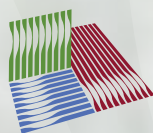


DE KRACHT VAN PACHT

Naar een **eenvoudig, marktgericht,**
groen en betaalbaar pachtbeleid



Federatie
Particulier
Grondbezit
Land in vertrouwde hand

DE KRACHT VAN PACHT



Met deze vernieuwde visie schetst FPG de kracht van pacht. Pacht is van essentieel belang voor de grondgebonden landbouw en verduurzaming van het buitengebied. Onze inzet is om tot een eenvoudig, marktgericht, groen en betaalbaar pachtsysteem te komen. De visie is tot stand gekomen in overleg met onze leden en wordt ook gesteund door a.s.r., Natuurmonumenten, en de Provinciale Landschappen. Het landelijk gebied is volop in transitie. Een aantrekkelijk buitengebied met economische dragers en zorg voor ons milieu, de natuur, het landschap en woongenot is daarbij het doel. Agrariërs hanteren daarin verschillende strategieën om succesvol en concurrerend te zijn en tegelijk bij te dragen aan die doelen. Innovatie, specialisatie en meer grondgebonden produceren zijn de belangrijkste trends. Dit vergt een grotere beschikbaarheid van grond. Pacht is daarin een belangrijk instrument om invulling te geven aan de opgaven in het landelijk gebied zoals huur onmisbaar is voor de huizenmarkt. Particuliere grondbezitters en publiekrechtelijke organisaties verpachten jaarlijks gezamenlijk zo'n 480.000 hectare. Dat is meer dan een kwart van de Nederlandse landbouwgrond. Deze gronden, inclusief gebouwen, hebben een waarde van zo'n 35 miljard euro. Pacht faciliteert daarmee de Nederlandse landbouw op middellange termijn bij financiering en ontwikkeling van bedrijven, de benodigde flexibiliteit voor de transitie van de sector, de vitalisering van het platteland en de grondgebonden landbouw.

Financiering blijft een uitdaging

Voor bedrijfsontwikkeling is steeds meer kapitaal nodig. De kapitaalbehoefte van een gemiddeld grondgebonden melkveehouderij- en akkerbouwbedrijf ligt rond de 5 miljoen euro. Grond vormt daarbij het grootste deel van het bedrijfsvermogen. Grond kopen betekent een groter kapitaalbeslag op het ondernemersvermogen dan pacht. Om in grond te groeien is pacht aantrekkelijk en wordt veelvuldig gebruikt. In 2023 verplichten nieuwe regels in de Basel IV-richtlijn banken om op basis van rentabiliteit, solvabiliteit en liquiditeit te financieren. De waarde van eigendommen en gebouwen worden minder belangrijk bij financiering van agrarische bedrijven. Dezelfde rendementseisen gaan ongetwijfeld ook gelden voor

Naar een eenvoudig, marktgericht, groen en betaalbaar pachtbeleid

verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen. Daarmee wordt pacht voor agrarische ondernemers een belangrijk en relatief goedkoop alternatief om zich te kunnen blijven ontwikkelen.

Transitie en flexibiliteit

Ambities op het gebied van duurzaamheid, multifunctionaliteit (zorg, recreatie, educatie), energievoorziening en klimaatadaptatie zijn groot. De transitie van de landbouw is in volle gang. Tegelijkertijd worden beperkingen opgelegd door het milieu- en natuurbeleid, ruimtebeslag voor andere functies dan de landbouw en maatschappelijke eisen. Dit vraagt flexibiliteit en aanpassingsvermogen van boeren en grondeigenaren om hierop in te spelen.

Pacht is van essentieel belang voor grondgebonden landbouw en verduurzaming van het buitengebied

Pacht biedt mogelijkheden om de transitie door te zetten door goede afspraken te maken en vast te leggen over voorwaarden aan het grondgebruik. Gedacht kan worden aan samenwerking ter bevordering van bodemvruchtbaarheid, grondgebondenheid, kringlooplandbouw, beperking van middelengebruik, stimulering van landschapsbeheer en behoud van biodiversiteit. Dit vereist flexibiliteit en maatwerk in pachtcontracten om zowel op korte als lange termijn de transitie samen vorm te kunnen geven.

Vitalisering platteland

Een goed pachtstelsel bevordert de mobiliteit en goede doorstroming van een nieuwe generatie boeren. Daarmee wordt gewerkt aan de vitalisering van het platteland. Pacht zorgt voor minder kapitaalbeslag en dus meer ruimte om te investeren in het boerenbedrijf. Voor jonge boeren is pacht onmisbaar na overname. Het maakt het mogelijk om toch het bedrijf te ontwikkelen naar de wensen van de ondernemer. Het is zaak om pachtgronden die 'op slot zitten' door de huidige reguliere pachtcontracten versneld beschikbaar te maken voor jonge ondernemers met ambitie.





PACHTBELEID ANNO 2021

Anno 2021 is pacht een populaire manier van grondgebruik ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van boeren. Het totale areaal aan pacht en de verhouding met grondeigendom is stabiel. Het maakt boeren en verpachters flexibel en ze kunnen bedrijfsuitbreiding, nieuwe verdienmodellen of maatschappelijke diensten ermee invullen.

Voorwaarden reguliere pacht niet meer van deze tijd

Het aandeel reguliere pacht is de afgelopen decennia gedaald. Toch valt nog steeds zo'n 240.000 hectare onder deze vorm. Dat is bijna de helft van alle verpachte grond. De reguliere pacht als langdurige pachtvorm is onaantrekkelijk in deze dynamische tijd met een groeiende druk op de ruimte en waarbij meer gevraagd wordt op het gebied van duurzaamheid.

Verpachters willen meedoen aan de transitie maar kunnen dit niet. Het bestaande voorkeursrecht, indeplaatsstellingsrecht en continuatieright in de wet hebben er namelijk toe geleid dat eigenaren de zeggenschap over het gebruik van hun grond zijn verloren en pachters vrij zijn in het gebruik van de grond. Tegelijkertijd is het rendement voor verpachters erg laag en in recente jaren in veel regio's zelfs negatief. Dit komt door de combinatie van een niet realistische vermogensrendementsheffing met een pachtnormenstelsel dat slecht functioneert.

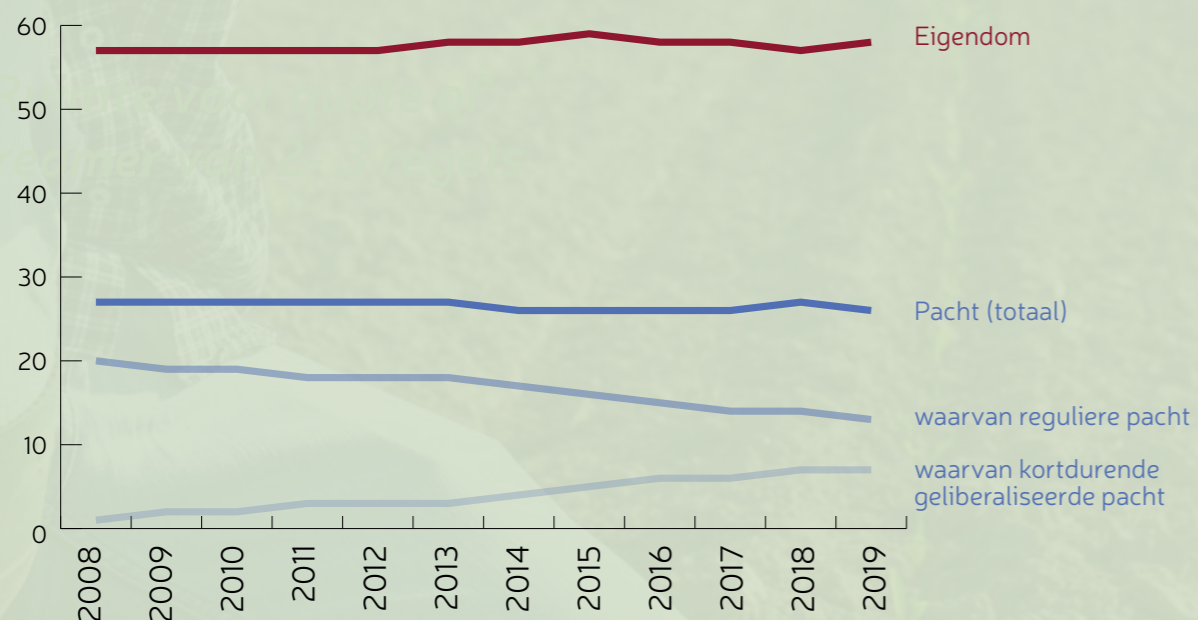
Het pachtnormenstelsel leidt voor pachters en verpachters tot nadelige prijsfluctuaties. De prijsvorming is arbitrair en structureel niet-toereikend voor verpachters.

Nog belangrijker is dat met de huidige reguliere pachtvorm niet kan worden ingespeeld op de nieuwe duurzaamheidsambities van de sector, overheid en omgeving. Het is simpelweg niet mogelijk om voorwaarden aan grondgebruik te stellen binnen de huidige wetgeving. Kortom, de voorwaarden voor de reguliere pachtvorm zijn niet meer van deze tijd en zetten een rem op nodige ontwikkelingen in het buitengebied.



LANDBOUWGROND NAAR GEBRUIKSTITELS 2008-2019

% van het totaal areaal



Figuur 1: Landbouwgrond naar gebruikstitels in de periode 2008-2019. Bron cijfers: CBS

DWINGEND RECHT IN DE PRAKTIJK

Een recente uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden illustreert de doorgeschoten bescherming van pachters. De pachter heeft al zijn bezittingen (zowel grond als gebouwen) in Friesland verkocht en is een bedrijf, honderden kilometers verderop, in Duitsland begonnen. Wel heeft hij het reguliere pachtland aangehouden en neemt daarmee anderen ontwikkelingsmogelijkheden af. Het Gerechtshof gedooft dit. Deze uitwerking van de pachtwetgeving druist in tegen de gewenste vitalisering en transitie van de landbouw. De grond kan nu niet worden verpacht aan bijvoorbeeld een jonge ondernemer in de regio. Dit soort voorbeelden zijn er legio.

PACHT IN DE TOEKOMST: EENVOUDIG, MARKTGERICHT, GROEN EN BETAALBAAR

Op basis van de analyse en ervaringen van de leden formuleert FPG de volgende vier uitgangspunten voor pachtbeleid in Nederland.

1. EENVOUDIG

Een nieuw pachtstelsel past bij de ambities waar Nederland voor staat. De huidige reguliere pacht is te complex met te veel dwingend recht, een te grote rol voor pachtkamers, en een detaillistisch, niet-werkend pachtnormenstelsel. Dit leidt tot veel kosten voor pachters en verpachters en juridificering van pacht. Verpachters en pachters moeten zoveel mogelijk in vrijheid afspraken kunnen maken inzake prijs, indexering, duur, en voorwaarden aan grondgebruik.

2. MARKTGERICHT

Historisch gezien is pachtwetgeving vooral bedoeld ter bescherming van agrariërs. Machtsongelijkheid, door het lage opleidingsniveau en maatschappelijke hiërarchie, maakte onderhandeling moeilijk. Tegelijkertijd was er sprake van een gebrekkige arbeidsmobiliteit. Tegenwoordig hebben agrarische ondernemers hoge opleidingsniveaus en de arbeidsmobiliteit is daarmee toegenomen. De huidige mate van bescherming in de pachtwetgeving is niet meer nodig. Het vrij tot stand komen van een prijs voor grond kan aan de markt overgelaten worden. De agrarische koopmarkt is ook vrij, waarom de pachtmarkt niet? In andere bedrijfssectoren is marktwerking de norm. Er kan goed een vergelijking gemaakt worden met de huurmarkt van bedrijfspanden, waar een vrije prijsvorming plaatsvindt met beperkte eisen en criteria vanuit de overheid. Dat kan ook voor grond en gebouwen in de agrarische sector.

Bestaande reguliere pacht biedt geen mogelijkheden voor afspraken rondom duurzaamheid.

3. GROEN

De agrarische sector moet verduurzamen en de transitie van de landbouw is noodzakelijk. Dat is een gezamenlijke opgave. Om die transitie vorm te geven kan duurzaamheid in pachtcontracten worden opgenomen. Verpachters zijn daartoe zeker bereid en daarmee vol aan de slag. Maar op dit moment kan dit alleen in geliberaliseerde pachtcontracten. De bestaande reguliere pacht biedt geen mogelijkheden voor afspraken rondom bijvoorbeeld duurzaam bodembeheer, akkerranden, of spuitvrije zones. Dit bleek onlangs nog uit het onderzoek 'Goed verpacht, beter beheerd', door Wageningen Universiteit. Het moet mogelijk zijn duurzaamheid in pachtcontracten op te nemen op basis van vrijwilligheid, eerlijke beloningen en het kunnen stellen van duidelijke randvoorwaarden. Deelpacht is ook een mogelijk te onderzoeken pachtvorm in dit kader.

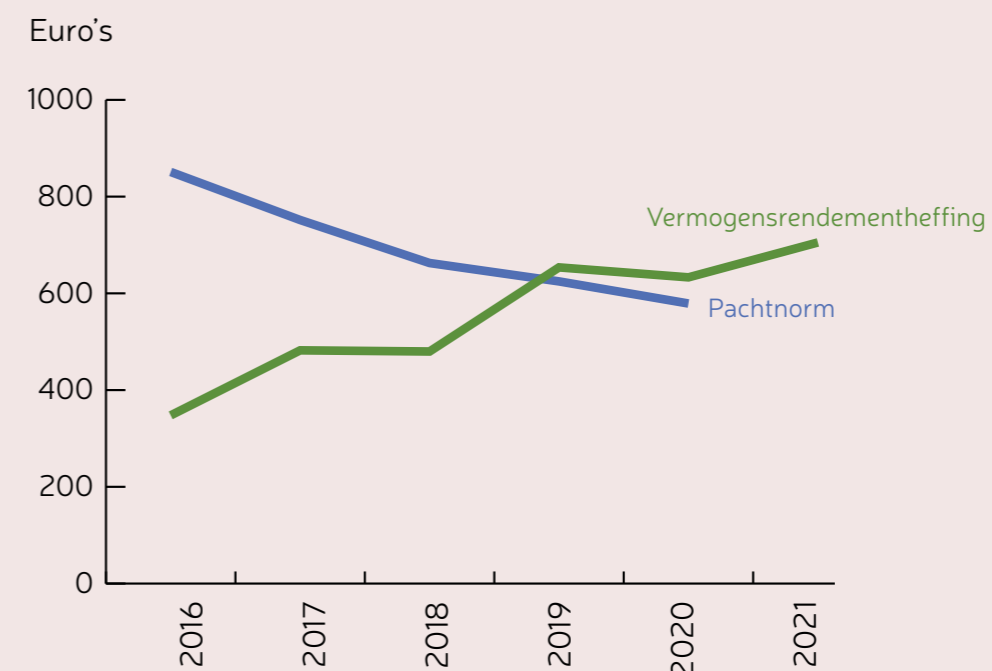


4. BETAALBAAR

Pacht blijft hard nodig voor een kapitaalintensieve landbouwsector met groeiende financieringsbehoeften. Grondgebonden landbouw heeft financiering nodig om te kunnen groeien, innoveren, verbreden en verduurzamen. Met de nieuwe Basel IV-richtlijn is vanaf 2023 pachten ook een interessante manier om het bedrijf te kunnen doorontwikkelen. Maar grond voor pacht beschikbaar stellen vraagt ook een verdienmodel voor de eigenaar. Pacht staat of valt bij de wil van pachters en verpachters om met elkaar in zee te gaan. Veel particuliere verpachters werken al jaren met een negatief rendement bij reguliere pacht. Dit is onhoudbaar. Het loslaten van het pachtnormenstelsel en minder beperkende regels leiden tot een systeem met betaalbare grond die ook rendeert voor de grondeigenaar.

De duur, prijs en gebruiksvoorwaarden kunnen in een pachtcontract in onderlinge vrijheid tussen pachter en verpachter worden vastgelegd

PACHTOPBRENGST STRUCTUREEL LAGER DAN BELASTING



Berekeningen van FPG wijzen uit dat in 2020 voor 56% van de door de fiscus gehanteerde landbouwgebieden, de pacht-opbrengst lager is dan de vermogensbelasting. Gemiddeld blijft onderaan de streep een negatief saldo staan van 54 euro per hectare. In bijvoorbeeld Haarlemmermeer is dit negatieve saldo €369/ha en op Goeree Overflakkee €389/ha. Het werkelijke directe rendement valt nog negatiever uit omdat geen rekening gehouden is met eigenaarslasten.

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde pachtnorm en box 3-heffing per hectare. Bron: FPG

STANDPUNT PACHTBELEID 2021

De huidige pachtwetgeving is aan herziening toe. De ambitie van de FPG is te komen tot een pachtstelsel dat gericht is op de toekomst. Dat haalbaar en betaalbaar is voor verpachters en pachters. Uitgangspunt is een breed palet aan pachtvormen. Dit geeft de benodigde flexibiliteit aan pachters en verpachters om toekomstige ontwikkelingen het hoofd te bieden.

Naast langdurige pachtvormen is het cruciaal kortlopende pachtvormen te behouden om met voldoende flexibiliteit, slagkracht en snelheid invulling te kunnen geven aan de grote ruimtelijke opgaven waar Nederland de komende jaren voor staat.

Verpachters en pachters kunnen in onderlinge vrijheid duurzame afspraken maken over voorwaarden aan grondgebruik, de pachtprijs, indexering en de duur van de overeenkomst. Als de herziening niet aan deze basisvereiste voldoet zullen verpachters niet bereid zijn grond die pacht vrij gekomen is opnieuw te verpachten. Zij zullen deze verkopen, een andere bestemming geven of in eigen gebruik nemen.

FPG heeft de volgende speerpunten bij een herziening van de pachtwetgeving:

Pachtvormen in nieuw stelsel

1. Het invoeren van een nieuwe vorm van langjarige Reguliere Duurzame Pacht 2.0 (RDP2.0). Verpachters en pachters kunnen in onderlinge vrijheid langetermijnafspraken maken over de duur, de prijs, de indexering en gebruiksvoorwaarden. Hoeves en los land vallen ook onder deze vorm. Geen pachtprijsstoets.
2. Geliberaliseerde kortlopende pacht (flexibele pacht) moet onverkort blijven bestaan, en ook mogelijk zijn voor agrarische bedrijfsgebouwen. Afspraken over voorwaarden aan het grondgebruik blijven mogelijk.

Kortetermijnoplossingen

3. De huidige reguliere pacht moet tot het moment van uitfasering aangepast worden. De volgende aanpassingen zijn op korte termijn nodig in de wetgeving:
 - a. De AOW-gerechtigde leeftijd wordt opnieuw ingevoerd als beëindigingsgrond.
 - b. De prijschommelingen worden gedempt.
 - c. De samenstelling van de referentiebedrijven in het kader van de vaststelling van pacht prijzen (regionormen) wordt herzien.
 - d. Afspraken kunnen gemaakt worden over gebruikseisen van de grond.

Juridische toetsing

4. De rol van de grondkamers moet worden herzien, ook in het kader van de beoogde vereenvoudiging van het stelsel. Om bureaucratie, onnodige onkosten en zwarte pacht tegen te gaan. Alle pachtovereenkomsten worden wel ter registratie naar de grondkamer gezonden om zo inzicht in de hoogte van pacht prijzen te houden.

Fiscaliteit

5. De fiscale situatie van verpachters verdient aandacht, in het bijzonder de vermogensrendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting. Pacht is belangrijk voor het versterken van grondgebonden landbouw. Dit vereist fiscale stimulansen voor grondeigenaren om te verpachten in plaats van ontmoediging zoals dat nu het geval is.