

## **Pacht in de toekomst**

Sinds jaar en dag wordt landbouwgrond langjarig (reguliere pacht) en sinds 2007 ook kortjarig (geliberaliseerde pacht) door grondeigenaren in gebruik gegeven tegen een bepaalde tegenprestatie aan agrarische ondernemers. De pacht prijs voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar wordt van overheidswege gereguleerd en gemaximeerd.

### **Grondgebruiker: goedkoop financieringsinstrument**

Pacht is voor boeren nu en in de toekomst een belangrijk financieringsinstrument. Men hoeft geen grond aan te kopen en kan tegen een relatief lage pacht de grond in gebruik krijgen. Dat is belangrijk omdat bedrijfsontwikkeling, schaalvergroting, hoge grondprijzen, specialisatie en/of verbreding, verduurzaming en innovatie steeds meer kapitaal vragen. De kapitaalbehoefte van een gemiddeld grondgebonden melkveehouderij of akkerbouwbedrijf ligt tussen de 2,5 en 3 miljoen euro. Grond vormt hiervan het grootste deel met 40-60% van het totale balansvermogen. De financiering van dit steeds groter wordende kapitaalbeslag vormt voor veel grondgebonden bedrijven in toenemende mate een knelpunt bij de bedrijfsontwikkeling en bedrijfsoverdracht. Dat effect wordt nog versterkt door het feit dat de banken terughoudend zijn met kredietverlening.

### **Grondeigenaar: renderend vermogen**

Verpachters zijn te onderscheiden in verschillende categorieën: beleggers, landgoedeigenaren, kerken, terrein behorende natuurbeschermingsorganisaties, stichtingen, particulieren, de Rijksdienst Vastgoed en Ontwikkelingsbedrijf (voorheen Domeinen) enz. Voor alle eigenaren is het directe rendement erg belangrijk omdat daaruit de kosten, lasten (zoals waterschapslasten) en belastingen zoals vermogensrendementsheffing of vennootschapsbelasting en voor een deel van de verpachters een maal per 25 jaar erfbelasting moet worden betaald belangrijk. Uiteraard is het wezenlijk dat het uit agrarische vastgoed bestaande vermogen waarde vast is en blijft (indirect-rendement). Circa 35 miljard vermogen is geïnvesteerd in grond en gebouwen.

### **Pachtareaal: marktwerking**

Zo'n 30% van cultuurareaal is verpacht waarvan de helft regulier.

Al jarenlang neemt het areaal reguliere pacht door de stringente bescherming van de pachter gestaag af en neemt het areaal dat marktconform wordt verpacht (kortlopende geliberaliseerde pacht en illegale pacht) toe. Deze ontwikkeling illustreert het probleem. Langjarig verpachten is voor verpachters onder de huidige voorwaarden niet meer interessant. De dwingend rechtelijke bepalingen voor reguliere pacht zijn niet meer van deze tijd en het directe rendement is erg laag, zeker als het om verpachte gebouwen (hoeven) gaat.

Zowel verpachters als agrarische ondernemers hebben belang bij het langjarig verpachten/ pachten van grond en gebouwen Enerzijds om verantwoord te investeren en anderzijds om duurzaam agrarisch bodembeheer te waarborgen.

### **Verdere liberalisering pacht recht en vrijere prijsvorming noodzakelijk!**

In de praktijk blijkt dat agrarische ondernemers en verpachters met elkaar in de vrije markt prima afspraken kunnen maken. De wetgeving biedt immers geen passend kader meer en partijen geven er in de praktijk steeds vaker de voorkeur aan om onderling tot overeenstemming te komen. Bovendien is er behoefte aan flexibele gebruiksvormen.

Regulier verpachten heeft geleid tot een 'verstarde' landbouwstructuur met pachters die geen

toekomstbedrijven meer (willen) exploiteren en lang op de grond blijven zitten is het gevolg; dit blokkeert de ontwikkelingsmogelijkheden. Aan de vraag van jonge boeren en bedrijfsuitbreiders naar grond kan niet worden voldaan. Dat is niet in het belang van de landbouw. Pacht moet niet langer meer vanuit de bescherming van de (sociaal-economische positie van de) pachter worden benaderd, maar vanuit de toekomstige (jonge) ondernemer, het agrarisch bedrijf dat op zijn toekomst is voorbereid.

In het verleden zijn tal van rapporten uitgebracht, die zonder uitzondering pleiten voor het ingrijpend wijzigen van het huidige pachtsysteem. FPG is het daarmee eens als dat betekent dat:

- grondeigenaren hun grond langjarig in gebruik kunnen geven
- tegen een in onderling overleg overeengekomen, marktconforme vergoeding
- aan goede agrarische ondernemers
- voor een afgesproken termijn.

De huidige reguliere pacht voldoet niet aan deze voorwaarden door het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het pachtprijsstelsel. Ook geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar voldoet hier niet aan, omdat daarop eveneens het pachtprijsstelsel van toepassing is. Met als gevolg dat er (nagenoeg) geen grond in nieuwe reguliere pacht wordt uitgegeven. Reguliere pacht beschermt op dit moment de zittende pachters en zal als er niets wijzigt op termijn verdwijnen. Hoewel de FPG van mening is dat een ingrijpende herziening van het pachtstelsel de enige logische stap is, lijkt dat niet haalbaar te zijn. Daarom volstaat de FPG op dit moment met voorstellen van enkele verbeteringen van het bestaande pachtrecht.

Uitgangspunten daarbij dienen naar de mening van FPG te zijn:

- belang van de toekomstige generatie ondernemers en bedrijfsontwikkeling
- een nieuw evenwicht tussen de belangen van pachters en verpachters
- verdere flexibilisering van het pachtrecht
- vrijere prijsvorming

### **Oplossen grootste knelpunt**

Onder het huidige pachtrecht wordt verpachten van grond voor een periode tussen de zes en vijftig jaar bemoeilijkt. FPG wil dit grootste knelpunt in de pacht oplossen om daarmee het afsluiten van nieuwe langjarige pachtvereenkomsten weer mogelijk te maken. Dit is vooral in het belang van de toekomstige generatie agrarische ondernemers die daar gebruik van willen maken voor verdere bedrijfsontwikkeling. De FPG stelt voor dit knelpunt op te lossen door de dwingend rechtelijke bepalingen en het pachtprijsstelsel niet meer van toepassing te laten zijn op nieuwe pachtvereenkomsten voor een periode langer dan zes jaar en korter dan vijftig jaar. Daarnaast bestaat er in de praktijk grote behoefte om bedrijfsgebouwen, waaronder kassen, geliberaliseerd te kunnen verpachten.

### **Pachtprijsstelsel**

Het huidige pachtprijsstelsel dat van toepassing is op reguliere en geliberaliseerde pachtvereenkomsten langer dan 6 jaar is ingewikkeld en leidt niet zelden tot de voor de praktijk rare, moeilijk uit te leggen uitkomsten.

De elk jaar kunnen de door de overheid bepaalde regionale veranderpercentages per landbouwgebiedsgroep en in mindere mate de regionormen in hoogte sterk variëren.

Verpachters en pachters zijn daarover niet onverdeeld gelukkig.

De werking van het systeem moet daarom tegen het licht worden gehouden.

### **Aanbevelingen voor verbetering**

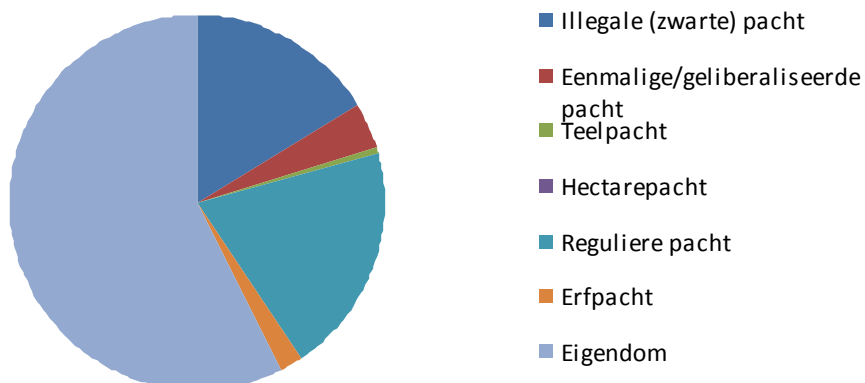
Samengevat staat de FPG de volgende verbeterpunten voor, waarbij het belang van pacht en de noodzaak van verbetering wordt onderkend voor de landbouw, de grondgebruikers en de grondeigenaren.

1. *Los het grootste knelpunt op door de mogelijkheid van het geliberaliseerd verpachten van grond en gebouwen ongeacht de duur bij nieuwe overeenkomsten.*  
Dit kan door het pachtprijsstelsel niet meer van toepassing te laten zijn wanneer grond beschikbaar gesteld wordt voor een periode langer dan zes en korter dan vijftien jaar.
2. *Maak het huidige pachtprijsstelsel voor de praktijk goed hanteerbaar of zo niet baseer de pachtnormen op de waarde van de grond.*
3. *Mogelijkheid invoeren om bedrijfsgebouwen geliberaliseerd te verpachten.*  
Dit zal zwarte pacht tegengaan en de rechtszekerheid van partijen bevorderen.
4. *De pachtprijs voor bedrijfsgebouwen moderniseren en de pachtprijs baseren op de waarde van de ondergrond en gebouwen.*  
In huidige systeem wordt de ondergrond van bedrijfsgebouwen gewaardeerd als cultuurgrond. Voorgesteld wordt de ondergrond apart te waarderen.
5. *Herinvoeren AOW-gerechtigde leeftijd zonder opvolger als opzeggingsgrond.*  
Dit zal de doorstroming van grond naar toekomstgerichte bedrijven ten goede komen.
6. *De preventieve toetsing door de Grondkamer van geliberaliseerde overeenkomsten laten vervallen. De verplichte preventieve toetsing bij reguliere pacht door de Grondkamer vervangen door de mogelijkheid van correctieve toetsing achteraf.*  
Dit voorkomt veel bureaucratie en onnodige onkosten en gaat de zwarte pacht tegen.
7. *Herstel onvolkomenheden in regio-indeling.*  
Het is volgens de FPG mogelijk om met inachtneming van het uitgangspunt dat het een robuust systeem moet zijn, de regio-indeling te verbeteren.
8. *Generieke aftrek voor agrarische woning laten vervallen.*  
Naar de mening van de FPG is het wonen op een boerderij niet nadelig en zou deze aftrek moeten vervallen.
9. *Fiscale vrijstelling voor duurzaam verpachten.*  
Het netto rendement uit verpachten is in veel gevallen zeer laag of negatief vanwege de forfaitaire vermogensrendementsheffing. Om het voldoende aantrekkelijk te houden, wordt voorgesteld verpachten voor langere tijd (duurzaam verpachten) fiscaal vrij te stellen.

Binnenkort wordt het advies van prof.mr. Willem Bruil van het Instituut voor Agrarisch recht inzake evaluatie pachtrecht verwacht dat in de Tweede Kamer zal worden besproken. Een voor verpachtend Nederland belangrijk advies.

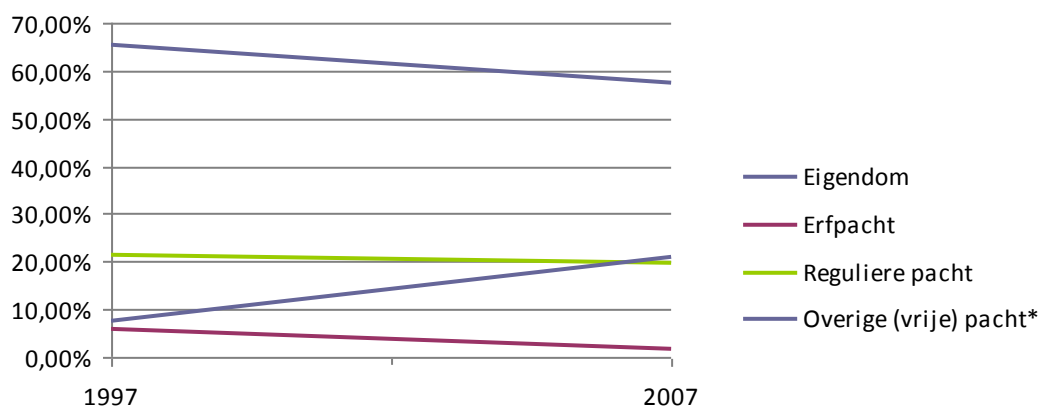
*De Federatie Particulier Grondbezit die verpachtersbelangen bundelt –verpachtende particulieren, landgoedeigenaren, kerken, beleggers en terrein beherende natuurbeschermingsorganisaties–, kiest voor het toekomstbestendig maken van de pacht voor de agrarische ondernemer met het toekomstbedrijf en voor jonge ondernemers die het bedrijf van de vorige generatie willen overnemen.*

## Gebruiksvormen in % van de totale oppervlakte cultuurgrond



Illegale (zwarte) pacht	16,40%
Eenmalige/geliberaliseerde pacht	4,00%
Teelpacht	0,30%
Hectarepacht	0,10%
Reguliere pacht	19,80%
Erfpacht	1,80%
Eigendom	57,60%

## Ontwikkeling gebruiksvormen in % van de totale oppervlakte 1997 - 2007



\* Zwarte pacht/teelpacht/geliberaliseerde pacht/hectarepacht

	1997	2007
Eigendom	65,50%	57,60%
Erfpacht	5,70%	1,80%
Reguliere pacht	21,40%	19,80%
Overige (vrije) pacht*	7,50%	20,80%