

Prijstoetsing geliberaliseerde pacht – voorstel BLHB

Huib Silvis en Martien Voskuilen, Wageningen Economic Research (voorheen LEI Wageningen UR)

Eindversie, 9 september 2016

1. Inleiding

De pachtersbond – BLHB – heeft voorgesteld om de geliberaliseerde pacht aan te passen. Nu wordt onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter aan de ene kant en langer dan zes jaar aan de andere kant. Alleen de tweede valt onder het Pachtprizenbesluit. De BLHB wil volstaan met één vorm van liberale pacht met een aangepaste pachtnorm. Bij de berekening van de normale pachtnormen vindt een correctie van de grondbeloning plaats in verband met het vereiste rendement voor de verpachter. Dat gebeurt op basis van de prijs van grond in verpachte staat. Voor de pachtnorm van de geliberaliseerde pacht zou dat de prijs van onverpachte grond moeten worden. In de regel levert deze aanpassing een hogere pachtnorm voor liberale pacht op. De BLHB wil hiermee een stimulans geven voor langduriger contracten die duurzaam grondgebruik kunnen bevorderen.

In deze notitie schetsen we eerst de ontwikkeling van de gebruikstitels van landbouwgrond in de afgelopen jaren. Vervolgens laten we zien in welke mate de aangepaste pachtnormen zouden afwijken van de vastgestelde pachtnormen. Na een kwalitatieve verkenning van de gevolgen voor de geliberaliseerde pacht, besluiten we deze notitie met een korte reflectie over het verschil tussen reguliere pacht en geliberaliseerde pacht .

2. Gebruikstitels

Terwijl het totale areaal landbouwgrond tussen 2010 en 2015 met 1% is afgenomen, is het areaal in eigendom in de genoemde periode met 2% gestegen (tabel 1).

Tabel 1. Gebruikstitels van landbouwgrond, 2010-2015

	2010	2015	Procentuele verandering 2015/2010
Eigendom	1.055.340	1.078.136	2
Erfpacht	35.879	42.004	17
Eenmalige pacht	87.918	73.555	-16
Reguliere pacht	310.406	259.044	-17
Teeltpacht	14.509	13.714	-5
Los land	1.138	1.010	-11
Natuurpacht	7.865	6.424	-18
Reguliere pacht kortlopend	39.720	26.525	-33
Geliberaliseerde pacht > 6 jr	2.885	7.119	147
Geliberaliseerde pacht < 6 jr	42.165	89.498	112
Tijdelijk gebruik	5.938	2.002	-66
Gebruik van terreinbeherende organisatie	13.610	11.302	-17
Overig	244.677	226.204	-8
Totaal	1.862.049	1.836.538	-1

Bron: Landbouwtelling CBS.

Het aandeel van eigendom in het totale areaal is gestegen tot 58,7%. Naast eigendom worden diverse gebruikstitels onderscheiden. De grootste relatieve veranderingen hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan bij de geliberaliseerde pacht, die in omvang ruim verdubbeld is. In absolute zin is vooral de toename van de korte pacht opvallend. Daartegenover staat een forse daling van de reguliere pacht. Het aandeel van deze pachtvorm in het totale areaal is afgenomen van 16,7% in 2010 naar 14,1% in 2015.

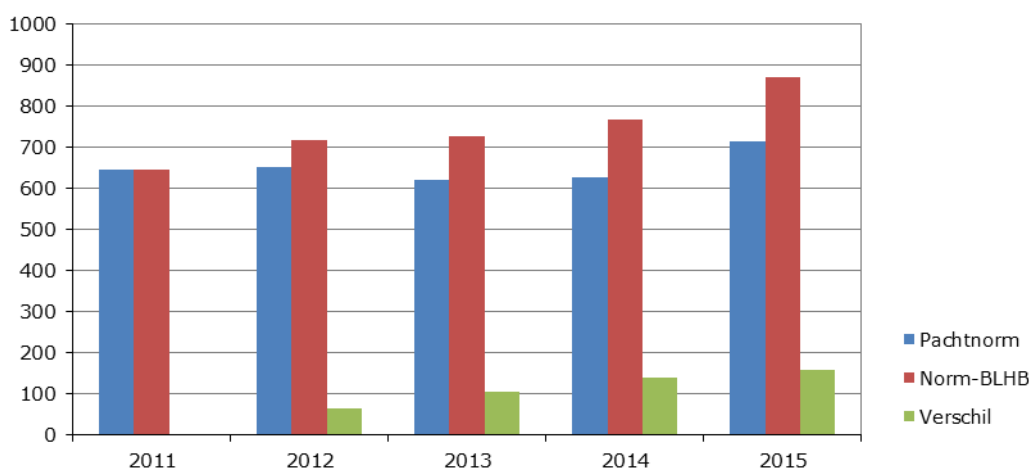
3. Doorrekening voorstel

Wat betekent het BLHB-voorstel voor de pachtnormen? Voor de jaren 2011 tot en met 2015 zijn de aangepaste normen berekend door bij de rendementseis van de verpachter uit te gaan van de prijs van onverpachte grond. In tabel 2 en figuur 1 is het resultaat voor heel Nederland opgenomen, inclusief de landelijke pachtnorm volgens de officiële berekening. In bijlage 3 staan de resultaten per pacht prijsgebied.

Tabel 2 Landelijke pachtnorm en pachtnorm volgens voorstel BLHB, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Pachtnorm (euro/ha)	645	654	622	627	715
Norm-BLHB (euro/ha)	645	719	726	767	873
Vershil (euro/ha)	0	65	104	140	158
Idem in %	0	10	17	22	22

Het voorstel van de BLHB houdt in dat de prijsnorm voor liberale pacht gelijk of hoger is dan de pachtnorm (voor reguliere pacht) met een maximaal mogelijk verschil van 22% (zie toelichting in bijlage 1). In de voorbeeldberekening wordt dat maximum landelijk bereikt in 2014 en 2015. In de jaren 2011-2013 is het verschil respectievelijk 0, 10 en 17%.



Figuur 1 Landelijke pachtnorm en norm (euro/ha) volgens voorstel BLHB, 2011-2015

Het verschil tussen de normen is onder meer afhankelijk van de hoogte van de grondbeloning en de grondprijs. Verder speelt de rentevoet een belangrijke rol. In de jaren met een relatief hoog rentepercentage voor de rendementseis (2011 en 2012) is er geen of een beperkt verschil tussen beide normen. In de jaren met een relatief laag percentage (vanaf 2013) ligt het verschil tegen of op het maximum.

4. Gevolgen

Bij de verkenning van de gevolgen moet naar de beide vormen van geliberaliseerde pacht worden gekeken (lang en kort). Voor de lange vorm gaat de pachtnorm volgens het voorstel enigszins omhoog, terwijl de pacht prijs van de korte pacht wordt gemaximeerd.

Geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar

Door de pachtnorm voor geliberaliseerde pacht te verhogen, wordt de langer lopende pacht in principe gestimuleerd. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan de financierbaarheid, bodemvruchtbaarheid en aan een versterking van de grondgebondenheid. In welke mate het gewenste effect zal optreden, is onzeker, maar mogelijk zeer beperkt. Onder het huidige regime is de liberale pacht met een langere looptijd amper van de grond gekomen, terwijl de pachters daar wel behoefte aan hebben. Wellicht is de prijsbeheersing daarvan de verklarende factor. Immers, ook verpachters hebben baat bij langlopende overeenkomsten. Voordelen daarvan liggen in het vastleggen van langjarige rendementen, pachtersinvesteringen, duurzaam grondgebruik en voor particuliere verpachters een lagere waarde van de grond in box 3 van de inkomstenbelasting. Als de wettelijke prijsbeheersing zou komen te vervallen (waarbij de zesjaarstermijn kan worden losgelaten), zou de belangstelling bij verpachters om de grond voor langere duur te verpachten naar verwachting meer kunnen toenemen (zie LEI-rapport over flexibele pacht).

Geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter

Het BLHB-voorstel houdt in dat de geliberaliseerde pacht van zes jaar of korter onder het Pachtprizenbesluit wordt gebracht. Dit maakt kortlopende liberale pacht, die zoals aangegeven een grote opmars heeft gemaakt, minder aantrekkelijk. Voor hoogrenderende gewassen is kortlopende pacht een steeds meer voorkomende vorm van gebruiksrecht geworden. Beweerd wordt wel dat kortlopende pacht hoge opbrengsten op de korte termijn stimuleert en funest is voor goed bodembeheer. Kortlopende pacht biedt echter ook kansen voor gedifferentieerd grondgebruik en optimale afstemming van de bodemkwaliteit op de eisen van het gewas.

De cijfers van de grondkamers over de liberale pacht van zes jaar en korter illustreren de variatie in gebruik en prijzen. De gemiddelde prijs tussen juli 2013 en juli 2014 komt uit op 756 euro per ha (gebaseerd op een selectie van contracten: geliberaliseerde pachtovereenkomsten korter dan 6 jaar, met uitzondering van de contracten van Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, provinciale landschappen, waterschappen en familietransacties). Dat is praktisch gelijk aan de gemiddelde pachtnorm in 2013-2014 voor liberale pacht in het BLHB-voorstel (zie tabel 1). Een hoogst toelaatbare pacht prijs van bijvoorbeeld 750 euro per ha zou in dit voorbeeld echter betekenen dat 37% van de contracten de prijstoets niet zou doorstaan. Te vrezen valt dat de voorgestelde pachtnorm onbedoeld zal uitmonden in een stijging van de grijze pacht (in tabel 1 gerangschikt onder de gebruikstitel 'overig').

5. Slotbeschouwing

De systematiek van de officiële pacht prijsberekening is ontworpen voor de reguliere pacht met zijn wettelijke bepalingen, waaronder het continuatierecht. De overheid reguleert de prijsvorming van pacht vooral om dit recht van de pachter effectief te laten zijn. De continuïteitsbepalingen in combinatie met prijsbeheersing zijn met name van belang voor bedrijven met van oudsher een groot aandeel in reguliere pacht. De grondbeloning die centraal staat in de berekening van de pacht normen is dan ook gebaseerd op het (voortschrijdend) gemiddelde 'grondinkomen' en niet op het marginale grondinkomen (verdiensten met extra hectares).

De officiële rendementscorrectie gaat uit van de prijs van verpachte grond, omdat het daadwerkelijk verpachte grond betreft (d.w.z. onder de stringente Pachtwet). Zonder die laatste pachtdruk is de grondprijs fors hoger en dus ook de rendementseis.

Het voorstel van de pachtersbond houdt in dat de pachtprijsystematiek (met de beschreven aanpassing) gaat gelden voor alle liberale pacht. De liberale pachtvorm (weinig wettelijke bepalingen en in het voorstel van BLHB ook geen eisen aan de looptijd) verschilt echter sterk met reguliere pacht. Het is moeilijk te verdedigen om de prijsvorming van beide vormen aan elkaar te koppelen. Eén hoogst toelaatbare pachtprijs (per regio) bepalen, doet geen recht aan de grote diversiteit van contracten – naar looptijd en inhoud – die onder de liberale pachtvorm mogelijk is.

Bijlage 1 Toelichting berekening

In de berekening van de pachtnormen staat de grondbeloning centraal. Daarop wordt een correctie toegepast voor de rendementseis van de verpachter. De aanpassing vindt plaats met een van de volgende correctiefactoren: -10%, -5%, 0%, +5%, +10%. De correctiefactoren zijn afhankelijk van de verhouding tussen de rendementseis en de grondbeloning. In tabel B1.1 is deze verhouding opgenomen voor de twee normen op landelijk niveau.

Tabel B1.1 Verhouding rendementseis en grondbeloning, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Pachtnorm	1,37	0,95	0,57	0,61	0,68
Norm-BLHB	2,75	1,90	1,13	1,22	1,36

In het voorstel van BLHB wordt uitgegaan van de prijs van grond in onverpachte staat in plaats van de prijs in verpachte staat. Dit betekent dat de norm volgens BLHB gelijk of hoger is dan de officiële norm, met een maximum van $(1,1/0,9*100=)$ 22%. Het maximum wordt bereikt als volgens de BLHB-norm de grondbeloning met 10% wordt verhoogd (factor 1,1) en volgens de officiële norm met 10% wordt verlaagd (factor 0,9). De verschillen tussen de twee normen kunnen de volgende waarden aannemen (in procenten): 0, 5-6, 10-11, 16-17 en 22.

Bijlage 2 Toelichting resultaten

Normen 2011

De landelijke BLHB-norm is gelijk aan de landelijke pachtnorm (tabel 1 en bijlage 3).

De rendementseis (met een rente van 3,482%) ligt ruim boven de grondbeloning waardoor de maximale correctie van 10% wordt toegepast om de landelijke pachtnorm te berekenen. In twee pachtregio's is de correctie lager (resp. 0 en 5%).

Bij de berekening van het BLHB-voorstel is de correctie in alle regio's 10%.

Normen 2012

De landelijke BLHB-norm ligt 10% boven de landelijke pachtnorm (tabel 1 en bijlage 3).

De rendementseis (met een rente van 2,619%) ligt iets onder de grondbeloning waardoor er geen correctie plaatsvindt voor het berekenen van de landelijke pachtnorm. Tussen de regio's loopt de aanpassing uiteen van -10% tot 10%.

Bij de berekening van het BLHB-voorstel is de correctie in alle regio's 10%.

Normen 2013

De landelijke BLHB-norm ligt 17% boven de landelijke pachtnorm (tabel 1 en bijlage 3).

De rendementseis (met een rente van 1,641%) ligt ruim onder de grondbeloning waardoor de grondbeloning met 10% wordt verlaagd voor het berekenen van de landelijke pachtnorm. Dat gebeurt ook in bijna alle regio's, op twee na met een aanpassing van -5%.

In de berekening van de BLHB-norm wordt de grondbeloning landelijk met 5% verhoogd. In één regio is er een aanpassing van -10%; in de overige regio's loopt die uiteen van 0 tot 10%.

Normen 2014

De landelijke BLHB-norm ligt 22% boven de landelijke pachtnorm (tabel 1 en bijlage 3), waarmee het maximaal mogelijk verschil tussen de twee normen is bereikt (zie hiervoor).

De rendementseis (met een rente van 1,747%) ligt ruim onder de grondbeloning waardoor de grondbeloning met 10% wordt verlaagd voor het berekenen van de landelijke pachtnorm. Dat gebeurt ook in de meeste (11) van de regio's.

In de berekening BLHB-voorstel wordt de grondbeloning landelijk met 10% verhoogd. In één regio is er een aanpassing van -5%; in de overige regio's loopt die uiteen van 0 tot 10%.

Normen 2015

De landelijke BLHB-norm ligt opnieuw 22% de landelijke pachtnorm (tabel 1 en bijlage 3), waarmee opnieuw het maximaal mogelijk verschil tussen de twee normen is bereikt (zie hiervoor).

De rendementseis (met een rente van 2,176%) ligt ruim onder de grondbeloning waardoor de grondbeloning met 10% wordt verlaagd voor het berekenen van de landelijke pachtnorm. Tussen de regio's loopt de aanpassing uiteen van 0 tot -10%.

In de berekening BLHB-voorstel wordt de grondbeloning landelijk met 10% verhoogd. Dat geldt ook voor tien regio's; in de andere is dat 0 of 10%.

Bijlage 3 Resultaten per pacht prijsgebied

Tabel B3.1 Pachtnormen (euro/ha), 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	697	712	633	604	714
Veenkoloniën en Oldambt	431	477	522	575	689
Noordelijk weidegebied	619	603	693	652	738
Oostelijk veehouderijgebied	613	548	573	527	634
Centraal veehouderijgebied	635	623	527	497	622
IJsselmeerpolders	1.041	1.086	786	941	1.174
Westelijk Holland	396	515	462	542	660
Waterland en Droogmakerijen	429	387	373	315	394
Hollands/Utrechts weidegebied	542	582	722	708	819
Rivierengebied	769	739	823	760	836
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	660	742	522	638	708
Zuidwest-Brabant	631	619	583	607	734
Zuidelijk veehouderijgebied	679	634	671	645	751
Zuid-Limburg	670	715	751	854	935
Nederland	645	654	622	627	715

Tabel B3.2 Normen volgens voorstel BLHB, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	697	870	703	738	833
Veenkoloniën en Oldambt	431	525	580	639	803
Noordelijk weidegebied	681	737	693	688	820
Oostelijk veehouderijgebied	613	603	669	644	734
Centraal veehouderijgebied	635	623	645	547	684
IJsselmeerpolders	1.090	1.328	960	1.151	1.434
Westelijk Holland	396	515	564	662	765
Waterland en Droogmakerijen	429	448	455	365	433
Hollands/Utrechts weidegebied	542	673	802	787	956
Rivierengebied	769	856	914	886	1.022
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	660	816	604	780	779
Zuidwest-Brabant	631	649	675	703	807
Zuidelijk veehouderijgebied	679	664	821	789	870
Zuid-Limburg	670	828	834	949	1.143
Nederland	645	719	726	767	873

Bijlage 3 Resultaten per pacht prijsgebied (vervolg)

Tabel B3.3 Verschil (euro/ha) pachtnormen en normen volgens voorstel BLHB, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	0	158	70	134	119
Veenkoloniën en Oldambt	0	48	58	64	114
Noordelijk weidegebied	62	134	0	36	82
Oostelijk veehouderijgebied	0	55	96	117	100
Centraal veehouderijgebied	0	0	118	50	62
IJsselmeerpolders	49	242	174	210	260
Westelijk Holland	0	0	102	120	105
Waterland en Droogmakerijen	0	61	82	50	39
Hollands/Utrechts weidegebied	0	91	80	79	137
Rivierengebied	0	117	91	126	186
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	0	74	82	142	71
Zuidwest-Brabant	0	30	92	96	73
Zuidelijk veehouderijgebied	0	30	150	144	119
Zuid-Limburg	0	113	83	95	208
Nederland	0	65	104	140	158

Tabel B3.4 Verschil (%) pachtnormen en BLHB-normen, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Bouwhoek en Hogeland	0	22	11	22	17
Veenkoloniën en Oldambt	0	10	11	11	17
Noordelijk weidegebied	10	22	0	6	11
Oostelijk veehouderijgebied	0	10	17	22	16
Centraal veehouderijgebied	0	0	22	10	10
IJsselmeerpolders	5	22	22	22	22
Westelijk Holland	0	0	22	22	16
Waterland en Droogmakerijen	0	16	22	16	10
Hollands/Utrechts weidegebied	0	16	11	11	17
Rivierengebied	0	16	11	17	22
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	0	10	16	22	10
Zuidwest-Brabant	0	5	16	16	10
Zuidelijk veehouderijgebied	0	5	22	22	16
Zuid-Limburg	0	16	11	11	22
Nederland	0	10	17	22	22