



KORTLOPENDE PACT LEIDT TOT  
INTENSIEF GRONDGEBRUIK

# METEN MET TWEDE MATEN

De pacht prijzen stijgen, in het huidige neoliberale tijdperk draait het vooral om bezit en geld. Korte termijn rendement staat vaak haaks op de gewenste duurzame samenleving. De overheid doet hieraan mee. Zo verpacht het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) landbouwgrond aan de hoogst biedende partij. Ook de terrein beherende organisaties (TBO) zoals Flevoland-landschap volgen deze trend. Wie profiteert hier en wie schiet erbij in?

TEKST LEEN JANMAAT | FOTO JAAP VAN WESTERING

In de afgelopen jaren heb ik de pacht prijzen in Flevoland met 300% zien stijgen.

De pachtwet is sinds 2007 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De (aangepaste) wet biedt mogelijkheden voor het verhuren of verpachten van landbouwgrond zonder begrenzing van de pacht prijs. Deze zogenaamde geliberaliseerde pacht is toegestaan voor landbouwgrond zonder gebouwen en een looptijd van maximaal 6 jaar. Afgelopen juli verscheen een artikel in Trouw over geliberaliseerde pacht in Flevoland waarin duidelijk gemaakt werd dat geliberaliseerde pacht leidt tot aanzienlijke verhoging van grondprijzen. De prijs van de landbouwgrond is de afgelopen 10 jaar verdubbeld.

Ook bioboer Tom Saat beziet deze ontwikkelingen met argusogen: “Veel biologische boeren pachten land van natuurorganisaties. Logisch want biologische landbouw en natuur gaan goed

samen. Maar doordat de subsidies vanuit de overheid steeds verder teruglopen zien natuurorganisaties zich genoodzaakt om elders de inkomsten te verhogen. En dan wordt er al snel naar de pachtinkomsten gekeken. Natuurorganisaties krijgen het grootste deel van hun grond van de overheid. Wanneer grond de bestemming ‘natuur’ krijgt wordt de grond overgedragen aan een Terrein Beherende Organisatie (TBO). Vaak is dat Staatsbosbeheer of één van de provinciale Landschappen, maar soms ook Natuurmonumenten. Die grond wordt dan ‘om niet’ overgedragen. Deze overdracht van grond van een overheidsinstantie (vaak het RVB van het Ministerie van Financiën) vindt zonder veel rumoer plaats. Weliswaar wordt het financiële rendement van die grond op nul gezet, maar omdat er door de politiek geen kapitaal voor hoeft te worden gereserveerd is er geen politicus die zich er om zal bekommeren als grond op deze manier een natuurbestemming krijgt.”



Doordat de overheidssubsidies teruglopen zien natuurorganisaties zich genoodzaakt om elders de inkomsten te verhogen.

**Overdracht van particuliere grond** die een natuurbestemming krijgt, trekt wel de aandacht van politici. Hoewel het ook dan om dezelfde hoeveelheid kapitaal gaat, moet dan het kapitaal daadwerkelijk aan de particuliere eigenaar worden overgemaakt. Dit geeft wel aanleiding van bemoeienis door de politiek. Zo leidde het al dan niet doorgaan van de corridor tussen de Oostvaardersplassen en de Veluwe tot verhitte discussies in de Tweede Kamer over het wel of niet ter beschikking stellen van de nodige financiële middelen.

**Niet alleen de overheid profiteert** van stijgende pacht-prijzen, ook Terrein Beheerde Organisaties (TBO's) pikken een graantje mee. Nadat grond is overgedragen aan een TBO heeft deze de volledige vrijheid hoe zij hiermee omgaat. Al naar gelang het natuurstype krijgt de TBO voor elke hectare de bijpassende subsidie, maar verder is zij vrij in de omgang daarmee. En zo kan (een gedeelte van) de beheerde grond die om niet is verkregen weer worden verpacht aan een boer. Daarmee wordt de boer de beheerder van dat stuk grond, terwijl de bijbehorende beheersubsidie bij de TBO blijft. Omdat de politiek de subsidies van de TBO's steeds verder verlaagt en zij de TBO's geheel vrij laat in hun beleid, profiteren ook deze organisaties van de schaarste aan landbouwgrond. Door schaalvergroting, mestbeleid, en met name de fosfaatrechten, neemt de honger naar grond alleen maar toe.

**De prijzen zijn enorm gestegen** volgens Tom Saat: "In de afgelopen jaren heb ik de pachtprijzen in Flevoland met 300 procent zien stijgen. Het verst daarin gaat het Flevo-landschap. Het Flevo-landschap hanteert een zogenaamde regionorm. Met regionorm wordt de norm bedoeld die het LEI jaarlijks op basis van het verdienvermogen van de grond voor de regio vaststelt. Die is bedoeld als het maximale bedrag wat een verpachter zou mogen vragen. Om de drie jaar wordt de pachtprijs herzien door de nieuwe regionorm als basis te gebruiken. Deze regionorm wordt systematisch aangepast naar de terreinomstandigheden of beperkingen opgelegd door Het Flevo-landschap. In

Eind september 2017 maakte het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) bekend 39 kavels in de IJsselmeerpolders aan te bieden voor geliberaliseerde pacht, een totaal van 836 hectare. Donderdag 9 november 2017, maakte het RVB de pachtprijzen bekend. Wat meteen opvalt, is dat de pachtprijzen behoorlijk uiteen lopen. De hoogste prijs wordt betaald voor een kavel van 20.56.80 hectare in Emmeloord (€3.550), met een looptijd van 3 jaar en 11 maanden. De laagste prijs is voor een kavel van 08.72.45 hectare in Kraggenburg (€1.001), met een looptijd van 5 jaar en 11 maanden. De gemiddelde pachtprijs komt daarmee uit op €2.228. Ook dit jaar doet Rijksvastgoedbedrijf 27 percelen landbouwgrond - totale oppervlakte 715 hectare - in de aanbidding.

## PACHTBELEID FLEVO-LANDSCHAP

(Bron: Flevo-landschap)

Voor het opnieuw vaststellen van de pachtprijzen voor 2015 is onderstaande werkwijze gehanteerd. Deze werkwijze vervangt alle oude afspraken en is dan ook vanaf nu de procedure waarop de pacht voor alle geliberaliseerde pacht wordt vastgesteld. Uitgangspunt is dus een basisbedrag waarop gecorrigeerd wordt voor a. opgelegde beperkingen ten gevolge van de natuurdoelstellingen en b. kavelspecifieke kenmerken. Gangbaar is de regionorm en voor Flevo-landschap het basisbedrag waarmee wordt gerekend conform het beoordelingsformulier.

Voor biologisch werkt het hetzelfde, echter in de markt gaat de pacht ten opzichte van de regionorm twee tot vier keer over de kop. Het Flevo-landschap heeft er voor gekozen om een factor 2 te hanteren. Qua methodiek werkt het verder hetzelfde.

## BELONING

De provincie Noord-Holland en de provincie Brabant hebben een pachtbeleid dat bij verpachten van de eigen gronden, duurzaamheid zoals biologische bedrijfsvoering, beloont waardoor een boer eerder in aanmerking komt. (Zie ook Ekoland nummer 4/2018)

de praktijk vormt de regionorm geen harde richtlijn en overstijgen de pachtprijzen deze norm. TBO's verhogen de pachtprijzen voor biologische boeren in de wetenschap dat de grond erg gewild is bij gangbare veehouders die de grond benutten om meer fosfaat te kunnen plaatsen".

**Maar ook de overheid** hanteert afwijkende richtlijnen. In Flevoland worden erfpachtcontracten aangeboden die regionorm met een factor 1.25 overstijgen. RVB maakt gebruik van het fenomeen van de pachtveiling. De illusie wordt gewekt dat daarmee een vrije marktprijs zou kunnen ontstaan. Die ontstaat echter alleen wanneer vraag en aanbod een zekere verhouding tot elkaar hebben. Door het aanbod (bewust) heel beperkt te houden in een gebied waar de vraag (grondhonger) heel hoog is, worden de prijzen kunstmatig hoog gehouden.

Tom Saat roept de lezers van Ekoland op om voorbeelden uit de praktijk te melden aan [redactie@ekoland.nl](mailto:redactie@ekoland.nl), want zonder een gezonde grondpolitiek is een gezonde landbouw een illusie. ■