

Ieder perceel zijn eigen prijs : Veel aspecten beïnvloeden pacht

INTRO: Grond bijhuren vergt voorbereiding. Halverwege het jaar worden de kaders voor volgend jaar al uitgezet. Vooral de regionale grondprijzen en benutting voor premie spelen een rol.

AUTEUR Jacco Keuper

TEKST:

Veel vleesveehouders huren land bij. Soms een perceel cultuurgrond in de buurt, soms natuurgrond met restricties. De prijs van een hectare hangt af van veel aspecten. Gebiedsinvloeden drukken zwaar door. De grondprijs is dalende, maar loopt in de verschillende regio's erg uiteen. In streken met veel melkveebedrijven is de vraag vaak groot. Op andere plaatsen blijven juist steeds meer verkopers met hun grond zitten, soms zelfs jaren. Dat beïnvloedt ook de pachtprijs. Die kan hierdoor lokaal, in een straal van 15 kilometer, sterk verschillen.

Premie is belangrijke drijfveer

De dierpremies zijn nu nog gerelateerd aan de productie. Als het bedrijf voldoende premiewaardige dieren heeft, betekent elke hectare extra E428 meer zoogkoeienpremie of E630 meer stierenpremie.

Wat extra grond is soms net genoeg om ook extensieveringspremie binnen te halen. Afhankelijk van de veebezetting vergroot dat het premiebedrag met E40 of E80 per dier. Bij drie stieren per hectare een extra opbrengst van E120 of E240. Dat kan reden zijn net wat meer voor grond te bieden.

Door de ontkoppeling van de premies geldt dit slechts tot 2006. Vanaf dat jaar hangen bepaalde toeslagrechten aan de grond. Wie een contract voor meerdere jaren sluit, dient hier rekening mee te houden. De verpachter kan nu al wel inschatten of en zo ja hoeveel premie op die grond rust.

Vervolgens moeten beide partijen tot overeenstemming zien te komen. Een hoge toeslag per hectare verhoogt de pachtprijs, echter niet met het hele premiebedrag. Als de verpachter deze premie niet benut, vervalt hij namelijk aan de nationale reserve.

De pachter moet minimaal het aantal hectares hebben als gemiddeld over de basisjaren 2000, 2001 en 2002. Voor bedrijven die grond zijn kwijtgeraakt, kan het een reden zijn wat extra te geven.

De pachtprijs zal stijgen door de nieuwe mestwetgeving. Er is straks plek voor een productie van 13.000 kilo melk per hectare. In veel gebieden zijn de melkveebedrijven echter intensiever. Melkveeouders zijn dan eerder geneigd meer grond te bemachtigen dan mest af te zetten. De concurrentie neemt daardoor toe.

Bij wegwerken van een mestoverschot mag de grondprijs al snel oplopen. De plaatsingsruimte van 100 kilo fosfaat betekent ongeveer 50 kuub mest per hectare. LNV verwacht afzetkosten van E9 per kuub, maar deskundigen verwachten dat het dichterbij E15 zal liggen. In dat geval vertegenwoordigt een hectare voor mestafzet alleen al een waarde van E750.

Natuur in soorten en maten

Zoogkoeien zijn uitermate geschikt voor natuurbeheer. Zeker de Franse, Italiaanse en Engelse rassen. Daarvoor is het structuurrijke gras soms nog beter dan Engels raaigras op een goed bemeste cultuurweide. Natuurbeheer is er echter in soorten en maten. De gevraagde grondprijzen variëren dan ook enorm. Bepalend is welke beperking op de grond rust. Zo is een uitgestelde maaidatum voor weidevogelbeheer geen echt probleem voor een zoogkoeienhouder. Vaak is het gewonnen hooi nog van voldoende kwaliteit en zijn er na het broedseizoen weinig beperkingen. Bij botanisch beheer is de beperking vaak groter.

Beperkingen op bemesting hebben veel meer invloed. Deze beïnvloeden de graskwaliteit nadelig, waardoor het gras anders van samenstelling is. In extreme gevallen kunnen zelfs mineralentekorten ontstaan. Bij extensieve percelen moet dus rekening worden gehouden met het toedienen van mineralenbolussen.

Bovendien hebben percelen met een hoger bemestingsniveau meer mogelijkheden. Er kunnen meer koeien per hectare op, ze kunnen er langer lopen en vaak zijn zulke percelen kleiner en daarmee overzichtelijker. In

een groot gebied zijn 20 dieren zo aan het oog onttrokken. De diercontrole is dan een stuk tijdrovender.

Ook beperkingen op de veebezetting tikken door. Als slechts één koe per hectare kan grazen tegen drie op een hectare cultuurgrond, mag alleen al op basis daarvan de pachtprijs eenderde van de regionale pachtprijs zijn. Het is zaak goed op de vegetatie te letten voor een pachtovereenkomst te tekenen. Om voor premie in aanmerking te komen moet minimaal de helft van de begroeiing in natuurgebieden grasland zijn, dat bovendien nog een bepaalde productie moet halen. Als na een AID-controle in een bosrijk gebied de oppervlakte wordt verminderd met de bosvlakken en zandpaden, worden het dure hectares.

Deskundigen raden aan in principe niets te geven voor natuurgronden en zelfs geld toe te vragen bij zware pakketten. Als de terreinbeheerders het zelf in uurloon moeten doen, zijn ze namelijk veel duurder uit. In de praktijk blijkt het toch ook afhankelijk van de andere vragers in de markt. Er zijn grote gebieden (vooral in het oosten en zuiden van het land) waar volgens Natuurmonumenten de vraag het aanbod overstijgt. In de veenweidegebieden is een groter aanbod dan vraag. Betaald worden voor inscharing komt volgens Natuurmonumenten nauwelijks voor. Ook kom je er als nieuweling niet zomaar tussen. Goedlopende bestaande relaties zijn de natuurorganisaties wat waard.

Opbrengsten in mindering brengen

De gewassen die op het gepachte land groeien, hebben ook een waarde. Er kunnen extra dieren van worden gevoerd of er groeien gewassen voor de verkoop. Deze opbrengst speelt ook mee in de afwegingen. Soms hoeft het niet eens de opbrengst van het bewuste perceel zelf te zijn. Zo kan het bijhuren van natuurgrond de begrazing op eigen grond verminderen. Op deze cultuurgrond is maïs of graan te telen. Of de grond is te verhuren.

Afstand verhoogt bewerkingskosten

Wat meespeelt is de afstand tot en de bereikbaarheid van de percelen. Grote afstand, hobbelige toegangswegen of slechte ontsluiting vergroten de reistijd. Dit betekent ergernis en hogere (loonwerk)kosten. De bewerkingskosten worden nog wel eens vergeten, maar kunnen zo E100 per hectare schelen. Als er veel sloten zijn of een goede afrastering ontbreekt, is regelmatige diercontrole nodig. Hoe groter de afstand, hoe tijdrovender de klus.

Graskwaliteit

De kwaliteit van het perceel beïnvloedt de prijs. Een perceel met een goede grasmat is al snel meer waard dan een perceel met veel onkruid. Als de onkruidzaden via de mest op andere percelen komen, is onkruidbestrijding een mogelijke kostenpost. Een slechte perceelsvorm en schaduwwerking van bomen of bosranden verlagen de waarde. Dit zijn punten om op te letten, maar wegen minder zwaar dan al dan niet verkrijgen van premies. Het belangrijkste aspect bij de kwaliteit van het perceel is het opbrengend vermogen van de grond. Is het een goede kleigrond of een droge zandgrond? Het gewas dat er staat verraadt daarover al wat, maar ook de verpachter kan vragen over zaken als vochtvoorziening beantwoorden.

Duur en vorm van het contract

Voor de continuïteit van het bedrijf bieden eenmalige pacht of grondgebruiksverklaringen (GGV) minder garanties dan een regulier pachtcontract. Een standaard- pachtcontract heeft een duur van 6 jaar en loopt daarna gewoon door, tenzij de verpachter heel goede redenen heeft om de samenwerking te beëindigen. Bovendien heeft de pachter het eerste kooprecht.

Reguliere pacht wordt getoetst door de grondkamer en indien gewenst kunnen deskundigen van de grondkamer ook helpen bij het komen tot de juiste pachtprijs. De prijs van reguliere pacht ligt tussen 1 en 2 procent van de vrije verkoopwaarde van de grond. Daarbij komt ook de helft van de waterschapslasten voor rekening van de pachter.

Voor GGV en eenmalige pacht gelden geen voorschriften of toetsingscriteria. Daarbij zijn de restricties en de pachtprijs puur een kwestie van onderhandelen.

Kader bij artikel:

Meer dan prijs

Vijf essentiële punten bij onderhandelen over grond.

- Houd rekening met de fasen waarin onderhandelingen op te splitsen zijn: voorbereiding, discussie, voorstellen en daadwerkelijk onderhandelen.
- Bepaal wat je wilt bereiken, wat je wenst en het minimumresultaat dat je wilt behalen. Probeer tijdens de voorbereiding ook te bepalen wat de andere partij wil. Verzamel gegevens, bedenk alternatieven en orden die naar belangrijkheid.
- Stel geen eisen, maak geen sarcastische opmerkingen en intimideer niet in de discussiefase. Probeer te achterhalen wat de ander wil en maak hem duidelijk wat je zelf wilt.
- Doe voorstellen op voorwaardelijke basis ('Als jij nou.., dan zal ik...'), wanneer u weet wat de ander wil. Wissel suggesties uit en onderbreek de onderhandelingen gerust voor verdere voorbereiding of nieuwe discussie.
- Onderhandel het uit als de voorstellen besproken zijn. Handel met wat u weinig kost en de ander veel waard is. En gun de ander ook voordeel. Als je beiden voor het volle pond gaat, wordt het een 'keiharde onderhandeling', waarbij beide partijen steeds minder bereid zijn wat toe te geven.

Bron: NAJK

Foto bijschriften:

Premie speelt grote rol

De premie weegt zwaar: per hectare E428 zoogkoeienpremie of E630 stierenpremie. Eventueel nog aangevuld met E120 of E240 extensiveringspremie.

Mestregels maken grond duurder

Door de nieuwe mestwet zal de concurrentie vanuit de melkveehouderij toenemen. Mestafzet voor E15 per kuub komt overeen met E750 per hectare.

Langer controleren op schrale grond

Het bemestingsniveau van percelen heeft grotere invloed dan alleen op de opbrengst. Schrale percelen zijn vaak groter en daardoor is diercontrole tijdrovender.

Opbrengsten aftellen van pacht

Gewassen, soms niet eens van het perceel zelf, hebben ook een bepaalde waarde. Deze opbrengst moet worden meegenomen in de beoordeling van de pachtprijs.

Afstand verhoogt bewerkingskosten

Grote afstand, hobbelige toegangswegen en slechte ontsluiting vergroten de reistijd en dus de bewerkingskosten. Hooi op het land kan regenschade oplopen.