

## NAAR EEN PACHTPRIJSCONTROLESYSTEEM VOOR BEDRIJFSPACHT

*Jan Luijt*

Zonder pacht prijscontrole of -beheersing is bedrijfspacht ineffectief. Verpachters kunnen dan immers een einde maken aan de overeenkomst door een zo hoge pacht te vragen dat de pachter die niet meer kan betalen. Op enigerlei wijze is er een controle op de pacht prijsvorming nodig. Maar hoe zal een prijscontrolesysteem, waarbij de rechter in geval van een geschil een prijs kan vaststellen op basis van in het verleden geregistreerde prijzen uit de regio, in de praktijk uitwerken? Ook in geval van bedrijfspacht is er immers geen wettelijk geregelde indeplaatsstelling meer. De geplande opvolger moet te zijner tijd met de verpachter(s) om de tafel om na te gaan of opvolging mogelijk is. Voor het bedrijfshoofd met een opvolger is het daarom zaak met zijn verpachter(s) een goede verstandhouding te hebben en te houden. Die verstandhouding wordt er vanzelfsprekend niet beter op wanneer hij bij elke verlenging naar de rechter stapt omdat hij de gevraagde pacht prijs aan de hoge kant vindt. Kortom, het is nog maar de vraag of onbillijke pacht prijzen met het door het Kabinet uitgewerkte pacht prijscontrole systeem kunnen worden voorkomen. Met het alternatief, het huidige pacht prijsbeheerssysteem, lukt dat beter. Verpachters en pachters moeten zich bij de prijsvorming dwingend laten leiden door wettelijk vastgestelde pacht normen, aangezien de Grondkamers elk contract daaraan vooraf toetsen. Een dergelijk pacht prijsbeheerssysteem heeft echter als nadeel dat het, wanneer het niet goed wordt vormgegeven, tot een misallocatie van het productiemiddel landbouwgrond kan leiden. In het verleden is dat ook gebeurd. Doordat de pacht prijzen in sommige gebieden met hoge grondprijzen via het Pacht normenbesluit vrij laag werden gehouden konden ook inefficiënte ondernemers de gepachte grond aanhouden en hadden efficiënte ondernemers minder kans om de omvang van hun bedrijfsareaal in overeenstemming te brengen met wat een moderne bedrijfsvoering vereist. Daarnaast leidt een pacht prijsbeheerssysteem tot hoge transactiekosten, aangezien in principe elk contract vooraf moet worden getoetst. En tenslotte ligt het voor de hand dat het net als nu tot flink wat 'grijze pacht' leidt.

*Maar hoe moet het dan?*

Een goede mogelijkheid lijkt het pacht prijscontrole systeem, zoals voorgesteld door het Kabinet, maar met dien verstande dat de rechter, in geval van een geschil, een prijs kan vaststellen op basis van reële pacht normen. Wanneer het Kabinet aan die normen ruimschoots bekendheid geeft, weerhoudt dat partijen van een gang naar de rechter omdat van tevoren toch al duidelijk is wat de uitkomst zal zijn, namelijk de (regionale) pacht norm. Die is leidend voor de rechter. Als een pachter minder wenst te betalen ligt de bewijslast bij hem. En omgekeerd geldt dat evenzeer voor de verpachter die meer wenst te ontvangen. Die moet de rechter dan maar duidelijk zien te maken waarom het door hem verpachte perceel zo veel meer kan opbrengen.

De vraag is natuurlijk: wat is een redelijke pacht norm? En hoe stel je die vast?

Een percentage van de vrije grond prijs is niet fair omdat het door betrokkenen ingeschatte opbrengend vermogen bij een eventuele aanwending van de grond buiten de landbouw daar in zit. Daarop maakt de pachter geen kans en zou er dan ook niet voor moeten betalen. Blijft over een van de vrije pacht prijs (losse pacht) afgeleide norm of een op de 'going concern-waarde' gebaseerde norm, zoals door de Commissie Leemhuis is voorgesteld.

Informatie over het prijsniveau van de tot nu toe meest succesvolle vrije pacht vorm (eenmalige pacht) is beperkt en vervuld door quotumoverdrachten. Verder komen teelpacht overeenkomsten heel weinig voor en is grijze pacht vervuld door teelpacht overeenkomsten. Tenslotte is de bron van de informatie (de Grondkamers) aan het opdrogen.

---

*Going concern-waarde*

Van het afleiden van de pachtnorm van de door de Commissie Leemhuis gesuggereerde 'going concern'-waarde van landbouwgrond heeft het Kabinet afgezien. Volgens het Kabinet kleeft aan zulk een berekening het nadeel dat de waarde van grond wordt bepaald door de restwaarde van de agrarische bedrijfsuitoefening. En dat zou geen recht doen aan de waarde van het eigendom dat de verpachter ter beschikking stelt. Daarnaast moeten er bij de berekening diverse keuzes worden gemaakt, wat conflicten op kan roepen. Het eerste argument is niet correct. Bijna alle bestemmingswijzigingen resulteren in een afname van het landbouwareaal. Daardoor wordt een deel van de prijs van landbouwgronden bepaald door de vermogenswinst bij een bestemmingswijziging, afhankelijk van de ingeschatte kans daarop. Landbouwgrond is daarmee niet alleen een productiemiddel voor de landbouw, maar tevens een beleggings- of speculatieobject. De beloning als beleggingsobject is de in de prijs gekapitaliseerde kans op een bestemmingswijziging. Die beloning is geheel voor de verpachter. Daar heeft de pachter niets mee van doen. Voor de beloning als productiemiddel geldt de restwaarde van de agrarische bedrijfsuitoefening. En die restwaarde geeft de pachter als pacht nog grotendeels door aan de verpachter.

De 'going concern'-waarde van landbouwgrond is de toegevoegde waarde die resteert, nadat alle productiemiddelen behalve de grond zijn beloond. Het Informatienet van het LEI levert jaarlijks financiële (bedrijfseconomische) informatie betreffende alle gangbare typen land- en tuinbouwbedrijven. Met behulp van dit net kan jaarlijks per (pacht)gebied het voor de grond resterende deel van de toegevoegde waarde van landbouwbedrijven worden vastgesteld. Deze beloning per hectare kan vervolgens worden gecorrigeerd voor uitschieters naar onder en boven in de afgelopen jaren (voortschrijdend middelen).

Een en ander lijkt, zoals het Kabinet al voorzag, evenwel eenvoudiger dan het in werkelijkheid is. Het LEI laat in dit verband elk jaar weer zien dat opbrengsten de kosten niet goed maken, wanneer alle productiemiddelen volgens de gangbare bedrijfseconomische regels worden beloond. Voor het bepalen van de restwaarde van grond teneinde daaraan pachtnormen te ontleen kan deze berekening dus niet zonder meer worden gebruikt. Alle gezinsarbeid kan bijvoorbeeld niet tegen het vigerende CAO-loon in de landbouw worden beloond. En de berekening zal aan landbouwbedrijven met redelijke tot goede continuïteitskansen moeten worden ontleend. Dat zijn doorgaans niet de kleine bedrijven, omdat die kosten maken die hoger zijn dan noodzakelijk c.q. deels vermijdbaar zijn, maar middelgrote tot grote ondernemingen. Belangrijk is dat zowel de pachters als de verpachters zich in de uitgangspunten van de berekening weten te vinden. Wanneer er overeenstemming is bereikt over de meest geschikte berekeningswijze van de aan grond toekomende restwaarde, is er nog de kwestie van de verdeling van die restwaarde van de grond over pachter en verpachter. Deze verdeling dient te worden bekeken in het licht van de eerder gekozen beloning van arbeid (hoog of laag).