

BEDRIJFSPACHT MOET PACHTAFHANKELIJKE BEDRIJVEN BESCHERMEN

Jan Luijt en Martien Voskuilen

Eind augustus 2001 verscheen het kabinetsstandpunt over het 1,5 jaar daarvoor gepubliceerde advies *Ruimte voor pacht* van de Commissie Pachtbeleid (commissie Leemhuis). In het kabinetsvoorstel voor het nieuwe pachtbeleid geldt als hoofdregel dat de inhoud van de pachtovereenkomst, zoals de prijs en de duur van de overeenkomst, wordt bepaald door pachter en verpachter. In een aantal gevallen is de onderhandelingspositie van de pachter echter zwak, bijvoorbeeld als hij voor de continuïteit van het bedrijf afhankelijk is van de gepachte grond. De commissie Leemhuis gaf als oplossing voor dergelijke problemen het verplicht stellen van onderhandelingen over het voortzetten van de overeenkomst als viervijfde van de looptijd is verstreken. Het kabinet vindt echter dat een 'vrijblijvend verplicht overleg' onvoldoende waarborgen biedt voor deze pachtafhankelijke bedrijven. Het denkt de pachtafhankelijkheid beter op te kunnen vangen door middel van aanvullende regels voor zogenaamde 'bedrijfspacht', zoals beperkte mogelijkheden tot opzegging door de verpachter. Behalve bedrijfspacht onderscheidt het kabinet nog losse pacht (pacht van los land), die volledig kan worden geliberaliseerd.

Een pachtovereenkomst is volgens het kabinet een bedrijfspachtovereenkomst als de pachter van één verpachter:

- één of meer bedrijfsgebouwen (waarbij de woning als bedrijfsgebouw geldt) pacht, of;
- 25% of meer van de totale bedrijfsoppervlakte pacht, met een minimum van 3 ha (dit minimum is onder meer bedoeld om toepassing te beperken tot pachters met een (hoofd)beroep binnen de landbouw).

Bedrijven met bedrijfspacht

Op verzoek van het ministerie van LNV is eind vorig jaar een onderzoek verricht naar de omvang van de bedrijfspacht (in hectaren) volgens bovengenoemde criteria. Daarbij is als eerste gekeken naar de tweede voorwaarde in het kabinetsvoorstel, 25%-regel, ongeacht de huidige pachtvorm. Dat laatste betekent dat het zowel gaat om (huidige) reguliere pachtovereenkomsten, als om (huidige) eenmalige pacht-, teeltpacht-, natuurpacht- en zelfs grijze pachtovereenkomsten. Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van de steekproefbedrijven in het Informatienet, die ongeveer 60.000 landbouwbedrijven representeren met een omvang tussen 16 en 800 nge.

Door ruim 40.000 bedrijven (70%) wordt in enige mate grond gepacht (tabel 1). Dat loopt uiteen van een verwaarloosbaar deel van de totale bedrijfsoppervlakte tot de pacht van het gehele bedrijf. Van deze bedrijven worden er ruim 14.000 (35%) volgens het voorstel van het kabinet aangemerkt als pachtafhankelijke bedrijven, ofwel bedrijven met bedrijfspacht. Van de akkerbouwbedrijven die grond pachten heeft bijna de helft bedrijfspacht, van de melkvee- en hokdierbedrijven ruim een kwart. De verwachting is dat de eerstgestelde voorwaarde voor bedrijfspacht (er worden één of meer bedrijfsgebouwen gepacht), hoogstens 400 extra bedrijven toe zal voegen, waarmee het totaal aantal bedrijven met bedrijfspacht op bijna 15.000 komt, ofwel 36% van het totaal aantal bedrijven met pacht.

Niet opgenomen in het onderzoek zijn de tuinbouwbedrijven en de landbouwbedrijven kleiner dan 16 nge en groter dan 800 nge. Worden deze wel meegenomen, dan zal het aantal bedrijven met bedrijfspacht in 1999 naar schatting uitkomen op ongeveer 20.000, op een totaal aantal land- en tuinbouwbedrijven in dat jaar van ruim 100.000.

Tabel 1 Aantal en percentage landbouwbedrijven (16-800 nge) met pacht a) en bedrijfspacht b) per bedrijfstype, 1999

| Bedrijfstype | Totaal aantal bedrijven | Bedrijven met pachtgrond | | Bedrijven met bedrijfspacht | |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|------|-----------------------------|------|
| | | aantal | % | aantal | % c) |
| Akkerbouwbedrijven | 10.140 | 8.030 | 79,2 | 3.950 | 49,1 |
| Melkveebedrijven | 28.020 | 21.830 | 77,9 | 6.260 | 28,7 |
| Hokdierbedrijven | 9.120 | 2.320 | 25,4 | 620 | 26,7 |
| Gemengde bedrijven | 12.050 | 9.440 | 78,4 | 3.590 | 38,0 |
| Totaal | 59.330 | 41.620 | 70,2 | 14.410 | 34,6 |

a) Alle pachtvormen; b) Pachter die 25% of meer van het bedrijfsareaal pacht van 1 verpachter met

Oppervlakte bedrijfspacht

De landbouwbedrijven die door het Informatienet worden gerepresenteerd, pachten een totale oppervlakte van bijna 640.000 ha (tabel 2). Dat is ongeveer een derde van de totale bedrijfsoppervlakte op deze bedrijven. Bijna de helft van deze oppervlakte (303.000 ha) valt onder de definitie van bedrijfspacht. Dit aandeel loopt uiteen van 37% op de hokdierbedrijven tot 52% op de akkerbouwbedrijven. Na bijschatting van de niet-vertegenwoordigde bedrijven wordt de totale oppervlakte bedrijfspacht op alle land- en tuinbouwbedrijven ruwweg geschat op 350.000 ha.

Tabel 2 Oppervlakte grond op landbouwbedrijven naar pacht a) en bedrijfspacht b) per bedrijfstype, 1999

| Bedrijfstype | Oppervlakte totaal (ha) | Oppervlakte pacht | | Oppervlakte bedrijfspacht | |
|--------------------|-------------------------|-------------------|------|---------------------------|------|
| | | ha | % | ha | % c) |
| Akkerbouwbedrijven | 534.790 | 210.070 | 39,3 | 110.000 | 52,4 |
| Melkveebedrijven | 984.360 | 287.100 | 29,2 | 128.270 | 44,7 |
| Hokdierbedrijven | 62.930 | 9.270 | 14,7 | 3.450 | 37,2 |
| Gemengde bedrijven | 344.370 | 132.380 | 38,4 | 61.180 | 46,2 |
| Totaal | 1.926.460 | 638.830 | 33,2 | 302.910 | 47,4 |

a) Alle pachtvormen; b) Pachter die 25% of meer van het bedrijfsareaal pacht van 1 verpachter met een minimum van 3 ha; c) Aandeel van gepachte grond.