



# 'Kortlopende pacht bedreigt

Steeds meer grondverpachters kiezen voor kortdurende in plaats van reguliere pacht. Een slechte ontwikkeling, vindt akkerbouwer en bloembollenkweker Maarten Vijn. De Slootdorper dreigt door de geliberaliseerde pacht een pachtperceel van 8 hectare kwijt te raken. „Kortlopende pacht gaat ten koste van duurzaamheid en verkeersveiligheid en de continuïteit van het bedrijf”, stelt hij.

Maarten Vijn ontving onlangs een nieuwe pachtovereenkomst van het Rijksvastgoedbedrijf (voorheen Domeinen). Die betreft een pachtduur van een jaar. Daarnaast gaat de pachtprijs met 25 procent omhoog. „Het Rijksvastgoedbedrijf neemt vooraf een bouwplan in het contract op. De stijging van de pachtprijsstijging wordt mede hierop gebaseerd”, zegt hij. Vijn kan op zich met de prijsstijging leven, als hij de garantie zou krijgen dat hij het perceel voor langere tijd kan gebruiken. „Het probleem is dat er nu inschrijvingen plaatsvinden voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Er mag jaarlijks 400 hectare worden verloot. Elk jaar wordt bepaald welke kavels in de verloting gaan. Tot nu toe is mijn pachtland hier steeds buiten gevallen. Maar ik leef in grote onzekerheid of ik dit perceel in de toekomst mag blijven gebruiken.”

Vijn heeft het pachtperceel van 8 hectare sinds 2006 in beheer. Het gaat hier om 25 procent van het totale areaal van zijn akkerbouwbedrijf van 32 hectare. Hij heeft tot nu toe twee contracten van vier en vijf jaar gehad en heeft nu dus een contract van een jaar aangeboden gekregen. „Dit stuk land past mij heel goed, omdat het midden tussen de percelen ligt die ik in eigendom heb. Ik kan nu al mijn kavels bereiken, zonder dat ik over de weg hoeft te rijden. Vooral bij natte oogstomstandigheden komt dit de verkeerveiligheid ten goede. Ik heb de suikerbietenooft helemaal kunnen verwerken zonder over de weg te hoeven rijden.”

Vijn heeft het perceel negen jaar geleden flink opgeknapt. „Het perceel was destijds besmet met aardappelmoeheid, er was een forse Chitwoodi-aantasting en het stuk land bevatte een heel arsenaal aan vrijlevende aaltjes. Ook de structuur was niet al te best. Ik heb chemische grondontsmetting toegepast en het bouwplan flink aangepast om de grond meer rust te geven.” Vijn heeft in 2011 een nieuw AM-monster laten trekken, maar toen was de besmetting nog niet verholpen. Het perceel is tot op heden niet AM-vrijgegeven. „Het is nu ook niet zinvol om de grond AM-vrij te laten verklaren, omdat ik niet zeker weet of ik het

perceel na het komende jaar nog in mijn bezit heb.”

Daarnaast heeft hij geprobeerd de bodemvruchtbaarheid en de bodemstructuur te verbeteren door groenbemesters in te zaaien, tarwestro te verhakselen en GFT aan de bodem toe te dienen. „Voor een goed renderend gewas moet je roteren in je vruchtwisseling, ook met minder renderende gewassen, om de bodem te verbeteren.” Ook heeft hij in 2012 op eigen kosten extra tussen gedraineerd, omdat het potje van de verpachter leeg was. „Verder is de sloot opnieuw uitgegraven en is het perceel enkele malen geëgaliseerd. Ik ben benieuwd waar ik de hiervoor gemaakte kosten kan declareren, als ik het perceel straks niet meer mag gebruiken.”

Alle kavels van Vijn grenzen aan percelen van burens, zonder kavelsloot. Dat betekent dat alleen in de lengterichting kan worden geteeld, omdat de netto breedte van de kavel maar 115 meter is. Dit zijn feitelijk dus halve kavels. Volgens hem vragen de aangrenzende percelen om een goede samenwerking met de andere eigenaren. „Dit gaat tot op heden goed. Maar bij wisselende eigenaren is het vragen om problemen”, vreest hij. „Hoe gaat een nieuwe pachter om met beregening, het stuifvrij maken van het perceel en, niet onbelangrijk, bedrijfshygiëne? Is iemand bereid een sloot uit te baggeren of laat hij die klus voor een volgende pachter liggen? Worden er wel of niet drains doorgespoten? Een tijdelijke pachter heeft minder belang bij een goede samenwerking met zijn burens. Zijn voornaamste doel is om de kosten van de huur zo snel mogelijk terug te verdienen.”

Vijn denkt dat wisselende pachters ook een verslechtering van de verkeerveiligheid met zich meebrengen. „Er wordt dan veel meer met trekkers en machines heen en weer gereden. Maar veiligheid is blijkbaar geen issue meer voor het Rijksvastgoedbedrijf. Er zijn in het verleden miljarden euro's geïnvesteerd om de verkaveling te verbeteren. Dit om landbouwverkeer te beperken en uit oogpunt van efficiëntie en milieu. Daar hoor je de overheid nu niet meer over.”

Vijn betaalt in 2016 een verhoogde pachtprijs. Daar komen nog eens extra kosten bij, zoals de jaarlijks terugkerende kosten van de goedkeuring van de grondkamer. Hij is bang dat de pachtprijs door de geliberaliseerde pacht in de toekomst alleen maar gaat stijgen. „Pachtgrond wordt voor een kortdurende periode aangeboden met als doel de hoogst mogelijke prijs in de markt te halen. Er wordt onder andere gebruikgemaakt van een internetveiling en openbare inschrijving. Ik heb gehoord dat op de vrije markt tot 1.700 euro per hectare wordt betaald. Het is niet te hopen dat dat de leidraad wordt.”

Veel boeren staan volgens Vijn ook onvoldoende stil bij de afspraken die in het pachtcontract staan. De pachtgrond moet na de pachtperiode namelijk in de oorspronkelijke staat worden opgeleverd, zegt hij. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt dat daar streng op wordt gecontroleerd, met een intensieve bemonstering voor- en achteraf. Hoe wil het rijksorgaan eventuele problemen bij de oplevering gaan oplossen? vraagt hij zich af.

Ten slotte frustriert kortlopende pacht de continuïteit van de bedrijfsvoering, besluit Vijn. „Ik heb drie jaar geleden geïnvesteerd in een nieuwe schuur. Die investering was mede gebaseerd op het huidige akkerbouwareaal van 32 hectare. Er was destijds geen sprake van dat ik het land op korte termijn kon kwijtraken. Ook heb ik bij de verlenging van mijn contract in 2010 het suikerbietenquotum van de toenmalige Domeinen moeten overnemen. Een investering die over meerdere jaren wordt terugverdiend. Ik vraag mij af waarom de verpachter dit inefficiënte en relatief kleine perceel in de verloting wil doen, terwijl ik het graag voor langere duur in mijn beheer wil hebben. Dan kan ik de toekomst van mijn bedrijf zeker stellen, een bouwplanplanning voor langere termijn maken en de grond in goede conditie houden. Dat lijkt mij voor de overheid een duurzamere investering dan het afsluiten van kortlopende pachtcontracten, met uitholling van de grond als risico.” ■

# continuïteit van bedrijf'

*'Kortlopende pacht leidt tot uitholling van grond'*

## Uitgesproken

In de rubriek Uitgesproken komen mensen aan het woord met een uitgesproken opvatting, mening of visie over zaken die in de akkerbouwsector spelen. Het doel is een podium te bieden voor nieuwe visies, krachtige pleidooien, opmerkelijke drijfveren, wringende ergernissen en andere zaken die de akkerbouw 'in het hoofd en in het hart' raken. Wilt u zich ook een keer uitspreken? Mail de redactie via [redactie@akker.nl](mailto:redactie@akker.nl) en wij nemen contact met u op.