

BEANTWOORDING VRAGEN WEBINAR PACHTVISIE LTO NEDERLAND

Op 17 juni 2020 heeft LTO Nederland een Webinar gehouden om haar Pachtvisie te introduceren. Tijdens het webinar zijn veel vragen gesteld die niet allemaal beantwoord konden worden. De toezegging is gedaan om de nog openstaande vragen na afloop te beantwoorden. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording per thema in te vullen.

Proces

LTO Nederland heeft altijd een prominente rol gespeeld in het pachtdossier. Ook bij de gesprekken in het kader van Spelderholt. Bovendien is LTO Nederland een verbindende partij die bij dit dossier in het midden staat. Wij kennen de argumenten van de pachters en de verpachters. Met deze visie schetsen wij de contouren voor een (economisch) duurzaam pachtstelsel. Een pachtstelsel dat gedragen wordt door pachters en verpachters en dat past bij de toekomstige ontwikkelingen in de landbouw en de maatschappij. De basis voor deze Pachtvisie is tot stand gekomen na een uitgebreide consultatie van de leden. Zowel via ledenbijeenkomsten als digitaal (enquête). Wij willen nadrukkelijk vooruitkijken en dit dossier nieuw perspectief geven. Wij kunnen niet bemiddelen of iets in die zin omdat wij zelf onderdeel zijn van dit dossier. Wij hopen dat de minister dit dossier verder brengt want wij denken dat er nu momentum is om het pachtstelsel te verduurzamen en de landbouw/jonge boeren perspectief te bieden.

Alle partijen zijn van tevoren in kennis gesteld van het feit dat wij met een visie komen.

Erfpacht

Wij zien erfpacht en eigendom als twee andere vormen van rechten op het gebruik van grond. Wij waarderen de continuïteit van deze vormen vanwege de lange duur.

Er wordt door sommige partijen gezegd dat erfpacht een concurrent is van pacht. Wij hebben de cijfers geanalyseerd en kwamen tot de conclusie dat erfpacht nauwelijks toeneemt en in relatieve zin ook een beperkte oppervlakte vertegenwoordigt (nog geen 3% van het totale landbouwareaal). Daarnaast hebben wij de erfpachtvormen die worden aangeboden bestudeerd. Wat je ziet is dat de canon en insteek die gevraagd worden voor veel agrariërs bedrijfseconomisch minder aantrekkelijk zijn dan bij pacht (met een vergelijkbare duur). Bovendien zorgt de insteek ervoor dat er vaak (een behoorlijk) kapitaal moet zijn om in te stappen. Dat is iets wat bij jonge boeren per definitie lastig is. Erfpacht kan daarentegen wel verkocht worden en je kan er een hypotheek op vestigen. Wij denken daarom dat erfpacht voor specifieke situaties een uitkomst kan zijn, maar in algemene zin een duurdere variant is voor de pachters en zeker voor jonge pachters.

Loopbaanpacht

De loopbaanpacht kent geen insteek en heeft een gereguleerde pachtprijs. Daarnaast is de duur van de overeenkomst vooraf bepaald. Wij denken dat deze vorm betaalbaar is voor de pachter en duidelijkheid geeft over de duur van de pachtovereenkomst. Dat is van belang voor de verpachter. Indeplaatsstelling is mogelijk maar dat heeft uiteindelijk geen invloed op de einddatum van het contract. Het betekent dat deze pachtvorm goed is voor je eigen loopbaan, maar geen garantie geeft voor de loopbaan van je opvolger. Dat is voor de pachter een nadeel en voor de verpachter vaak een voordeel want die kan dan een keuze maken wat hij/zij met de grond wil.

Aanbod pachtgronden

Een opmerking die veel gemaakt is tijdens het Webinar: zijn eigenaren van grond genegen om grond te verpachten. Per definitie kunnen eigenaren van grond de grond zelf gebruiken, aan iemand anders in gebruik/pacht geven of braak laten liggen. Praktisch gezien zullen eigenaren die zelf geen boer zijn graag de grond in gebruik geven bij een agrarisch ondernemer. In de cijfers zie je ook dat alle gronden in gebruik zijn bij een agrariër. Het betekent dat aangeboden gronden geplaatst en benut worden voor agrarische doeleinden.

De geliberaliseerde pacht is destijds mede in het leven geroepen om ervoor te zorgen dat het totale areaal pacht zou groeien. Echter, ondanks dat de geliberaliseerde pacht de pachtvorm is die op het lijf geschreven is van vele verpachters, zie je dat er toch veel gronden niet in pacht uitgegeven worden maar via een andere constructie. Blijkbaar hebben grondeigenaren andere redenen om hun grond niet in pacht uit te geven maar wel bij een agrarisch ondernemer voor agrarische doeleinden in gebruik te geven.

De echte vraag is wat ons betreft: onder welke condities kan een langdurige pachtovereenkomst gesloten worden. In onze pachtvisie hebben wij een aantal vormen voorgesteld die passend zijn voor pachters en verpachters.

Reguliere pacht

Zoals gezegd blijft de reguliere pacht wat ons betreft de basis voor het nieuwe pachtstelsel. Op drie punten stellen wij een verandering voor:

1. De pachtprijsberekening wordt volledig gebaseerd op basis van de agrarische opbrengstwaarde;
2. Het beter omschrijven/uitwerken van het melioratierecht (pachtersinvesteringen);
3. Herintroductie van de pensioenleeftijd.

Het continuatierecht en de indeplaatsstelling blijven.

De pensioenleeftijd is een bekend discussiepunt. Enerzijds wil je de doorstroming stimuleren en daarmee de vitaliteit van de bedrijven op peil houden. Aan de andere kant is bekend dat er pachters zijn die graag door willen boeren na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Alles afwegende hebben wij toch voorgesteld om een pensioenleeftijd te herintroduceren. Dat is een keuze voor de jonge generatie. Wel bepleiten wij een 'zachte landing' bij de herintroductie van deze pensioenleeftijd door het hanteren van een overgangstermijn voor ondernemers die qua leeftijd in een nader te bepalen bandbreedte zitten rond de pensioengerechtigde leeftijd.

Een ander actueel vraagstuk is bedrijfsovername, inclusief de pachtgrond, door een opvolger buiten de directe familielijn. Pacht is een persoonlijk recht en is zonder toestemming niet overdraagbaar. De actualiteit rond bedrijfsopvolging, met een opvolger van buiten het gezin/familie, vraagt om hier anders mee om te gaan. Daarom willen wij wel kijken of de indeplaatsstelling ruimer kan zodat het makkelijker wordt voor bedrijfsopvolgers 'van buiten' om een bedrijf inclusief pachtgrond over te nemen. Ook is voor ons een overgangstermijn bespreekbaar.

Pachtprijs

Wij willen dat de pachtprijs wordt berekend op basis van de agrarische opbrengstwaarde, de grond wordt immers gebruikt voor agrarische doeleinden. Dat is een klein verschil met de huidige berekening (zit nu nog deel in op basis van het rendement van verkoopwaarde grond). De huidige regionorm kent nu nog teveel fluctuaties. Graag willen wij naar een systeem waarbij deze fluctuatie

veel minder is. Bijvoorbeeld maximaal 10% verandering per jaar of een pacht prijs per drie jaar in plaats van per jaar.

Op dit moment is er nog geen instrument om de kwaliteit van de bodem goed te meten. Als dat in de toekomst wel beschikbaar komt dan kan de pacht prijs ook (mede) bepaald worden aan de hand van de kwaliteit van de grond.

Duurzame flexibele pacht

In deze pachtvorm kunnen afspraken gemaakt worden over het gebruik van de grond in het kader van de verduurzaming, herstel biodiversiteit, etcetera. LTO vindt het daarbij wel belangrijk om te kijken naar een wetenschappelijke onderbouwing van de wensen, denk bijvoorbeeld aan het gebruik van glyfosaat. Daar is op dit moment veel discussie over. Toch willen wij benadrukken dat dit een officieel toegelaten middel is. Het verbieden van een officieel toegelaten middel schept een ongewenst precedent. Bij voorkeur maken pachter en verpachter afspraken. De pachter heeft als ondernemer daarbij het voortouw of hij maakt een bewuste keuze bij het aangaan van een nieuw pachtcontract.

De flexibiliteit zit in de ontbindende voorwaarden. Dus bij verkoop, overlijden en bestemmingswijziging kan de pacht ontbonden worden. Als voorbeeld: ruilgronden die tijdelijk in het bezit zijn van een overheidsorgaan kunnen ook met deze pachtvorm verpacht worden. Immers als de gronden geruild worden veranderd ook de eigenaar (en is dan ook verkoop).

Rendement

Het (in)directe rendement van de verpachters is een terugkerende discussie. Maar wat zijn nu de feiten. Rekening houdende met de ontwikkeling van grond prijs en pacht prijs is een gemiddelde rendement 6 a 7% per jaar voor de verpachter realistisch. Je kan concluderen dat verpachters in de laatste twintig jaren, economisch gezien, de goede beleggers waren. Zorgen waren en zijn dus niet nodig. Wij denken dat verpachters met deze pachtvisie een concurrerend rendement kunnen blijven realiseren (t.o.v. andere beleggingscategorieën met vergelijkbaar risico). Bovendien zijn de herintroductie van een pensioenleeftijd, de nieuwe pachtvorm voor gebouwen, ruimte voor duurzaamheid en de stimulans voor jonge boeren ook positieve aspecten voor de verpachters.

Overigens gaan LTO en BLHB ,in samenwerking met de WUR, onderzoek doen naar het reële (in)directe rendement van de pachter en verpachter over de laatste twintig jaar.