuatierecht betreffen overigens niet alleen de grond. De pachters van grond en gebouwen zullen bij de beëindiging van de pachtovereenkomst in veel gevallen ook naar een andere woning dienen uit te zien. Ca. 2.000 van de oudere pachters pachten alle grond en wonen merendeels ook in een gepachte woning.

Bij de gedachtenvorming rond de pacht is ook wel genoemd de mogelijkheid om het continuatierecht te beperken tot alleen hoeven. De verpachters van los land zouden dan na 6 jaar hierover de vrije beschikking krijgen. Bovendien is wel gedacht aan een verkorting van deze pachtperiode. Omdat een belangrijk deel van de gepachte oppervlakte los land is en omdat de gebruiksperiode van dit land dan een beperking kan gaan vormen voor een doelmatige bedrijfsvoering, zal de invoering van deze maatregelen ingrijpende gevolgen hebben voor de pachtverhoudingen. Om de grondgebruiksrechten veilig te stellen zullen de pachters zoveel mogelijk grond gaan kopen.

Tussentijdse herziening van de pachtprijs betekent in de praktijk een eerdere verhoging van de pacht en heeft daarmee het effect van een pachtprijsverhoging. Dit voorstel heeft dus een lichte verbetering van het rendement voor de verpachter tot gevolg en/of een beperkte stijging van de prijs van onverpachte grond en zal de animo tot blijven verpachten vergroten.

De ruimere mogelijkheden tot in-de-plaatsstelling zullen de mogelijkheid dat de grond vrijkomt beperken. Vooral voor agrarische verpachters die grond verworven hebben met het oog op het eigen gebruik zal dit als een tegenslag worden ervaren. De aantrekkelijkheid om (verpachte) grond te kopen voor toekomstig eigen gebruik zal er mee worden verkleind. Ook voor beleggers betekent deze wijziging een verminderde kans om de grond vrij te krijgen en te koop aan te bieden. Het uitbreiden van de in-de-plaatsstelling beperkt dus de mogelijkheden van de verpachter en verhindert een verdere vermindering van het pachtareaal. Hetzelfde geldt voor de wijziging die het inbrengen van gepachte grond in een maatschap of samenwerkingsverband beoogt mogelijk te maken.

Samenvattend kan worden gesteld dat de invloed van de wetswijzigingen op de omvang van het instituut van de pacht waarschijnlijk slechts beperkt zal zijn. In het algemeen kan een vermindering van de huidige regelingen die m.b.t. onroerend goed gelden begunstigend werken op de belegging in landbouwgrond en daarmee op de instandhouding van de pacht.

LITERATUUR

- Bedrijfsuitkomsten in de landbouw, 1970 en volgende. Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut.
- Bongers, J.G., 1981. Pacht, De Landeigenaar (27) pag. 293-300.
- Centraal-economisch plan, 1982. Den Haag, Centraal Planbureau.
- De druk der waterschapslasten 1981. Maandstatistiek financieuzen, nov. 1981 pag. 42-54. Voorburg, Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Hanegraaff, C.F. 1978. Pachtprijsbeleid en pachtnormen, De Pacht, 1978, pag. 339-348.
- Hanegraaff, C.F. 1980. Pachtprijsbeleid, pachtprizen en pachttaxatie. De Pacht, 1980, pag. 51-64.
- Hoeve, H. 1974. Hoe waardevast is agrarisch onroerend goed? Honderd(- en tachtig) jaar koopprijzen van boerderijen. Landbouwkundig tijdschrift (1974), pag. 322-330.
- Landbouwcijfers, 1982. Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut.
- Landbouw-Economisch Bericht, 1982. Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut.
- Luijt, J. 1982. Concept-publicatie. Een nationaal model van de agrarische grondmarkt(en), Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut.
- Luijt, J. 1983. Een nationaal model van de agrarische grondmarkt(en), Landbouwkundig tijdschrift 1983, pag. 20-24.
- Noort, P.C. van den, 1982. Pachtnormen, pachtresultaat en de teruggang van de pacht in Nederland. Economisch Statistische Berichten (67) 1982, pag. 1049-1054.
- Overgaauw, J.G.A., 1967. De financiële positie van de Nederlandse landbouw begin 1963 en begin 1964, Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut.
- Rodrigues Lopes, D.L., 1980. Pacht, partijen tegenover en met elkaar, agrarische en andere belangen, Deventer, Kluwer.
- Statistiek van de pacht- en koopprijzen van landbouwgronden 1980/81, Voorburg, Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Spierings, C.J.M., Wolsink, G.H., 1983. Concept-publicatie. De opvolgings-situatie in de Nederlandse land- en tuinbouw in 1980. Den Haag, Landbouw-Economisch Instituut.
- Structuurenquête melkveebedrijven 1973/1974, 1977. Voorburg-Den Haag, Centraal Bureau voor de Statistiek, Landbouw-Economisch Instituut.
- Structuurenquête akkerbouwbedrijven 1975/1976, 1978. Voorburg-Den Haag, Centraal Bureau voor de Statistiek, Landbouw-Economisch Instituut.
- Structuurenquête bedrijven met melkvee 1978/1979, 1981. Voorburg, Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Uw rentmeester, wat is hij, wat doet hij, voorwaarden en tarieven, 1971. Wageningen, Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.
- Veer, J. de, 1982. Factoren die invloed uitoefenen op eigendom, pacht, mobiliteit en gebruik van landbouwgrond in Nederland. Luxemburg, Commissie van de Europese Gemeenschappen.