

Ontwikkelingen rond pacht (vervolg)

Achtergronden, gebouwen en pachtnormen

Ing. J.M. van den Hoek
Drs. J. Luijt

December 1999

Rapport 1.99.12

LEI, Den Haag

Het LEI beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Bedrijfsontwikkeling en omgevingsfactoren
- Emissie- en milieuproblematiek
- Concurrentiepositie en de Nederlandse agribusiness; Industrie en handel
- Economie van het landelijk gebied
- Nationale en internationale beleidsvraagstukken
- Bedrijven-Informatienet; Statistische documentatie; Periodieke rapportages

Ontwikkelingen rond pacht (vervolg); Achtergronden, gebouwen en pachtnormen
Hoek, J.M. van den en J. Luijt
Den Haag, LEI, 1999
Rapport 1.99.12; ISBN 90-5242-551-5; Prijs f 27,-(inclusief 6% BTW)
60 p., tab., bijl.

Een groot aantal verpachters heeft in de afgelopen jaren, veelal zonder overleg met de pachter, voor de nieuwe pachtvorm 'eenmalige pacht' gekozen. Ze zijn daardoor niet langdurig gebonden aan een pachtcontract en de stringente pachtersbescherming resulterend in een zekere vermogenswaardedaling van de grond wordt ontlopen. Een toekomstige bestemmingswijziging van de grond speelt ook een rol bij de keuze.

Voor teeltpachtovereenkomsten bestaat nauwelijks belangstelling. Toch worden in de praktijk wel pachtovereenkomsten voor de duur van een bepaalde teelt gesloten. Dit gebeurt echter buiten de Grondkamers om op basis van goed onderling vertrouwen. Een aversie tegen de Pachtwet en allerlei administratieve rompslomp speelt hierbij een rol.

Gepachte gebouwen maken slechts 3% uit van de waarde van alle bedrijfsgebouwen. De bruto-opbrengst voor de verpachter is gemiddeld 4% van de (WOZ-)waarde. Na aftrek van alle relevante kosten resteert er een fors negatief (direct) rendement.

Vanwege de gestegen grondprijs daalde het gemiddelde directe nettorendement voor de verpachter in 1998 tot 1%. In geen enkel gebied werd het beoogde rendement van 2% bereikt.

Dit zijn enkele uitkomsten van een (vervolg)onderzoek naar de ontwikkelingen rond pacht in opdracht van het Ministerie van LNV ter ondersteuning van de Commissie Pachtbeleid onder voorzitterschap van mevrouw Leemhuis-Stout.

Bestellingen:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: publicatie@lei.wag-ur.nl

Informatie:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: informatie@lei.wag-ur.nl

Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
- niet toegestaan

Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) van toepassing. Deze zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.

Inhoud

	Blz.
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1. Inleiding	13
1.1 Achtergrond van het onderzoek	13
1.2 Doel en onderzoeksvragen	13
1.3 Werkwijze	14
2. Achtergronden bestaande pachtvormen	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Resultaten enquête: kort algemeen overzicht	17
2.3 Reguliere pacht	19
2.4 Eenmalige pacht	20
2.5 Grijs pacht	22
2.6 'Eenhectarepacht': pacht van los land van minder dan 1 ha	26
2.7 Suggesties voor verbetering Pachtwet	27
3. Pacht van gebouwen	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Ontwikkelingen bedrijfsgebouwen en woningen	29
3.3 Rendement voor verpachter	31
4. Functioneren pachtnormen	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Werking van regionale pachtnormen	34
4.3 Gevolgen van de doorberekening van de (helpt van de) waterschapslasten voor pachter en verpachter	36
4.4 Betekenis 2% rendement voor het inkomen van de pachter	37
4.5 Verhouding 2% rendement tot 'agrarisches deel' van de grondprijs	38
4.6 Rol van pacht bij (de overdracht van) mest- en productierechten	39
5. Conclusies	43
Literatuur	51
Bijlagen	
1 Vragenlijst telefonische enquête	53
2 'Agrarisches deel' in de door landbouwers betaalde prijs van landbouwgrond	59

Woord vooraf

Door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij is in maart van dit jaar (1999) een speciale Commissie ingesteld om het huidige pachtbeleid te evalueren. Ter ondersteuning van deze Commissie heeft het LEI al eerder een kwantitatief onderzoek verricht naar de meest recente ontwikkelingen rond pacht. De gesignaleerde ontwikkelingen waren voor de Commissie aanleiding de achtergronden voor die ontwikkelingen nader te laten onderzoeken. Tevens bestond de behoefte aan informatie rond de pacht van gebouwen en het functioneren van de in 1995 gewijzigde systematiek voor berekening van de pachtnormen. Het Ministerie van LNV heeft het LEI opdracht gegeven in een vervolgonderzoek deze vragen te beantwoorden. Deze publicatie geeft de resultaten van dit onderzoek weer.

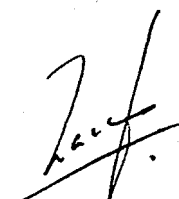
De Commissie Pachtbeleid bestaat uit de volgende personen:

- mevrouw ir. J.M. Leemhuis-Stout (Vz.);
- de heer ir. H. van 't Land;
- mevrouw prof.mr. M. Schreuder-Vlasblom;
- de heer prof.dr.ir. L.C. Zachariasse;

Het onderzoek is uitgevoerd op de afdeling Structuuronderzoek door mevrouw ing. J.M. van den Hoek en drs. J. Luijt. De telefonische enquête onder pachters is uitgevoerd door medewerkers van de Sectie Informatienet Landbouw van de afdeling Landbouw. De uitdraai van de benodigde gegevens uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI (het Informatienet) was voor rekening van mevrouw E.A.J. Rodriguez-Zwambag en mevrouw C.M. de Zwijger-de Brabander.

Vanuit het Ministerie van LNV is het onderzoek begeleid door mevrouw ir. A. Terbijhe (directie Landbouw) en mevrouw mr. M. van Dam (directie Juridische Zaken).

De directeur,



Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

Samenvatting

Doel en opzet van het onderzoek

Begin 1999 is door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij een Commissie Pachtbeleid ingesteld om het huidige pachtbeleid te evalueren. Ter ondersteuning van de Commissie bracht het LEI in de eerste helft van 1999 een rapport uit van de meest recente ontwikkelingen rond pachtarealen en -prijzen. De gesignaleerde ontwikkelingen waren voor de Commissie aanleiding de achtergronden van die ontwikkelingen nader door het LEI te laten onderzoeken. Tevens diende er informatie te worden verschaft over de pacht van gebouwen en het functioneren van de in 1995 gewijzigde systematiek voor vaststelling van de pachtnormen.

De achtergronden van de ontwikkelingen rond pacht van landbouwgronden zijn onderzocht door middel van een telefonische enquête onder de deelnemers van het Bedrijven-Informatienet van het LEI (het Informatienet). Dit betreft bedrijfshoofden van landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge die (een deel van) hun bedrijfsareaal pachten. De gegevens betreffende de pacht van gebouwen konden direct worden ontleend aan het Informatienet. Informatie over het functioneren van de nieuwe systematiek voor de vaststelling van de pachtnormen wordt gegeven op basis van gegevens uit het Informatienet, de literatuur en eerder door het LEI uitgevoerd onderzoek.

Achtergronden ontwikkelingen pacht van landbouwgronden

In het eerdere onderzoek is geconcludeerd dat het areaal eenmalige pacht aanzienlijk is toegenomen. Volgens informatie van de nu geënquêteerde pachters wordt de keuze voor een eenmalige pachtovereenkomst veelal door de verpachter zelf gemaakt, zonder overleg met de pachter. Verpachters bepalen daarmee grotendeels het succes van deze pachtvorm. De achterliggende reden voor deze keuze heeft, volgens de pachters, vooral te maken met het feit dat de verpachter via deze pachtvorm niet (langdurig) aan een pachtcontract vastzit. Daarmee wordt een vermogenswaardedaling als in geval van een reguliere pachtcontract voorkomen. Ook speelt een toekomstige niet-agrarische bestemming van de grond bij de keuze een rol, evenals de mogelijkheid via deze pachtvorm melkquotum over te dragen.

De andere nieuwe pachtvorm, teelpacht, kent daarentegen weinig succes. Toch blijken in het 'grijze pachtcircuit' (overeenkomsten zonder tussenkomst van de Grondkamers) wel kortdurende teeltafhankelijke pachtovereenkomsten voor te komen. De redenen waarom, volgens pachters, geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een teelpachtovereenkomst af te sluiten hebben vooral te maken met een aversie tegen de Pachtwet en/of met allerlei administratieve rompslomp van een 'officieel geregistreerde' pachtovereenkomst. Vaak is er sprake van een goede vertrouwensrelatie tussen pachter en verpachter (in het grijze circuit betreft dit vooral particulieren) waardoor men de noodzaak

niet ziet dit officieel te regelen. Verder blijkt in de praktijk ruiling van grond een goed alternatief voor teeltpacht.

Het areaal reguliere pacht daalt nog steeds, enerzijds door het ontpachten van bestaande contracten (onder meer door aankoop door de zittende pachter wanneer die van zijn voorkeursrecht gebruik maakt) en anderzijds doordat verpachters geen nieuwe reguliere contracten willen afsluiten. Het niet langdurig gebonden willen zijn aan een pachtcontract speelt hierbij een rol, samen met het vermijden van een vermogenswaardedaling van de grond. Onder pachters blijkt reguliere pacht populair. Dergelijke contracten geven hen de meeste zekerheid wat betreft het gebruik van de grond, zodat ze die definitief bij de bedrijfsvoering kunnen betrekken.

De mogelijkheid om nieuwe pachtvormen af te sluiten heeft weinig effect gehad op de structureel grote omvang van het grijze pachtareaal. Het gaat hierbij om mondelinge pachtovereenkomsten die in goed vertrouwen worden afgesloten. Tegen de Pachtwet of de Grondkamers heerst een aversie of men vindt deze gewoonweg overbodig. Het grijze pachtareaal bestaat, volgens de gehouden enquête, voor 13% uit onderpacht van grond. Het gaat daarbij om reguliere pachtgrond die door de zittende pachter wordt doorverpacht. Minder dan 5% van het grijze pachtareaal bestaat uit 'eenhectarepacht' (pacht van los land van minder dan 1 ha). De prijs die gemiddeld betaald wordt voor deze pachtvorm ligt met 1.060 gulden per hectare iets hoger dan het gemiddelde van het totale grijze pachtareaal (970 gulden per hectare).

Ter verbetering van de pachtwetgeving suggereren pachters een pachtvorm waarbij voor een langere periode pachtafspraken gemaakt kunnen worden, terwijl na afloop de verpachter weer vrij over de grond kan beschikken. Dit om de angst onder (potentiële) verpachters weg te nemen dat zij de beschikkingsmacht over de grond verliezen. Verder vindt een aantal de 2% norm voor reguliere pacht te hoog. Bepleit wordt uit te gaan van de agrarische waarde in plaats van de vrije marktwaarde van landbouwgrond.

Ontwikkelingen pacht gebouwen en rendement

Op 11% van de landbouwbedrijven met een bedrijfsomvang tussen 16 en 800 nge werden in '97/'98 gebouwen gepacht. Daarvoor werd gemiddeld 9.530 gulden per jaar betaald. Er is echter sprake van een grote spreiding. Ten opzichte van '95/'96 is de gemiddelde pacht-som gestegen met 21%, het aantal bedrijven dat gebouwen pacht daalde daarentegen. Op basis van taxaties in het kader van de Wet Onroerende Zaken (WOZ-waarden) blijkt de waarde van gepachte gebouwen naar schatting slechts 3% uit te maken van de totale waarde van de bedrijfsgebouwen (pacht + eigendom) op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge. Bruto gezien leverde het verpachten van gebouwen in de afgelopen 3 jaar gemiddeld 4% van de WOZ-waarde op. Na aftrek van de (berekende) kosten bleef een gemiddeld negatief nettorendement over van 17% van de WOZ-waarde.

Functioneren pachtnormen

In 1998 zijn de pachtprizen opnieuw herzien. Er gold een maximale verhoging van 20% van de laatst betaalde pachtprijs met een maximum van 120 gulden per hectare. Bij toepassing van deze verhoging bleek op 9% van de landbouwbedrijven met reguliere pacht de

maximale verhoging van 120 gulden te worden afgetopt vanwege de nieuwe regionale pachtnorm. De nieuwe pacht prijs mag deze norm immers niet overschrijden. Echter, de maximale verhoging van 120 gulden per hectare wordt met name niet gehaald vanwege de beperking dat de laatst betaalde prijs maximaal 20% mag stijgen. Bij 46% van de bedrijven met reguliere pacht is het laatst betaalde pachtbedrag namelijk nog steeds minder dan 600 gulden per hectare, waardoor een stijging van 20% altijd minder is dan 120 gulden.

Bij doorberekening van de helft van de waterschapslasten naar de pachter en de helft naar de verpachter blijkt de door de verpachter te ontvangen maximale netto pacht slechts iets meer dan de helft van de 2% waarde van de grondprijs in 1998 te bedragen. Het netto-rendement voor de verpachter is daarmee slechts 1%. Hoewel dit percentage regionaal verschilt, wordt nergens 2% rendement gehaald. Met inachtneming van de waterschapslasten lijkt het bereiken van 2% rendement in het jaar 2001 (afgezien van indirect rendement door middel van de waarde stijging van de grond) moeilijk realiseerbaar.

In het geval de pacht prijs in 1998 al zou zijn opgetrokken naar 2% van de grondprijs zou dat gemiddeld op de landbouwbedrijven met reguliere pacht hebben geleid tot een daling van het gezinsinkomen met 12%. Per regio loopt dit percentage uiteen van circa 2 tot wel 40%.

Op basis van een onlangs verschenen LEI-studie (Polman et al., 1999) kan met enige voorzichtigheid worden geconcludeerd dat het 'agrarische' deel van de grondprijs rond de 50% ligt. De overige 50% van de grondprijs komt voort uit niet-agrarische claims op landbouwgrond. Zoals al eerder is geconcludeerd, blijkt het gemiddeld door de verpachter realiseerbare rendement, na volledige doorwerking van de verhoging van de pachtnormen in 1998 en doorberekening van de helft van de waterschapslasten, op ruim 1% te liggen. Wanneer alleen wordt uitgegaan van het 'agrarische' deel in de grondprijs kan, onder de nodige voorzichtigheid, worden geconcludeerd dat de beoogde 2% rendement in de meeste gebieden in 1998 kan zijn bereikt.

De mogelijkheden die pacht biedt bij de overdracht van de verschillende productierechten zijn enigszins verschillend. Productierechten van melk kunnen via alle pachtvormen worden overdragen. Bij ontbinding van de pacht zijn pachter en verpachter ieder voor de helft eigenaar. Het suikerbietenquotum kan via pacht worden overgeschreven, alleen als er sprake is van een door de Grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst van minimaal 6 jaar. Suikerrechten zijn eigendom van de verpachter. Mestproductierechten zijn eveneens eigendom van de verpachter en kunnen alleen binnen een gebied worden verhandeld. Het systeem van mestproductierechten wordt in de (nabije) toekomst mogelijk vervangen door een systeem dat werkt met mest afzetcontracten.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond van het onderzoek

Tijdens de parlementaire behandeling van de wijziging van de Pachtwet is door de Minister van LNV in overleg met de Tweede Kamer (d.d. 10 november 1994) toegezegd dat de wijzigingen van de Pachtwet 4 jaar na inwerkingtreding zullen worden geëvalueerd. Inmiddels heeft het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij een speciale Commissie ingesteld om het pachtbeleid te evalueren. Deze Commissie is in maart dit jaar (1999) officieel geïnstalleerd door staatssecretaris Faber en bestaat uit de volgende personen:

- mevrouw ir. J.M. Leemhuis-Stout;
- de heer prof.dr.ir. L.C. Zachariasse;
- mevrouw prof.mr. M. Schreuder-Vlasblom;
- de heer ir. H. van 't Land.

Ter ondersteuning van de Commissie Pachtbeleid heeft het Ministerie van LNV reeds eerder het LEI een kwantitatief onderzoek laten verrichten naar de meest recente ontwikkelingen rond arealen en prijzen van de verschillende pachtvormen (Van den Hoek en Luijt, 1999). De uit dat onderzoek volgende ontwikkelingen waren voor de Commissie aanleiding de achtergronden van die ontwikkelingen nader te laten onderzoeken. Daarnaast had de commissie behoefte aan nieuwe informatie over ontwikkelingen rond de pacht van bedrijfsgebouwen en woningen en het functioneren van de nieuwe systematiek voor vaststelling van de pachtnormen.

1.2 Doel en onderzoeksvragen

Het doel van het onderzoek kan als volgt worden omschreven:

- in vervolg op het onderzoek 'Ontwikkelingen rond pacht': het leveren van informatie over de achtergronden (redenen) van de daar gesignaleerde ontwikkelingen rond reguliere pacht, teeltpacht, eenmalige pacht en niet door de Grondkamers geregistreerde pacht van landbouwgronden;
- het leveren van actuele informatie omtrent ontwikkelingen rond de pacht van gebouwen en woningen;
- het leveren van informatie over het functioneren van de in 1995 gewijzigde systematiek ter vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs.

Met behulp van deze deels nieuwe, deels aanvullende informatie is een completere evaluatie van de wijzigingen van het pachtbeleid van 1995 mogelijk. Meer concreet zullen in dit vervolgonderzoek de volgende vragen worden beantwoord:

1. Waarom wordt door pachters wel of niet gebruikgemaakt van de verschillende pachtvormen (met nadruk op teelpacht, eenmalige pacht en grijze pacht).
 - wat zijn de redenen voor het beperkte gebruik van teelpacht;
 - idem voor het succes van eenmalige pacht;
 - idem voor de structurele daling van het aandeel reguliere pacht;
 - idem voor het substantiële aandeel grijze pacht;
 - in welke mate komt onderverpachten voor en in hoeverre leidt dat tot dubbeltellingen;
 - in hoeverre wordt er los land van minder dan 1 ha gepacht (areaal, prijs per hectare);
 - is er een verband tussen de duur van een eenmalig pachtcontract en de pachtprijs?
2. Welke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan ten aanzien van de pacht van bedrijfsgebouwen en woningen? En wat zijn de kosten van het verpachten van gebouwen en woningen: wat betekent dat voor het rendement voor de verpachter?
 - wat zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de (berekende) kosten van verpachte gebouwen en woningen;
 - wat is het (berekende) rendement voor de verpachter?
3. Hoe functioneert de in 1995 gewijzigde systematiek ter vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs?
 - functioneren de regionale pachtnormen als bedoeld? In welke mate waren de 80% regionormen in 1998 beperkend bij de maximale verhoging van de pacht met 120 gulden? Hebben die regionormen ook geleid tot een negatieve bijstelling van de laatst betaalde pacht;
 - wat betekent de doorberekening van de (helft van de) waterschapslasten voor het rendement van de verpachter (ten opzichte van het beoogde 2%-nettorendement) en wat betekent dat voor de kosten van de pacht voor de pachter;
 - wat betekent het bereiken van een 2% rendement in 1998 voor het inkomen van de pachter;
 - hoe verhoudt zich 2%-nettorendement tot het agrarisch deel in de grondprijs? Met andere woorden hoe verhoudt die 2% zich tot de waarde van grond als opbrengstengenererend productiemiddel in de landbouw;
 - hoe en in hoeverre speelt de pacht een rol bij (de overdracht van) mestrechten? En bij de (overdrachten van) productierechten als melk en suiker?

1.3 Werkwijze

De achtergronden van de ontwikkelingen rond de pacht van landbouwgronden (onderzoeksvraag 1) zijn via een telefonische enquête onder de deelnemers aan het Bedrijven-Informatienet van het LEI (het Informatienet) onderzocht (zie voor de vragenlijst bijlage 1). Het betreft bedrijfshoofden van landbouwbedrijven met een bedrijfsgrootte tussen de 16 en 800 nge die (een deel van) het landbouwareaal pachten. De doelgroep voor de telefonische enquête is geselecteerd op basis van de laatst beschikbare gegevens van het boekjaar

'97/'98. Geselecteerd zijn die bedrijven die in boekjaar '97/'98 in ieder geval eenmalige pacht en/of grijze pacht of teelpacht hadden. Uit deze voorgeselecteerde doelgroep zijn in totaal 110 verwerkbare telefonische enquêtes afgenomen. Daarbij is het uitgangspunt geweest om een zo groot mogelijke spreiding van de bedrijven over het land te bewerkstelligen. De telefonische enquête is gehouden in de periode eind juni/begin juli 1999. De medewerking aan de enquête was zeer goed (hoge respons).

Tabel 1.1 Vergelijking van de kenmerken van de geënquêteerde en alle Informatienet bedrijven met reguliere pacht, eenmalige pacht of grijze pacht in '97/'98

Kenmerken	Enquête	Informatienet
Bedrijfstypeverdeling (%)		
- akkerbouw	26	25
- melkvee	55	49
- overig	19	26
Nge (gem./bedrijf)	131	112
Pachtareaal (gem./bedrijf)	26	22
Aandeel pacht in totale oppervlakte (%)	53	52
Gem. leeftijd (oudste) bedrijfshoofd	51	50
Aantal bedrijven	110	795

Bron: Informatienet en telefonische enquête onder pachters.

Om praktische redenen is in de enquête gevraagd naar gegevens over het boekjaar '98/'99. Het probleem is echter dat de verzameling van de gegevens over het boekjaar '98/'99 op dit moment nog niet rond is. Dit betekent dat de verkregen informatie niet 'opgeblazen' kan worden naar het totaal aantal landbouwbedrijven die het Informatienet voor het boekjaar '98/'99 representeert. Om toch iets te kunnen zeggen over hoe de enquêtebedrijven zich verhouden tot de totale groep bedrijven uit het Informatienet, zijn op basis van enkele kenmerken, de enquêtebedrijven vergeleken met deze groep die in '97/'98 reguliere pacht, eenmalige pacht of grijze pacht had (de enquêteresultaten spitsen zich namelijk toe op deze 3 pachtvormen). Uit tabel 1.1 blijkt dat de enquêtebedrijven ten aanzien van deze kenmerken niet substantieel afwijken van de bedrijven uit het Informatienet. Gemiddeld genomen is de bedrijfsomvang (nge) en het pachtareaal van de bedrijven uit de enquête iets groter.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de resultaten van de telefonische enquête. Gezien het feit dat de enquêtebedrijven nauwelijks afwijken van de totale groep bedrijven uit het Informatienet kan worden gesteld dat de gevonden resultaten een goed beeld geven van de situatie op alle landbouwbedrijven met reguliere, eenmalige of grijze pacht en een bedrijfsomvang tussen 16 en 800 nge.

De ontwikkelingen rond de pacht van gebouwen en het rendement (onderzoeksvraag 2) zijn uitsluitend ontleend aan gegevens uit het Informatienet. In hoofdstuk 3 worden de resultaten daarvan gepresenteerd.

De gegevens die nodig zijn voor de beantwoording van de vragen rondom het functioneren van het in 1995 gewijzigde Pachtnormen Besluit (onderzoeksvraag 3) zijn ontleend aan het Informatienet, de literatuur en eerder door het LEI uitgevoerd onderzoek met betrekking tot het functioneren van het pachtbeleid. Van de resultaten met betrekking tot het functioneren van de nieuwe systematiek voor de pachtnormen wordt in hoofdstuk 4 verslag gedaan. Hoofdstuk 5 ten slotte, geeft de conclusies weer aan de hand van de geformuleerde onderzoeksvragen.

2. Achtergronden bestaande pachtvormen

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van de gehouden telefonische enquête onder pachters waarbij is getracht inzicht te krijgen in het 'waarom' van de gekozen pachtvorm. Een belangrijk onderdeel gaat dan ook over de wijze waarop bestaande overeenkomsten tot stand kwamen. Om de uitkomsten van de enquête zo goed mogelijk te kunnen interpreteren worden de resultaten geplaatst tegen de achtergrond van een aantal kenmerken van bestaande pachtovereenkomsten, zoals verpachterscategorie, duur van de overeenkomst, aantal overeenkomsten en eventuele onderpacht of ruiling van grond.

De resultaten worden per pachtvorm in afzonderlijke paragrafen weergegeven. De gegevens over reguliere pachtovereenkomsten worden in paragraaf 2.3 vermeld, eenmalige pachtovereenkomsten in paragraaf 2.4 en grijze pachtovereenkomsten in paragraaf 2.5. Paragraaf 2.6 handelt over 'eenhectarepacht': pacht van los land van minder dan 1 ha. Voor deze paragraaf is uitgegaan van informatie uit de Landbouwtellingen en het Informatienet. Het hoofdstuk wordt via paragraaf 2.7 afgesloten met een aantal door de geënquêteerde pachters gedane suggesties ter verbetering van de pachtwetgeving. Alvorens de resultaten per pachtvorm te behandelen, wordt in paragraaf 2.2 eerst een kort overzicht gegeven van enkele algemene resultaten van de telefonische enquête (zie voor opzet enquête paragraaf 1.3).

2.2 Resultaten enquête: kort algemeen overzicht

De resultaten uit de telefonische enquête spitsen zich toe op boekjaar '98/'99 en hebben betrekking op reguliere pachtovereenkomsten, eenmalige pachtovereenkomsten en grijze pachtovereenkomsten. Teelpachtovereenkomsten kwamen in te geringe aantallen voor¹. Per pachtvorm zijn in de enquête een aantal (deels verschillende) vragen gesteld (zie ook bijlage 1). Tabel 2.1 geeft per pachtvorm inzicht in een aantal algemene kenmerken.

Van de in totaal 110 geënquêteerde bedrijven hadden er 85 grijze pacht, 37 eenmalige pacht en 58 reguliere pacht. Het reguliere pachtareaal per bedrijf is met 20 ha het hoogst. Het percentage pacht in het totale areaal varieert van 46 op bedrijven met eenmalige pacht tot 64 op bedrijven met reguliere pacht.

Verreweg de meeste bedrijven gebruiken het gepachte areaal zelf. Het komt echter ook voor dat een deel van het gepachte areaal niet door de pachter zelf wordt gebruikt, maar óf wordt geruild tegen een ander perceel óf wordt onderverpacht. Van die twee komt

¹ Voor de doelgroep van de enquête waren ook enkele bedrijven, die in '97/'98 een teelpacht overeenkomst hadden, geselecteerd. Deze overeenkomsten bleken in het boekjaar '98/'99 (op dit jaar hebben enquêtegegevens betrekking) echter meestal niet meer te bestaan.

ruiling nog het meest voor. Onderpacht of ruiling ¹ van landbouwgrond komt het vaakst voor bij de reguliere pachtovereenkomsten. Er is echter een relatie met grijze pachtovereenkomsten aangezien de reguliere pachter die onderverpacht het perceel doorgaans niet nog eens door de Grondkamer laat registreren (zie verder paragraaf 2.6).

In geval van grijze pacht is het aantal overeenkomsten hoog. Zo hebben 6 van de 10 bedrijven met grijze pacht 2 of meer overeenkomsten met een verpachter. De categorieën verpachters per pachtvorm komen redelijk overeen met de uitkomsten van het vorige onderzoek. Alleen in geval van eenmalige pachtovereenkomsten is in de enquête het aandeel van publieke rechtspersonen wat groter.

In de volgende paragrafen wordt per pachtvorm nader ingegaan op de uitkomsten van de telefonische enquête.

Tabel 2.1 Samenvattend overzicht van enkele kenmerken per pachtvorm

Enquêteresultaten	Reguliere pacht	Eenmalige pacht	Grijze pacht
<i>Algemeen</i>			
Aantal bedrijven met deze pachtvorm	58	37	85
% pacht in totaal areaal op deze bedrijven	64%	46%	56%
Totaal areaal v.d. betreffende pachtvorm (ha)	1165	282	1285
Gem. areaal/bedrijf van deze pachtvorm (ha)	20,1	7,6	15,1
<i>Gebruik van de gepachte grond door de pachter</i>			
alleen voor eigen gebruik (% bedrijven)	90%	100%	96%
met onderpacht of ruiling (% bedrijven)	10%	-	4%
<i>Aantal overeenkomsten per pachtvorm</i>			
1 overeenkomst (% bedrijven)	58%	81%	40%
2 of meer (% bedrijven)	42%	19%	60%
<i>Verpachterscategorie a) (% bedrijven)</i>			
familie	21%	5%	11%
agrariër (geen familie)	2%	16%	39%
overige particulieren	29%	8%	42%
natuurbeschermingsorganisatie	3%	11%	1%
publiek rechtspersoon b)	17%	51%	4%
privaat rechtspersoon b)	28%	8%	4%

a) Bij meerdere overeenkomsten per bedrijf heeft deze betrekking op die met het grootste areaal; b) Publiek rechtspersoon: Rijk (Domeinen), provincies, gemeenten, waterschappen, Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Privaat rechtspersoon: verzekeringsmaatschappijen, banken, kerkelijke instellingen, pensioenfondsen, enzovoort.

Bron: Telefonische enquête onder pachters.

¹ Bij ruiling is geen sprake van pacht (ook geen grijze pacht). Bij ruiling wordt grond ingeleverd, waarvoor men een ander stuk terugkrijgt (veelal vanwege de vruchtwisseling).

2.3 Reguliere pacht

Kenmerken van de overeenkomsten

Op 58 van de 110 geënquêteerde bedrijven is er sprake van reguliere pacht. De gemiddelde oppervlakte reguliere pacht op deze bedrijven bedraagt 20 ha. De spreiding in oppervlakte is groot. Zo is op bijna 30% van de bedrijven de oppervlakte reguliere pacht kleiner dan 5 ha en op bijna 20% van de bedrijven groter dan 35 ha (tabel 2.2). Op 4 van de 10 bedrijven zijn meerdere reguliere pachtovereenkomsten afgesloten. Het aantal overeenkomsten per bedrijf hangt enigszins samen met de totale oppervlakte reguliere pacht. Op bedrijven met een regulier pachtareaal van minder dan 5 ha is vaker sprake van maar 1 overeenkomst, terwijl 2 of meer overeenkomsten meer voorkomen op bedrijven met een groot regulier pachtareaal.

Tabel 2.2 *Percentage van bedrijven met 1 respectievelijk 2 of meer reguliere pachtovereenkomsten naar oppervlakte reguliere pacht*

Aantal overeenkomsten	Oppervlakte reguliere pacht (ha)				Totaal
	<5	5-20	20-35	>=35	
1	40	23	23	13	100
2 en meer	14	29	32	25	100
Totaal	28	26	28	19	100(n=58)

Bron: Telefonische enquête onder pachters.

Negen van de tien bedrijven hebben het reguliere gepachte areaal zelf in gebruik. Bij 1 op de 10 bedrijven wordt een deel van de reguliere pachtgrond dus geruild of onderverpacht. Ruiling komt daarbij het meest en onderpacht wat minder voor. Ten opzichte van het totale areaal reguliere pachtgrond stelt ruiling en onderpacht echter niet al te veel voor; 2% van het reguliere areaal wordt geruild en slechts 1% wordt onderverpacht.

Reguliere pachtcontracten kennen in principe een onbepaalde duur. Volgens de Pachtwet worden overeenkomsten namelijk verplicht voor 6 of voor 12 jaar afgesloten waarna die periodes automatisch verder worden verlengd. Over het algemeen betreft dit een 6-jarige periode, zo blijkt uit de enquête, in mindere mate komt een periode van 12 jaar voor. Een enkele pachter heeft een periode langer dan 6 of 12 jaar aangegeven. Bij dergelijke overeenkomsten moet in de pachtovereenkomst wel een einddatum zijn vermeld.

De pachtnormen zijn in 1998 verhoogd. Op een vijfde deel van de bedrijven uit de enquête heeft dit voor het seizoen '98/'99 geresulteerd in een stijging van de pacht prijs ¹. In iets minder dan de helft van deze gevallen bedraagt deze stijging 120 gulden per hectare. Dit betreft de maximaal mogelijke stijging (zie voor meer informatie over de werking van

¹ In het vorige onderzoek is uitgebreid ingegaan op prijsontwikkelingen van pachtgrond.

de nieuwe pachtnormen paragraaf 4.1). Een aantal pachters merkt ten aanzien van de prijsstijgingen op dat ze die erg hoog vinden in relatie tot de opbrengsten van de gewassen die erop worden geteeld: 'De pachtprizen stijgen en de gewassen brengen niks op.'

Bij reguliere pachtovereenkomsten is het voorkeursrecht voor de pachter van toepassing. Dit houdt in dat als de verpachter (een deel van) het areaal wil verkopen, hij/zij dit eerst aan de zittende pachter aan moet bieden tegen de waarde van de grond in gepachte staat. In de enquête is gevraagd of de pachter van dit recht gebruik zou maken indien de gepachte grond hem/haar wordt aangeboden. Een ruime meerderheid (83%) antwoordde daarop bevestigend. Degenen die zeggen geen gebruik te maken van het voorkeursrecht geven daarvoor verschillende (financiële) redenen: de aankoop van pachtgrond zou niet financieerbaar zijn of het aankoopbedrag wordt te hoog gevonden.

In de enquête is in geval van reguliere pacht niet dieper ingegaan op de achtergronden van de keuze voor deze pachtvorm. De overeenkomsten zullen immers over het algemeen al lang geleden tot stand zijn gekomen en bovendien in een periode waarin er weinig keuzemogelijkheden waren wat betreft de pachtvorm.

2.4 Eenmalige pacht

Kenmerken van de overeenkomsten

Eenmalige pacht komt voor op 37 van de 110 geënquêteerde bedrijven. De gemiddelde oppervlakte bedraagt bijna 8 ha per bedrijf. Op meer dan de helft van de bedrijven is de oppervlakte eenmalige pacht kleiner dan 5 ha. Een oppervlakte van meer dan 20 ha komt slechts op 1 van de 10 bedrijven voor (tabel 2.3).

Tabel 2.3 Percentage van bedrijven met 1 respectievelijk 2 of meer overeenkomsten eenmalige pacht naar oppervlakte eenmalige pacht

Aantal overeenkomsten	Oppervlakte eenmalige pacht (ha)			Totaal
	<5	5-20	>=20	
1	67	30	3	100
2 en meer	-	57	43	100
Totaal	54	35	11	100 (n=37)

Bron: Telefonische enquête onder pachters.

Op de meeste bedrijven (81%) gaat het om 1 overeenkomst, een vijfde van de bedrijven heeft er 2 of meer. Het aantal overeenkomsten hangt samen met de oppervlakte eenmalige pacht. Op bedrijven met een oppervlakte eenmalige pacht van minder dan 5 ha is er in alle gevallen sprake van 1 overeenkomst, op de bedrijven met een grotere opper-

vlakke eenmalige pacht zijn er veelal meer. Het areaal waarop een eenmalige pachtovereenkomst betrekking heeft is dus in zekere zin beperkt.

Het eenmalige pachtareaal is (op de geënquêteerde bedrijven) geheel in eigen gebruik. Ruiling of onderpacht van de eenmalig gepachte grond komt niet voor.

Op driekwart van de bedrijven met één of meer eenmalige pachtovereenkomsten is voor de duur van een jaar gekozen. Op een kwart van de bedrijven is een langere duur van toepassing: meestal 6 jaar. De maximale duur van 12 jaar komt maar een enkele keer voor.

Achtergronden keuze pachtvorm

Uit het vorige onderzoek is naar voren gekomen dat van de mogelijkheid om een eenmalige pachtovereenkomst af te sluiten veelvuldig gebruik is gemaakt. Wat zijn daarvoor nu de achterliggende redenen? Uit de enquête blijkt dat de keuze voor een eenmalige pachtovereenkomst in driekwart van de gevallen door de verpachter is gemaakt, zonder dat de betreffende pachter daarbij is geconsulteerd (tabel 2.4). In een kwart van de gevallen hebben verpachter en pachter in onderling overleg voor deze vorm gekozen. In geen enkel geval heeft de pachter alleen beslist over de te kiezen vorm.

Er is geen duidelijk verband geconstateerd tussen het percentage pacht van het totale bedrijf en de keuze voor de eenmalige pachtvorm. Met andere woorden: op een bedrijf met veel pacht wordt de pachtvorm niet vaker door verpachter en pachter in onderling overleg gekozen. Het feit of er enig overleg is geweest met betrekking tot de keuze voor een eenmalig pachtcontract hangt wel duidelijk samen met het type verpachter. Is de verpachter een organisatie, dan wordt op 19% van de bedrijven in gezamenlijk overleg voor eenmalige pacht gekozen. Is de verpachter daarentegen een particulier dan is dat 45%. Particulieren dicteren als verpachter minder dan organisaties de pachtvorm. Ongetwijfeld is er in geval van particuliere verpachters veel meer kans op een persoonlijke relatie tussen pachter en verpachter, waardoor overleg over de pachtvorm eerder plaats vindt.

Tabel 2.4 Keuze voor eenmalige pacht naar verpachterscategorie (in %)

Verpachterscategorie	Pachter	Verpachter	Samen	Totaal
Particulier	-	55	45	100
Organisatie	-	81	19	100
Totaal	-	73	27	100(n=37)

Bron: Telefonische enquête.

Op de vraag waarom voor een eenmalige pachtovereenkomst is gekozen, antwoorden de pachters over het algemeen dat de verpachter niet (langdurig) gebonden wil zijn aan een pachtcontract, wat soms te maken heeft met de omstandigheid dat de betreffende grond maar voor korte tijd beschikbaar is (in verband met ruilverkaveling of toekomstige niet-agrarische bestemming van de grond). Dit antwoord geeft ook aan dat het voorkomen van

vermogenswaardedaling, als in geval van (langdurige) reguliere pacht, voor de verpachter een belangrijke drijfveer was om voor eenmalige pacht te kiezen. Verschillende pachters weten de precieze reden zelfs niet. Ze geven aan dat de overeenkomst hen zo werd aangeboden. Driekwart van de pachters was dan ook niet betrokken bij de keuze van de eenmalige pachtvorm (tabel 2.4). In een beperkt aantal gevallen is de overdracht van melkquotum via een eenmalige pachtovereenkomst de reden voor de keuze van de pachtvorm.

Ruim een derde van de ondervraagde pachters zegt een andere pachtvorm te prefereren. Dit zijn meestal de pachters die geen overleg met de verpachter over de te kiezen pachtvorm hebben gehad. De meest ideale vorm is volgens deze pachters reguliere pacht. Dat biedt hun veel meer zekerheid ten aanzien van de continuïteit, zo redeneert men. Nu kan in de meeste gevallen de pacht elk jaar worden opgezegd. Het merendeel van de overeenkomsten is immers voor de periode van een jaar afgesloten.

Duur van een eenmalig pachtcontract en de hoogte van de pachtprijs

Eerder is naar voren gekomen dat eenmalige pachtcontracten voor het merendeel (76%) worden afgesloten voor de periode van een jaar. Een periode van 2 tot en met 6 jaar kwam voor bij 22% van de eenmalige pachtovereenkomsten. De maximale periode van 12 jaar kwam in slechts 3% van de gevallen voor.

In de praktijk zullen veel van de eenmalige pachtovereenkomsten die voor 1 jaar zijn afgesloten, worden verlengd. Dit overigens uitgezonderd die overeenkomsten waarbij sprake is van melkquotumoverdracht. Overeenkomsten met dit doel duren in de praktijk vaak niet langer dan 1 jaar en 1 maand (informatie LTO). De feitelijke duur waarin de grond in eenmalige pacht wordt uitgegeven is dus vaak langer dan 1 jaar.

Een kortdurende overeenkomst heeft echter in de praktijk de voorkeur van de verpachter. Door te kiezen voor een éénjarige periode krijgt de verpachter immers elk jaar zijn objecten vrij van pacht. Dit wordt bevestigd door de resultaten van de enquête, waaruit bleek dat de keuze voor een éénjarige eenmalige pachtovereenkomst in 82% van de gevallen alleen door de verpachter wordt gemaakt. In geval van een langere periode is de overeenkomst vaker in overleg met de betreffende pachter tot stand gekomen. Overigens geldt voor eenmalige pachtconstructies de bepaling dat sprake moet zijn van aaneengesloten verhuur (en dat voor een maximale duur van 12 jaar).

Vanwege het feit dat verreweg de meeste eenmalige pachtovereenkomsten voor 1 jaar zijn afgesloten, is uit de beschikbare gegevens geen verband aan te tonen tussen de duur van het contract en de pachtprijs. Het aantal waarnemingen van overeenkomsten voor een langere duur (langer dan 1 jaar) is te beperkt en daarbuiten worden éénjarige overeenkomsten in de praktijk in vele gevallen voor een langere periode gesloten (verlengd).

2.5 Grijs pacht

Kenmerken van de overeenkomsten

Niet door de Grondkamer geregistreerde overeenkomsten, zogeheten grijze pacht, komt voor op 85 van de 110 geënquêteerde bedrijven. De gemiddelde oppervlakte bedraagt 15

ha per bedrijf. Op een derde van de bedrijven is de oppervlakte grijze pacht kleiner dan 5 ha. Grote oppervlakten van meer dan 35 ha komen ook voor: op 8% van de bedrijven met grijze pacht (tabel 2.5). In tegenstelling tot eenmalige pacht gaat het bij grijze pacht vaak om meerdere overeenkomsten per bedrijf. Op 6 van de 10 bedrijven met een grijs pacht-areaal zijn er 2 of meer overeenkomsten. Het aantal overeenkomsten hangt ook hier samen met de totale oppervlakte grijze pacht. Meerdere overeenkomsten komen vaker voor op bedrijven met een groot areaal grijze pacht.

Tabel 2.5 Percentage van bedrijven met 1 respectievelijk 2 of meer overeenkomsten grijze pacht naar oppervlakte grijze pacht

Aantal Overeenkomsten	Oppervlakte grijze pacht (ha)				Totaal
	<5	5-20	20-35	>=35	
1	65	32	3	-	100
2 en meer	10	55	22	14	100
Totaal	32	46	14	8	100 (n=85)

Bron: Telefonische enquête onder pachters.

Bij 20% van de bedrijven met grijze pacht is er sprake van onderverpachting. Het gaat daarbij om het doorverpachten van door *de verpachter* zelf (veelal regulier) gepachte grond. De oppervlakte doorverpachte grond, volgens de enquête, betreft 13% van het totale grijze pachtareaal. Op het totale grijze areaal (154.100 ha in het boekjaar '97/'98, zie Van den Hoek en Luijt, 1999) zou het daarbij gaan om ongeveer 20.000 ha onderpacht. Dit cijfer moet worden beschouwd als een globale indicatie.

Van de 'grijze pachters' zegt 96% het gepachte areaal zelf in gebruik te hebben. Een enkeling zegt (een deel van) het grijze areaal te hebben geruild of te hebben onderverpacht. Ten opzichte van het totale grijze areaal gaat het bij ruiling om 0,6% en bij onderverpachting (door de grijze pachter) om 0,9%.

Het grijze pachtareaal wordt voor een flink deel gebruikt voor de afzet van mest. Meer dan de helft (54%) van de ondervraagde pachters geeft namelijk aan in het kader van Minas een grondgebruikersverklaring te hebben aangevraagd. Die is nodig in geval men de grijze pachtgrond wil gebruiken om er mest op af te zetten (niet bij de Grondkamer geregistreerde pachtgrond telt niet mee voor de Minas-verliesnorm). Het areaal waarop deze grondgebruikersverklaring betrekking heeft, betreft een derde van het totale areaal grijze pacht.

In het grijze pachtcircuit gaat het vooral om kortdurende overeenkomsten. Ruim een derde van de overeenkomsten (36%) is afgesloten voor een periode van 1 of 2 jaar, afhankelijk van de duur van de teelt. Deze grijze overeenkomsten vormen waarschijnlijk de potentiële doelgroep van de pachtvorm 'teeltpacht'. Voor het overige geldt in het merendeel van de gevallen een duur van 1 jaar (58%) onafhankelijk van welk gewas erop geteeld

wordt. Voor een klein aantal overeenkomsten (6%) geldt een langere duur van 2 tot hooguit 5 jaar, eveneens onafhankelijk van de teelt.

Achtergronden keuze pachtvorm

Driekwart van de overeenkomsten in het grijze pachtcircuit is mondeling aangegaan. Dit duidt nog meer op een persoonlijke relatie tussen pachter en verpachter dan bij eenmalige pacht het geval bleek. Een meer persoonlijke relatie spreekt ook uit de antwoorden op de vraag wie voor deze pachtvorm heeft gekozen.

Tabel 2.6 Keuze voor grijze pacht naar verpachterscategorie (in %)

Verpachterscategorie	Pachter	Verpachter	Samen	Totaal
Particulier				
- familie	11	-	89	100
- agrariër	-	33	67	100
- overige particulier	3	64	33	100
Organisaties	-	86	14	100
Alle	2	47	51	100 (n=85)

Bron: Telefonische enquête onder pachters.

In de helft van de gevallen is de keuze na gezamenlijk overleg door pachter en verpachter gemaakt (tabel 2.6). Bij eenmalige pacht betrof dit slechts een kwart. Een en ander hangt uiteraard ook samen met het feit dat het bij grijze pacht om met name particuliere verpachters gaat, terwijl het bij eenmalige pacht voor het merendeel organisaties betreft.

Het percentage pacht van het totale bedrijf heeft geen invloed op de keuze voor deze pachtvorm. Met andere woorden: de antwoorden met betrekking tot de keuze voor grijze pacht zijn niet anders, of een bedrijf daarnaast nu veel of weinig door de Grondkamers geregistreerde pachtgrond heeft.

Gegeven het feit dat grijze pachtovereenkomsten meestal voor de duur van 1 of 2 jaar worden afgesloten is het de vraag waarom niet voor een van de nieuwe pachtvormen teelpacht of eenmalige pacht is gekozen. Deze vraag is aan alle 'grijze pachters' voorgelegd. De genoemde antwoorden zijn in tabel 2.7 samengevat.

De ondervraagde pachters noemen het meest (51%) als reden waarom niet voor eenmalige of voor teelpacht is gekozen, dat de verpachter niets met de Pachtwet te maken wil hebben. Voor de meesten (45%) van hen is dit tevens de belangrijkste reden. Een derde van de pachters (32%) geeft als reden: geen langdurige administratieve rompslomp via de Grondkamer te willen. Eveneens een derde (31%) noemt de (goede) vertrouwensrelatie met de verpachter. Een pachter hierover: 'Zo onderling in vertrouwen alles regelen is zeker zo makkelijk en werkt snel.' In mindere mate hebben pachters als redenen aangegeven: het

feit dat het om doorverpachte grond gaat (12%), dat ze niet bekend zijn met de nieuwe pachtvormen (7%) en dat ze de kosten van de Grondkamer ¹ willen besparen (7%).

Tabel 2.7 Redenen waarom partijen niet voor een van de nieuwe pachtvormen kozen

Redenen	% pachters dat de reden noemde	% pachters dat de reden als belangrijkste aanmerkte
- verpachter wil niets met Pachtwet te maken hebben	51	45
- geen langdurige administratieve rompslomp via Grondkamer	32	12
- vertrouwensrelatie met verpachter	31	18
- het betreft ondergepachte grond	12	5
- onbekendheid met de nieuwe pachtvormen	7	5
- kosten Grondkamer besparen	7	1
- diverse overige redenen (zie tekst)	21	15

Bron: Telefonische enquête onder pachters.

De genoemde overige redenen (21%) hangen deels samen met bovengenoemde redenen. Zo wordt een aantal keren aangegeven dat de overeenkomst al heel lang en naar volle tevredenheid van beide partijen bestaat, zodat de noodzaak ontbreekt om daar wat aan te veranderen. Hierbij speelt dus ook weer de goede vertrouwensrelatie tussen pachter en verpachter een belangrijke rol. Verder wordt door een aantal respondenten geantwoord dat de verpachter de vrijheid wil houden over wat hij of zij met de grond wil doen. Bijvoorbeeld in geval de verpachter agrariër is en de grond weer zelf wil gaan gebruiken, onder andere in verband met de mestwetgeving.

Ondanks het feit dat de keuze voor een grijze pachtovereenkomst in vrij veel gevallen (51%) door verpachter en pachter in onderling overleg tot stand is gekomen, geeft bijna de helft (48%) van de pachters aan liever een andere pachtvorm te hebben gehad. Dit zijn evenwel voor het merendeel pachters die geen inspraak hadden bij de keuze van de pachtvorm. Echter ook van diegenen die in onderling overleg voor de 'grijze' vorm hebben gekozen zou 19% liever een andere pachtvorm hebben gehad. Als meest ideale vorm geven de betreffende pachters reguliere pacht aan. In mindere mate wordt eenmalige pacht genoemd. Dergelijke pachtvormen bieden hen meer zekerheid, zo wordt geantwoord. De pachtovereenkomst staat dan (beter) op papier. De pachtgrond kan meer definitief bij de bedrijfsvoering worden betrokken. Dat geeft de pachter meer duidelijkheid en zekerheid met betrekking tot de mestwetgeving (Minas-aangifte, mestafzet, gve-normen), maar ook voor bijvoorbeeld subsidies (Mac Sharry/voederareaal, gebruik maken van premierechten, beheersovereenkomsten, enzovoort). Met name voor de mestwetgeving is de vraag naar grond groot. Een pachter hierover: 'Nu is het elk jaar een gevecht om de grond!'

¹ Tarieven Grondkamers. Goedkeuring ontwerp pachtovereenkomst, wijzigingsovereenkomst, of herziening van de pachtprijs: 5% van de pachtprijs met minimum van 100 en maximum van 900 gulden.

2.6 'Eenhectarepacht': pacht van los land van minder dan 1 ha

Op de pachtvorm 'eenhectarepacht' zijn de dwingende bepalingen van de Pachtwet niet van toepassing. Dergelijke overeenkomsten hoeven zelfs niet bij de Grondkamer te worden aangemeld. Deze pachtvorm valt daarmee, volgens de definities die in het Informatienet worden gehanteerd, onder grijze pacht. Vóór de wijziging van de Pachtwet in 1995 lag de grens voor deze pachtvorm bij 25 are, vanaf 1995 geldt een grens van 1 ha. In het Informatienet wordt gepacht los land van minder dan 1 ha niet apart geregistreerd. De gegevens die in deze paragraaf zijn weergegeven zijn dan ook grotendeels gebaseerd op informatie uit de Landbouwtellingen. Daar wordt 'eenhectarepacht' sinds 1997 onderscheiden. De onderstaande gegevens hebben daardoor betrekking op alle land- en tuinbouwbedrijven van 3 nge en meer.

Kenmerken van de overeenkomsten

Uit de Landbouwtellingen van 1997 en 1998 blijkt dat het areaal 'eenhectarepacht' in de periode '97/'98 is toegenomen met bijna 3% van 7.330 naar 7.530 ha. Daarmee beslaat het minder dan 5% van het totale areaal grijze pacht (154.000 ha op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge in '97/'98). Het aantal bedrijven met 'eenhectarepacht' nam met ruim 5% af van 3.040 naar 2.875 bedrijven. Het gemiddelde areaal 'eenhectarepacht' per bedrijf steeg hierdoor van 2,4 naar 2,6 ha.

De meeste (57%) 'eenhectarepacht' komt voor op (gespecialiseerde) veehouderijbedrijven, waarvan de belangrijkste zijn de melkveehouderij (31%) en de overige graasdierbedrijven (23%). Eenvijfde deel is voor rekening van akkerbouwbedrijven, terwijl bedrijven met gecombineerde productietakken 15% voor hun rekening nemen. De tuinbouwsector is goed voor bijna 10% van het totaal areaal (tabel 2.8).

Tabel 2.8 *Procentuele verdeling oppervlakte en aantal bedrijven met 'eenhectarepacht' naar bedrijfstype, 1998 en verschil met 1997*

Bedrijfstype	Oppervlakte eenhectarepacht		Bedrijven met eenhectarepacht	
	1998	1998 t.o.v. 1997	1998	1998 t.o.v. 1997
Akkerbouw	19	+3	12	0
Glastuinbouw + champignonenteelt	0,5	-0,5	2	-1
Opengrondstuinbouw	9	0	10	-2
Melkveehouderij	31	+2	31	+2
Overige graasdierbedrijven	23	-4	26	-0,5
Intensieve veehouderijbedrijven	3	0	6	0
Gecombineerde bedrijven	15	-0,5	13	+1
Alle bedrijven (n=aantal bedrijven met eén-hectarepacht)	100 (n=7530)		100 (n=2875)	

Bron: CBS-Landbouwtellingen, bewerking LEI.

In de periode '97/'98 is het areaal het meest toegenomen op akkerbouw- en melkvee-bedrijven. Of het hier om een structurele ontwikkeling gaat is op basis van deze gegevens niet met zekerheid te zeggen. Toekomstige Landbouwtellingen moeten uitwijzen of de ontwikkeling zich in deze richting doorzet.

Het merendeel van het areaal 'eenhectarepacht' ligt in de provincies Limburg, Gelderland, Noord-Brabant, Drenthe en Overijssel. Op 4 van de 10 bedrijven met deze pachtvorm is het areaal groter dan 1 ha, wat betekent dat er sprake is van meerdere (minimaal 2) percelen gepacht los land. Uit de beschikbare gegevens is niet te achterhalen of er door verpachters ook meerdere stukken land van minder dan 1 ha aan één en dezelfde pachter worden verpacht (in dat geval gelden voor het verpachte land dezelfde regels als voor reguliere pacht).

Het gemiddelde areaal 'eenhectarepacht' per bedrijf neemt toe naarmate het bedrijf een grotere bedrijfsomvang heeft. Zo is op bedrijven kleiner dan 20 nge het gemiddelde areaal 1,2 ha en op bedrijven van 70 nge en meer 3,7 ha. Ditzelfde geldt naarmate het aandeel pachtgrond ten opzichte van het totale bedrijfsareaal groter is. Het gemiddeld areaal 'eenhectarepacht' op bedrijven met minder dan 25% pacht bedraagt 1,4 ha. Op de bedrijven met een zeer groot pachtaandeel, 75% en meer, is het gemiddeld areaal 'eenhectarepacht' 4,3 ha.

Prijsniveau

Volgens de definities waarmee het Informatienet werkt, valt het areaal 'eenhectarepacht' onder grijze pacht. Om de prijzen van 'eenhectarepacht' te vinden werden in het Informatienet alle bedrijven geselecteerd met 1 ha of minder grijze pacht. Uit nadere analyse van deze groep bedrijven blijkt, dat de gemiddeld betaalde prijs van 'eenhectarepacht' iets hoger ligt dan de gemiddelde prijs die geldt voor het totale areaal grijze pacht. Zo lag de gemiddelde prijs van 'eenhectarepacht' in het boekjaar '97/'98 op 1.060 gulden per hectare, terwijl de gemiddelde pacht prijs van het totale areaal grijze pacht op 970 gulden per hectare kwam.

Achtergronden keuze pachtvorm

Voor informatie hierover wordt verwezen naar voorgaande paragraaf betreffende grijze pacht, gezien het feit dat 'eenhectarepacht' hier (in dit onderzoek) onder valt. Onder deskundigen op het gebied van grondgebruik bestaat de indruk dat deze pachtvorm ook veel gebruikt wordt voor melkquotumtransacties. Ten aanzien van Minas heeft 'eenhectarepacht' als minpunt dat deze (niet geregistreerde) pachtgrond niet meetelt voor de Minasverliesnorm.

2.7 Suggesties voor verbetering Pachtwet

Aan alle pachters die in het kader van dit onderzoek telefonisch zijn benaderd, is de vraag gesteld of zij nog suggesties hadden voor verbetering van de huidige pachtwetgeving. Een derde deel van de geënquêteerden heeft hierop geantwoord. De antwoorden zijn vrij divers.

Globaal genomen kunnen daarbij een aantal categorieën van gedane suggesties worden onderscheiden.

De eerste categorie betreft de suggestie (van de pachters) 'dat het voor de verpachters makkelijker moet worden gemaakt om grond voor langere tijd te verpachten'. Ze wijzen op het feit dat verpachters hier vaak huiverig voor zijn. De belangrijkste belemmering voor de verpachter is, volgens de pachters, de angst de grond kwijt te raken. Met andere woorden: de angst dat de grond nooit meer pachtvrij komt. Een aantal uitspraken van pachters hierover:

- 'Verpachter heeft te weinig over zijn eigen grond te vertellen.'
- 'De angst om grond te verpachten moet worden weggenomen.'
- 'Pachter wordt teveel beschermd wat resulteert in minder mogelijkheden om langdurig te pachten.'

Over hoe dat dan zou moeten, zijn enkele suggesties gedaan. Zo wordt onder meer genoemd het afschaffen van het voorkeursrecht, wat op zich een heel opmerkelijke uitspraak is vanuit de zijde van de pachters. Anderen geven aan dat er in ieder geval voor moet worden gezorgd dat de verpachter aan het einde van een langere pachtperiode weer de volledige beschikkingsmacht over de grond terugkrijgt. Weer anderen denken meer aan het geven van meer voorlichting aan verpachters: 'Het vertrouwen van verpachters moet worden gewonnen.' Sommige pachters pleiten voor meer eenvoud in de pachtregelgeving. Men duidt op eenvoudige overeenkomsten zonder al te veel administratieve rompslomp via de Grondkamer en/of al te veel beperkende bepalingen die de verpachter af zouden schrikken. Een pachter merkt op dat de pachtwetgeving ook weer niet teveel keuzes moet bieden: 'Het moet ook overzichtelijk blijven.'

Een andere categorie suggesties heeft betrekking op het streven naar een reguliere pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde. De pachters geven aan dat deze streefwaarde te hoog is in relatie tot de opbrengsten van de gewassen. De grondprijs neemt immers de laatste jaren snel toe, terwijl er nauwelijks sprake is van een stijgende lijn in bedrijfsuitkomsten. In plaats van uit te gaan van 2% van de vrije verkeerswaarde wordt de suggestie gedaan de agrarische waarde als uitgangspunt te nemen.

Overige suggesties/opmerkingen zijn:

- organisaties zouden moeten worden verplicht om langduriger overeenkomsten af te sluiten;
- losse eenmalige pachtconstructies zouden onbeperkt moeten kunnen worden verlengd (langer dan 12 jaar);
- het geven van hoge vergoedingen voor beheersovereenkomsten vormt nu een belemmering voor het in pacht geven van grond.

3. Pacht van gebouwen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft een aantal ontwikkelingen betreffende de pacht van gebouwen en woningen, waaronder de ontwikkeling van het rendement van de verpachter van die gebouwen. De benodigde informatie is ontleend aan het Bedrijven-Informatienet van het LEI (het Informatienet). Paragraaf 3.2 geeft een overzicht van het belang van de pacht van gebouwen en woningen (aantallen gebouwen, betaalde pacht). In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het (berekende) rendement voor de verpachter. Bij dat laatste worden de (berekende) kosten van gepachte bedrijfsgebouwen en woningen op de pachtopbrengsten in mindering gebracht, waarna het verschil wordt afgezet tegen de waarde van de verpachte gebouwen en woningen.

3.2 Ontwikkelingen bedrijfsgebouwen en woningen

Ontwikkelingen aantallen gepachte bedrijfsgebouwen en bijbehorende pachtprizen

De gegevens uit het Informatienet met betrekking tot de pacht van gebouwen¹ zijn opgesplitst in gebouwen voor de varkenshouderij en overige gebouwen. Van 'overige gebouwen' zijn pas sinds '95/'96 gegevens bekend. Pacht van gebouwen voor de varkensfokkerij of -mesterij komt momenteel voor op circa 1.700 bedrijven, een kleine 3% van het totaal aantal landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge (tabel 3.1). Volgens het Informatienet is dit aantal ten opzichte van '91/'92 toegenomen. In de tussenliggende jaren komen wat schommelingen in aantallen bedrijven voor. Dat is mede een gevolg van het feit dat het aantal bedrijven dat gebouwen pacht voor varkenshouderij beperkt is, waardoor ook het aantal in het boekhoudnet (een steekproef) klein is. Daarbij worden de bedrijven in het Informatienet na 5 tot 7 jaar vervangen (roulerende steekproef). Bij een beperkt aantal waarnemingen leidt dit sneller tot schommelingen. Het kleinere aantal bedrijven in '93/'94 heeft mogelijk ook te maken met de omstandigheid dat de varkenssector toen een bedrijfs-economisch ongunstig periode doormaakte (in datzelfde jaar nam ook het totaal aantal bedrijven met als hoofdberoep 'varkenshouderij' af met bijna 4%, Van Bruchem et al., 1995). De pachtsom voor varkensgebouwen ligt gemiddeld genomen om en nabij de 10.000 à 15.000 gulden. In '97/'98 was deze, met 16.000 gulden, duidelijk hoger dan in voorgaande jaren.

¹ Onder gebouwen worden in de LEI-boekhouding naast de 'echte gebouwen' zoals ligboxenstallen of werktuigenbergingen ook verstaan onroerende zaken zoals toegangswegen, erfverharding, torensilos, mestplaat, sleufsilos, erfbeplanting en mestsilos.

Tabel 3.1 Ontwikkeling van het aantal landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge met gepachte gebouwen en van de gemiddelde pachtsom, vanaf '91/'92 a)

	'91/'92	'93/'94	'95/'96	'97/'98
<i>Gebouwen voor varkenshouderij</i>				
- aantal bedrijven	1.010	870	1.630	1.710
- % van totaal aantal bedrijven	1,6	1,4	2,6	2,8
- gemiddelde pachtsom	11.690	9.050	11.055	16.065
<i>Overige bedrijfsgebouwen</i>				
- aantal bedrijven	-	-	5.800	5.070
- % van totaal aantal bedrijven	-	-	9,3	8,4
- gemiddelde pachtsom	-	-	6.745	6.985
<i>Totaal bedrijven met gepachte bedrijfsgebouwen</i>				
- aantal bedrijven	-	-	7.140	6.600
- % van totaal aantal bedrijven	-	-	11,5	11,0
- gemiddelde pachtsom	-	-	7.905	9.530

a) Bij de berekening van de gemiddelde pachtsom zijn een aantal uitzonderlijke hoge pachtbedragen (van meer dan 50.000 gulden) buiten beschouwing gelaten om vertekening te voorkomen: het gaat hier om enkele zeer grote varkensbedrijven.

Bron: Informatienet.

Pacht van bedrijfsgebouwen met een andere bestemming dan voor de varkenshouderij komt vaker voor. Het gaat hier om 5.000 à 6.000 bedrijven, circa 8 à 9% van het totaal aantal landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge. Voor het merendeel betreft dit bedrijven van het type melkveehouderij en akkerbouw. Het gaat hier waarschijnlijk om een stal en/of werktuigenberging. De gemiddelde pachtsom bedraagt bijna 7.000 gulden. In de akkerbouw ligt de gemiddeld betaalde pachtsom voor gebouwen wat lager in vergelijking met andere bedrijfstypen. Ten opzichte van '95/'96 deed zich een lichte stijging van de betaalde pacht voor.

Samenvattend kan uit de tabel worden geconcludeerd dat er op circa 11% van het totaal aantal landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge bedrijfsgebouwen worden gepacht. Het gemiddeld betaalde bedrag aan pacht bedraagt 9.530 gulden per jaar. Ten opzichte van '95/'96 is de pacht prijs van bedrijfsgebouwen met 21% gestegen. De stijging heeft mede te maken met de herziening van de pachtnormen voor agrarische bedrijfsgebouwen in het Pachtnormenbesluit 1995. Daarin zijn de pachtnormen met 16,5% verhoogd. De nieuwe normen werken automatisch door in de pacht prijzen. Het verschil tussen de geconstateerde prijsstijging in het Informatienet en de wettelijk toegestane verhoging wordt waarschijnlijk veroorzaakt door een verschil in steekproef tussen de jaren.

Gepachte woningen

Woningen die worden gepacht komen op de bedrijven in het Informatienet in slechts zeer geringe mate voor. Vandaar dat hieromtrent geen gegevens in tabelvorm gepresenteerd kunnen worden. De (beperkte) gegevens die uit het Informatienet naar voren komen geven

aan dat er op circa 400 à 600 landbouwbedrijven een woning wordt gepacht. Dit gegeven moet, gezien de kleine aantallen bedrijven, voorzichtig worden geïnterpreteerd.

In het Pachtnormenbesluit 1995 is voor de berekening van de pachtwaarde van woningen een puntensysteem ingevoerd vergelijkbaar met het (VROM-)puntensysteem voor burgerwoningen. Over de werking van het agrarisch puntenstelsel zijn geen LEI-gegevens beschikbaar.

Betekenis van gepachte bedrijfsgebouwen en woningen

Wat stelt de waarde van de verpachte bedrijfsgebouwen en/of woningen nu voor in vergelijking met de waarde van alle gebouwen op landbouwbedrijven?

Ter beantwoording van die vraag is gebruikgemaakt van de voor een aantal landbouwbedrijven beschikbare waarde van de verpachte gebouwen en de woning, zoals die is getaxeerd in het kader van de Wet Onroerende Zaken (WOZ). Volgens deze wet zijn alle gebouwen op een uniforme manier getaxeerd. De WOZ-waarden worden onder andere gebruikt voor de vaststelling van de onroerend-zaakbelasting, het huurwaardeforfait bij de inkomstenbelasting en de waterschapsheffing. Van een groot aantal bedrijven uit het Informatienet met gebouwen en woning in eigendom is de WOZ-waarde ook bekend.

In '96/'97 was de gemiddelde WOZ-waarde van gepachte gebouwen en woningen circa 240.000 gulden. De gemiddelde WOZ-waarde voor de gebouwen en woningen in eigendom bleek bijna tweemaal zo hoog, namelijk 460.000 gulden. Het gepachte neemt 3% in van de totale waarde (pacht + eigendom) van de gebouwen en woningen op bedrijven uit het Informatienet. Voor deze groep bedrijven met gepachte gebouwen en/of woning maakt het gepachte deel van de gebouwen bijna 37% uit van de totale waarde (pacht + eigendom samen). De hier berekende percentages betreffen een globale schatting, omdat niet van alle bedrijven uit het Informatienet de WOZ-waarden beschikbaar bleken.

Samengevat betekent dit dat volgens een globale schatting de waarde van gepachte gebouwen maar een zeer beperkt deel (ongeveer 3%) uitmaakt van de totale waarde van alle gebouwen op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge. Voor de groep bedrijven met een gepachte bedrijfsgebouwen en/of woning neemt het gepachte 37% van de totale waarde van gebouwen in beslag.

3.3 Rendement voor verpachter

Om iets over het rendement van het verpachten van gebouwen en woningen voor de verpachter te kunnen zeggen, zijn in deze paragraaf de verkregen pachtobbrengsten uit gebouwen en/of de woning (zie ook de vorige paragraaf) afgezet tegen de kosten voor die verpachte gebouwen en/of woning.

De kosten zijn berekend met behulp van de resultaten van het meest uitgebreide en recentste onderzoek van het LEI op dit gebied (Poppe et al., 1995). In deze studie komt naar voren dat de gebouwenkosten zijn opgebouwd uit afschrijvingskosten (37,5%), rentekosten (49%), onderhoudskosten (8,1%) en overige kosten (5,4%). De totale gebouwenkosten inclusief woning kunnen, volgens dit onderzoek, worden afgeleid van de

post 'gebouwen' (inclusief de woning) op de eindbalans ¹. Met behulp van de op deze wijze berekende kosten, de ontvangen pacht evenals de WOZ-waarde van de gepachte woning en gebouwen samen is het bruto en nettorendement voor de verpachter berekend volgens de volgende definities. Uitgangspunt daarbij is dat alle kosten voor de verpachter zijn ²:

- *nettorendement* van het verpachten van gebouwen en woningen:
Saldo van de totale ontvangen pacht voor bedrijfsgebouwen en/of woning minus de berekende kosten gedeeld door de in '96/'97 vastgestelde WOZ-waarde van de gepachte woning en de gepachte gebouwen samen;
- *brutorendement* van het verpachten van gebouwen en woningen:
De totale ontvangen pacht voor bedrijfsgebouwen en/of woning gedeeld door de in '96/'97 vastgestelde WOZ-waarde van de gepachte woning en de gepachte gebouwen samen.

Tabel 3.2 *Berekende jaarlijkse kosten en rendement van verpachte gebouwen en/of woning op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge, vanaf '95/'96*

	'95/'96	'96/'97	'97/'98
Berekende jaarlijkse kosten gepachte gebouwen/woning			
- gemiddelde bedrag	49.355	50.210	51.260
Nettorendement			
- gemiddelde waarde	-0,17	-0,16	-0,18
Brutorendement			
- gemiddelde waarde	0,04	0,05	0,03

Bron: Informatienet.

Tabel 3.2 geeft de ontwikkeling weer vanaf '95/'96 in berekende kosten en rendement. De gemiddelde berekende kosten voor verpachte gebouwen en/of woning liggen om en nabij de 50.000 gulden. Gezien het feit dat het bedrag aan berekende kosten veel hoger is dan de pachtopbrengsten, komt het gemiddelde nettorendement voor de verpachter vrij negatief uit: het kost de verpachter gemiddeld 17% van de vastgestelde WOZ-waarde. Bruto gezien levert verpachten gemiddeld 4% van de WOZ-waarde op. De afgelopen 3 jaar is hierin weinig verandering te constateren.

¹ Hiervoor is gebruikgemaakt van de volgende formule:
 waarbij: tgk (tot) = $0,128110 * web + 2186$
 tgk = totale gebouwen kosten
 web = waarde eindbalans

Door in deze formule de waarde op de eindbalans van de gepachte gebouwen en/of woning (web) in te vullen vinden we de totale (gepachte) gebouwenkosten (tgk) per bedrijf. Echter de waarde van de gepachte gebouwen en/of woning komt in de LEI-boekhouding noch op de eindbalans noch op de beginbalans voor. Daarom is gebruikgemaakt van de WOZ-waarde ('96/'97) van gepachte gebouwen en/of woningen. Die bedraagt bij gebouwen in eigendom gemiddeld 65% van de boekwaarde. Daarom is deze WOZ-waarde 'gepachte gebouwen en/of woningen' eerst met $100/65 = 1,5385$ vermenigvuldigd. Het aldus verkregen bedrag is ingevuld in bovenstaande formule (web) waarna de totale gepachte gebouwenkosten zijn berekend.

² In de praktijk hoeft dit niet altijd zo te zijn. Er zijn echter geen gegevens voorhanden die daar inzicht in geven.

Tussen de verschillende bedrijfstypen in de landbouw zijn er wat betreft het berekende rendement ook geen grote verschillen te constateren. Tabel 3.3 illustreert dit. De bruto opbrengsten variëren meestal van 3 tot 5%. Netto kost het verpachten van gebouwen en/of een woning om en nabij de 16% van de WOZ-waarde. Alleen voor het bedrijfstype overige graasdieren gelden andere waarden. Al te veel conclusies kunnen hier echter niet aan worden verbonden, gezien het relatief beperkte aantal waarnemingen bij dit bedrijfstype.

Tabel 3.3 Gemiddelde opbrengsten, kosten en rendement van de pacht van gebouwen en/of woning op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge per bedrijfstype, '96/'97

Bedrijfstype	Gem. pacht-opbrengst	Gem. ber. kosten	Nettorendement	Brutorendement
Akkerbouw	7.160	34.385	-0,16	0,05
Melkveehouderij	8.780	55.535	-0,18	0,03
Overige graasdierbedrijven a)	14.470	31.495	-0,04	0,19
Intensieve veehouderij	14.455	60.340	-0,17	0,05
Gecombineerde bedrijven	13.230	57.040	-0,16	0,05
Alle landbouwbedrijfstypen	10.255	50.210	-0,16	0,05

a) Gezien het kleine aantal bedrijven van dit type dienen deze cijfers met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Bron: Informatienet.

4. Functioneren pachtnormen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het functioneren van de in 1995 gewijzigde systematiek voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprizen, de pachtnormen. Dit met het oog op het streven naar een 2% rendement voor de verpachter in het jaar 2001. Paragraaf 4.2 laat zien hoe de nieuwe regionormen in 1998 doorwerken op de berekende pachtprijs in dat jaar. Paragraaf 4.3 beschrijft de gevolgen voor pachter en verpachter van doorberekening van ieder de helft van de waterschapslasten. In paragraaf 4.4 zijn de effecten weergegeven op het inkomen van de pachter indien in 1998 de pachtprijs zou zijn aangepast aan de 2% waarde van de grondprijs. De verhouding van het 2% rendement tot de waarde van grond als opbrengstgenererend productiemiddel in de landbouw komt in paragraaf 4.5 aan de orde. Paragraaf 4.6 tot slot, handelt over de vraag in hoeverre pacht een rol speelt bij (de overdracht van) mest- en productierechten.

4.2 Werking van regionale pachtnormen

In het najaar van 1998 zijn de pachtnormen verhoogd. De verhoging bedroeg 20% van de laatst betaalde pacht met een maximum van 120 gulden per hectare. In deze paragraaf gaat het er om vast te stellen of en in hoeverre de regionale pachtnormen van 1998 (Luijt, 1998a) beperkend waren bij de maximale verhoging van de pacht in dat jaar. Met andere woorden: in welke gebieden kon de gemiddeld betaalde pacht per hectare vanwege de regionale pachtnormen niet met 120 gulden worden verhoogd? Tevens dient duidelijk te worden of en zo ja in welke gebieden en in welke mate de regionale pachtnormen tot negatieve bijstelling van de laatst betaalde pacht hebben geleid.

Procedure ter vaststelling van de verhoging van de pacht per hectare in 1998

Bij de verhoging van de maximaal toelaatbare pachtprijs in 1998 verliep de vaststelling van het nieuw te betalen pachtbedrag per hectare als volgt. Uitgangspunt bij de procedure is de laatst betaalde pacht. Die wordt met 20% verhoogd. Wanneer die 20% verhoging meer is dan 120 gulden per hectare, dan bedraagt de verhoging 120 gulden per hectare. En wanneer de verhoging van de laatst betaalde pacht met 20% of 120 gulden tot een hoger bedrag leidt dan wat de regionorm in een gebied toelaat, dan geldt als verhoging het verschil tussen de laatst betaalde pacht en de regionorm in het gebied. De geldende pachtverhoging voor 1998 is dus eigenlijk de laagste van deze 3 bedragen, te weten: 20% van de laatst betaalde pacht per hectare, 120 gulden per hectare, het verschil tussen de laatst betaalde pacht en de regionorm van een gebied.

Feitelijke maximale stijging van de pacht in 1998

De stijging van de pachtnorm met 20% kan, onder de beperking van maximaal 120 gulden per hectare en de nieuwe (1998) regionormen van de gebieden, tot een effectieve gemiddelde stijging van 15% leiden (tabel 4.1). De berekende effectieve stijging verschilt per pachtnormgebied. Er zijn gebieden waarbij de stijging het maximale bedrag van 120 gulden per hectare bedraagt, zoals het Weidegebied van Overijssel en de IJsselmeerpolders. Er is ook een gebied waar de te betalen pacht nauwelijks stijgt (Westelijk Noord-Holland) en een gebied waar het pachtbedrag zelfs daalt (Veenkoloniën en Oldambt). In het laatstgenoemde gebied ligt de gemiddelde laatst betaalde pacht prijs namelijk reeds boven de nieuwe regionorm van 591 gulden per hectare.

Tabel 4.1 Pacht per hectare per pachtnormgebied voor en na de verhoging van de pachtnorm in 1998 (bedrijven >16 nge en reguliere pacht)

Pachtregio	Aantal reg. pacht bedrijven	Areaal reg. pacht bedrijven ha	Regionale pachtnorm per ha gld.	Huidige pacht per ha gld.	Nieuwe pacht per ha gld.	Verhoging pachtnorm per ha gld.	%
Bouwhoek en Hogeland	977	18.990	739	643	724	81	13
Veenkol. en Oldambt	661	21.062	591	601	584	-17	-3
Noord. Weidegebied a)	2.907	56.563	841	589	699	110	19
Weidegebied Overijssel	1.242	10.332	1.030	745	864	119	16
Oostel. veeh. geb. b)	3.380	28.339	1.276	676	792	116	17
Zuidelijk zand Drenthe f)	-	-	653	-	-	-	-
Noordoost Overijssel	232	6.381	923	509	585	76	15
Centraal Veeh. gebied	970	5.277	1.341	568	679	111	20
IJsselmeerpolders	1.442	45.632	1.124	847	967	120	14
Westelijk Noord-Holland	706	14.204	979	791	822	31	4
Westelijk Zuid-Holland	239	3.353	1.284	475	565	90	19
Waterland + Droogmakerijen f)	-	-	833	-	-	-	-
Holl.+ Utr. Weidegebied	1.280	16.658	1.149	520	621	101	19
Rivierengebied	1.161	17.846	1.312	612	724	112	18
Zw. akkerbouwgebied c)	824	16.524	887	619	696	77	12
Zw. akkerbouwgebied d)	1.701	32.552	987	593	700	107	18
Zuidwest Brabant	758	6.463	1.269	583	663	80	14
Zuidelijk veeh. geb. e)	2.807	18.530	1.427	604	711	107	18
Noord-Limburg	1.097	16.612	1.043	621	734	113	18
Zuid-Limburg	1.732	16.831	1.202	556	665	109	20
Totaal	24.202	352.920	-	643	739	96	15

a) Exclusief het Weidegebied in Overijssel; b) Exclusief Noordoost Overijssel en het Zuidelijk zandgebied Drenthe; c) Zeeland; d) Zuid-Holland en Noord-Brabant; e) Exclusief Noord Limburg, f) Onvoldoende waarnemingen.

Bron: Informatienet, Luijt 1998b.

In totaal werd op 9% van het totaal aantal bedrijven met een reguliere pachtovereenkomst (24.200) de maximale stijging van 120 gulden per hectare afgetopt vanwege de nieuwe regionorm. Het verschil tussen het laatst betaalde pachtbedrag en de regionorm is in deze gevallen dus minder dan 120 gulden. Dit kwam voor in de volgende 4 gebieden: de Bouwhoek en het Hogeland, de Veenkoloniën en het Oldambt, Westelijk Noord-Holland en het Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zeeland.

Aftopping van de maximale stijging van 120 gulden per hectare doet zich echter vooral voor vanwege de maximale stijging met 20% ten opzichte van de laatst betaalde pacht. Immers, indien die laatst betaalde pacht lager is dan 600 gulden per hectare dan is 20% daarvan altijd minder dan 120 gulden per hectare. In elk gebied kwamen dergelijk lage pachtbedragen voor, maar met name in de gebieden waar de gemiddelde laatst betaalde pacht onder de 600 gulden per hectare lag, zoals in Noordoost Overijssel, Westelijk Zuid-Holland, het Hollands- en Utrechts Weidegebied en Zuid-Limburg. Van het totaal aantal bedrijven met reguliere pacht is bij 46% de maximale stijging van 120 gulden per hectare afgetopt vanwege een relatief laag bedrag (minder dan 600 gulden per hectare) aan laatst betaalde pacht. Wanneer het dan ook gaat om het inhalen van de achterstand ten opzichte van de eis van 2% rendement in 2001, heeft met name het maximale percentage van 20% zeer beperkend gewerkt.

4.3 Gevolgen van de doorberekening van (de helft van) de waterschapslasten voor pachter en verpachter

In deze paragraaf worden de gevolgen weergegeven van de doorberekening van de (helft van de) waterschapslasten voor het rendement van de verpachter (ten opzichte van het beoogde 2%-nettorendement) en voor de kosten van de pacht voor de pachter. Tabel 4.2 illustreert een en ander. In deze tabel is uitgegaan van de in tabel 4.1 berekende maximaal te betalen (reguliere) pachtprijs per hectare (Luijt, 1998b). Bij die vanaf 1998 maximaal te betalen pachtprijs per hectare is de helft van de waterschapslasten opgeteld. Dat is het bedrag dat de pachter maximaal betaalt. De verpachter ontvangt dezelfde maximale pachtprijs minus de helft van de waterschapslasten. Aangezien de waterschapslasten gemiddeld 144 gulden per hectare bedragen verschilt het bedrag wat de pachter betaalt en wat de verpachter ontvangt aanzienlijk. In de laatste kolom van tabel 4.2 is het door de verpachter vanaf 1998 maximaal te ontvangen bedrag afgezet tegen de 2% waarde van de grondprijs in 1998 (2% van de grondprijs in 1998 is in tabel 4.3 vermeld).

Uit tabel 4.2 blijkt dat de door de verpachter maximaal netto te ontvangen pacht iets meer dan de helft van de 2% waarde van de grondprijs in 1998 bedraagt. Gemiddeld wordt daarmee een direct nettorendement van net boven de 1% gehaald. Regionaal zijn er evenwel grote verschillen. In de belangrijkste veehouderijgebieden is het maximale nettorendement voor de verpachter veelal minder dan 1%. In de belangrijkste akkerbouwgebieden in het noorden en midden (IJsselmeerpolders) van het land ligt de maximaal te ontvangen netto pacht daarentegen op het niveau van 70 tot 80% van de 2% waarde van de grondprijs in 1998. In geen enkele regio wordt echter een 2%-nettorendement voor de verpachter gehaald.

Tabel 4.2 Door pachters (bedrijven >16 nge) betaalde en door verpachters ontvangen reguliere pacht per hectare per pachtnormgebied inclusief de maximale verhoging in 1998, gecorrigeerd voor waterschapslasten

Pachtregio	Aantal bedrijven reg. pacht	Areaal reg. pacht	Maximale pachtprijs 1998 p/h	Waterschapslasten per ha	Betaald pachter max. p/h	Ontvangen verpachter max. p/h	Percent. van 2% 1998
Bouwhoek en Hogeland	977	18.990	724	150	799	649	66%
Veenkol. en Oldambt	661	21.062	584	164	666	502	69%
Noord. Weidegebied a)	2.907	56.563	699	137	768	631	71%
Weidegebied Overijssel	1.242	10.332	864	173	951	778	79%
Oostel. veeh. gebied b)	3.380	28.339	792	136	860	724	59%
Zuidel. zand Drenthe f)	-	-	-	-	-	-	-
Noordoost Overijssel	232	6.381	585	122	646	524	47%
Centraal Veeh. gebied	970	5.277	679	111	735	624	50%
IJsselmeerpolders	1.442	45.632	967	182	1.018	836	63%
Westelijk Noord-Holland	706	14.204	822	310 f)	977	667	50%
Westelijk Zuid-Holland	239	3.353	565	209	670	461	21%
Waterland + Droogmak. f)	-	-	-	213	-	-	-
Holl. + Utr. Weidegebied	1.280	16.658	621	181	712	531	38%
Rivierengebied	1.161	17.846	724	132	790	658	38%
Zw. akkerbouwgebied c)	824	16.524	696	121	757	636	42%
Zw. akkerbouwgebied d)	1.701	32.552	700	253 f)	827	574	48%
Zuidwest Brabant	758	6.463	663	130 f)	728	598	44%
Zuidelijk veeh. gebied e)	2.807	18.530	711	117	770	653	42%
Noord-Limburg	1.097	16.612	734	93	781	688	53%
Zuid-Limburg	1.732	16.831	665	93 f)	712	619	53%
Totaal	24.202	352.920	739	144	811	667	56%

a) Exclusief het Weidegebied in Overijssel; b) Exclusief Noordoost Overijssel en het Zuidelijk zandgebied Drenthe; c) Zeeland; d) Zuid-Holland en Noord-Brabant; e) exclusief Noord Limburg; f) Onvoldoende waarnemingen, ! mogelijke invloed tuinbouw.

Bron: Informatienet.

4.4 Betekenis 2% rendement voor het inkomen van de pachter

In deze paragraaf wordt aangegeven in welke mate de landbouwininkomens van de pachters zouden zijn gedaald indien in 1998 de pacht naar 2% van de grondprijs in 1998 zou zijn opgetrokken. Uitgegaan is van de in '97/'98 betaalde pachtprizen en van de in '97/'98 gerealiseerde, relatief hoge, inkomens in de landbouw.

Tabel 4.3 laat zien dat de reguliere pachtprijs met gemiddeld ruim 600 gulden per hectare zou zijn toegenomen, indien de pacht in 1998 zou zijn opgetrokken tot 2% van de grondprijs. Het betreft een toename van 95% ten opzichte van de laatst betaalde pacht in '97/'98. Ten opzichte van het gemiddelde gezinsinkomen in '97/'98 van alle 22.856 bedrijven met reguliere pacht (ruim 91.000 gulden) zou dat in een gemiddelde daling van het gezinsinkomen op die bedrijven van ruim 12% hebben geresulteerd.

Tabel 4.3 *Inkomensgevolgen per pachtnormgebied van de verhoging van de in '97/'98 betaalde reguliere pachtprijs tot 2% van de grondprijs in 1998, bedrijven >16 nge met reguliere pacht*

Pachtregio	Aantal bedrijven reg. pacht ('97/'98)	In '97/'98 betaalde pachtprijs	2% grondprijs 1998	Verhoging pacht		Daling gezinsinkomen in %
				abs.	in %	
Bouwhoek en Hogeland	996	636	985	349	55	8,7
Veenkol. en Oldambt	527	577	732	155	27	5,5
Noordelijk Weidegebied a)	3.143	605	889	284	47	8,5
Weidegebied Overijssel	883	752	991	239	32	3,6
Oostel. veehouderijgebied b)	3.166	710	1.219	509	72	5,8
Zuidelijk zand Drenthe f)	25	581	831	250	43	1,6
Noordoost Overijssel	311	549	1.109	560	102	17,3
Centraal Veehouderijgebied	1.001	573	1.251	678	118	12,0
IJsselmeerpolders	1.712	842	1.318	476	57	11,8
Westelijk Noord-Holland	480	746	1.326	580	78	13,5
Westelijk Zuid Holland	408	653	2.230	1.577	242	40,9
Waterland + Droogmakerij f)	23	697	973	276	40	2,0
Holl. + Utr. Weidegebied	1.195	539	1.383	844	157	21,7
Rivierengebied	1.389	616	1.723	1.107	180	22,9
Zw. akkerbouwgebied c)	793	659	1.509	850	129	17,2
Zw. akkerbouwgebied d)	1.769	573	1.187	614	107	22,6
Zuidwest Brabant	501	688	1.354	666	97	6,7
Zuidel. veehouderijgebied e)	2.276	556	1.548	992	178	9,0
Noord-Limburg	947	639	1.300	661	103	5,9
Zuid-Limburg	1.310	566	1.175	609	108	7,2
Totaal	22.856	643	1.252	609	95	12,2

a) Exclusief het Weidegebied in Overijssel; b) Exclusief Noordoost Overijssel en het Zuidelijk zandgebied Drenthe; c) Zeeland; d) Zuid-Holland en Noord-Brabant; e) Exclusief Noord-Limburg; f) Onvoldoende waarnemingen.

Bron: Informatienet.

Interessant is verder op welke wijze een en ander uitwerkt op gebiedsniveau. De tabel laat zien dat in 8 van de 20 pachtgebieden de daling van het gezinsinkomen 12% of meer bedraagt. In het gebied Westelijk Zuid-Holland is berekende daling van het gezinsinkomen met meer dan 40% het grootst. In het noorden zouden de gevolgen voor het gezinsinkomen het beperktst zijn geweest.

4.5 Verhouding 2% rendement tot 'agrarisch deel' van de grondprijs

Van meerdere zijden wordt de laatste jaren benadrukt dat de prijs van vooralsnog agrarisch bestemde gronden in niet geringe mate door niet-agrarische claims op landbouwgronden (EHS, VINEX, enzovoort) wordt beïnvloed. De grondprijs zou binnen deze gedachte bestaan uit een 'agrarisch deel' en een 'niet-agrarisch deel'. Om de verhouding tussen

enerzijds de huidige pacht of de 2%-rendementseis en anderzijds het 'agrarisches deel' in de grondprijs vast te kunnen stellen, dient allereerst dat 'agrarisches deel' in de prijs van landbouwgrond te worden bepaald. Een eerste poging daartoe is ondernomen in de studie 'Going concern'-waarde en marktprijs van landbouwbedrijven' (Polman et al., 1999).

In genoemde studie wordt allereerst de zogenaamde schaduwprijs van landbouwgrond berekend. Die schaduwprijs van landbouwgrond geeft aan wat agrarische ondernemers op jaarbasis voor het gebruik van een extra hectare grond maximaal kunnen betalen. Dat bedrag is gelijk aan de bijdrage van een extra hectare grond aan het bedrijfsresultaat. Nadat die schaduwprijs was vastgesteld is er in de studie een verband vastgesteld tussen enerzijds de betaalde (markt)prijs voor grond en anderzijds de schaduwprijs van landbouwgrond. Tegelijkertijd werd nagegaan of daarnaast ook andere factoren invloed hadden op de door landbouwers betaalde prijs voor grond, zoals de claims op landbouwgrond in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) tot 2005, de claims op landbouwgrond vanwege de uitbreiding van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) tot 2018 en het aandeel tuinbouwgrond in de regio. Het aandeel van de VINEX- en EHS claims in een gebied weerspiegelt de niet-agrarische druk op de agrarische grondprijs voor wonen, werken en natuurontwikkeling. Het aandeel (dure) tuinbouwgrond in een gebied weerspiegelt de druk op de prijs van landbouwgrond door de nabijheid van de (meer intensieve) tuinbouw.

Samenvattend laten de resultaten zien dat het 'agrarisches deel' in de prijs van landbouwgrond rond de 50% ligt. De overige 50% van de grondprijs wordt bepaald door niet-agrarische invloeden op de agrarische grondprijs. Bedacht moet echter worden dat het hier een eerste verkennend onderzoek betreft. En tevens dat het 'agrarisches deel' is berekend door de schaduwprijs van grond te bepalen. Dat laatste betreft de marginale bijdrage (van een extra hectare) aan het bedrijfsresultaat. In geval van pacht gaat het evenwel om meerdere tot alle hectaren van een bedrijf. Dat betekent, dat eigenlijk uitgegaan moet worden van de gemiddelde in plaats van de marginale bijdrage van landbouwgrond aan het bedrijfsresultaat.

Volgens tabel 4.2 ligt het door de verpachter maximaal realiseerbare directe rendement op landbouwgrond, na volledige doorwerking van de verhoging van de pachtnormen in 1998 gemiddeld net boven 1%. Wanneer niet wordt uitgegaan van de marktprijs van agrarische grond maar van het eerder vastgestelde 'agrarisches deel' in de grondprijs dan kan, met inachtneming van de nodige voorzichtigheid, 2% rendement na de volledige doorwerking van de verhoging van de pachtnormen in 1998 gemiddeld (in het merendeel van de gebieden) zijn bereikt.

4.6 Rol van pacht bij (de overdracht van) mest- en productierechten

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de waarde is van productie- en mestrechten, hoe ze kunnen worden overgedragen en of, en zo ja op welke wijze pacht daarbij een rol speelt. Tevens wordt vermeld aan wie (pachter of verpachter) de rechten, na ontbinding van de pacht, toebehoren. Achtereenvolgens wordt ingegaan op melkrecht, suikerrecht en mestproductierechten.

Melkrecht (grondgebonden)

Productierechten van melk vertegenwoordigen een waarde van om en nabij de 4 gulden per kilogram melk. Melkrechten kunnen op verschillende manieren worden overdragen. Pacht is daarbij een van de mogelijkheden. Het gebruik van pacht bij de verkoop van melkquotum heeft als voordeel dat de grond niet hoeft te worden verkocht (en teruggekocht). Afgezien van de financiering en de onzekerheid bij eventuele terugkoop hoeft er bij pacht geen overdrachtsbelasting te worden betaald en verliest de verpachter geen grondgebonden mestrechten.

Overzicht van de mogelijkheden melkrechten over te dragen:

- overdracht in eigendom onder bijzondere titel;
- overdracht ingevolge vestiging, overdracht of tenietgaan van het recht van erfpacht of van vruchtgebruik;
- het aangaan dan wel beëindigen van een pachtovereenkomst:
 1. verpachting op grond van een door de Grondkamers goedgekeurde pachtovereenkomst voor de duur van meer dan 1 jaar;
 2. goedgekeurde beëindiging van een pachtovereenkomst;
 3. een door de rechter uitgesproken ontbinding van een pachtovereenkomst;
 4. een afwijzing van de rechter van een verzoek tot verlenging van een pachtovereenkomst;
 5. eindigen van een pachtovereenkomst als gevolg van een kennisgeving als bedoeld in artikel 36, lid 2, Pachtwet, waarna niet overeenkomstig artikel 36, lid 3 Pachtwet om verlenging is verzocht (zie artikel 23, lid 2).

Overdracht van melkrechten is via alle pachtvormen mogelijk:

- reguliere pacht: melkquotum kan worden overgedragen bij het aangaan van 'een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 1 van de Pachtwet geldend voor de duur van meer dan 1 jaar';
- teeltpacht: artikel 23, lid 1, sub d RSH ¹ maakt het mogelijk het melkquotum over te dragen bij het aangaan van teeltpacht: gras of maïs kennen geen vruchtwisselingen;
- eenmalige pacht: artikel 23, lid 1, sub b RSH maakt het mogelijk melkquotum over te dragen bij het aangaan van eenmalige pacht;
- 'eenhectarepacht': artikel 23, lid 1, sub c RSH maakt het mogelijk het melkquotum over te dragen bij het aangaan van hectarepacht;

Doorgaans zijn pachter en verpachter ieder voor de helft eigenaar van de melkrechten. In geval van leasen van het quotum heeft de verpachter geen recht op de helft van de (lease)prijs. Wanneer de pachter het totale melkquotum verhuurt betekent dat het einde van de pacht. Het verlengingsverzoek van de pachter wordt dan door de Pachtkamer afgewezen (de Landeigenaar, 1999):

'De bedrijfsvoering van de pachter is niet geweest zoals een goed pachter betaamt wegens het verleen van het met het gepachte samenhangende melkquotum zonder behoud van de mogelijkheid de melkproductie op het gepachte zelf te hervatten.'

¹ Regeling Superheffing (RSH) van 1993, begin 1996 aangepast.

Bij het einde van de pacht van een geheel bedrijf gaat het melkquotum over op de verpachter. Bij beëindiging van de pacht van een gedeelte van een bedrijf moet een evenredig gedeelte overgaan op pachter en verpachter (ieder voor de helft). In het geval van een bedrijfsverplaatsing geldt artikel 22 Regeling Super Heffing. Deze maakt het mogelijk het gehele quotum mee te nemen naar het nieuwe bedrijf.

Suikerrecht (grondgebonden)

Suikerrechten vertegenwoordigen een waarde van om en nabij de 1,50 gulden per kilogram suiker. Volgens de artikelen 15 en volgende van het Suikersysteem 1998 hebben suikerfabrikanten de mogelijkheid bietenquotum over te schrijven tot maximaal 2.500 kg per hectare. Bij verpachting kan bietenquotum worden overgeschreven, indien er sprake is van een door de Grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst van tenminste 6 jaar. Dit is dus mogelijk via reguliere pacht en via eenmalige pacht, maar niet via teeltpacht van 1 of 2 jaar. Dit is uitermate vreemd aangezien juist de teelt van suikerbieten een wisselteelt is.

Suikerrechten zijn eigendom van de verpachter. Bij beëindiging van de pacht moet de pachter meewerken aan overschrijven van het met de gepachte grond samenhangende bietenquotum op naam van de verpachter, althans indien de pachtovereenkomst is aangegaan voordat de suikerbietenquotering is ingevoerd.

Mestproductierechten (en grondgebruikersverklaring bij grijze pacht)

Rond mestproductierechten is sprake van een nogal onduidelijke situatie. Vanaf 1987 zijn er mestproductierechten. Tot kort voor de periode van Van Aartsen waren die rechten uitwisselbaar tussen veehouders en sinds 1995 zijn ze dat weer. De Herstructureringswet van 1997 van Van Aartsen verving echter mestproductierechten door 'varkensrechten'¹. Die wet gaat waarschijnlijk niet door. Brinkhorst introduceerde immers mestafzet contracten (brief Brinkhorst aan 2e Kamer, 16 november 1999). Het is de bedoeling de mestproductierechten tot 2005 te laten bestaan, totdat het nieuwe systeem van mestafzet contracten zich heeft bewezen.

Op grond van artikel 1 lid j. van de meststoffenwet heeft ieder bedrijf een zogenaamd mestnummer toegekend gekregen. Het betreft een uniek nummer dat een geheel van productie-eenheden omvat waaruit het bedrijf bestaat. Elk veehouderijbedrijf bestaat uit minimaal 1 mestnummer. In de praktijk komt het voor dat een veehouderijbedrijf meerdere mestnummers omvat. Deze situatie is ontstaan als gevolg van het bijkopen van productie-eenheden (mestproductierechten) en/of veehouderijlocaties met productie-eenheden. Alle zaken die met de Meststoffenwet, Wet Verplaatsing Mestproductierechten, afgeleide mestregelingen, Wet Herstructurering Varkenshouderij en diergezondheidsfonds/varkensheffing te maken hebben, maken gebruik van de systematiek van mestnummers.

Indien een varkenshouder in de periode '84 tot '95 zijn bedrijf wilde uitbreiden waren er 3 mogelijkheden:

- het bijkopen van een bestaand bedrijf;

¹ Verpachters van een hoeve of losse varkensstallen krijgen als eigenaren van varkensrechten te maken met kortingen op het aantal niet-gebonden varkensrechten bij aangaan en beëindiging van reguliere pacht.

- het omwisselen van pluimvee en varkens (indien er een pluimveetak was op het bedrijf);
- het aankopen van grond.

In deze periode zijn er nogal wat bedrijven geweest die noodgedwongen een nevenvestiging hebben bijgekocht. Vanaf 1995 is het recht om varkens te houden, het zogenaamde mestproductierecht, weer uitwisselbaar geworden tussen veehouders. Vanwege de beleidsmatige wens om de veestapel te reduceren werd in de Wet Verplaatsing Mestproductierechten ook een afromingsystematiek geïntroduceerd van 25% over de verhandelde mestproductierechten. Bij het kopen van een compleet bedrijf was deze afroming niet van toepassing. Door deze systematiek was het voordeliger om een compleet bedrijf of een locatie over te nemen.

Naast de overname van een bedrijf elders zijn er 'administratief gescheiden' bedrijven op één locatie ontstaan om het 'in de grond zakken' van aangekochte rechten te voorkomen. Bij aankoop van grond werd een deel van de aanwezige niet-grondgebonden productierechten (namelijk 125 kg fosfaat per hectare aangekochte grond) als grondgebonden rechten aangemerkt. Door de aangekochte grond onder een apart mestnummer te brengen, bleven de niet-grondgebonden rechten deze status houden; bovendien kon op basis van deze hectares de productie worden uitgebreid met 125 kg forfaitaire fosfaatproductieruimte. Om deze reden ontstonden er in de praktijk meerdere mestnummers per bedrijf.

Bij administratieve samenvoeging wordt er 25% van de 'verplaatste' productierechten afgeroomd, hoewel de rechten fysiek niet verplaatst worden. Administratieve samenvoeging kost vooral geld, terwijl er nauwelijks voordelen tegenover staan. Mestrechten zijn eigendom van de verpachter. Mestproductierechten kunnen alleen binnen een gebied worden verhandeld. De prijzen (tabel 4.7) werden in 1997 sterk bepaald door de varkenspest evenals door de aangekondigde herstructurering van de varkenshouderij. De gemiddelde aankoopprijs van mestproductierechten is het hoogst in de concentratiegebieden voor varkens en kippen. De prijs lag daar in 1997 rond 74 tot 85 gulden per kilogram fosfaat. In de overige gebieden lagen de prijzen op een iets lager niveau. Dit geldt ook voor de aankooprijzen voor rundvee en kalkoen (hooguit circa 30 gulden per kilogram fosfaat). In de meeste gevallen wordt van de aangekochte hoeveelheid nog 25% afgeroomd.

Tabel 4.7 Aankooprijzen (gld. per kg fosfaat) mestproductierechten per halfjaar (I en II), 1996 en 1997

Soort mestproductie recht	Concentratiegebied Oost				Concentratiegebied Zuid				Overig Nederland			
	1996		1997		1996		1997		1996		1997	
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
Rundvee/kalkoen	20	16	23	32	20	18	21	31	<20	<10	17	20
Varkens/kip	27	28	52	72	47	63	74	85	25	<26	38	61

Bron: IKC-L, bewerking van cijfers NVM Agrarisch Onroerend Goed.

5. Conclusies

In dit afsluitende hoofdstuk worden de conclusies van dit onderzoek gepresenteerd aan de hand van de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen.

Achtergronden van bestaande pachtovereenkomsten

Om welke redenen wordt er door pachters wel of geen gebruikgemaakt van de verschillende pachtvormen?

Teeltpacht

In eerder onderzoek werd geconcludeerd dat van de nieuwe pachtvorm teeltpacht nauwelijks gebruik wordt gemaakt. Het is dan ook niet gelukt om voor de in dit onderzoek gehouden telefonische enquête voldoende bedrijven met teeltpacht te vinden. Echter, gegeven het feit dat teeltpacht nauwelijks voorkomt is de vraag waarom er geen gebruik van wordt gemaakt zeer relevant.

Uit de telefonische enquête onder pachters bleek, dat in het grijze pachtcircuit wel 'potentiële' teeltpacht overeenkomsten voorkomen. Ruim eenderde van de 'grijze' overeenkomsten had namelijk betrekking op teelten van een bepaalde duur (1- of 2-jarig). De reden waarom niet voor teeltpacht gekozen is, heeft volgens de pachters vooral te maken met een aversie tegen de Pachtwet en/of tegen allerlei administratieve rompslomp van een via de Grondkamer geregistreerde overeenkomst. Verder is er vaak sprake van een goede vertrouwensrelatie tussen pachter en verpachter (de 'grijze' verpachter is over het algemeen een particulier), waardoor men een 'officiële' overeenkomst niet nodig acht. Liever houdt men het bij een veelal mondelinge afspraak op basis van goed onderling vertrouwen. Het bestaan van een goede vertrouwensrelatie tussen pachter en verpachter wordt verder ondersteund door het gegeven dat de keuze voor een grijze pachtovereenkomst in meer dan de helft van de gevallen in onderling overleg wordt gemaakt. Bij eenmalige pachtovereenkomsten wordt dit vaker door de verpachter beslist.

Een ander belangrijk gegeven dat uit de enquête naar voren is gekomen, betreft de ruiling van grond. Hoewel ruiling van landbouwgrond niet op zeer grote schaal voorkomt, is het ook een reden voor het in beperkte mate voorkomen van teeltpachtcontracten. Wanneer men immers in onderling overleg met de buurman grond kan ruilen in het kader van de vruchtwisseling is de bescherming van beide 'verpachters' (tegen een reguliere overeenkomst) min of meer gewaarborgd en daardoor een officiële (dubbele) teeltpacht overeenkomst minder noodzakelijk. Naast grond in eigendom worden vooral regulier gepachte percelen geruild. Het gaat om 2% van het reguliere areaal.

Eenmalige pacht

Van de mogelijkheid om een eenmalige pachtovereenkomst af te sluiten, wordt veel gebruikgemaakt zo bleek uit eerder onderzoek. Bij een eenmalige pachtovereenkomst is de

verpachter veelal een organisatie: met name een publieke rechtspersoon als een gemeente, de Dienst Landelijk Gebied of Staatsbosbeheer.

De keuze voor een eenmalige pachtovereenkomst wordt veelal door de verpachter zelf gemaakt. De verpachters zijn dan ook doorslaggevend voor het succes van de eenmalige pacht. De hoofdreden waarom gekozen wordt voor deze pachtvorm heeft, volgens de geënquêteerde pachters, vooral te maken met het feit dat de verpachter daarmee niet (langdurig) vastzit aan een pachtcontract. Hierdoor wordt een vermogenswaardedaling als in geval van een regulier pachtcontract voorkomen. Verder speelt een toekomstige niet-agrarische bestemming van de betreffende grond een rol. Een kortdurende eenmalige overeenkomst (vaak voor 1 jaar) is daarvoor immers de aangewezen vorm. Bij particulieren die grond eenmalig verpachten gaat het bij de keuze voor deze pachtvorm ook om de mogelijkheid melkquotum over te dragen.

In het grijze pachtcircuit komen nogal wat overeenkomsten van korte duur voor: ongeveer tweederde van de grijze overeenkomsten is teeltonafhankelijk en heeft een duur van 1 tot hooguit 5 jaar. Daarvoor zou even goed een eenmalige pachtovereenkomst kunnen worden afgesloten. De redenen waarom niet voor deze nieuwe pachtvorm wordt gekozen, komen overeen met de redenen waarom niet voor teeltpacht is gekozen: aversie tegen de Pachtwet, vermijden van administratieve rompslomp en een goede vertrouwensrelatie tussen pachter en verpachter. In geval van grijze pacht is de verpachter dan ook vrijwel altijd een particulier. Een ander motief om een grijze pachtovereenkomst niet om te zetten in een eenmalig pachtcontract is voor een aantal (agrarische) verpachters dat men een zo groot mogelijke vrijheid willen houden om de grond weer zelf in gebruik te kunnen nemen; dus zonder vast te zitten aan een officieel contract.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is populair bij pachters, zo blijkt uit de enquête. Van degenen die liever een andere overeenkomst dan de huidige eenmalige of grijze pachtovereenkomst hadden, noemen veruit de meeste reguliere pacht als de ideale pachtvorm. Een reguliere pachtovereenkomst biedt hen immers de meeste zekerheid op continuïteit en levert ook nog het voorkeursrecht op. Het pachtareaal kan zodoende structureel bij de bedrijfsvoering worden betrokken en tevens komt een deel van de eventuele vermogenswinst op grond aan de pachter ten goede.

De daling van het reguliere pachtareaal komt voort uit het ontpachten van bestaande contracten (onder meer door aankoop door de zittende pachter wanneer die van zijn voorkeursrecht gebruik maakt) en uit het niet afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten. Wanneer eigenaren de grond in bezit willen houden maar niet zelf wensen te gebruiken, kiest men bijna altijd voor een andere dan de reguliere pachtvorm. Men leidt dan geen vermogensverlies omdat men niet voor onbepaalde tijd gebonden wordt aan een pachtcontract met vergaande beschermende bepalingen voor de pachter (voorkeursrecht, continuatierecht en dergelijke).

Grijze pacht

Bij overeenkomsten in het grijze pachtcircuit gaat het vrijwel altijd om particuliere verpachters. Veelal betreft het familie, een collega-agrariër of een andere particulier waarmee men over het algemeen een goede persoonlijke relatie onderhoudt. De overeenkomsten zijn

veelal mondeling en in onderling overleg en goed vertrouwen afgesloten, meestal voor de duur van 1 jaar. Met de Pachtwet of Grondkamer wil men niks te maken hebben of men vindt deze gewoon overbodig. De mogelijkheid om nieuwe pachtvormen af te sluiten heeft dan ook weinig effect gehad op het grijze pachtareaal. Gezien de structureel grote omvang van het areaal grijze pacht gaat het daarbij zeker niet om uitzonderingen.

Qua prijsniveau liggen grijze pachtovereenkomsten, met een gemiddeld pachtbedrag van 970 gulden per hectare, hoger dan eenmalige (gemiddeld 655 gulden per hectare) en reguliere pachtovereenkomsten (gemiddeld 615 gulden per hectare). Dit blijkt uit de voorgaande LEI-studie met betrekking tot ontwikkelingen rond pacht (Van den Hoek en Luijt, 1999).

Grijze onderverpachtingen

Grijze pacht bestaat deels vanwege het fenomeen 'onderpacht'. Bij doorverpachte grond gaat het immers ook om overeenkomsten betreffende grond die zonder tussenkomst van de Grondkamer worden gesloten. Vooral reguliere pachtgrond wordt door de zittende pachter doorverpacht. Bij eenmalige pacht komt dit niet voor en ook bij teelpacht speelt het onderverpachten vanzelfsprekend geen rol. Teelpacht overeenkomsten komen immers sowieso nauwelijks voor en daarnaast is de duur van de pachtovereenkomst te kort en de prijs te hoog.

Van het totale grijze pachtareaal uit de enquête betreft 13% onderpacht van grond. Dit areaal wordt dus dubbel geteld: als reguliere pachtgrond en als grijze pachtgrond. Op het totaal areaal grijze pacht (boekjaar '97/'98:154.000 ha) zou het hierbij gaan om circa 20.000 ha. Dit cijfer is echter hooguit indicatief voor de omvang van het dubbel getelde pachtareaal.

En 'eenhectarepacht'

Uit Landbouwtellingsgegevens blijkt dat het areaal 'eenhectarepacht' in de periode '97/'98 is toegenomen met 3%. In 1998 bedroeg het areaal 7.530 ha op 2.875 bedrijven. Deze gegevens hebben betrekking op alle land- en tuinbouwbedrijven van 3 nge en meer. Ten opzichte van het totaal areaal grijze pacht (154.000 ha op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge in '97/'98) neemt het areaal 'eenhectarepacht' slechts een aandeel in van minder dan 5%.

Uit nadere analyse van de bedrijven met minder dan 1 ha grijze pacht uit het Bedrijven-Informatienet van het LEI blijkt, dat de gemiddeld betaalde prijs van 'eenhectarepacht' iets hoger ligt dan de gemiddelde prijs die geldt voor het totale areaal grijze pacht. Zo lag de gemiddelde prijs van 'eenhectarepacht' in het boekjaar '97/'98 op 1.060 gulden per hectare, terwijl de gemiddelde pachtprijs van het totale areaal grijze pacht op 970 gulden per hectare uitkwam.

Suggesties voor verbetering pachtwetgeving

Eenderde deel van de ondervraagde pachters deed een of meer suggesties ter verbetering van de pachtwetgeving. Volgens de meesten van hen brengt de huidige pachtwetgeving voor verpachters teveel belemmeringen met zich mee om grond voor langere tijd te verpachten. Onder verpachters is er de angst om de beschikkingsmacht over de grond kwijt te raken. De mogelijkheid wordt daarom bepleit om pachtafspraken voor een langere periode

te kunnen maken, waarbij na afloop van het pachtcontract de verpachter weer vrij over de grond kan beschikken. Ook is genoemd het afschaffen van het voorkeursrecht, wat een opmerkelijke uitspraak is vanuit het oogpunt van de pachters. Anderen benadrukken meer het geven van voorlichting of een simpeler wetgeving om de drempel voor verpachters om grond te verpachten te verlagen.

Verder vinden een aantal pachters de 2% norm te hoog, gezien het feit dat de sterke stijging van de grondprijs geen gelijke tred houdt met de opbrengsten van gewassen. In plaats van de vrije economische waarde wordt bepleit uit te gaan van de agrarische waarde.

Pacht van gebouwen

Welke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan ten aanzien van de pacht van bedrijfsgebouwen en woningen?

Gepachte bedrijfsgebouwen kwamen in '97/'98 voor op 11% van de landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge. De gemiddelde jaarlijkse betaalde pachtsom voor de gepachte gebouwen bedroeg 9.500 gulden. Ten opzichte van '95/'96 is het aantal bedrijven met gepachte bedrijfsgebouwen gedaald, de gemiddelde pachtsom is echter met 21% gestegen. Het laatste houdt waarschijnlijk mede verband met de herziening van de pachtnormen (+16,5%) voor bedrijfsgebouwen in het Pachtnormenbesluit 1995.

Een globale schatting op basis van WOZ-waarden geeft aan dat gepachte bedrijfsgebouwen 3% uitmaken van de totale waarde van bedrijfsgebouwen (pacht + eigendom) op alle landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge. Binnen de groep bedrijven met gepachte bedrijfsgebouwen is de waarde van de gepachte gebouwen 37% van de waarde van alle gebouwen.

Hoe zit het met de kosten van de verpachte gebouwen en wat betekent dat voor het rendement van de verpachter?

De gemiddeld berekende kosten voor verpachte bedrijfsgebouwen en woningen zijn om en nabij de 50.000 gulden per bedrijf. Gezien de beperkte pacht opbrengsten is het nettorendement voor de verpachter - opbrengsten minus kosten gedeeld door de WOZ-waarde van de gepachte woning en bedrijfsgebouwen - vrij negatief. Netto kostte het de verpachter in de afgelopen 3 jaar gemiddeld 17% van de WOZ-waarde. Het is echter de vraag of in de praktijk alle kosten voor de verpachter zijn. Daarom is ook een brutorendement berekend: opbrengsten gedeeld door de WOZ-waarde van de gepachte woning en bedrijfsgebouwen. Bruto gezien leverde verpachten de afgelopen 3 jaar gemiddeld 4% van de WOZ-waarde op. Tussen de laatste jaren zijn weinig verschillen te constateren in berekend rendement. Ook is er per bedrijfstype geen duidelijk onderscheid qua kosten en rendement.

Functioneren pachtnormen

In hoeverre waren de 80% regionormen in 1998 beperkend bij de maximale verhoging van de pacht met 120 gulden per hectare?

De geldende maximale pachtverhoging voor 1998 betrof 20% van de laatst betaalde pacht prijs met een maximum van 120 gulden per hectare. Dit bedrag mag niet hoger uitkomen dan de regionorm. Bij toepassing van deze verhoging blijkt dat, vanwege de beperking tot

maximaal 120 gulden en de toets aan de nieuwe regionale pachtnormen, er een gemiddelde maximale stijging van 15% kan worden gerealiseerd. In totaal werd bij 9% van de bedrijven met een reguliere pachtovereenkomst (24.200) de maximale stijging van 120 gulden per hectare afgetopt vanwege de nieuwe regionorm.

Echter, aftopping van de maximale stijging van 120 gulden per hectare doet zich vooral voor vanwege de maximale stijging met 20% ten opzichte van de laatst betaalde pacht. Dit komt doordat het laatst betaalde pachtbedrag nog vaak lager is dan 600 gulden per hectare; 20% van dit bedrag is altijd minder dan 120 gulden per hectare. Van het totaal aantal bedrijven met reguliere pacht is bij 46% de maximale stijging van 120 gulden per hectare afgetopt vanwege een relatief laag bedrag (minder dan 600 gulden per hectare) aan laatst betaalde pacht. Wanneer het dan ook gaat om het inhalen van de achterstand ten opzichte van de eis van 2% rendement in 2001, heeft het maximale percentage van 20% het meest beperkend gewerkt.

Welke gevolgen heeft de doorberekening van (de helft van) de waterschapslasten voor pachter en verpachter?

Bij de vanaf 1998 maximaal door de pachter te betalen pacht prijs per hectare dient de helft van de waterschapslasten te worden opgeteld. De verpachter ontvangt dezelfde maximale pacht prijs minus de helft van de waterschapslasten. Aangezien de waterschapslasten gemiddeld 144 gulden per hectare bedragen verschilt het bedrag wat de pachter betaalt aanzienlijk van dat wat de verpachter ontvangt.

Gecorrigeerd voor (de helft van) de waterschapslasten blijkt de door verpachter te ontvangen maximale netto pacht iets boven de helft van de 2% waarde van de grond prijs in 1998 te liggen. Gemiddeld haalt men daarmee een direct nettorendement van net boven de 1%. Regionaal zijn er evenwel grote verschillen. In de belangrijkste veehouderijgebieden is het maximale nettorendement voor de verpachter veelal minder dan 1%. In de belangrijkste akkerbouwgebieden daarentegen in het noorden en midden (IJsselmeerpolders) van het land bedraagt de maximaal te ontvangen netto pacht ongeveer 70 tot 80% van de 2% grond prijs waarde in 1998. Het 2%-nettorendement voor de verpachter wordt echter in geen enkele regio gehaald. Met inachtneming van de waterschapslasten lijkt het halen van een 2% rendement voor de verpachter in het jaar 2001 (afgezien van indirect rendement door middel van waardestijging van de grond) moeilijk realiseerbaar.

Wat zijn de inkomensgevolgen voor de bedrijven met reguliere pacht wanneer de pacht in 1998 tot 2% van de grond prijs zou zijn opgetrokken?

Bij het optrekken van de pacht tot 2% van de grond prijs in 1998 zou de reguliere pacht prijs met gemiddeld ruim 600 gulden per hectare zijn gestegen. Het betreft een toename van 95% ten opzichte van de laatst betaalde pacht in '97/'98. Ten opzichte van het gemiddelde gezinsinkomen in '97/'98 van alle 22.856 bedrijven met reguliere pacht (ruim 91.000 gulden) zou dat in een gemiddelde daling van ruim 12% hebben geresulteerd. Per regio varieert dit van een daling van circa 2% in het zuidelijk zandgebied in Drenthe tot 40% in Westelijk Zuid-Holland.

Hoe groot is het 'agrarisch deel' van de grondprijs en hoe verhoudt zich dat tot 2% van de grondprijs?

Op basis van de studie 'Going concern'-waarde en marktprijs van landbouwbedrijven' (Polman et al., 1999) kan onder de nodige voorzichtigheid (hier is meer onderzoek nodig), worden geconcludeerd dat het 'agrarische deel' in de grondprijs rond de 50% ligt. De overige 50% van de grondprijs komt voort uit niet-agrarische claims op landbouwgronden (EHS, VINEX, enzovoort). Daarbij weerspiegelen de VINEX en EHS claims in een (landbouw)gebied de niet-agrarische druk op de agrarische grondprijs voor wonen, werken en natuurontwikkeling. Het aandeel (dure) tuinbouwgrond in een gebied weerspiegelt de druk op de prijs van landbouwgrond door de tuinbouw.

Naast de voorzichtigheid die ten aanzien van de resultaten van genoemde LEI-studie betracht moet worden dient nog bedacht te worden dat het 'agrarische deel' in die studie is vastgesteld door de schaduwprijs van grond te berekenen. En dat betreft de marginale bijdrage (van een extra) hectare aan het bedrijfsresultaat. In geval van pacht gaat het evenwel om meerdere tot alle hectaren van een bedrijf. Dat betekent dat eigenlijk uitgegaan moet worden van de gemiddelde in plaats van de marginale bijdrage aan het bedrijfsresultaat.

Het gemiddeld door de verpachter maximaal realiseerbare directe rendement op landbouwgrond, na volledige doorwerking van de verhoging van de pachtnormen in 1998, ligt net boven 1%. Wanneer niet wordt uitgegaan van de marktprijs van agrarische grond maar van het 'agrarische deel' in de grondprijs dan kan, onder de nodige voorzichtigheid, worden geconcludeerd dat 2% rendement na de volledige doorwerking van de verhoging van de pachtnormen in 1998 in de meeste gebieden kan zijn bereikt.

In hoeverre kunnen productie- en mestrechten worden overgedragen via pachtovereenkomsten? Aan wie behoren productie- en mestrechten toe? En hoeveel zijn ze waard?

Melkproductierechten

Productierechten van melk hebben een waarde van ongeveer 4 gulden per kilogram en kunnen via pacht worden overgedragen. Dit geldt voor alle pachtvormen, inclusief 'eenhectarepacht'. Bij ontbinding van de pacht zijn pachter en verpachter ieder voor de helft eigenaar. In geval van leasen van het melkquotum heeft de verpachter geen recht op de helft van de (lease)prijs.

Suikerrechten

Deze rechten vertegenwoordigen een waarde van ongeveer 1,50 gulden per kilogram en zijn eigendom van verpachter. Suikerfabrikanten kunnen overgaan tot overschrijving van bietenquotum tot maximaal 2.500 kg per hectare. Bij verpachting kan bietenquotum worden overgeschreven, indien er sprake is van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst van tenminste 6 jaar. Bij beëindiging van de pacht moet de pachter meewerken aan overschrijven van het met de gepachte grond samenhangende bietenquotum op naam van de verpachter, althans indien de pachtovereenkomst is aangegaan voordat de suikerbietenquotering is ingevoerd.

Mestrechten

Mestproductierechten (verschillend per diersoort) kunnen alleen binnen een gebied worden verhandeld. Er wordt dan 25% afgeroomd. Voor varkens en kippen in de concentratiegebieden zijn de gemiddelde aankooprijzen in 1997 van rond de 74 en 85 gulden per kilogram fosfaat het hoogst. De rechten zijn eigendom van de verpachter. Het systeem van mestproductierechten wordt in de toekomst waarschijnlijk vervangen door een systeem met mest afzetcontracten.

Literatuur

Bruchem, C. van, I.J. Terluin en H.J. Silvis, *Landbouw-Economisch Bericht 1995*. Periodieke Rapportage 1-95. LEI-DLO, Den Haag, 1995.

Hoek, J.M. van den en J. Luijt, *Ontwikkelingen rond pacht*. Rapport 1.99.05. LEI, Den Haag, 1999.

'Info Algemeen'. In: *De Landeigenaar* 45 (1999) 7/8, blz. 32-33.

Luijt, J., *Berekening van de 2% pachtnorm per groep van landbouwgebieden voor 1998*. Interne nota. LEI-DLO, Den Haag, 1998a.

Luijt, J., *Inkomenseffect van de verhoging van de pachtnorm voor bouw-, gras- en tuinland in 1998*. Interne nota. LEI-DLO, Den Haag, 1998b.

Polman, N., J. Luijt, M. Mulder en G. Thijssen, *'Going concern'-waarde en marktprijs van landbouwbedrijven. Berekening en analyse van het verschil*. Rapport 6.99.02. LEI, Den Haag, 1999.

Poppe, K.J., A.J. van Burgsteden en W.H. van Everdingen, *Analyse van de gebouwenkosten*. Interne nota. LEI-DLO, Den Haag, 1995.

Bijlage 1 Vragenlijst telefonische enquête

Definities pachtvormen:

- Reguliere pacht (boekhoudcode 5652C)
Pachtvorm met een duur van 6 jaar of langer, waarop voor de pachter beschermende bepalingen als continuatierecht, voorkeursrecht en het Pachtnormenbesluit van toepassing zijn. Een overeenkomst moet via de Grondkamer zijn gesloten. De pachtprijs is aan een maximum gebonden (regionale pachtnorm).
- Teelpacht (boekhoudcode 5651C)
Pachtvorm, via de Grondkamer gesloten, waarbij de pachter de grond gebruikt voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. De duur is 1 of 2 jaar (afhankelijk van de teelt).
- Eenmalige pacht (boekhoudcode 5654C)
Pachtvorm, via de Grondkamer gesloten, voor een duur van 1 tot maximaal 12 jaar.
- Natuurpacht (boekhoudcode 5655C)
Pachtovereenkomst waarin, tegen een aan de pachter toe te kennen vergoeding, bedingen zijn opgenomen, gericht op het in stand houden en/of ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Deze mogelijkheid bestaat sinds de wijziging van de Pachtwet per 1 januari 1993, althans wanneer het gepachte ligt in een zogenoemd 'gevoelig gebied' of in een reservaat. Duur: 1 jaar of langer.
- Grijs pacht (boekhoudcode 5659C)
Alle overige pachtvormen, die buiten de Grondkamer om zijn overeengekomen.
- Erfpacht (boekhoudcode 5653C)
Pachtovereenkomst via notariële akte. Erfpacht is in tegenstelling tot pacht een zakelijk, tevens verkoopbaar recht. Als vergoeding geldt een marktconforme 'canon'. Met uitzondering evenwel van erfpachtcontracten van Domeinen in de IJsselmeerpolders, waarop het Pachtnormenbesluit van toepassing is.

A. Algemeen

Bedrijfsnummer: (zelf invullen)

1. Hoeveel ha had u in het oogstjaar 1998 in pacht? ha (afroonden op hele getallen)
2. Wat voor soort pachtovereenkomst(en) heeft u?
(alle voorkomende vormen aankruisen)
- Reguliere pacht (vraag 3 t/m 11)
 - Eenmalige pacht (vraag 12 t/m 22)
 - Teeltpacht (vraag 23 t/m 33)
 - Pacht niet via de Grondkamer
geregistreerd (vraag 34 t/m 46)
 - Erfpacht
 - Natuurpacht
 - Overig, namelijk.....

B. Per pachtvorm**Reguliere pacht****De volgende vragen hebben betrekking op de reguliere pachtvorm**

3. Hoeveel ha had u in het oogstjaar 1998 in reguliere pacht? ha (afroonden op hele getallen)
4. Heeft u dit areaal helemaal zelf in gebruik? Ja (naar vraag 6)
 Nee
5. Zo nee, heeft u reguliere pachtgrond in ruiling of verhuur?
(p.m. bij ruiling gaat het om ingeleverde grond)
- Nee
 - Ja, namelijk ... ha ingeruild
... ha verhuurd
6. Hoeveel overeenkomsten zijn er mbt het totaal areaal reguliere pacht afgesloten? (aantal invullen)

Voor de volgende vragen geldt; indien meer dan 1 overeenkomst dan uitgaan van die met het grootste areaal

7. Van wie pacht u dit areaal?
- Familie
 - Agrariër (geen familie)
 - Overige particulieren
 - Natuurbeschermingsorganisatie
 - Publiek rechtspersoon
(overheidslichamen, DLG, waterschap)
 - Privaat rechtspersoon
(verzekeringsmij., banken, kerken e.d.)
 - Overig, namelijk
8. Voor welke periode is deze overeenkomst afgesloten?
- Onbepaalde tijd
 - jaar
9. Is in het seizoen '98/'99 de pachtprijs gestegen?
- Nee
 - Ja, namelijk met gulden/ha
10. Zou u gebruik maken van uw voorkeursrecht als de verpachter de grond te koop aan zou bieden?
- Ja (naar vraag 12 of verder)
 - Nee

11. Zo nee, waarom niet?
 Te oud/geen opvolger
 Te duur
 Niet financieerbaar
 Overig, nl.....

De volgende vragen hebben betrekking op de eenmalige pachtvorm (via de grondkamer).

12. Hoeveel ha had u in het oogstjaar 1998 in ha (*afronden op hele getallen*)
 eenmalige pacht?
13. Heeft u dit areaal helemaal zelf in gebruik?
 Ja (*naar vraag 15*)
 Nee
14. Zo nee, heeft u eenmalige pachtgrond in ruiling of
 Nee
 Ja, namelijk ... ha ingeruild
(p.m. bij ruiling gaat het om ingeleverde grond) ... ha verhuurd
15. Hoeveel overeenkomsten zijn er m.b.t. het totaal (*aantal invullen*)
 areaal eenmalige pacht afgesloten?

Voor de volgende vragen geldt; indien meer dan 1 overeenkomst dan uitgaan van die met het grootste areaal

16. Van wie pacht u dit areaal?
 Familie
 Agrariër (geen familie)
 Overige particulieren
 Natuurbeschermingsorganisatie
 Publiek rechtspersoon
(overheidslichamen, DLG, waterschap)
 Privaat rechtspersoon
(verzekeringsmij., banken, kerken e.d.)
 Overig, namelijk
17. Voor welke periode is deze overeenkomst jaar
 afgesloten? (*max. duur is 12 jaar*)
18. Heeft u als pachter voor de eenmalige pachtvorm
 pachter
 verpachter
 Samen, in onderling overleg
 gekozen of heeft de verpachter dat gedaan?
19. Waarom is er voor deze pachtvorm gekozen?

20. Had u als pachter liever een andere pachtvorm
 Nee (*ga naar vraag 22*)
 Ja, reguliere pacht
 Ja, teelpacht
 Ja, pacht niet via de Grondkamer
 Ja, erfpacht
 Ja, natuurpacht
 Ja, overig, namelijk
 gehad?

21. Waarom had u liever een andere pachtvorm gehad?

.....
.....

22. Kan er volgens u nog wat worden verbeterd aan de eenmalige pachtvorm?

.....
.....

De volgende vragen hebben betrekking op de pachtvorm teelpacht(via de grondkamer).

23. Hoeveel ha had u het oogstjaar 1998 in teelpacht? ha (*afroonden op hele getallen*)

24. Heeft u dit areaal helemaal zelf in gebruik? Ja (*naar vraag 26*)
 Nee

25. Zo nee, heeft u teelpachtgrond in ruiling of verhuur? Nee
(p.m. bij ruiling gaat het om ingeleverde grond) Ja, namelijk ... ha ingeruild
... ha verhuurd

26. Hoeveel overeenkomsten zijn er mbt het totaal areaal teelpacht afgesloten? (*aantal invullen*)

Voor de volgende vragen geldt; indien meer dan 1 overeenkomst dan uitgaan van die met het grootste areaal

27. Van wie pacht u dit areaal? Familie
 Agrariër (geen familie)
 Overige particulieren
 Natuurbeschermingsorganisatie
 Publiek rechtspersoon
(overheidslichamen, DLG, waterschap)
 Privaat rechtspersoon
(verzekeringssmij., banken, kerken e.d.)
 Overig, namelijk

28. Op welke teelt heeft deze overeenkomst betrekking? 1-jarig gewas, namelijk.....
 2-jarig gewas, namelijk.....

29. Heeft u als pachter voor de teelpachtvorm gekozen of heeft de verpachter dat gedaan? pachter
 verpachter
 Samen, in onderling overleg

30. Waarom is er voor deze pachtvorm gekozen?
.....
.....

31. Had u als pachter liever een andere pachtvorm gehad? Nee (*ga naar vraag 33*)
 Ja, reguliere pacht
 Ja, eenmalige pacht
 Ja, pacht niet via de Grondkamer
 Ja, erfpacht
 Ja, natuurpacht
 Ja, overig, namelijk

32. Waarom had u liever een andere pachtvorm gehad?

.....
.....

33. Kan er volgens u nog wat worden verbeterd aan de teelpachtvorm?

.....
.....

Pacht of huur niet bij de grondkamer geregistreerd

34. Hoeveel ha had u in het oogstjaar 1998 in 'pacht' of huur dat niet door de Grondkamer wordt geregistreerd?

..... ha (afronden op hele getallen)

34b. Is hierbij o.a. sprake van ondergehuurde pachtgrond?
(= huur van door verpachter gepachte grond)

- Nee
 Ja, betreft ha
 onbekend

35. Heeft u dit areaal helemaal zelf in gebruik?
(betreft totaal areaal vraag 34)

- Ja (naar vraag 37)
 Nee

36a. Zo nee, heeft u niet geregistreerde pachtgrond in ruiling of verhuur?
(p.m. bij ruiling gaat het om ingeleverde grond)

- Nee
 Ja, namelijk ... ha ingeruild
... ha verhuurd

37. Heeft u een grondgebruikersverklaring voor het niet bij de Grondkamer geregistreerde areaal pacht? (ten behoeve van mestaanwending)

- Nee
 Ja, voor ha
 Niet van toepassing

38. Hoeveel overeenkomsten zijn er mbt het totaal areaal pacht dat niet bij de Grondkamer is geregistreerd afgesloten?

..... (aantal invullen)

Voor de volgende vragen geldt; indien meer dan 1 overeenkomst dan uitgaan van die met het grootste areaal

39. Van wie pacht u dit areaal?

- Familie
 Agrariër (geen familie)
 Overige particulieren
 Natuurbeschermingsorganisatie
 Publiek rechtspersoon
(overheidslichamen, DLG, waterschap)
 Privaat rechtspersoon
(verzekeringsmij., banken, kerken e.d.)
 Overig, namelijk

40. Voor welke periode is deze overeenkomst afgesloten?

- voor 1 of 2 jaar afhankelijk van de teelt
 voorjaar onafhankelijk van de teelt

41. Is deze overeenkomst mondeling of schriftelijk afgesloten?

- mondeling
 schriftelijk

42. Heeft u als pachter voor deze pachtvorm gekozen of heeft de verpachter dat gedaan?

- pachter
 verpachter
 Samen, in onderling overleg

43. Waarom is er niet voor een van de nieuwe pachtvormen teelpacht of eenmalige pacht gekozen?
(meerdere antwoorden mogelijk; met cijfer volgorde van belangrijkheid weergeven; 1= belangrijkste, 2= op een na belangrijkste enzovoort; p.m. antwoorden niet voorlezen!)
- onbekendheid met die vormen
 - verpachter wil niets met Pachtwet te maken hebben
 - vertrouwensrelatie met verpachter
 - kosten Grondkamer besparen
 - geen langdurige administratieve rompslomp via Grondkamer
 - het betreft onderverhuur van pacht grond
 - overig, namelijk
44. Had u als pachter liever een andere gehad?
- Nee (*ga naar vraag 46*) pachtvorm
 - Ja, reguliere pacht
 - Ja, eenmalige pacht
 - Ja, teelpacht
 - Ja, erfpacht
 - Ja, natuurpacht
 - Ja, overig, namelijk
45. Waarom had u liever een andere pachtvorm gehad?

46. Kan er volgens u nog wat worden verbeterd aan deze huidige pachtovereenkomst?

C. Slotvraag

47. Heeft U wellicht suggesties of aanbevelingen voor verbetering van de huidige pachtwetgeving?
(niet te veel tijd aan besteden!)
- Nee
 - Ja, namelijk
 -
 -
48. Stelt u het op prijs als wij U een samenvatting van de resultaten van dit telefonisch onderzoek toesturen?
- Nee
 - Ja

Dit waren de vragen. Hartelijk bedankt voor uw medewerking!

Bijlage 2 'Agrarisch deel' in de door landbouwers betaalde (markt)prijs van landbouwgrond

De in de studie (Polman et al., 1999) geschatte relatie ziet er als volgt uit:

$$P_{\text{betaald}} = a_1 * P_{\text{schaduw}} + a_2 * \text{VINEX} + a_3 * \text{EHS} + a_4 * \text{Tuinbouw}$$

waarbij	P_{betaald}	=	de door een boer betaalde grondprijs
	P_{schaduw}	=	schaduwprijs van landbouwgrond (berekend met behulp van een saldo-functie)
	VINEX	=	areaal VINEX/areaal landbouwgebied
	EHS	=	areaal EHS/areaal landbouwgebied
	Tuinbouw	=	areaal tuinland/areaal landbouwgebied
	$a_1 a_2 a_3 a_4$	=	parameters

Tabel B2.1 Grondprijvergelijking, schattingsperiode '92/'95, 290 observaties OLS, $R^2=0,82$

	P_{schaduw}	VINEX	EHS	Tuinbouw
Coëfficiënt	18,13	190.444	217.190	31.349
T-ratio	(11,1)	(2,9)	(9,1)	(2,5)

Bron: Polman et al., 1999.

De schattingsresultaten zijn weergegeven in tabel B2.1. De tabel laat zien dat de grondprijs door de 4 variabelen grotendeels wordt verklaard, getuige de hoge verklaarde variatie van 82% ($R^2=0,82$). Verder levert elk van de variabelen een betrouwbare bijdrage aan de verklaring van de grondprijs. Dit blijkt uit de t-waarden van de variabelen die allen hoger zijn dan 2 (in statistische termen: de variabelen wijken significant af van 0 bij een 5% significantieniveau).

De uitkomsten zijn tenslotte ook plausibel. Zo heeft de schaduwprijs van grond de verwachte positieve invloed op de betaalde grondprijs. Uitgaande van een oneindige tijds-horizon resulteert een geschatte discontovoet van 0,055 (=1/18,13). Dat is een zeer plausibele uitkomst. Over het in de grond geïnvesteerde kapitaal eisen de kopers gemiddeld een rendement van bijna 5,5%. De prijs van grond wordt voor een belangrijk deel bepaald door de bijdrage van de schaduwprijs voor landbouwgrond. Door de coëfficiënt te vermenigvuldigen met de gemiddelde waarde van de schaduwprijs (933,5 gulden per hectare) vinden we die bijdrage van (18,13x933,50=) ongeveer 17.000 gulden.

De invloed van de VINEX en EHS lijkt ook zeer plausibel. De gemiddelde VINEX-druk in Nederland is 0,011653 (VINEX-hectaren in een landbouwgebied gedeeld door het landbouwareaal van dat gebied). En de gemiddelde EHS-druk is 0,06868 (EHS-hectaren in een landbouwgebied gedeeld door het landbouwareaal van dat gebied). Wanneer deze getallen worden vermenigvuldigd met de geschatte coëfficiënten dan vinden we een VINEX-invloed in de grondprijs van 2.219 gulden en een EHS-invloed van 14.917 gulden. Samen ruim 17.000 gulden en daarmee vergelijkbaar met het landbouwaandeel. Gegeven de wijze waarop de VINEX en EHS invloed is gemeten (areaal VINEX respectievelijk EHS gedeeld door het landbouwareaal van een gebied) is het aannemelijk dat het aandeel van de EHS groter is dan dat van de VINEX. In geval van de EHS gaat het immers om een veel groter te onttrekken areaal. Daartegenover staat evenwel dat de uitkoopsommen in geval van de VINEX doorgaans veel hoger zijn. Het aandeel tuinland in een landbouwgebied is gemiddeld 0,063722. Wanneer dit aandeel wordt vermenigvuldigd met de geschatte coëfficiënt van 31.349 dan vinden we een bijdrage van 1.997 gulden. Het totaal der bijdragen komt daarmee op ruim 36.000 gulden. De waargenomen betaalde grondprijs was evenwel 41.000 gulden. Het verschil dient te worden toegeschreven aan het niet verklaarde deel van de variatie.