

Pachtvisie 2020



Voorwoord

Voor u ligt de Pachtvisie van LTO Nederland. Een visie helpt om de juiste beslissingen te nemen en om aan de leden duidelijk te maken waar je voor staat. Vooral gezien de huidige maatschappelijke context is het goed een beeld te schetsen van wat onze leden nodig hebben om succesvol te kunnen blijven boeren in Nederland. Pacht is en blijft daar een belangrijk instrument voor.

Voor de leden van LTO is pacht van groot belang, getuige ook de grote belangstelling om mee te werken aan deze pachtvisie. De leden van LTO bewerken meer dan 1 miljoen hectare landbouwgrond en beheren meer dan 100.000 hectare natuurgrond en landschapselementen. Onze leden zijn divers. Zij houden dieren of telen akkerbouwgewassen, groenten, fruit, bloemen of bomen. Sommige leden zijn pachtafhankelijk waar anderen (een deel van) hun gronden uitwisselen of verpachten. Dankzij onze brede en betrokken achterban zijn wij in staat geweest een weloverwogen pachtvisie te maken.

Het lastige van een visie is dat het altijd een gefundeerde inschatting is. Het risico bestaat dat er volgend jaar een hele andere kijk op de wereld is dan nu en dat daarmee deze visie niet meer 'scherp' zou zijn. Daarom wil ik de lezer vragen om de afwegingen en oplossingsrichtingen uit deze visie goed tot zich te nemen, want die blijven vaak gelijk.

Tot slot wil ik alle leden, medewerkers en bestuurders van LTO Nederland, LTO Noord, ZLTO en LLTB hartelijk bedanken voor hun input. We voerden waardevolle en interessante discussies, samen hebben wij een goede lijn uitgezet. Zie hier het resultaat.

Den Haag, juni 2020

Alfred Jansen
Portefeuillehouder Veiligheid & Pacht

Waarom een Pachtvisie?

Pacht is een belangrijk financieringsinstrument voor de agrarisch ondernemer. Met pacht is het makkelijker om een bedrijf over te nemen of het bedrijf verder te ontwikkelen. Ook bij de overname van een bedrijf binnen de familie kan pacht een oplossing zijn. Daarom wil LTO Nederland het instrument pacht voor de agrarische sector behouden en met deze visie een voorstel doen voor een toekomstbestendige herziening van het pachtstelsel.

In deze pachtvisie schetst LTO Nederland 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. Het pachtstelsel moet de boeren de mogelijkheid bieden om te kunnen voldoen aan de uitdagingen om een vitale en duurzame landbouw in Nederland te behouden, met ontwikkelingsperspectief voor de landbouw. Immers, boeren blijven broodnodig. Het is echter wel belangrijk dat pachters en verpachters oog hebben voor en rekening houden met de maatschappelijke wensen. Dit is noodzakelijk voor het draagvlak om een veilige en gezonde voedselproductie in Nederland te behouden.

Input voor de visie

Voor de totstandkoming van de visie is LTO Nederland het gesprek met de leden aangegaan. In 2019 is in alle regio's/provincies input bij de leden opgehaald. De belangrijkste input van de ledenconsultatie:

- Behoud reguliere pacht, dit is het fundament voor vele pachtbedrijven.
- Aftoppen van fluctuatie van pachtnormen.
- Stoppen met het veilen van kortlopende liberale pacht.
- Langjarige pachtvormen zijn zeer van belang voor de continuïteit en financierbaarheid.
- Langjarige liberale pachtcontracten worden, in combinatie met prijsregulering, als goede aanvulling op reguliere pacht gezien.
- Pachtprijs baseren op het opbrengend vermogen van de grond of kwaliteit van de grond.
- Betalingsrechten, andere (dier)rechten en vergunningen die ontstaan uit de bedrijfsvoering van de pachter, zijn voor de pachter.
- Aandacht voor de ontwikkeling van pachtafhankelijke bedrijven (financierbaarheid, melioratierecht).
- Herintroductie van structuurbeleid pacht.

Daarnaast heeft LTO Nederland voor de totstandkoming van deze visie gesproken met andere deskundigen om een goed beeld te krijgen van het huidige pachtbeleid en in concreto de knelpunten die de pachters en verpachters daarbij ondervinden. Ook is een inschatting gemaakt van de toekomstige (pacht)ontwikkelingen. Hiervoor is onder andere overleg geweest met de LTO-vakgroepen, WUR/WER, pacht-specialisten en landbouwspecialisten van banken.

Dilemma's en keuzes

Het pacht dossier is bij uitstek een dossier waarin het de uitdaging is om een goede balans te vinden tussen de belangen van pachter en verpachter. Dat blijkt ook wel uit de letterlijk jarenlange discussies die aan een wijziging van het pachtstelsel vooraf gaan. Wij pretenderen dan ook niet dat deze pachtvisie de ultieme oplossing is. Wel hebben onze leden aangegeven dit de meest gewenste richting te vinden.

Hieronder volgen een aantal dilemma's die kenmerkend zijn voor pacht. De kunst is om hier een weloverwogen keuze in te maken. Net als bij grond spelen bij pacht emoties een (soms te) belangrijke rol en dat maakt de keuzes soms lastig. Desondanks heeft LTO Nederland de verantwoordelijkheid genomen om keuzes te maken. Keuzes die vooral geënt zijn op de ledenconsultatie.

* ***Pacht gereguleerd of vrij?***

Het eerste dilemma is of de pacht volledig gereguleerd of juist volledig vrij moet zijn.

We hebben nu in Nederland een tweeslachtig systeem met enerzijds de volledig gereguleerde reguliere pacht en anderzijds de volledig vrije liberale pacht. De praktijk leert dat bij nieuwe contracten vrijwel altijd voor de liberale optie wordt geopteerd. Dit komt vooral doordat de vraag naar grond groter is dan het aanbod. Onze leden hebben echter een sterke voorkeur voor reguliere pacht!

De agrarische bedrijven zijn in toenemende mate grondgebonden. Het is door bijvoorbeeld de melkveewet, betalingsrechten of leveringsverplichtingen nauwelijks een optie om de bedrijfsoppervlakte te verminderen. Een paar hectare verliezen heeft al snel impact op de continuïteit van het hele bedrijf. ***LTO Nederland kiest daarom voor meer regulatie binnen het pachtstelsel, met name voor een langere duur, zodat de pachter meer zekerheid heeft over zijn bedrijfsareaal.***

* ***Pachtprijs gereguleerd of vrij?***

Het tweede dilemma is of de pachtprijs gereguleerd of juist volledig vrij moet zijn.

Op dit moment heeft reguliere pacht een gereguleerde pachtprijs en de liberale pacht (<6 jaar) een vrije pachtprijs. Het bijzondere van dit systeem is dat de pacht met de meeste rechten de laagste pachtprijs heeft en de pacht met de minste rechten de hoogste pachtprijs kent. In het Spelderholt-overleg¹ is dit al door alle partijen onderkend.

De agrarische opbrengstwaarde is de afgelopen decennia verminderd. Aan het gebruik van een hectare wordt thans relatief minder verdiend dan tien of twintig jaar geleden. Aan de andere kant is de grondprijs gestaag gestegen en blijkt uit diverse studies dat een investering in landbouwgrond een goede investering is. Daarnaast waren en zijn er opbrengsten uit de verkoop van

¹ Overleg van vertegenwoordigers van pachters en verpachters om te komen tot een voorstel voor een nieuw pachtstelsel, genoemd naar Kasteel Spelderholt in Beekbergen.

productierechten of betalingsrechten. Alles overwegende, een koppeling tussen de grondprijs en de pachtprijs is daarom niet redelijk en niet houdbaar.

De totstandkoming van de vrije pachtprijs heeft vaak een relatie met de maximale kosten die bespaard worden of de maximale bruto-opbrengsten die ermee behaald kunnen worden. Deze aspecten dragen tijdelijk wel bij aan de omvang van een bedrijf maar nauwelijks aan de continuïteit. Deze pachtprijs wordt alleen gegeven omdat de vraag naar grond groot is en de verplichting om een bepaald bedrijfsareaal te houden steeds groter wordt. Denk aan verplichtingen met betrekking tot de melkveewet, leveringsplicht of kwaliteitssysteem. Het bedrijfsareaal is afhankelijk van de maatschappelijke wens om te extensiveren, in feite is het nodig voor de 'licence to produce'. Bovendien moet het verdienmodel van de pachter voldoende zijn voor een goede bedrijfscontinuïteit (dit komt ook terug in de pachtprijs). **LTO Nederland kiest er daarom voor om de pachtprijs te reguleren bij alle pachtvormen, behalve de teelpacht.** Wij vinden dat voor de pachtvorm met de meeste rechten de hoogste pachtprijs zou moeten gelden. De gereguleerde pachtprijs wordt berekend op basis van de agrarische opbrengstwaarde.

* ***Duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie etc. opnemen in pachtstelsel?***

Het derde dilemma heeft betrekking op duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief ondernemen.

Moeten deze zaken in het pachtstelsel geregeld worden of bestaat de voorkeur om dit via een landelijke regeling, die geldt voor alle gronden, te organiseren? **Het ligt voor de hand, en dat heeft ook onze sterke voorkeur, om een landelijke regeling te maken zodat bodem- en/of grondgebruiksregelingen voor alle gronden van toepassing zijn.** Echter, er zijn pachters en verpachters die hierop vooruit willen lopen en met de genoemde (duurzaamheids)aspecten aan de slag willen. De pachter moet in dat geval als ondernemer wel de mogelijkheid hebben, bij voorkeur in goed overleg met de verpachter, om dit te realiseren zolang dit tot de agrarische bedrijfsvoering gerekend kan worden. De pachtprijs wordt hiervoor gecorrigeerd. Eén en ander is afhankelijk van de specifieke (duurzaamheids)doelstellingen van het perceel.

* ***Taakverdeling tussen pachter en verpachter***

Het vierde dilemma betreft de taakverdeling tussen pachter en verpachter.

Een pachtafhankelijk bedrijf kan zich goed ontwikkelen als pacht daadwerkelijk en op lange termijn de rechten geeft om zelfstandig te kunnen handelen. Daarbij geldt dat de pachter het onroerend goed als goed huisvader (*bonus pater familias*) moet gebruiken.

De verbreding van de agrarische sector brengt met zich mee dat de definitie van agrarisch gebruik ook breder moet worden opgevat. Denk bijvoorbeeld aan multifunctionele landbouwbedrijven. Voor een groep verpachters geldt dat zij hun landerijen inzetten om natuurinclusief te boeren of bijvoorbeeld een maatschappelijke doelstelling hebben, waardoor het beheer al gericht is op biodiversiteit. Wij zien dus zowel bij de pachter als de verpachter de behoefte hun klassieke rol breder op te vatten. **LTO Nederland kiest voor bij bestaande contracten voor de taakverdeling dat de pachter de ondernemer is en de verpachter de**

belegger. Dit geldt in beginsel ook voor nieuwe contracten, tenzij pachter en verpachter anders overeenkomen.

* **Gebruik teelpacht versus verlengen duur pachtvormen**

Het vijfde dilemma gaat om het gebruik van kortdurende flexibele pacht naast de algemene wens om de duur van de pacht te verlengen.

In de praktijk heeft een aantal sectoren behoefte aan kortdurende flexibele pachtcontracten. Zij verbouwen hoogsalderende gewassen die vaak een ruime gewasrotatie vragen. Dit betreft de volgende gewassen: onderstammen, boomkwekerijgewassen, bloemen en bloembollen, vollegrondsgroenten, (poot)aardappelen, uien etc. Het gaat in ieder geval niet om gras en maïs.

LTO Nederland kiest ervoor om voor een aantal hoogsalderende gewassen de teelpacht te behouden en de maximale duur van de teelpacht te verlengen naar 6 jaar.

* **Wie is eigenaar van bestaande en nieuwe rechten?**

Het zesde dilemma betreft het eigendom van productierechten.

Hier is veel over gesproken en geschreven. **LTO Nederland kiest ervoor dat de productierechten die door de pachter verworven zijn, hetzij door zijn bedrijfsvoering, hetzij door aankoop of schenking/vererving, altijd van de pachter zijn.** De productierechten die door de verpachter zijn verworven, hetzij door zijn bedrijfsvoering, hetzij door aankoop of schenking/vererving, zijn voor de verpachter. GLB-gelden zijn altijd voor de pachter.

Tenslotte: de pachter heeft belang bij continuïteit, een pacht prijs gebaseerd op de agrarische opbrengst waarde en het zelfstandig kunnen ondernemen. De verpachter heeft belang bij rendement en een pachter die zijn onroerend goed als goed huisvader (*bonus pater familias*) gebruikt. Het is de kunst om gezamenlijk een goede balans te vinden.

Welke pachtvormen stellen wij voor?

In deze pachtvisie stelt LTO Nederland een nieuw pachtstelsel voor met zes pachtvormen.

De pachtvormen zijn:

1. Reguliere pacht
2. Loopbaanpacht
3. Duurzame flexibele pacht
4. Teelpacht voor hoog salderende gewassen
5. Geliberaliseerde pacht voor agrarische gebouwen
6. Natuurpacht

De **reguliere pacht** is en blijft het fundament van het pachtstelsel. De nieuwe reguliere pacht is hetzelfde als de huidige reguliere pacht met uitzondering van de pacht prijs berekening.

De nieuwe berekening van de reguliere pachtprijs geschiedt op basis van de agrarische opbrengstwaarde. De rendementswens van de verpachters komt te vervallen in het pachtprizenbesluit. Dit geldt ook bij herziening van de pachtprijs . LTO Nederland staat ervoor open om in de toekomst een pachtprijsberekening op basis van de kwaliteit van de grond, zoals in het Duitse puntensysteem, te introduceren.

Het melioratierecht² dient duidelijker te worden uitgewerkt en zo te worden aangepast dat het weer mogelijk wordt om het melioratierecht als zekerheid voor hypothecaire leningen in te kunnen zetten.

De wens is om de pensioenleeftijd van pachters te herintroduceren als beëindigingsgrond.

De **loopbaanpacht** is een pachtvorm met een vaste looptijd die aansluit bij de loopbaan van de pachter. Kenmerkend voor loopbaanpacht is dat de overeenkomst wordt aangegaan voor tenminste 25 jaar én niet eindigt vóór de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter. Er bestaat bij loopbaanpacht geen continuatierecht. 'Indeplaatsstelling' is weliswaar mogelijk, maar leidt niet tot een andere einddatum (doorgaans de AOW-gerechtigde leeftijd van de oorspronkelijke pachter). Voor het overige gelden voor loopbaanpacht zoveel mogelijk dezelfde regels als voor reguliere pacht. De pachtprijs is maximaal 95% van de pachtprijs van nieuw berekende reguliere overeenkomsten in dezelfde pachtprijsregio.

Deze pachtvorm is met name voor jonge(re) boeren een interessante optie. Boeren die geen gebruik kunnen maken van loopbaanpacht kunnen gebruik maken van duurzame flexibele pacht.

De **duurzame flexibele pacht** is het antwoord op een toekomstbestendige pacht (zoals voorgesteld door minister Schouten) en de maatschappelijke wensen die er zijn op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of natuurinclusief ondernemen. Deze aspecten worden ingevuld door voorwaarden op perceelsniveau. De pachtprijs wordt hiervoor gecorrigeerd, één en ander afhankelijk van de specifieke (duurzaamheids)doelstellingen van het perceel. Dit heeft uitsluitend betrekking op percelen met een agrarische bestemming.

De duur van de overeenkomst is 6 of 12 jaar. Het is mogelijk op voorhand (voorwaardelijke) verlenging af te spreken. Bij verlenging is de duur altijd 12 jaar.

De pachtprijs is gereguleerd en is maximaal 80% van de reguliere pachtprijs bij een duur van 6 jaar en maximaal 90% bij een duur van 12 jaar. Binnen deze pachtvorm zijn standaard ontbindende voorwaarden opgenomen. Indien er sprake is van verkoop, grondruil, vererving of een bestemmingswijziging van de grond dan zal de Grondkamer op verzoek van verpachter de pacht ontbinden. De pachter krijgt in dat geval een schadevergoeding voor de teelt.

De **teeltpacht** is er voor de één- of meerjarige teelten van alleen hoogsalderende gewassen (onderstammen, boomkwekerijgewassen, bloembollen, vollegrondsgroenten, omschakeling naar

² Redelijke vergoeding die de verpachter bij het einde van de pacht aan de pachter betaalt voor diens verbeteringen aan het gepachte.

biologisch). Teeltpacht is een vorm van liberale pacht die alleen ingezet kan worden voor deze specifieke teelten. Vanwege de specifieke teeltduur van de hoogsalderende gewassen kan teeltpacht voor een periode van 1 tot maximaal 6 jaar worden afgesloten. Vooraf spreken pachter en verpachter de pachtprijs en de einddatum af. De overeenkomst dient wel goedgekeurd te worden door de Grondkamer.

De **geliberaliseerde pacht** komt te vervallen voor los land maar komt beschikbaar voor agrarische gebouwen zoals stallen, schuren, kassen of (voormalige) hoeves zonder landbouwgrond. De prijs, duur en andere bepalingen zijn in onderling overleg tussen pachter en verpachter te bepalen.

De **reservaatpacht of natuurpacht** blijft bestaan voor het pachten van gronden waarbij de bestemming natuur is. De duur wordt verlengd naar 12 jaar en de pachtprijs is gereguleerd. Bijzondere bepalingen ten aanzien van behoud natuur en landschap zijn mogelijk, mits daar een beheersvergoeding tegenover staat. Op deze manier worden de natuurwaarden optimaal ontwikkeld.

Pachtprijzenbesluit

Voor alle pachtvormen, behalve teeltpacht, geldt een gereguleerde pachtprijs die conform het pachtprijzenbesluit wordt berekend. Binnen het pachtprijzenbesluit zal de pachtprijs direct aan de agrarische opbrengstwaarde gerelateerd moeten zijn. De grond wordt agrarisch gebruikt en daar past een vergoeding bij die daarop is gebaseerd. Ook zal de pachtprijs gekoppeld moeten worden aan de rechten die een pachter verwerft. Een koppeling met de vrije agrarische verkoopwaarde wordt losgelaten. Tenslotte zal de pachtprijs veel constanter moeten worden. Dit kan door de dalingen en stijgingen te limiteren of de pachtprijs om de drie jaar te herzien in plaats van jaarlijks.

De pachtprijs wordt gecorrigeerd voor de rechten die een verpachter geeft aan de pachter. Hoe meer rechten de pachter krijgt, hoe hoger de pachtprijs. In die lijn geldt ook dat als er op perceelsniveau beperkingen zijn ten opzichte van regulier agrarisch gebruik, de pachtprijs gecorrigeerd moet worden. Vanuit die gedachte is het ook redelijk om de pachtprijs te corrigeren als er afspraken zijn of worden gemaakt met betrekking tot duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie etc.

Binnen de pachtprijsregio's moet ruimte zijn om op basis van de kwaliteit van de grond de pachtprijs te corrigeren. Bij deze zogenaamde herziening zal ook de koppeling met de vrije agrarische verkoopwaarde losgelaten worden.

De pachtprijs bij teeltpacht wordt door pachter en verpachter in onderling overleg bepaald.

Tenslotte staat LTO Nederland ervoor open om de pachtprijs in de toekomst te baseren op de kwaliteit van de grond. Wij denken dan bijvoorbeeld aan een puntensysteem zoals dat in Duitsland gangbaar is.

Gronduitwisseling en kringlooplandbouw

Voor de gewenste gronduitwisseling tussen actieve agrariërs worden **grondgebruiksovereenkomsten** geïntroduceerd. Deze grondgebruiksovereenkomsten zijn geen onderdeel van het nieuwe pachtstelsel maar kunnen daar wel aanvullend op zijn. Met deze overeenkomsten komt er een systeem beschikbaar waarmee agrarische ondernemers de uitwisseling van gronden kunnen formaliseren. De grondgebruiksovereenkomsten kunnen alleen worden ingezet als beide ondernemers bij de uitwisseling van grond daar in de bedrijfsvoering voordeel bij hebben. De overeenkomsten dragen derhalve bij aan het realiseren van een circulaire landbouw. De grondgebruiksovereenkomsten worden geformaliseerd in de Gecombineerde Opgave.

Landbouwstructuur

Gezien de ontwikkelingen in de landbouw waarbij bodemvruchtbaarheid, grondgebondenheid en weidegang belangrijke factoren zijn, is de landbouwstructuur erg belangrijk. Door infrastructuurwerken, milieueisen, woningbouw en andere ontwikkelingen staat de landbouwstructuur steeds onder druk. LTO Nederland wil daarom blijvende aandacht voor het verbeteren van de landbouwstructuur, bijvoorbeeld door kavelruil.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Grote huiskavels.
- Grote veldpercelen, binnen een straal van 10 km.
- Meer ruimte voor gronduitwisseling tussen boeren, en dus ook ruime mogelijkheden om gepachte gronden in te zetten ten behoeve van gronduitwisseling.

Het nieuwe pachtstelsel moet een stimulans zijn voor het continu verbeteren van de landbouwstructuur.

Fiscaal

De pachtvormen met een gereguleerde pacht prijs zijn allemaal langjarige vormen. Daarnaast wordt bijna iedere pachter door wetgeving of kwaliteitssystemen gestimuleerd om groene (en blauwe) diensten te leveren. Daarom is het reëel om langdurig verpachte landbouwgronden (12 jaar of langer) onder een groen fiscaal regime te plaatsen. Dat betekent een lagere waardering van landbouwgronden in Box III of een volledige vrijstelling van Box III. Daarnaast betekent een lagere waardering ook een lagere schenk- en erfbelasting.

Jonge boeren

Voor jonge boeren is pacht een essentieel instrument, zowel voor bedrijfsovername als voor de ontwikkeling en continuïteit van het bedrijf. Voor jonge boeren zijn een langere duur en een gereguleerde prijs positief. Dit zal hun bedrijfscontinuïteit en verdienvermogen ondersteunen.

Bovendien zal er door de herintroductie van de pensioenleeftijd meer dynamiek ontstaan in de pachtmarkt en zullen jongere boeren meer kansen krijgen. De pachtvorm loopbaanpacht is ook een instrument dat goed past bij jonge boeren.

Multifunctioneel

Veel agrarische ondernemers spelen middels maatschappelijke diensten in combinatie met hun agrarische productie in op kansen die de markt biedt. Een neventak zoals zorg, recreatie of educatie is in feite een verlengstuk geworden van het agrarische bedrijf, het hoort volledig bij de agrarische bedrijven van deze tijd. Daarom is het zaak dat de zogenaamde multifunctionele landbouw een volwaardige positie krijgt in het pachtstelsel en dat gronden en gebouwen legitiem gebruikt mogen worden voor deze activiteiten. Hiermee zorgen wij ervoor dat deze economisch noodzakelijke activiteiten ook de nodige continuïteit en ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Tot slot

LTO Nederland denkt met deze visie een goede balans te hebben gevonden om pachters en verpachters toekomst te geven in dit nieuwe pachtstelsel. Daarnaast nemen wij met deze visie onze verantwoordelijkheid als belangenbehartiger voor agrarisch Nederland. Zoals u van ons gewend bent gaan wij graag de dialoog aan om het pachtstelsel te verbeteren en dat kan het beste op basis van deze visie.