

# De kracht van pacht

FPG-visie voor de toekomst





# De kracht van pacht

FPG-visie voor de toekomst





# Pacht in de toekomst

Het pachtrecht en het pachtprijsstelsel, zoals dat sinds 1 september 2007 geldt, worden eind 2011 of in de loop van 2012 geëvalueerd. Dit was voor de Federatie Particulier Grondbezit aanleiding om een onderzoek te laten verrichten naar de ontwikkelingen van pacht 'Hoe nu verder met pacht en de pachtbepaling' en bouwstenen aan te reiken voor de FPG-pachtvisie. De FPG heeft vervolgens een aantal aanbevelingen geformuleerd die worden ingebracht bij de evaluatie.

## Ondernemen in de grondgebonden landbouw

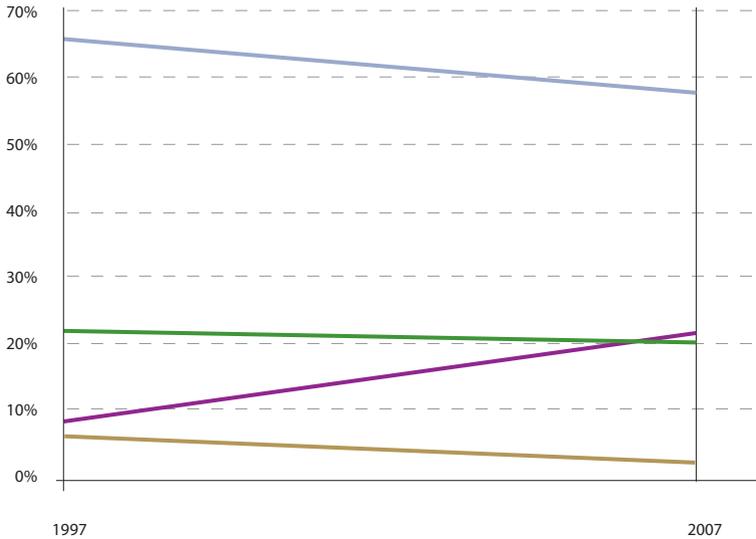
Door de toenemende wereldbevolking en stijging van het welvaartsniveau groeit en wijzigt de vraag naar voedsel. De Nederlandse landbouwsector behoort tot de wereldtop en zal ook in de toekomst een belangrijke bijdrage blijven leveren aan een hoogwaardige voedselvoorziening. Daarnaast heeft de grondgebonden landbouw een belangrijke maatschappelijke rol voor het beheer van het Nederlandse cultuurlandschap. De kern van een leefbaar platteland blijft de aanwezigheid van een vitale grondgebonden landbouwsector.

Om als agrarisch ondernemer in de toekomst succesvol en concurrerend te kunnen blijven, worden verschillende ondernemersstrategieën gehanteerd. Kostprijsverlaging is nog steeds de meest toegepaste strategie. Die wordt vooral gerealiseerd door schaalvergroting, optimalisatie van de productie en specialisatie.

*De kern van een leefbaar platteland blijft de aanwezigheid van een vitale landbouwsector*



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



	1997	2007
■ Eigendom	65,5%	57,6%
■ Erfpacht	5,7%	1,8%
■ Reguliere pacht	21,4%	19,8%
■ Overige (vrije) pacht*	7,5%	20,8%

\* Zwarte pacht/teelpacht/geliberaliseerde pacht/hectarepacht



## Toenemende kapitaalbehoefte en grondfinanciering

Bedrijfsontwikkeling, schaalvergroting, hoge grondprijzen, specialisatie en/of verbreding, verduurzaming en innovatie vragen steeds meer kapitaal. 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. Om dit te kunnen blijven financieren is er behoefte aan verschillende financieringsmogelijkheden.

Om te kunnen blijven voorzien in de toenemende financieringsbehoefte voor de grond zal de groeiende scheiding tussen bezit en exploitatie verder toenemen. Particuliere en private financiers kunnen hierbij een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Zij zijn daartoe bereid, voor een relatief laag direct rendement, omdat een belegging in agrarische grond als een zekere belegging wordt beschouwd. De vraag naar flexibele en relatief goedkope vormen van grondfinanciering op basis van pacht en erfpacht neemt toe.

## Ontwikkeling eigendom en pacht

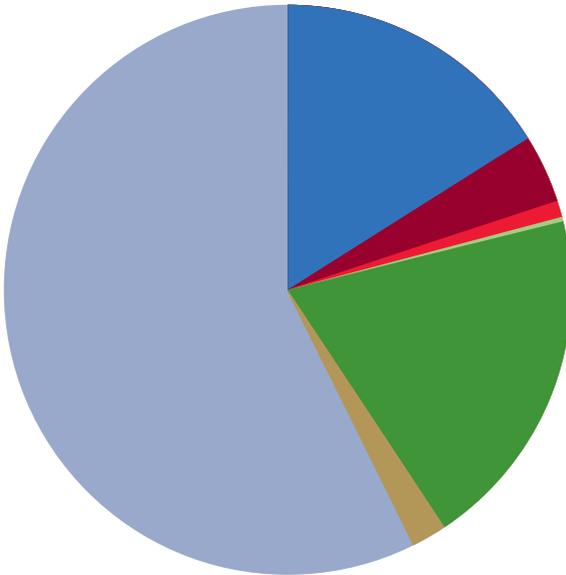
Pacht biedt aan ondernemers de mogelijkheid voor kortere of langere termijn een gebruiksrecht te verwerven, maakt flexibel grondgebruik mogelijk en speelt een belangrijke rol in de continuïteit van de bedrijven. Kortom pacht biedt ruimte voor de agrariërs om te blijven ondernemen.

Uit onderzoek van het Landbouw Economisch Instituut blijkt dat pacht een positief effect heeft op de resultaten van grondgebonden bedrijven; de grondbeloning van akkerbouwbedrijven met overwegend pachtgrond is hoger dan gemiddeld; melkveebedrijven met 50-75% pachtgrond hebben de hoogste grondbeloning.

*Pacht biedt ruimte voor agrariërs om te blijven ondernemen*



## Gebruiksvormen in % van de totale oppervlakte cultuurgrond in 2007



Illegale (zwarte) pacht	16,4%
Eenmalige/geliberaliseerde pacht	4,0%
Teelpacht	0,3%
Hectarepacht	0,1%
Reguliere pacht	19,8%
Erfpacht	1,8%
Eigendom	57,6%



Pacht was lang de belangrijkste gebruiksvorm voor landbouwgrond. Tot 1970 was bijna de helft van de cultuurgrond regulier verpacht. Daarna is het areaal reguliere pacht steeds verder afgenomen; dat ligt op dit moment onder de 20% van het areaal cultuurgrond.

Nieuwe reguliere pachtcontracten of geliberaliseerde pachtcontracten langer dan 6 jaar worden niet of slechts bij uitzondering afgesloten. Het areaal flexibele grondgebruiksvormen als geliberaliseerde pacht, teeltpacht en overige exploitatievormen ('zwarte pacht') neemt daarentegen sterk toe en is met 21,5% van het totale areaal inmiddels groter dan reguliere pacht. Daarbij worden er hogere prijzen betaald en wordt met minder zekerheid genoeg genomen dan bij de geregleerde gebruiksvormen.

### **Verpachten laten renderen**

Particuliere eigenaren, die met elkaar zo'n 35 miljard euro grond en gebouwen verpachten, zijn bereid te blijven investeren in pacht als dat tegen marktconforme prijzen en voorwaarden gaat. Hoewel diverse verpachterscategorieën – particuliere rechtspersonen, landgoederen, institutionele beleggers, particuliere grondbezitters, publiekrechtelijke organisaties - verschillende doelstellingen hebben, is een redelijk direct rendement voor iedereen belangrijk. Voorts willen de meeste verpachters dat de waarde van hun verpacht vermogen - via vererving verkregen of aangekocht – ook rendeert.

### **Verdere liberalisering pachtrecht en vrijere prijsvorming**

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.





Verpachters geven grond niet meer in reguliere pacht uit vanwege een te laag maximaal pachtprijsniveau en vanwege een aantal dwingend rechtelijke bepalingen in het pachtrecht (indeplaatsstellingsrecht, verlengingsrecht). Hierdoor is er in feite geen mogelijkheid om het verpachten aan de pachter - na 25 of 30 jaar - te evalueren. 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.

### **Naar een toekomstgericht pachtstelsel**

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 pachtstelsel. 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

### **Ledenraadpleging pachtvisie**

In 4 regionale bijeenkomsten van de Federatie Particulier Grondbezit is de pachtvisie in hoofdlijnen toegelicht en besproken. De conclusies en aanbevelingen kregen veel bijval. Ook de te volgen strategie kon rekenen op een groot draagvlak bij de leden.

Pacht levert een bijdrage aan een goede landbouwstructuur en moet primair gericht zijn op het faciliteren van agrarische bedrijven die toekomst hebben, in plaats van het beschermen van de positie van de pachter. De verpachters van de FPG zijn het eens met de lijn om vooral in te zetten op het verruimen van de mogelijkheden voor geliberaliseerde pacht voor overeenkomsten van zes jaar of langer door de pachtprijsstoetsing af te schaffen. Hierdoor wordt het aangaan van langjarige geliberaliseerde pachtovereenkomsten aantrekkelijker en wordt duurzame pacht mogelijk. Ook gebouwen zouden geliberaliseerd moeten kunnen worden verpacht.

Verpachters die fiscaal onder box 3 vallen, gaven aan het verlichten van de druk van de vermogensrendementsheffing als hoogste prioriteit te zien.



## Oplossen grootste knelpunt

Onder het huidige pachtrecht wordt verpachten van grond voor een periode tussen de zes en vijftientig jaar bemoeilijkt. FPG wil dit grootste knelpunt in de pacht oplossen om daarmee het afsluiten van nieuwe langjarige pachtovereenkomsten 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 pachtovereenkomsten voor een periode langer dan zes jaar en korter dan vijftientig jaar. Daarnaast bestaat er in de praktijk grote behoefte om bedrijfsgebouwen, waaronder kassen, geliberaliseerd te kunnen verpachten.

*FPG wil dit grootste knelpunt in de pacht oplossen om daarmee nieuwe langjarige pachtovereenkomsten weer mogelijk te maken*

## 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 beschikbaargesteld wordt voor een periode langer dan zes en korter dan vijftientig jaar.



2. *Herstel het vertrouwen m.b.t. het toepassen van het pachtprijsstelsel.*  
Pas het bestaande systeem toe zolang er geen andere aanpassingen zijn afgesproken.
3. *Mogelijkheid invoeren om bedrijfsgebouwen geliberaliseerd te verpachten.*  
Dit zal zwarte pacht tegengaan en de rechtszekerheid van partijen bevorderen.
4. *De pacht prijs voor bedrijfsgebouwen moderniseren en de pacht prijs baseren op de waarde van de ondergrond en gebouwen.*  
In het 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.



## Historisch overzicht pacht in een notendop

### *Van huur naar pacht 1838-1938*

De bepalingen over de huur en verhuur van landerijen hadden een regelend en aanvullend karakter en lieten de partijen een grote vrijheid om de inhoud van de pachtovereenkomst te bepalen. De pachter had weinig bescherming. Daarom werd er in 1886 door de regering een staatscommissie ingesteld die moest adviseren over verbeteringen in de wetgeving. De pachters hadden belangrijke grieven tegen de bestaande wetgeving: het ontbreken van het voorkeursrecht, de hoogte van de pachtprizen, de gebrekkige regeling van het remissierecht en het ontbreken van een melioratierecht.

De staatscommissie kwam niet met wettelijke verbeteringen, omdat men niet wilde inbreken op het eigendomsrecht en de contractvrijheid en verwachtte dat de opgaande conjunctuur de problemen grotendeels wel zou oplossen. De positie van de pachters verbeterde echter niet structureel. Daarom werd er in 1906 opnieuw een staatscommissie ingesteld. Deze wilde niet verder gaan dan het aanbevelen van een dwingend remissierecht en een verbod van bod- en opgelden bij openbare inschrijvingen. Het in 1912 uitgebrachte advies werd uiteindelijk niet overgenomen door de regering. Na de Eerste Wereldoorlog, toen de pachtprizen verder opliepen, werd een derde staatscommissie in het leven geroepen. Naar aanleiding daarvan kwam de regering met twee voorstellen: invoering van het remissierecht en van een continuatierecht. De wetsvoorstellen sneuvelen in de Eerste Kamer.

### *Pachtwet 1937*

Door de slechte situatie in de landbouw kwam de regering met de zogenaamde Crisispachtwet die door het parlement werd aanvaard. In 1935 kwam de regering met een wetsvoorstel dat tot doel had de pachter als economisch zwakere partij bescherming te bieden: de Pachtwet van 1937. De belangrijkste



bepalingen waren de invoering van preventieve toetsing van pachtovereenkomsten, het op schrift stellen van de overeenkomst, de pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd, het remissierecht, het melioratierecht en de pachtkamers.

#### *Pachtbesluit 1941*

De overheid (de bezetter) vaardigde een aantal noodmaatregelen uit: de invoering van de Grondkamers, de bindende wijziging van de pachtovereenkomst, de verscherping van de pachtprijsstoetsing en de verlenging en vaste looptijd van pachtovereenkomsten.

#### *Pachtwet 1958*

De regering kwam met een nieuwe Pachtwet; in feite een continuering van het bestaande pachtrecht.

Ten aanzien van de bedrijfscontinuïteit werd in de wet gewaarborgd dat de pachtovereenkomst van rechtswege werd verlengd, pachters anderen in de plaats konden stellen en het pachtrecht kon vererven. Daarnaast werden er regels opgesteld over de hoogst toelaatbare pachtprijs.

#### *Ontwikkelingen vanaf 1963*

In 1963 werd het voorkeursrecht ingevoerd, de natuurpacht in 1993, de inperking van de bescherming van de 65-jarige pachter zonder opvolger in 1984, de invoering van eenmalige en teeltpacht, de winstafrekening bij het voorkeursrecht en directe doorwerking van de pachtnormen in de pachtprizen in 1995. In 2007 werd de Pachtwet 1958 in het Burgerlijk Wetboek opgenomen, evenals de volgende wijzigingen: het invoeren van het criterium bedrijfsmatig uitoefenen van de landbouw, het passeren van het voorkeursrecht bij verkoop aan een veilige verpachter, de introductie van de geliberaliseerde pacht en het vervallen van de 65-jarige leeftijd van de pachter als opzeggrond.



## Federatie Particulier Grondbezit

De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) zet zich als belangenbehartiger in voor het bevorderen van een economisch duurzaam en maatschappelijk verantwoord particulier grondbezit.

Haar circa 1.800 leden zijn eigenaren van in totaal 200.000 ha landbouwgronden, verpacht bezit, bossen, natuurterreinen en landgoederen en beheren circa één derde van de Ecologische Hoofdstructuur. Particuliere landbeheerders zorgen voor voedselproductie, instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle landschap en voor recreatiemogelijkheden in het landelijk gebied. Daar heeft iedereen baat bij.

Om dat te bereiken, behartigt de FPG de gezamenlijke belangen van grondeigenaren op alle politieke en bestuurlijke niveaus. Bovendien bevordert de FPG de deskundigheid van particuliere grondeigenaren en -beheerders door middel van adviezen, workshops en publicaties.

In 1911 werd de Vereniging 'Het Grondbezit' opgericht, de eerste van de ononderbroken serie rechtsvoorgangers van de FPG. In 2011 viert de Federatie daarom 100 jaar georganiseerde belangenbehartiging van het particulier grondbezit.



Postbus 870  
3900 AW Veenendaal  
Tel.: 0318-578 550  
Fax : 0318-578 558  
E-mail: [fpg@grondbezit.nl](mailto:fpg@grondbezit.nl)  
Web: [www.grondbezit.nl](http://www.grondbezit.nl)



## Colofon

Copyright: Federatie Particulier Grondbezit  
Hoofdredactie: ing. G.R. van Woudenberg  
Eindredactie: drs. J.T.I. van Broekhoven-Feitsma  
Vormgeving: Qno grafische vormgeving, Apeldoorn  
Foto's: Cuno Eijkelenkamp  
Druk: Kerckebosch, Zeist

Mei 2011

