

Biedt erfpacht de mogelijkheid om de nadelen van reguliere pacht op te heffen?



Naam:	Laura Hemmink
Opleiding:	Bedrijfskunde & Agribusiness
Major:	Financiële Dienstverlening
Plaats:	Ambt-Delden
Datum :	7 juni 2018
Afstudeerdocent:	F. van Erp

In opdracht van:



Aeres Hogeschool Dronten

Drieslag 4, 8251 JZ Dronten

Afstudeerdocent: Dhr. F. (Frans) van Erp

f.van.erp@aeres.nl

Met medewerking van:



Van Ameyde en Noorderstaete rentmeesters

038 870 01 86

waarderingen@vanameyde.com

info@noorderstaete.com

Auteur:



Laura Hemmink

Financiële Dienstverlening

06-22725481

3019821@aeres.nl

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeerwerkstuk 'Biedt erfpacht de mogelijkheid om de nadelen van reguliere pacht op Kampereiland e.o. op te heffen?'. Dit afstudeerwerkstuk is geschreven in samenwerking met Van Ameyde/Noorderstaete rentmeesters in het kader van de opleiding Financiële Dienstverlening aan de Aeres Hogeschool te Dronten.

Mijn afstudeeronderzoek heeft als doel inzicht te geven of agrarische erfpacht een toekomstbestendig alternatief is voor de huidige pachtbedrijven op het Kampereiland e.o. en voor de grondeigenaar Kampereiland Vastgoed N.V.

Mijn dank gaat uit naar Van Ameyde/Noorderstaete rentmeesters die inzicht hebben gegeven in de pachtsituatie op het Kampereiland. Tevens wil ik mijn afstudeerbegeleider F. van Erp bedanken voor begeleiding gedurende dit onderzoek en alle andere personen die input hebben geleverd gedurende het onderzoek.

Ik wens u veel plezier tijdens het lezen van dit rapport.

Laura Hemmink

Ambt-Delden, 7 juni 2018

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Summary	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Afbakening	10
Hoofd- en deelvragen	11
Hoofdstuk 2 Methode	12
Hoofdstuk 3 Resultaten	14
3.1 Deelvraag 1	14
3.1.1 Verschillen en overeenkomsten tussen pacht en agrarisch erfpacht	14
3.1.2 Rechten en plichten van (erf)pachter en (erf)verpachter bij reguliere pacht en agrarische erfpacht	16
3.2 Deelvraag 2	20
3.2.1 Rechtspositie	20
3.2.2 Vermogenspositie	20
3.2.3 Financieringspositie	21
3.2.4 Fiscale positie	22
3.3 Deelvraag 3	24
3.4 Deelvraag 4	26
3.4.1 Moment en voorwaarden van aanbidding erfpachttransitie	26
3.4.2 Algemene erfpacht- en opstalrechtvoorwaarden	27
Hoofdstuk 4 Discussie	31
Hoofdstuk 5 Conclusie & Aanbevelingen	33
5.1 Conclusie	33
5.2 Aanbeveling	37
Bronnenlijst	39
Bijlage 1: Verklarende woordenlijst	41
Bijlage 2: Interviews	42

Samenvatting

De laatste jaren vond op Kampereiland een ontwikkeling plaats, waarbij de pacht prijzen fors zijn gestegen en de melkprijzen een dal hebben gekend. Deze ontwikkeling en de grote pachtafhankelijkheid van de bedrijven op Kampereiland versterkte de achterblijvende agrarische bedrijfsontwikkeling vergeleken met andere melkveehouderijgebieden in Nederland (Methorst, 2017).

Door de pachtafhankelijkheid van de melkveehouderijbedrijven hebben de bedrijven weinig vermogen in grond of gebouwen zitten. Hierdoor hebben de melkveehouders over het algemeen een slechte vermogenspositie, waardoor ze weinig zekerheid kunnen bieden en daardoor moeilijker in aanmerking komen voor een financiering en minder kunnen investeren. Ook geldt dat door het lage vermogen de pachters die willen stoppen vaak niet kunnen stoppen, omdat ze onvoldoende pensioenvoorziening hebben. Dit houdt de grondmobiliteit en de bedrijfsontwikkeling van de blijvers tegen (Methorst, 2017).

Erfpacht wordt als mogelijke verbetering gezien voor de situatie op Kampereiland. De hoofdvraag van dit rapport luidt dan ook: 'Biedt erfpacht de mogelijkheid om de nadelen van reguliere pacht op Kampereiland e.o. op te heffen?'

De resultaten van het onderzoek zijn tot stand gekomen vanuit interviews van betrokken partijen over hun kijk op erfpacht en er is informatie verkregen door deskresearch.

De belangrijkste resultaten zijn dat erfpacht zeker voordelen biedt ten opzichte van reguliere pacht. Ten eerste zijn de erfpachtrechten verhandelbaar. Een positief effect van de verhandelbaarheid is dat het de grondmobiliteit verbetert. De erfpachtrechten gaan door de verhandelbaarheid naar verwachting een hogere waarde vertegenwoordigen dan de pachtrechten, wanneer zij op pachtanaloge voorwaarden worden uitgegeven. Voor de stoppers betekent dit dat ze makkelijker kunnen stoppen doordat ze meer vermogen in het bedrijf hebben zitten voor hun pensioenvoorziening en de blijvers kunnen hierdoor weer makkelijker grond verwerven. Een minder positieve kant van erfpacht is dat het in de praktijk niet vanzelfsprekend is dat men meer of betere financieringsmogelijkheden heeft met erfpacht, ondanks dat de vermogenspositie versterkt. Ook heeft erfpacht geen directe invloed op de bedrijfsopbrengsten. Deze combinatie maakt het voor de toekomst nog steeds moeilijk om te kunnen investeren, waardoor bedrijfsontwikkeling nog niet optimaal kan gaan plaatsvinden.

Erfpacht is zeker aantrekkelijker voor de melkveehouders op Kampereiland dan reguliere pacht. Het is niet zo dat erfpacht alle nadelen van reguliere pacht op Kampereiland opheft. Het is goed om naast het introduceren van erfpacht met de melkveehouders om tafel te gaan welke andere oplossingen kunnen worden geboden om de overige negatieve effecten op te lossen. Wanneer de eigenaar een actief beleid daarin wil voeren, is erfpacht een noodzakelijke voorwaarde.

Summary

During the past years we saw a development on Kampereiland, where the rental (lease) prices have risen considerably and the milk prices had a downfall. This development and the great lease dependency of the companies on Kampereiland reinforced the lagging development of agricultural farmers compared with other dairy farming areas in Holland (Methorst, 2017).

Caused by the lease dependency of the dairy farmers the companies possess less capital in soil or buildings. As a result of this the dairy farmers generally have a bad initial equity position, so they have little financial security and therefore they are in a worse position to acquire financing and can also invest less. Through this low capital position the tenants who want to stop are not in a position to stop, because they have no adequate pension provisions. This is an obstruction for the soil mobility and the company development of the stayers. (Methorst, 2017)

Leasehold is considered to be a possible improvement for the situation on Kampereiland. The main question of this report is as follows: "Does leasehold offer the possibility to remove the disadvantages of regular rent (lease) on Kampereiland and its surroundings?"

The outcome of this investigation was a result of interviews of the involved parties about their visions on leasehold and information also came out of deskresearch.

The most important results are that leasehold certainly offers advantages compared with regular lease.

First of all the leasehold rights are tradable. A positive result of tradability is the improvement of soil mobility. It is expected the leasehold rights are going to represent a higher value than the lease rights, when they will be issued on lease analogous conditions.

For the stoppers it will be possible to stop easier because they have a better capital position in the company to use for their pension provisions and the stayers are able to acquire land in an easier way.

In practice, a less positive side of leasehold is that it does not go without saying that there are more or better financing possibilities with leasehold, notwithstanding the stronger capital position.

Leasehold doesn't have a direct influence on the operating income. This combination will still make it difficult to invest in future; so company development will not be effectuated optimally!

Leasehold is certainly more attractive for the dairy farmers on Kampereiland than regular tenancy. However, leasehold will not remove all disadvantages of regular lease on Kampereiland.

Next to the introduction of leasehold it will be a wise thing to sit the table with the dairy farmers to look for other solutions to dissolve the other negative effects.

In case the owner is planning to carry an active policy in this case, leasehold is a necessary condition.

Hoofdstuk 1 Inleiding

De aanleiding voor dit onderzoek “Biedt erfpacht de mogelijkheid om de nadelen van reguliere pacht op Kampereiland e.o. op te heffen?” is mijn interesse in pacht en erfpacht in combinatie met mijn afstudeerstage bij van Ameyde/Noorderstaete rentmeesters. Bij van Ameyde/Noorderstaete rentmeesters is de pacht op Kampereiland e.o. een actueel onderwerp. Noorderstaete rentmeesters heeft sinds 2003 het Kampereiland in beheer. Tot 2007 in opdracht van de gemeente. Vanaf 2007 zijn de gronden ingebracht in Kampereiland Vastgoed NV.

Het Kampereiland bestaat uit een gebied van 4.700 hectare weilanden, akkerbouwgronden, natuurgebieden en wateren gelegen in de IJsseldelta in de gemeente Kampen, waarvan ongeveer 4.200 hectare in agrarisch gebruik. In dit gebied worden momenteel nog 103 bedrijven in pacht uitgegeven. Deze bedrijven bestaan hoofdzakelijk uit melkveebedrijven.

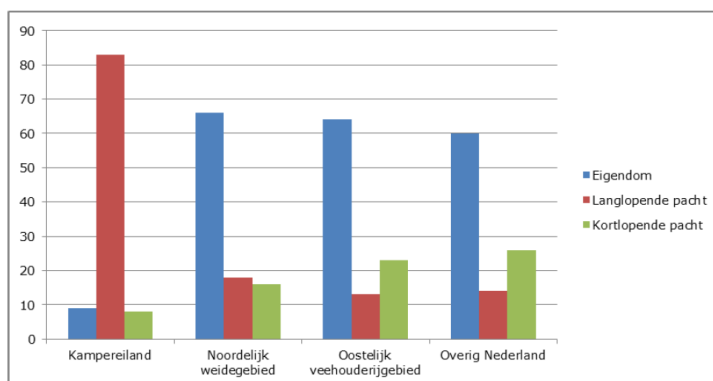
De Stadserven is de verpachter van het Kampereiland. Het pachtbeleid van de Stadserven is gericht op een duurzame agrarische ontwikkeling met zorg voor natuur en landschap (Stadserven, 2014).



Figuur 1 Ligging Kampereiland (Kampereiland, sd)

Kampereiland e.o. is officieel opgedeeld in vier gebieden: De Melm, Pieper, Kampereiland en Mandjeswaard. Kampereiland e.o. is omgeven door de IJssel, het Vossemeer, het Zwarte Meer en het Ganzendiep (overkampereiland, 2017).

De agrarische bedrijven op het Kampereiland zijn voor het overgrote deel uitgegeven op basis van reguliere pacht met een pachtafhankelijke recht van opstal voor de agrarische erven met woning en bedrijfsgebouwen. De samenstelling van de bedrijven op Kampereiland bestaat gemiddeld voor 83% uit langlopende pacht tegenover 9% eigendom en de overige 8% uit kortlopende pacht (Methorst, 2017). Vergeleken met het Noordelijke Weidegebied en het Oostelijk veehouderijgebied ligt hier een groot verschil. In deze gebieden bestaat de grond voor het grootste deel uit eigendom, namelijk uit 66% en 64% (zie figuur 2).

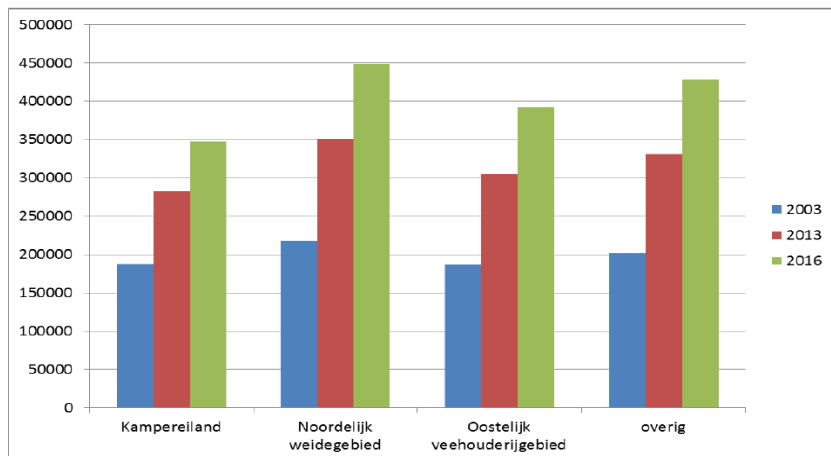


Figuur 2 Gebruikstitels cultuurgrond op melkveebedrijven , 2016 (Methorst, 2017)

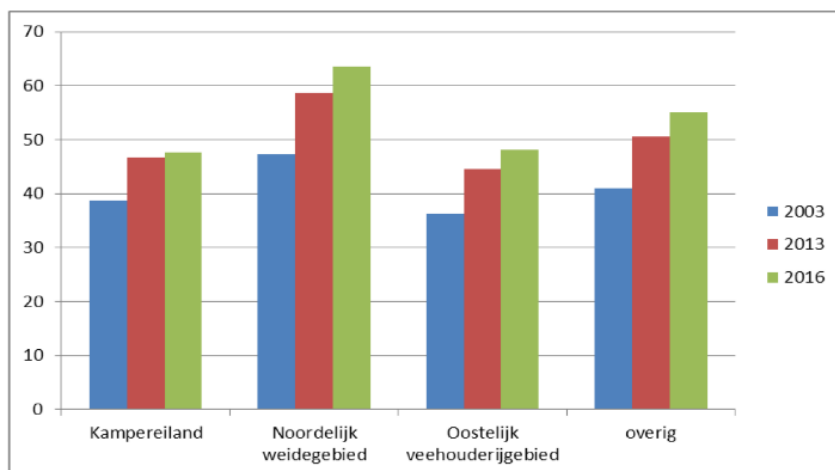
Op Kampereiland e.o. vond de laatste jaren een ontwikkeling plaats, waarbij de pachtprizen fors zijn gestegen in combinatie met de moeilijke jaren in de melkveehouderij. De combinatie van de stijging van de pachtprizen en de moeilijke jaren in de melkveehouderij heeft de achterblijvende agrarische bedrijfsontwikkeling op Kampereiland vergeleken met andere melkveehouderijgebieden in Nederland versterkt (Methorst, 2017). In de onderstaande drie figuren komt duidelijk naar voren dat de

melkveebedrijven op Kampereiland achterlopen qua bedrijfsopbrengsten, hectares grond en het aantal melkkoeien. In gedachten moet wel blijven dat schaalvergroting op Kampereiland als beperkt wenselijk wordt gezien, door het ruimtelijk beleid (Nationaal Landschap IJsseldelta) en de hoge natuur- en landschapsdoelen die aan het gebied zijn gesteld (Methorst, 2015).

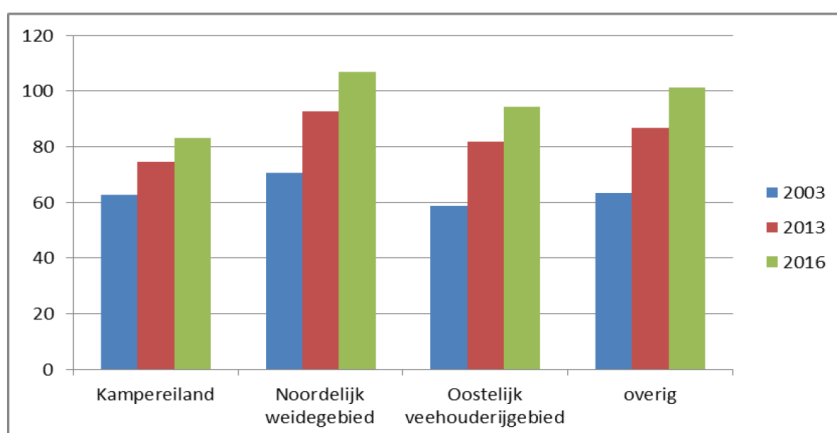
De reden dat Kampereiland wordt vergeleken met het Noordelijk weidegebied en het Oostelijk veehouderijgebied heeft te maken met het gegeven dat deze gebieden net zoals Kampereiland voor het grootste deel uit melkveehouderijbedrijven bestaan.



Figuur 3 Gemiddelde bedrijfsomvang (SO) melkveebedrijven, 2003-2016 (Methorst, 2017)



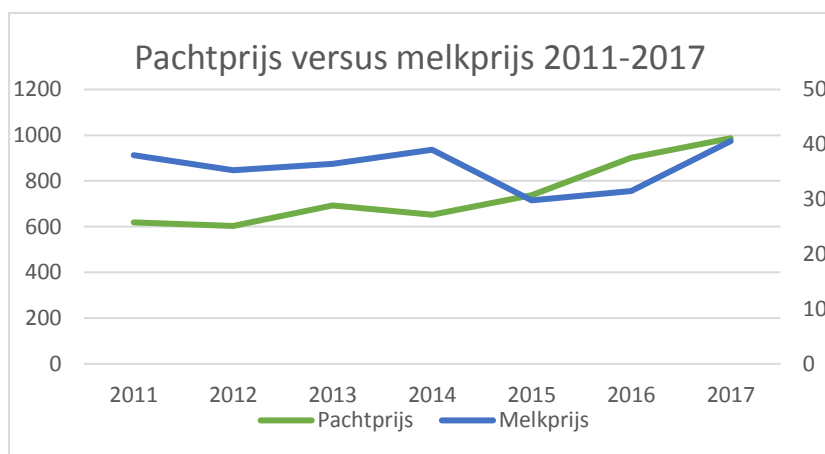
Figuur 4 Oppervlakte (ha) per melkveebedrijf, 2003-2016 (Methorst, 2017)



Figuur 5 Aantal melkkoeien per melkveebedrijf, 2003-2016 (Methorst, 2017)

De pachtafhankelijkheid in het gebied is één van de hoofdoorzaken van de achterblijvende bedrijfsontwikkeling. Een ondernemer op een pachtafhankelijk bedrijf heeft weinig tot geen vermogen in grond of in gebouwen zitten. De grond op Kampereiland is volledig in eigendom van de verpachtende partij. De gebouwen zijn wel in eigendom van de pachter op basis van een pachtafhankelijk opstalrecht. Dit creëert voor de meeste melkveehouders op Kampereiland een slechte vermogenspositie, waardoor ze minder zekerheid kunnen bieden en moeilijker in aanmerking komen voor een financiering en daardoor ook moeilijk kunnen investeren. Dit in combinatie met lage bedrijfsopbrengsten door de sterke stijging van de pachtprizen en de moeilijke jaren in de melkveehouderij, heeft het gemiddelde bedrijf op Kampereiland onvoldoende ruimte om te investeren en om voldoende vermogen op te bouwen. Hierdoor lopen veel bedrijven op Kampereiland achter qua bedrijfsontwikkeling.

In grafiek 1 staan de pachtprizenontwikkeling versus de melkprijs van de laatste jaren weergegeven. Als men deze twee lijnen met elkaar vergelijkt zie men een forse stijging van €650,- naar €987,- als het gaat om de pachtprijs en een forse daling van de melkprijs vanaf 2014 tot 2016. Sinds eind 2016/begin 2017 zit er weer een stijgende lijn in de melkprijs. De hoogte van de pachtprijs is in 2017 door een wijziging in het pachtbeleid op Kampereiland verlaagd van het wettelijke maximum van 110% van de regionorm naar de regionorm. De pachtprijs is daarmee structureel 10% verlaagd en bedroeg de pachtprijs in 2017 €901,- per hectare. In de grafiek ziet men in de jaren 2014 tot 2016 een situatie waarbij het bedrijfsresultaat op de pachtbedrijven door deze twee factoren, stijgende pachtprizen en dalende melkopbrengsten, wordt gedrukt.



Grafiek 1: Hoogst toelaatbare pachtprizen per hectare (Noordelijk Weidegebied) versus gemiddelde melkprijs.

Bronnen: (Hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtprizengebied, 2011-2013), (Pachtnormen, 2014-2017) en (Boerenbusiness/ melk-voer, 2011-2017).

De situatie van de achterblijvende bedrijfsopbrengsten en bedrijfsontwikkeling speelt niet alleen bij de melkveehouders op Kampereiland een rol, maar bij de meeste zeer pachtafhankelijke bedrijven in Nederland. Voornamelijk de bedrijven die door de jaren heen helemaal niet hebben geïnvesteerd in eigendomsgrond (Silvis, H.J., Meer, R.W. van der. & Voskuilen, M.J., 2017).

Andere oorzaken van de 'achterblijvende' bedrijfsontwikkeling zijn onder meer dat het Kampereiland als ware een afgesloten gebied is, een soort van eiland, met de IJssel en het Ganzendiep als natuurlijke grenzen. Dit maakt het voor de bedrijven moeilijker om grond buiten Kampereiland te verwerven door de vrij grote afstanden die afgelegd moeten worden. Ook is de grondmobiliteit laag omdat er weinig pachters (kunnen) stoppen door het te lage vermogen van de pachters benodigd voor pensioen. Ook is de opvolgingsbereidheid groot op Kampereiland (Methorst, 2017). In de periode 2000-2016 is het aantal melkveebedrijven in Nederland afgenomen met bijna 40%, terwijl het aantal melkveebedrijven op Kampereiland slechts is afgenomen met ruim 18% (pachtersbondkampereiland, sd).

Om de bovenstaande problematiek te kunnen oplossen is het van belang dat de pachtafhankelijkheid op Kampereiland e.o. afneemt en de grondmobiliteit toeneemt. Kampereiland Vastgoed N.V., in beheer bij Noorderstaete rentmeesters, ziet erfpacht als een mogelijke verbetering om de pachtafhankelijkheid van de pachtbedrijven te verminderen en als een instrument om een actief structuurbeleid te kunnen voeren. Alleen is het voor de pachter nog onduidelijk door het gebrek aan informatie hoe agrarische erfpacht ten opzichte van het huidige pachtsysteem uitpakt. Hieruit komt vanuit Stadserven het volgende vraagstuk naar voren: Is agrarische erfpacht een goed alternatief voor reguliere pacht en welke invulling moet er aan de erfpacht worden gegeven?

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak van een ander te houden en gebruiken tegen een betaling van een canon (Burgelijk Wetboek Artikel 5: 85). Reguliere pacht is een persoonlijk recht waarbij de ene partij (de verpachter) een onroerende zaak aan een andere partij (de pachter) in gebruik geeft voor de landbouw en de pachter voldoet aan een geldelijke tegenprestatie (Burgelijk Wetboek Artikel 7:311, 2017). Reguliere pacht is voor alle pachtobjecten mogelijk (hoeve met land, agrarische bedrijfsgebouwen en los land) (Burgelijk Wetboek artikel 7:325, 2017).

Enkele voordelen van erfpacht ten opzichte van reguliere pacht zijn dat erfpacht veel minder dwingende bepalingen kent, erfpacht kan worden overdragen en er kan een hypotheek op worden gevestigd. Op erfpacht kunnen ook fiscale voordelen rusten, een erfpachtovereenkomst mag bij sommige vormen van erfpacht worden aangemerkt als geïndexeerde geldlening (Vonck, 2013).

Erfpacht kent ook nadelen zoals onder andere dat er niet automatisch sprake is van het continuatierecht en de canon is vrij te bepalen in tegenstelling tot de sterk gereguleerde pachtprijs (Weeren, 2014).

Andere vormen van pacht zoals geliberaliseerde pacht zijn op Kampereiland ook geen optie als alternatief voor de reguliere pacht. De voornaamste reden is dat geliberaliseerde pacht niet op hoeves gevestigd kan worden en daarnaast wordt deze vorm van pacht in het algemeen voor korte perioden uitgegeven (Burgerlijk Wetboek 7 artikel 397, 2017).

Naast de vormen reguliere pacht en geliberaliseerde pacht zijn er in het Akkoord van Spelderholt (2014) nieuwe vormen van pacht geïntroduceerd namelijk: een wijziging van reguliere pacht, flexibele pacht en loopbaanpacht (Akkoord van Spelderholt, 2014). De oorzaak om tot nieuwe voorgestelde pachtvormen te komen is dat de huidige pachtregelgeving niet meer goed aansluit op de ontwikkelingen in de agrarische sector. In 2016 heeft het Akkoord van Spelderholt een vervolg gekregen. Ook in het vervolgakkoord zijn niet alle partijen akkoord gegaan met de voorgestelde nieuwe pachtvormen (Het Eindakkoord van Spelderholt, 2016). Op dit moment is het aan de minister om die nieuwe pachtvormen wel of niet in de wet op te nemen.

De onderzoeksvraag heeft betrekking op de agrarische ondernemers met een pachtbedrijf en is ontstaan vanuit eerder onderzoek naar een financieringsarrangement voor pachtbedrijven. Het onderzoek is niet alleen bedoeld voor de agrarische ondernemers en de grondeigenaar op Kampereiland, maar ook voor financieringsverstrekkers, pachters, verpachters buiten het gebied en alle andere geïnteresseerden rondom erfpacht als alternatief voor een huidig pachtsysteem.

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen of agrarische erfpacht een alternatief kan zijn voor de huidige pachtsystematiek op het Kampereiland e.o. en of de invulling van de erfpachtvoorwaarden

passen bij de agrarische ondernemers en de beheerder van de grond. Hieruit vloeien voor- en nadelen, verschillen en overeenkomsten tussen pacht en agrarische erfpacht en de invloed op verschillende posities (rechts-, vermogens-, fiscale- en vermogenspositie) voor zowel de pachtbedrijven als voor de grondeigenaar. De eventuele transitie naar erfpacht en een uiteindelijke conclusie/aanbeveling.

Afbakening

Om het onderzoek te beperken is het noodzakelijk dat er sprake is van een afbakening. Hieronder worden de aspecten beschreven waar het onderzoek zich wel en niet op richt.

Zoals in de aanleiding is benoemd heeft van Ameyde/Noorderstaete rentmeesters sinds 2003 het beheer van Kampereiland N.V. (ook wel de Stadserven). Kampereiland e.o. is in zijn geheel in eigendom van de Stadserven. De Stadserven streeft voor een beheer dat in balans is. Naast de instandhouding van het bezit van de gronden richt de beheerstaak van Stadserven zich op een duurzame gebiedsontwikkeling. Het beheer van Kampereiland gebeurt binnen de beleidskaders van de gemeente Kampen die vroegere eigenaar van de grond was en nu 100% aandeelhouder is. Het beheer vindt plaats op basis van vier hoofdoelstellingen (Stadserven, 2014):

- Geen vervreemding van het eigendom (erfgoed der vaderen)
- Behalen van een redelijk rendement
- Zorg voor natuur en landschap
- Voeren van het pachtbeleid

Voor het onderzoek zijn de bovenstaande doelstellingen zeer van belang. Met deze doelstellingen zijn veel gebruiksvormen uitgesloten. Daarom richt het onderzoek zich alleen op erfpacht als eventueel alternatief voor het huidige pachtsysteem. Verder richt het onderzoek zich op de volgende zaken:

- Het onderzoek wordt alleen gericht op de pachtbedrijven en de grondeigenaar (Stadserven) van het gebied Kampereiland e.o.
- De pachtbedrijven op Kampereiland zijn in het algemeen melkveehouderijbedrijven met enkele uitzonderingen. Daarom richt het rapport zich alleen op de melkveesector.

Hoofd- en deelvragen

Aan de hand van de probleemstelling zijn de volgende hoofd- en deelvragen opgesteld:

Hoofdvraag:

Biedt erfpacht de mogelijkheid om de nadelen van reguliere pacht op Kampereiland e.o. op te heffen?

Deelvragen:

Vanuit de hoofdvraag zijn de volgende vier deelvragen opgesteld:

1. Wat zijn juridische gezien de verschillen en overeenkomsten tussen pacht en agrarisch erfpacht?
2. Welke manieren zijn beschikbaar om erfpacht te introduceren?
3. Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarisch erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?
4. Welke optie van erfpacht is het meest geschikt voor Kampereiland e.o.?

In hoofdstuk 2 wordt beschreven hoe de deelvragen worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 Methode

In dit hoofdstuk wordt de werkwijze van het onderzoek naar de erfpacht op het Kampereiland e.o. beschreven. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een kwalitatief onderzoek met interviews (zie bijlage 2). Voor het literatuuronderzoek wordt er gebruik gemaakt van rapporten, online bronnen, artikelen en contacten uit het netwerk met vakbekwame kennis. Bij het kwalitatief onderzoek worden verschillende partijen/personen geïnterviewd. Hieronder wordt er per deelvraag de verschillende manieren van het verzamelen van informatie weergegeven:

1. Wat zijn juridische gezien de verschillen en overeenkomsten tussen pacht en agrarisch erfpacht?

In deze deelvraag wordt aan de hand van het theoretisch kader verder ingegaan op de verschillende vormen van ingebruikgeving van agrarische grond (bedrijven). Hoe zijn pacht en erfpacht verankerd in de wet en wat zijn de rechten en plichten van pachter en verpachter?

Deze deelvraag wordt voornamelijk beantwoord doormiddel van deskresearch en aan de hand van bestaande kennis en onderzoeken.

2. Welke verschillende zijn er om erfpacht te introduceren?

In deze deelvraag worden de verschillende manieren van erfpacht besproken die van toepassing kunnen zijn voor agrarische bedrijven.

Deze deelvraag wordt voornamelijk beantwoord door middel van deskresearch en aan de hand van bestaande kennis, onderzoeken en interviews met vakbekwame personen.

3. Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarisch erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?

In deze deelvraag worden de bovenstaande posities uitgewerkt. Met als conclusie of erfpacht wel of geen alternatief is voor de huidige pachtbedrijven op Kampereiland en voor de grondeigenaar Kampereiland Vastgoed N.V.

Deze deelvraag wordt voornamelijk beantwoord door verschillende partijen te interviewen. Zoals de verpachtende partij/rentmeesterkantoor, de pachters (waarvan er twee in de pachtersbond zitten), de bank (Rabobank plaatselijk & centraal) en een accountantskantoor (Countus, André Verduijn en Baker Tilly Berk, Klaas Wiersma).

4. Hoe dient de transitie van pacht naar agrarisch erfpacht ingericht te worden voor Kampereiland e.o.?

Is erfpacht een alternatief voor de reguliere pacht op Kampereiland, zo ja? Dan gaat het bij deze deelvraag om de uitvoering van erfpacht die het meest geschikt is voor Kampereiland. De onderdelen die hierbij worden uitgewerkt zijn: op welk moment biedt een grondeigenaar een erfpachttransitie aan en de algemene erfpachtvoorwaarden.

Deze deelvraag wordt beantwoord aan de hand van persoonlijke gesprekken met de benoemde partijen bij deelvraag twee en een deel door deskresearch.

Hoofdstuk 3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten per deelvraag uitgewerkt. De informatie die gebruikt is uit de interviews zijn weer te vinden in de bijlage.

3.1 Deelvraag 1

Deze paragraaf beantwoordt de volgende deelvraag:

Wat zijn juridische gezien de verschillen en overeenkomsten tussen (reguliere) pacht en agrarisch erfpacht?

3.1.1 Verschillen en overeenkomsten tussen pacht en agrarisch erfpacht

Reguliere pacht en erfpacht zijn vormen van ingebruikgeving die op elkaar lijken, maar ze zijn niet hetzelfde. Reguliere pacht en erfpacht kennen overeenkomsten en verschillen die in dit hoofdstuk besproken worden. Om een goed beeld te krijgen bij (reguliere) pacht en erfpacht worden beide vormen nog even gescheiden van elkaar benoemt:

(Reguliere) pacht

Pacht is een persoonlijk recht waarbij de ene partij (de verpachter) een onroerende zaak aan een andere partij (de pachter) in gebruik geeft voor de landbouw en de pachter voldoet aan een geldelijke tegenprestatie (Burgelijk Wetboek Artikel 7:311, 2017). Pacht kent daarbij veel dwingende bepalingen zoals pacht prijsbeheersing, continuatie en indeplaatsstelling. De rechtsbescherming voor pachters is groot. Als het gaat om pacht moet er sprake zijn van bedrijfsmatige agrarische exploitatie. Om van bedrijfsmatige exploitatie te spreken moet er sprake zijn van een economisch oogmerk. De volgende vier aspecten spelen daarbij een rol (Pacht: wanneer is er sprake van het bedrijfsmatig uitoefenen van de landbouw?, 2015):

1. De omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten.
2. De vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden.
3. Het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement.
4. De vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Reguliere pacht is voor alle pachtobjecten mogelijk (hoeve met land, agrarische bedrijfsgebouwen en los land). De duur van pacht bij hoeve is 12 jaar en bij los land is dit 6 jaar of langer. In het algemeen wordt reguliere pacht automatisch verlengd met zes jaar, dit heet het continuatierecht (Burgelijk Wetboek artikel 7:325, 2017). Uitzonderingen hierop zijn als de verpachter volgens de regels heeft opgezegd of de pachtovereenkomst is afgesloten voor een door de grondkamer goedgekeurde kortere pachtduur. Reguliere pacht is voor het grootste gedeelte dwingend van recht, waardoor partijen niet kunnen afwijken van de regels. Alleen bij percelen van 1 ha of kleiner zijn de meeste dwingende bepalingen niet van toepassing (Burgelijk Wetboek artikel 7:395 lid 1, 2017).

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andermans onroerende zaak te houden en te gebruiken tegen een betaling van een canon. De erfpachter kan zich als eigenaar

gedragen, maar mag niet iets doen wat de grondwaarde kan verminderen (Burgelijk Wetboek 5, Titel 7. erfpacht). Als er sprake is van erfpacht voor landbouwgrond dient de looptijd van de erfpacht minimaal 26 jaar te zijn. De reden hiervoor is dat erfpachtovereenkomsten voor bepaalde tijd van 26 jaar of langer buiten de pachtwetgeving vallen (Burgelijk Wetboek 7 artikel 399e, 2017).

Verschillen en overeenkomsten

Zoals al eerder werd genoemd is pacht een persoonlijk recht, waarbij een bijzondere overeenkomst gesloten wordt met partijen tussen elkaar. Erfpacht is een zakelijk recht en wordt daarom gevestigd op de grond, vastgelegd in een akte bij de notaris en ingeschreven in de openbare registers. De regelgeving van beide vormen zijn voor een groot deel ook verschillend. De regels van pacht zijn grotendeels dwingend van recht, waarvan niet afgeweken mag worden. Erfpacht kent veel minder dwingende bepalingen zoals geen prijstoetsing, onderpacht/verhuur is mogelijk en erfpacht is wel overdraagbaar buiten bloed- en aanverwanten in de rechte lijn. Daarnaast zit er een verschil in het vestigen van een hypotheek op de rechten. Pacht is een persoonlijk recht en is daarom niet vatbaar voor een hypotheek. Erfpacht is een zakelijk recht waardoor het recht van erfpacht wel vatbaar is voor een hypotheek. Een ander groot verschil is dat bij erfpacht de erfpachter veel minder beschermd is dan bij reguliere pacht, als er in de erfpachtvoorwaarden niks is opgenomen. Bij reguliere pacht is er sprake van het voorkeursrecht, terwijl bij erfpacht hier geen sprake van is, tenzij dit anders is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Het voorkeursrecht houdt in dat de pachter een eerste recht van koop heeft bij voorgenomen vervreemding door de verpachter, tenzij sprake is van verkoop aan een zogeheten 'veilige' verpachter.

Overeenkomsten van pacht en erfpacht is dat beide vormen het recht niet eindigt op het moment dat de (erf)pachter komt te overlijden. Bij beide vormen kan de opvolger het bedrijf voorzetten als de erf(pachter) overlijdt, zij het ieder op een eigen rechtsgrond. Het continuatierecht bij pacht is van rechtswege, bij erfpacht alleen wanneer een recht op verlenging is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Pacht en erfpacht zijn beide geschikt voor bedrijven met hoeves en land als de bedrijven generaties door willen gaan. Bij erfpacht is continuatie afhankelijk welke afspraken er door partijen worden gemaakt over de duur en eventuele verlenging /heruitgifte. Bij beide vormen van ingebruikgeving is bij einde (erf)pacht een regeling van toepassing voor de waarde van opstallen. Het melioratierecht bij pacht en een vergoeding voor de waarde van gebouwen, werken en beplantingen bij erfpacht. Bij het beëindigen van een pachtverhouding of een erfpachtovereenkomst komt het vaak voor dat er nog bedragen moeten worden verrekend ten behoeve van gebouwen of andere werken op basis van het recht van opstal of door de (erf)pachter aangebrachte verbeteringen en/of investeringen.

3.1.2 Rechten en plichten van (erf)pachter en (erf)verpachter bij reguliere pacht en agrarische erfpacht

In deze paragraaf worden de rechten en plichten van zowel de (erf)pachter als (erf)verpachter bij reguliere pacht en agrarische erfpacht benoemd.

Rechten en plichten van (ver)pachters bij reguliere pacht

Rechten pachter (Burgerlijk Wetboek 7, titel 5. pacht, 2018)

- De pachter kan bij de pachtkamer indeplaatsstelling of medepacht vorderen. Dit kan alleen bij de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen van de pachter.
- De dood van een pachter doet de pacht niet eindigen.
- De pacht eindigt niet als de pachter 65 jaar is.
- Voorkeursrecht en melioratierecht zijn van toepassing.
- De pachter heeft recht op het continuatierecht. Dit betekent dat de reguliere pacht automatisch wordt verlengd met zes jaar.
- Een opzegging door de verpachter is nietig, tenzij het voldoet aan de gronden van opzegging.
- Een pachter kan binnen zes weken na de opzegging van de verpachter zich verzetten tegen de opzegging. De pachtovereenkomst blijft in stand tot de rechter heeft beslist welke partij zijn gelijk heeft gehaald.
- Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht een vergoeding te betalen aan de pachter over de zaken die een verbetering/toevoeging zijn voor het gepachte.
- De pachter heeft het recht op de vruchten van de gepachte zaak (genotsrecht).
- Bij een vermindering van het pachtgenot, kan de pachter een evenredige vermindering van de pacht prijs vorderen. Dit kan vanaf de dag dat de verpachter hiervan op de hoogte is tot de dag waarop het gebrek is verholpen.

Plichten pachter (Burgerlijk Wetboek 7, titel 5. pacht, 2018)

- De pachter behoort zijn bedrijfsvoering uit te voeren zoals een goed pachter beaamt en zijn verplichtingen (zoals betaling en onderhoud) tijdig nakomt.
- De pachter is verplicht op zijn kosten kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn door het tekortschieten van de verpachter.
- De pachter dient het gepachte te gebruiken voor de uitoefening van de landbouw.
- De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte te veranderen, tenzij de pachter schriftelijke toestemming heeft van de verpachter.
- De pachter is aansprakelijk voor alle schade aan het gepachte die is ontstaan door hem toe te reken tekortschieten, met uitzondering op brandschade.
- De pachter mag het gepachte niet onder verpachten zonder toestemming.
- De opzeggingstermijn bedraagt tenminste een jaar, tenzij er een wederzijds goedvinden is.

Rechten verpachter (Burgerlijk Wetboek 7, titel 5. pacht, 2018)

- Het recht om een medepachter die niet (meer) persoonlijk betrokken is bij de exploitatie van het gepachte te ontslaan uit de pacht.
- De dood van een verpachter doet de pacht niet eindigen.
- De verpachter kan de pacht van de pachter beëindigen als de pachter ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen.
- De verpachter kan de pacht van de pachter beëindigen als de verpachter aannemelijk maakt dat de pachter de grond niet meer gebruikt wordt voor de uitoefening van de landbouw.

Plichten verpachter (Burgerlijk Wetboek 7, titel 5. pacht, 2018)

- Bij opzegging van pacht moet verlopen via een exploit of via aangetekende brief.
- De opzeggingstermijn bedraagt tenminste een jaar, met uitzondering van wederzijds goedvinden.
- De verpachter is verplicht gebreken te verhelpen van het verpachte als de pachter dit aangeeft, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verpachter te vergen zijn.
- De verpachter is verplicht tot wederopbouw door brand of storm tenietgegane opstallen, die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het bedrijf op het gepachte. Dit is niet van toepassing als de pachtovereenkomst voor kortere duur is dan de wettelijke duur.
- Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht een vergoeding te betalen aan de pachter over de zaken die een verbetering/toevoeging zijn voor het gepachte.
- Zonder toestemming van de pachter is de verpachter niet bevoegd verbeteringen aan te brengen aan het verpachte.
- Een verpachter die tot vervreemding over wil gaan van het verpachte moet de pachter de eerste kans krijgen om het te kopen.
- De verpachter is zich verplicht te houden aan een maximum (hoogst toelaatbare pacht prijs) gebonden aan de hand van het Pachtprizenbesluit.

Rechten en plichten erfpachters en blooteigenaren bij erfpacht

Rechten erfpachter (Burgelijk Wetboek 5, Titel 7. erfpacht)

- De erfpachter kan erfpacht op elk tijdstip opzeggen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
- Voor zover niet anders in de akte van vestiging is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar. Met uitzondering op het veranderen van de bestemming zonder toestemming van de eigenaar of te handelen in strijd met de bestemming van de zaak.
- De vruchten tijdens de duur van de erfpacht en de voordelen van roerende aard die de zaak oplevert behoren aan de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

- De erfpachter mag zijn recht overdragen of toedelen, tenzij in de akte staat vermeld dat hier toestemming van de blooteigenaar voor nodig is.
- De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust in ondererfpacht te geven, te verhuren of te verpachten, tenzij anders is bepaald in de akte van vestiging.
- Recht op het vestigen van een hypotheek op het erfpachtrecht.
- De erfpachter heeft zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of tegen vergoeding van de eigenaar zijn overgenomen weg nemen. Mits de erfpachter de zaak in de oude toestand weer teruggeeft.
- De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

Plichten erfpachter (Burgelijk Wetboek 5, Titel 7. erfpacht)

- Het tijdig betalen van de canon.
- Niet te kort schieten in de nakoming van zijn verplichtingen, zoals onderhoud.
- Gewone lasten en herstellingen moeten door de erfpachter worden gedragen en verricht. In de akte van vestiging kan hiervan afgeweken worden.
- Buitengewone lasten die op de zaak drukken moeten worden voldaan door de erfpachter. In de akte van vestiging kan hiervan afgeweken worden.

Rechten blooteigenaar (Burgelijk Wetboek 5, Titel 7. erfpacht)

- De erfpacht kan door de blooteigenaar worden opgezegd, als de erfpachter in verzuim is. De erfpachter is in verzuim als de erfpachter twee achtereenvolgende jaren geen canon betaald of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
- De voordelen van onroerende aard behoren aan de eigenaar toe, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
- Aan het einde van de looptijd hoeft de erfpacht niet te worden verlengd, tenzij anders is bepaald.

Plichten blooteigenaar (Burgelijk Wetboek 5, Titel 7. erfpacht)

- Na het einde van de erfpacht is de blooteigenaar verplicht de waarde van de erfpacht te vergoeden aan de erfpachter, na aftrek van hetgeen dat de blooteigenaar van de erfpachter te vorderen heeft, tenzij anders is bepaald.
- De opzegging van de erfpacht geschiedt via een exploit. Tenminste een jaar voor het tijdstip dat de erfpacht wordt opgezegd of in geval van artikel 87 lid 2 tenminste een maand voor dat tijdstip.

Situatie Kampereiland

De pachtsituatie op Kampereiland is uniek ten opzichte van alle andere pachtsituaties in Nederland. In principe is het niet mogelijk om pachtrechten over te dragen aan derden buiten de indeplaatsstelling, maar gaan de pachtrechten terug naar de verpachter. Op Kampereiland is het wel mogelijk dat de pachtrechten worden overgedragen aan derden, met toestemming van Stadserven. Bij de overdracht van de pachtrechten buiten de indeplaatsstelling wordt ook een waarde betaald. Het betalen van een waarde voor de pachtrechten is een uitzonderlijke situatie. Door dit kenmerk van overdraagbaarheid lijkt de reguliere pacht op Kampereiland al gedeeltelijk op erfpacht. Het feit dat de erfpachtrechten bij conversie pacht-analoog wordt aangeboden blijft erfpacht grotendeels op de huidige reguliere pachtsituatie lijken. Dit betekent eigenlijk dat de voorwaarden door erfpacht nauwelijks gaan veranderen ten opzichte van de huidige reguliere pacht.

3.2 Deelvraag 2

Deze paragraaf beantwoordt de volgende deelvraag:

Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarische erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?

3.2.1 Rechtspositie

Onder de rechtspositie vallen de rechten en plichten van de erfpachters en verpachters.

Erfpachter: Juridisch gezien verslechtert de rechtspositie als de pachter overgaat van reguliere pacht naar erfpacht. Een erfpachter is minder beschermd dan een pachter van reguliere pacht. Dit heeft er mee te maken dat erfpacht veel minder dwingende bepalingen kent zoals geen prijstoetsing, geen continuatierecht, geen voorkeursrecht enzovoort. Alleen de voorwaarden van erfpacht zijn zo te bepalen dat de rechtspositie van erfpacht feitelijk gezien nauwelijks hoeft af te wijken van de rechtspositie van reguliere pacht. Voor de veehouders op Kampereiland is dit afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden die door Stadserven wordt opgesteld. Als de erfpachtvoorwaarden zo worden opgesteld dat er nauwelijks verschil is met reguliere pacht verslechtert de rechtspositie van de veehouders op Kampereiland feitelijk gezien niet. In geval van pacht-analoge voorwaarden kent erfpacht zelfs een pluspunt, aangezien het recht van erfpacht overdraagbaar is aan derden.

Blooteigenaar: Voor een blooteigenaar versterkt de rechtspositie met erfpacht omdat erfpachters minder beschermd zijn dan bij reguliere pacht. Veel van de dwingende bepalingen zijn bij erfpacht niet van toepassing. Gaat het om de situatie van Kampereiland dan blijft de situatie vrijwel hetzelfde afhankelijk van de uiteindelijke erfpachtvoorwaarden die worden opgesteld. De erfpachtvoorwaarden worden voor de ondernemers op Kampereiland zo opgesteld dat de erfpachtvoorwaarden gaan lijken op die van reguliere pacht om de ondernemers zekerheid te kunnen bieden (Beleidsvisie de Stadserven 2018-2028, 2017).

3.2.2 Vermogenspositie

De vermogenspositie is het aandeel eigen vermogen binnen het bedrijf.

Erfpachter: De erfpachtrechten zorgen voor een versterking van de vermogenspositie. De stijging van het vermogen zit hem hoofdzakelijk in de waarde van de erfpachtrechten. Ongeacht of de erfpachtrechten die 'om niet' omgezet worden wel of niet op de balans staan opgenomen. De erfpachtrechten zorgen voor een waarde onder het bedrijf. Bij bedrijfsoverdracht of het aangaan van een maatschap kunnen de erfpachtrechten die 'om niet' zijn omgezet op de huidige waarde van de pachtrechten op werkelijke waarde worden gezet op de balans.

Een terechte opmerking die tijdens een interview werd gemaakt was of stoppers niet meer voordeel konden behalen als de blijvers als het gaat om vermogen. De stoppers hebben het voordeel dat ze het vermogen uit de erfpachtrechten te gelde kunnen maken. Doordat de erfpachtrechten verhandelbaar zijn ontvangen ze naar verwachting een hogere koopprijs ten opzichte van reguliere pacht. De blijvers kunnen het vermogen van de erfpachtrechten niet te gelde maken als ze de grond willen behouden, maar de blijvers die willen groeien hebben het voordeel dat erfpacht de grondmarkt meer in beweging brengt en het makkelijker wordt om grond te verwerven. Ook biedt het meer zekerheden bij financiering. Op deze manier bouwen de blijvers meer vermogen op, die ze in de toekomst bij staking ook te gelde kunnen maken.

Erfpacht heeft geen direct effect op verdere vermogensopbouw. Verbeterende resultaten op de winst- en verliesrekening kunnen alleen direct behaald worden door lagere pacht/canon prijzen, langere aflossingstermijn of een lagere rente en het kunnen realiseren van een lagere kostprijs door het doen van uitbreidingen of door een concept te bedenken met een hogere toegevoegde waarde.

Blooteigenaar: Voor de blooteigenaar zal de vermogenspositie nauwelijks veranderen. De waarde van de grond in verpachte staat zal vergelijkbaar zijn met het blooteigendom. Met de doelstelling van het behoud van het erfgoed, hebben eventuele verschillen ook geen effect, omdat ze niet worden geëffectueerd.

3.2.3 Financieringspositie

De financieringspositie is de positie om vreemd vermogen aan te kunnen trekken.

Erfpachter: Het recht van erfpacht kan dienen als onderpand voor een hypotheek. Dit betekent dat in theorie de financieringspositie wordt versterkt. Of de financieringspositie van het bedrijf in werkelijkheid versterkt is lastig te zeggen. In het interview met ABN AMRO wordt aangegeven dat de zekerheid van erfpacht wel degelijk een positieve invloed heeft op de financieringspositie terwijl Rabobank in het interview heel terughoudend is.

Zoals ABN AMRO aangeeft tijdens het interview is erfpacht wel degelijk een toegevoegde waarde als het gaat om de financieringspositie van de pachters. Erfpacht vertegenwoordigt een waarde en dat maakt het mogelijk dat op de erfpachtrechten een financiering kan worden afgesloten. De waarde van de erfpachtrechten geeft de bank een stukje zekerheid.

Verder geeft ABN AMRO tijdens het interview aan dat zij bereid zijn om voor maximaal 70% van de getaxeerde waarde van het erfpacht te willen financieren. Het ondernemerschap van de veehouder en de cashflow van het bedrijf speelt ook een rol bij de hoogte van de financiering. Ook wordt aangegeven dat erfpacht een positieve invloed kan hebben op de aflossingstermijn. Terwijl pachters bij reguliere pacht vaak in tien tot twintig jaar moeten aflossen, mag er bij erfpacht in dertig jaar afgelost worden. De aflossingsdruk voor de ondernemers wordt minder. Een voorwaarde bij het in dertig jaar aflossen is dat de duur van de erfpacht minstens dertig jaar moet duren. De

aflossingstermijn zal nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Erfpacht kan ook nog een positief effect hebben op de rente. Doordat erfpacht meer zekerheid biedt kan ABN AMRO de lening tegen een lagere rente aanbieden.

De Rabobank geeft aan dat de transitie van pacht naar erfpacht weinig bancaire voordelen biedt. Erfpacht biedt zeker een stukje zekerheid, maar de Rabobank kijkt hoofdzakelijk naar het rendementsperspectief van de ondernemers. Zekerheid is voor de Rabobank zeker belangrijk maar speelt in mindere mate een rol. Rabobank geeft aan dat een bedrijf wel onderpand kan hebben, maar zolang op een bedrijf geen rendement wordt gehaald kunnen ze de financiering niet aflossen en moeten ze te vaak een bord in de tuin zetten. Of er nu sprake is van reguliere pacht of erfpacht maakt voor het rendement weinig uit en daarom zal erfpacht ook geen tot geringe voordelen bieden op de rente en de aflossingstermijn.

Blooteigenaar: Voor de blooteigenaar zal er financieel weinig veranderen.

3.2.4 Fiscale positie

De fiscale positie geeft aan de hand van de fiscale jaarrekening aan welke belasting men als ondernemer moet betalen. Er kan fiscaal gekeken worden naar de verkopers kant, de kopers kant en de situatie bij bedrijfsoverdracht.

Erfpachter:

- Erfpachtrechten kunnen op de markt verkocht worden tegen een bepaalde prijs. De waardeestijging die een erfpachtrecht ondergaat is net zoals bij grond in een eigendomssituatie vrijgesteld van belasting onder de landbouwvrijstelling. De waarde die erfpacht heeft bij uitgifte/conversie of aankoop valt niet onder de landbouwvrijstelling en zal bij einde erfpacht moeten worden afgerekend. De waardeestijging na uitgifte/conversie of aankoop is het deel waar de landbouwvrijstelling op van toepassing is en waarover dus geen belasting hoeft te worden betaald.
- Een koper kan het erfpachtrecht op de balans zetten en bij sommige vormen van erfpacht kunnen de erfpachtrechten afgeschreven worden. Op eeuwigdurende erfpachtrecht of erfpacht voor bepaalde tijd met recht op verlenging kan niet op afgeschreven worden, omdat deze vormen van erfpacht altijd zijn waarde houden op de balans.
- De jaarlijkse canon die moet worden betaald is aftrekbaar van de bedrijfswinst.
- Tijdens een bedrijfsoverdracht staat er bij erfpacht meer waarde op de balans dan voor de conversie bij reguliere pacht, maar dit hoeft met de huidige wetgeving per saldo geen nadeel te zijn. Reguliere pacht is een persoonlijk recht en kennen de rechten vaak geen waarde. Bij bedrijfsoverdracht hoeft de opvolger daarom nauwelijks een overnamesom te betalen. Bij de bedrijfsoverdracht van een bedrijf in erfpacht zijn de erfpachtrechten wel waardevolle rechten. Door enkele pachters worden de waardevolle rechten bij bedrijfsoverdracht als issue gezien. Terecht dat de pachters hierover nadenken, want in bijna elke situatie, ook in een volledige eigendomssituatie, kan een opvolger de totale waarde van het bedrijf niet ophoesten. Om als opvolger een kans te krijgen om het bedrijf over te nemen is het van belang dat de

overnamesom lager wordt gewaardeerd dan de marktwaarde. Fiscaal gezien is dit geen probleem, alleen erfrechtelijk wordt het lastiger als er meer familieleden in het spel zijn. Fiscaal kan er een schenking gedaan worden aan de opvolger. Met de bedrijfsopvolgersregeling is een schenking bijna geheel vrijgesteld van schenkbelasting. De enigste voorwaarde die hieraan verbonden is dat het bedrijf minimaal vijf jaar voortgezet moet worden door de bedrijfsopvolger.

Naast de regeling voor de bedrijfsopvolger is er ook een fiscale regeling voor de bedrijfsoverdrager. Deze regeling houdt in dat de bedrijfsoverdrager geen inkomstenbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde die hij/zij heeft gecreëerd tot aan het moment van bedrijfsoverdracht. Bij de conversie van pacht naar erfpacht wordt er een sterke meerwaarde gecreëerd. De som van de inkomstenbelasting wordt doorgeschoven naar de opvolger. Zolang het bedrijf niet wordt beëindigd zal deze belasting niet te hoeven worden betaald.

- De conversie van pacht naar erfpacht en de vervreemding van cultuurgrond is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Hierbij moet het gaan om ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond en deze dient minimaal tien jaar als zodanig te worden voortgezet (Wet op Belastingen van Rechtsverkeer artikel 15 lid 1 letter q, 2018). Men is wel overdrachtsbelasting verschuldigd als het gaat om grond onder en bij de gebouwen of de gebouwen zelf.

Blooteigenaar: Voor de blooteigenaar zal er fiscaal weinig veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

3.3 Deelvraag 3

Dit hoofdstuk beantwoordt de volgende deelvraag:

Biedt erfpacht daadwerkelijk een beter perspectief voor de melkveehouders op Kampereiland?

De conversie van reguliere pacht naar erfpacht biedt voor zowel stoppers als blijvers zeker geen verslechtering, maar het gaat ook niet alle negatieve effecten van reguliere pacht oplossen die nu op Kampereiland spelen. De negatieve effecten van reguliere pacht die op dit moment op spelen zijn de kleinere bedrijfsomvang, achterblijvende bedrijfsontwikkeling en de lagere bedrijfsopbrengsten vergeleken met andere melkveehouderij gebieden, terwijl de veebezetting en de productie per hectare ongeveer gelijk is met de vergelijkingsgebieden. Deze voorgenoemde negatieve effecten hebben onder andere te maken met dat reguliere pacht de melkveehouders belemmert bij het afsluiten van een financiering voor investeringen. Een ander aspect wat verbeterd moet worden is de mobiliteit van de grond. Er spelen meerdere aspecten waarom deze ten opzichte van andere gebieden zo laag is. Dit heeft te maken met de hoge opvolgingsbereidheid maar ook het moeilijk afstand kunnen doen van het bedrijf door o.a. de lage pensioensopbouw van de ondernemers (Methorst, Positie melkveehouderij op Kampereiland, 2017). De lage pensioensopbouw staat weer in verband met de lage bedrijfsopbrengsten van de melkveehouders.

De erfpachtvoorwaarden worden zo ingericht dat erfpacht op veel gebieden vergelijkbaar zijn met de voorwaarden van de huidige reguliere pacht. Door de erfpachtvoorwaarden in te richten die hoofdzakelijk gelijk zijn aan die van reguliere pacht biedt Stadserven een stukje zekerheid naar de erfpachters toe. Met het grote voordeel dat erfpachtrechten ten opzichte van pachtrechten overdraagbaar zijn aan derden.

Voor de stoppers op Kampereiland biedt erfpacht een beter perspectief als de erfpachtrechten meer waard worden dan de huidige pachtrechten. De hogere waarde van de erfpachtrechten is afhankelijk van het rendement van de blijvers en/of de financiering die de melkveehouders kunnen krijgen op de erfpachtrechten in combinatie met de vraag- en aanbodzijde van de erfpachtrechten. Als de blijvers op Kampereiland niet het geld hebben om de grond van de stoppers voor een hogere waarde te kunnen kopen dan de huidige waarde van de reguliere pacht zal erfpacht weinig positief effect hebben voor de stoppers. De rentabiliteit van het gebied moet omhoog om de stoppers te kunnen faciliteren. Stel de grond kan ook aan veehouders of akkerbouwers buiten Kampereiland in erfpacht worden uitgegeven worden, biedt men de stoppers een beter pensioen, omdat de erfpachtrechten meer waard worden door een hogere vraag. Voor de blijvende erfpachters is dit zowel een voordeel als een nadeel. Het voordeel is dat er een hogere waarde onder het bedrijf rust. Het nadeel is dat de veehouders op Kampereiland zelf ook een hogere waarde moeten betalen, omdat ze concurrentie hebben van kapitaalkrachtige boeren van elders die de grond in erfpacht kunnen kopen. Dit kan een groot nadelig effect hebben op de groei van de melkveehouderijbedrijven op Kampereiland. Het voordeel weegt hier niet op tegen het nadeel.

Voor de bedrijven die weinig toekomstperspectief of geen opvolging hebben creëert erfpacht een waarde die bij bedrijfsbeëindiging gebruikt kan worden voor onder andere een pensioenvoorziening. Waardoor de toekomstige erfpachters makkelijker het bedrijf kunnen staken. Het makkelijker kunnen staken van een bedrijf is ook gunstig voor de blijvers op Kampereiland, omdat er dan meer grond

vrijkomt voor de ontwikkeling van hun bedrijven. Het is niet noodzakelijk dat er een koppeling blijft bestaan tussen de grond en de bedrijfsgebouwen. De erfpachtrechten op de grond zijn dus vrij te verkopen. De bovenstaande gevolgen van erfpacht hebben een positieve invloed op de ontwikkeling van de grondmobiliteit. In hoeverre de grondmobiliteit zich gaat ontwikkelen is moeilijk te zeggen, 'de tijd zal het leren'.

Erfpacht gaat geen directe oplossing bieden voor de lagere bedrijfsopbrengsten. Erfpacht kan op de winst- en verliesrekening alleen invloed hebben op de canon. Zolang de canon op hetzelfde niveau blijft dan de huidige pachtprizen zal er op de winst- en verliesrekening geen duidelijk verschil te zien zijn qua extra opbrengsten of verliezen. Voor de lange termijn kan erfpacht indirect wel invloed hebben op de winst- en verliesrekening, doordat er wellicht in de toekomst makkelijker kan worden geïnvesteerd in verband met een lening die op de erfpachtrechten kan worden afgesloten. Met een lening kan bijvoorbeeld een uitbreiding van de veestapel mogelijk worden gemaakt en vanuit die uitbreiding kan een ondernemer wellicht meer inkomsten genereren. Vanuit deze ontwikkeling zal de vermogensopbouw kunnen groeien, waardoor de bedrijven weer opnieuw kunnen investeren in andere belangrijke zaken van het bedrijf. Dit zal een positieve invloed hebben op de bedrijfsstructuur op individuele basis maar ook op de structuur van het gebied. Ook kan er door een hogere vermogensopbouw weer pensioen opgebouwd worden en zijn de melkveehouders niet meer geheel afhankelijk van de opbrengsten van de (erf)pachtrechten.

De vraag of erfpacht een positieve invloed heeft op de financieringspositie van de melkveehouders op de blijft een onzekere factor. Het is duidelijk dat erfpacht een stuk zekerheid voor de banken is, maar zoals Rabobank in het interview aangeeft financieren de meeste banken tegenwoordig op het rendement die een melkveehouder behaalt met onderpand als tweede belangrijke factor. ABN AMRO gaf in het interview aan dat het afsluiten van een financiering met erfpacht wel veel meer kansen biedt dan bij reguliere pacht, zoals een kortere aflossingstermijn en een lagere rente.

Om de meeste negatieve effecten op te kunnen lossen staan of vallen er mee of de financieringsvoorwaarden gunstiger zijn wanneer op erfpachtrechten een hypotheek kan worden afgesloten. Voor de verbetering van de bedrijfsontwikkeling is het niet alleen belangrijk dat de er voldoende grond vrijkomt, maar dat er tegelijkertijd ook voldoende ruimte is om de bedrijfsvergroting van zowel grond, gebouwen als andere zaken (vee, roerende zaken, fosfaatrechten) te kunnen financieren. Door het kunnen doen van investeringen kan de ontwikkeling van schaalvergroting en structuurverbetering weer mogelijk worden gemaakt.

De conversie van reguliere pacht naar erfpacht lost dus niet alle problemen op maar kan voor de toekomst zeker voordelen bieden. Om deze reden wordt er in de volgende deelvraag de erfpachtvoorwaarden besproken die voor het gebied Kampereiland moeten worden opgenomen.

3.4 Deelvraag 4

Deze paragraaf beantwoordt de volgende deelvraag:

Hoe dient de transitie van pacht naar agrarisch erfpacht ingericht te worden voor Kampereiland e.o.?

3.4.1 Moment en voorwaarden van aanbieding erfpachttransitie

Een goed moment van de conversie van regulier pacht naar erfpacht is voor elke veehouder verschillend. Sommige veehouders zien nog niets in de conversie van reguliere pacht naar erfpacht. Daarom is het goed dat de conversie van een bestaand pandrecht naar erfpachtrecht alleen op initiatief van de pachter kan plaatsvinden (zoals Stadserven in de beleidsvisie ook aangeeft). De huidige pachters met een regulier pachtrecht kunnen dit behouden als zij dat wensen. De meeste pachters zullen pas overgaan tot een conversie, wanneer de voordelen van erfpacht duidelijk voor het bedrijf zichtbaar worden. Om de vrijwillige conversie van pacht naar erfpacht te stimuleren is het van belang dat de overdracht van pachtrechten 'om niet' worden omgezet in erfpachtrechten. Is ook logisch, omdat het feitelijk gebruiksrecht niet verandert. Daarnaast is het van belang dat net als bij reguliere pacht ook aan erfpacht het erfpachtafhankelijke recht van opstal voor de agrarische bedrijfsgebouwen wordt gekoppeld. Het opstalrecht geeft het recht om op de grond van een ander de gebouwen in eigendom te hebben. Dit betekent dat de pachters net als bij een pachtafhankelijk opstalrecht eigenaar blijven van de gebouwen en dat verpachter in principe eigenaar blijft van de grond. Bij het einde van de erfpacht eindigt ook het gekoppelde opstalrecht. De eigenaar van de grond wordt dan ook eigenaar van de gebouwen (erfpacht-en-erfpachtvoorwaarden, sd). In de erfpachtvoorwaarden zal opgenomen worden dat eigenaar de waarde van de gebouwen aan de erfpachter moet vergoeden.

Daarnaast kan de uitgifte van erfpacht op gang gezet worden door de vrije gronden zoveel mogelijk uit te geven in erfpacht. Stadserven geeft in hun beleidsvisie ook aan dat het uitgeven in erfpacht van deze vrije gronden hun voorkeur heeft. Stadserven zal bij de uitgifte van erfpacht van de vrije gronden een marktconforme vraagprijs voor de erfpacht vragen, afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden. De koopprijs van de erfpacht op de vrije gronden zullen in eerste instantie op hetzelfde niveau liggen als de onderlinge verrekenprijs die pachters op dit moment onderling betalen bij overdracht van de pachtrechten. In de toekomst zal de koopprijs bepaald worden door de vraag en aanbod van de grondmarkt en de kwaliteit van de grond. Bij gelijke erfpachtvoorwaarden vertegenwoordigt goede grond een hogere waarde dan mindere grond.

Ook wordt erfpacht gestimuleerd door de rechtstreekste overdracht van reguliere pachtrechten alleen nog maar te laten plaatsvinden binnen familieverband. Bij overdracht van grond aan andere agrarische ondernemers kan dan alleen nog maar in de vorm van erfpacht (Beleidsvisie de Stadserven 2018-2028, 2017).

3.4.2 Algemene erfpacht- en opstalrechtvoorwaarden

Stadserven heeft al een beleidsvisie opgesteld met enkele belangrijke voorwaarden, ze geven aan dat de erfpachtvoorwaarden materieel gezien zoveel mogelijk overeenkomen met de huidige pachtcontracten. Voor de pachters biedt dit een stukje continuïteit en zekerheid (Beleidsvisie de Stadserven 2018-2028, 2017). De ideeën van Stadserven over de voorwaarden zijn meegenomen in de onderstaande erfpachtvoorwaarden. Deze ideeën zijn bij een beter alternatief bekritiseerd of aangevuld.

- **Canon:**

- **Hoogte canon:**

- Belangrijk is dat de canon van agrarische erfpacht op de regionorm van het pachtprizenbesluit blijft. Het is van belang voor de melkveehouders dat bij de conversie van reguliere pacht naar erfpacht de bedrijfsresultaten niet veranderen door zwaardere lasten van de canon. Het aanvangsniveau moet niet afhankelijk worden gesteld van de toevallige pachtprijs in het jaar van erfpachtuitgifte. Daarmee zouden de sterke fluctuaties in de pachtprijs leiden tot sterk uiteenlopende erfpachtcanons, hetgeen niet wenselijk is. Het ligt voor de hand om jaarlijks een canon voor uitgifte en herziening vast te stellen op basis van een langjarig gemiddelde van de regionorm voor pacht.

- **Canon indexering:**

- Om een stabiele canon te creëren kan de canon het beste elk jaar geïndexeerd worden aan de hand van inflatie. Het toevoegen van een indexering is belangrijk om in de toekomst niet voor de problematiek te staan dat bij verlenging of heruitgifte de prijzen van de canon verhoudingsgewijs enorm worden verhoogd (Vonck, 2013).

- **Canon herziening:**

- Om de canonprijs op niveau te houden van de pachtprizen is het noodzakelijk om bijvoorbeeld één keer in de vijf of tien jaar een canon herziening toe te passen. Deze termijn is vrij discutabel. Tien jaar is een vrij lange periode, de pachtprizen kunnen in tien jaar behoorlijk uiteenlopen, waardoor de melkveehouders heel wat jaren ten opzichte van het pachtprizenbesluit meer betalen als ze instappen in een jaar met hoge pachtprizen. Als er een keer in de vijf jaar een herziening wordt toegepast neemt men weer een stukje stabiliteit van de canon weg ten opzichte van tien jaar als de prijzen wel stijgen. Een goede optie zal zijn om de pachtprizen één keer in de tien jaar te herzien, waarbij je de canon is gebaseerd op de gemiddelde pachtprizen van bijvoorbeeld de afgelopen tien jaar. Hierdoor zorgt men dat de grootste pieken en dalen in de canonprizen worden uitgesloten.

- **Duur/vorm:**

Het is van belang dat de duur van de erfpachtovereenkomst minstens zesentwintig jaar duurt en niet voor onbepaalde tijd is om niet te hoeven voldoen aan de dwingende pachtregels. Bij de duur van erfpacht voor onbepaalde tijd gelden namelijk de eerste vijftientig jaar de pachtregels (Burgelijk Wetboek 7 artikel 399e, 2017). De beste opties zijn dan om erfpacht uit te geven voor:

- Bepaalde tijd met recht op verlenging. Bij erfpacht voor bepaalde tijd wordt vaak uitdrukkelijk een slotdatum opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.
- Eeuwigdurende pacht, deze vorm van erfpacht lijkt sterk op een eigendomsrecht. Eeuwigdurende erfpacht kenmerkt zich door de afwezigheid van een slotdatum in de erfpachtvoorwaarden en het ontbreekt een regeling die tussentijdse wijziging van de voorwaarden mogelijk maakt en in te spelen op de actualiteit. Een wijziging op grond van artikel 5:97 is wel mogelijk en de hoogte van de periodiek te betalen canon kan geïndexeerd worden.
- Voortdurende erfpacht met tijdvakken is een vorm van erfpacht dat in principe eeuwigdurend is, maar de rechtsverhouding is opgedeeld in tijdvakken. De opdeling van tijdvakken heeft te maken met dat er bij de aanvang van een nieuw tijdvak de erfpachtvoorwaarden aangepast kunnen worden (Vonck, 2013).

De beste vorm van erfpacht zal zijn bepaalde tijd met het recht op verlenging. Met deze vorm kan het makkelijkste ingespeeld worden op wet- en regelgeving. De duur van de erfpachtovereenkomst zal dertig jaar bedragen met het recht op verlenging. Het recht op verlenging onder vergelijkbare “pachtanaloge” voorwaarden is een must om de veehouders warm te krijgen om over te gaan op erfpacht.

In een van de interviews kwam na voren dat wellicht een verlenging na veertig jaar een optimalere duur was ten opzichte van dertig jaar, omdat je hiermee één hele generatie door kan laten gaan op dezelfde erfpachtvoorwaarden. Dit zal alleen gelden als de conversie van reguliere pacht naar erfpacht wordt doorgevoerd bij bedrijfsoverdracht op relatief jonge leeftijd (voor de leeftijd van 30). De duur is niet het meest belangrijk, belangrijker is dat de melkveehouders de zekerheid hebben dat bij het einde van de looptijd de duur van de erfpacht verlengd wordt.

- **Verlenging**

Bij het einde van de erfpacht na de duur van dertig jaar is Stadserven desgevraagd verplicht om mee te werken om de erfpacht te verlengen. Stadserven geeft in het interview aan dat de verlenging van het erfpachtrecht plaats gaat vinden onder de dan geldende erfpachtvoorwaarden op basis van pacht-analoge voorwaarden. Om de veehouders zekerheid te bieden is het van belang dat bij een verlenging de erfpachtvoorwaarden niet te veel worden veranderd. Bij het veranderen van de voorwaarden zal er een belangenafweging moeten plaatsvinden op grond van redelijkheid en billijkheid. De erfpachtovereenkomst moet eigenlijk zo vastgelegd worden dat herijking toegestaan is met uitzondering op de verlenging en de canon om een stuk zekerheid te kunnen waarborgen.

- **Opzegging of beëindiging erfpacht (Burgelijk Wetboek Artikel 5: 87)**

Opzegging of beëindiging mag alleen geschieden door de blooteigenaar als de erfpachter:

- Er tweejarig verzuim van de canon optreedt door de erfpachter;
- Bij wanprestatie (ernstige mate tekortschieten van andere verplichtingen).

- **Overdracht**

Voor de waardeontwikkeling van de erfpachtrechten en voor de stoppers op Kampereiland is het van belang dat er zo weinig mogelijk belemmeringen aan de overdracht worden toegekend. Voor de blijvers van Kampereiland kent geen belemmering een voordeel en een nadeel. Het voordeel is dat de waarde van hun erfpachtrechten ook meer waard worden, maar het nadeel is bij geen regulering dat het de prijzen van de erfpachtrechten voor hen flink opgestoot wordt door de concurrentie en dit moeten ze wel betaald zien te krijgen anders lopen ze de grond mis. Voor de blijvers is het voordeel van een hogere waarde veel minder groot dan het nadeel van de concurrentie door een hogere koopprijs vanwege de kapitaalkrachtige vraag van buiten. Om als blijvers te kunnen ontwikkelen is het voor hen beter dat de erfpachtrechten op Kampereiland blijven. Het is van belang dat de blijvende erfpachters door kunnen gaan met boeren en er ook een goede boterham mee valt te verdienen.

Om bij overdracht van de erfpachtrechten de rechten op Kampereiland te houden is het van belang dat er toch enige vorm van regulering op de erfpachtrechten zit. De beste / meest simpele vorm van regulering zal zijn dat bij overdracht van grond of bedrijf toestemming moet worden gevraagd aan Stadserven.

- **Ondererfpacht, verhuur of verpachting**

De erfpachter is verplicht de grond verkregen in erfpacht in eigen gebruik te houden. De erfpachter is dus niet bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust in ondererfpacht uit geven of te verhuren en te verpachten anders dan met schriftelijke toestemming van de verpachter. De reden dat verhuur, ondererfpacht en verpachting moet worden uitgesloten heeft te maken met de in verhouding lage canon die de erfpachters betalen als deze op pachtprijsniveau blijft. Als de erfpachters ondererfpacht, verhuur of verpachting toepassen kunnen ze een hogere canon, pachtprijs of huurprijs vragen dan de prijs op regionorm vastgesteld in het pachtprizenbesluit, waardoor de erfpachters op die manier geld gaan verdienen. Ook belemmert verhuur, verpachting en ondererfpacht de grondmobiliteit.

- **Productie- en/of leveringsrechten:**

De productierechten, waaronder begrepen fosfaatrechten, die door de (erf)pachters zijn verworven of reeds eigendom van de (erf)pachter waren ten tijde van de uitgifte in erfpacht blijven in eigendom van de erfpachter. Het staat erfpachter vrij de hiervoor omschreven productierechten te vervreemden. Hoe de verdeling van de fosfaatrechten gaat plaatsvinden bij pacht en erfpacht is nog niet geheel duidelijk. Daarom is het nog niet mogelijk te zeggen welke verdere voorwaarden er aan de rechten worden toegekend.

- **Vergoeding bij beëindiging erfpacht (Burgelijk Wetboek Artikel 5: 99)**

De eigenaar moet bij beëindiging van de erfpacht een vergoeding betalen bij de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door de erfpachter of rechtsvoorganger zijn aangebracht. Bij het einde van de erfpacht eindigt ook de daaraan gekoppelde opstalrecht. Daardoor wordt de erfverpachter ook eigenaar van de agrarische bedrijfsgebouwen. Daarom

moet de erfverpachter de waarde van de agrarische gebouwen, werken en beplantingen vergoeden. De eigenaar is bevoegd om de vergoeding in vermindering te brengen met vorderingen van bijvoorbeeld de onbetaalde canon die door de erfpachter open staat.

- **Recht van eerste koop**

Als de gemeente Kampen besluit om afstand te doen van de bedrijven op Kampereiland door het te verkopen, hebben de erfpachters het eerste recht van koop. Dit is van belang om de melkveehouders te beschermen tegen ongunstige voorwaarden als de grond en opstallen in handen komt van een commerciële partij.

Hoofdstuk 4 Discussie

Het onderzoek is gestart om erachter te komen of erfpacht de nadelen van reguliere pacht op kan heffen. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van verschillende interviews met verschillende partijen en middels een deskresearch. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn er een viertal deelvragen opgesteld over de juridische verschillen en overeenkomsten tussen reguliere pacht en agrarische erfpacht, op welke wijze de conversie van pacht naar erfpacht zijn weerslag heeft op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie, of erfpacht daadwerkelijk een beter perspectief biedt voor de melkveehouders op Kampereiland en de laatste deelvraag gaat over de inrichting van de algemene erfpachtvoorwaarden.

Enkele van de bovengenoemde deelvragen zijn anders dan in de inleiding. Tijdens het afnemen van de interviews was al snel de constatering dat de opbouw van de deelvragen niet helemaal aansluiten bij de hoofdvraag die beantwoord moet worden. Deelvraag twee uit de inleiding had niet voldoende toegevoegde waarde om in een aparte deelvraag te zetten en er miste een goede overgang van in de inleiding nog deelvraag drie naar deelvraag vier.

De eerste deelvraag over de overeenkomsten en verschillen is beantwoord doormiddel van deskresearch. Het belangrijkste resultaat uit deze deelvraag is dat in eerste instantie de blooteigenaar bij erfpacht veel minder verplichtingen heeft dan de verpachter bij reguliere pacht. Voor de (erf)pachters zie je dat erfpacht naast de voordelen zoals het kunnen afsluiten van een hypotheek op de erfpachtrechten ook veel nadelen kent. Verder in het onderzoek zie je dat de nadelen van erfpacht in de praktijk uitgesloten kunnen worden door de erfpachtvoorwaarden die gesloten kunnen worden en dat een deel van de voordelen van erfpacht in twijfel wordt getrokken of deze voordelen in praktijk wel echt gelden, zoals het kunnen afsluiten van een financiering op de erfpachtrechten.

De tweede deelvraag is hoofdzakelijk beantwoord doormiddel van de afgenomen interviews. De interviews met de belanghebbende waren divers. Zo zijn er partijen die heel positief zijn zoals ABN AMRO en daartegenover staat de Rabobank een partij uit de zelfde sector die minder positief is, omdat het niet de problemen op gaat lossen volgens hen die men wel verbeterd wil zien. De interviews gaven ook een ander beeld van enkele in de eerste deelvraag benoemde theorie. Enkele nadelen van erfpacht kunnen heel makkelijk worden opgeheven door dit op te nemen in de erfpachtpachtvoorwaarden, denk bijvoorbeeld aan een stukje bescherming van de erfpachters. Daarnaast biedt erfpacht wel meer zekerheid bij de bank, maar is het niet vanzelfsprekend dat de bank meer of verbeterende financieringsmogelijkheden biedt. De interviews hebben een goede bijdrage geleverd aan het beeld wat erfpacht met de verschillende posities van de melkveehouders doet.

De derde deelvraag geeft aan of erfpacht een beter perspectief kan bieden voor de melkveehouders op Kampereiland e.o. Deze deelvraag is aan de hand van de interviews en deskresearch beantwoord. De interviews hebben in deze deelvraag een groter aandeel geleverd dan de deskresearch. De interviews geven een beeld op welke aspecten erfpacht een verbetering biedt en op welke aspecten erfpacht geen toegevoegde waarde biedt. De belanghebbende partijen kunnen niet op alle aspecten zeggen in hoeverre erfpacht invloed heeft op de verbeteringen. Zo is erfpacht een goed instrument om de grondmobiliteit te verbeteren, maar in hoeverre deze gaat ontwikkelen is niet te zeggen.

Deelvraag vier is beantwoord doormiddel van de geïnterviewde partijen en doormiddel van deskresearch. Dit is het moeilijkste gedeelte om antwoord op te geven. Bij de erfpachtvoorwaarden heeft men ten eerste te maken met een partij die de grond in erfpacht verkrijgt en een partij die de grond in erfpacht uit moet geven. Tussen deze partijen kunnen verschillende belangen spelen. Stadserven heeft het beste voor met de op dit moment nog pachters dus in deze situatie zijn de belangen niet heel verschillend. Zij zijn namelijk ook van mening dat de pachters een goede boterham moeten kunnen verdienen. Daarnaast waren er belanghebbende partijen die het moeilijk vonden om iets te zeggen over de erfpachtvoorwaarden omdat dit gevoelig kan liggen bij de melkveehouders als deze informatie openbaar is.

Het verzamelen van informatie middels de interviews ging soms wat moeizaam. Enkele partijen gaven liever geen informatie vrij over de opgestelde vragen uit de interviews. Dit heeft er mee te maken dat de discussie over erfpacht op Kampereiland een gevoelig onderwerp is. Daarom zijn ook niet alle interviews opgenomen in de bijlage. Het verzamelen van informatie voor het literatuuronderzoek was goed te behappen. Zo zijn er door Methorst, R. de laatste jaren de volgende onderzoeken uitgevoerd over de situatie op Kampereiland, Economische bedrijfsontwikkeling melkveehouderij Kampereiland e.o. 2013 en Positie melkveehouderij op Kampereiland: pachtafhankelijkheid in perspectief. Het voordeel van dit onderwerp is dat er niet oneindig veel informatie te vinden is dus je komt niet om in alle informatie. Daarbij moet wel gezegd worden dat de stof over pacht en erfpacht niet altijd even makkelijk te begrijpen was.

De vragen die zijn gesteld tijdens de interviews zijn niet altijd even bruikbaar geweest. Met de meeste personen zijn de interviews onder vier ogen afgenomen, maar enkele melkveehouders hadden het te druk om deze op een gepland moment af te nemen. Bij deze categorie afgenomen interviews is het duidelijk te merken dat niet alle vragen diepgaand genoeg waren of dat de vragen te gesloten waren. Gelukkig zijn de meeste interviews onder vier ogen afgenomen en kon er makkelijk doorgevraagd worden. Hierdoor heb ik toch genoeg informatie weten te verzamelen. Ook speelde mee dat niet alle vragen even goed beantwoord werden door de gevoeligheidsgraad van het onderwerp. Sommige partijen waren bang iets te zeggen wat in de praktijk tegen ze gebruikt kan worden door de melkveehouders. Dit heeft er ook voornamelijk mee te maken dat ze nog niet weten onder welke voorwaarden de erfpachtrechten worden uitgegeven.

Hoofdstuk 5 Conclusie & Aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk van het onderzoek worden de conclusie en aanbeveling besproken, gebaseerd op de uitkomsten van het onderzoek.

5.1 Conclusie

Het doel van dit onderzoek was om te onderzoeken in hoeverre erfpacht de nadelen van reguliere pacht op kan heffen gericht op Kampereiland.

De afgelopen jaren vond een ontwikkeling plaats op Kampereiland, waarbij de pacht prijzen fors zijn gestegen en de melkprijs minimaal was. Deze ontwikkeling en de grote pachtafhankelijkheid van de bedrijven op Kampereiland versterkte de achterblijvende agrarische bedrijfsontwikkeling vergeleken met andere melkveehouderijgebieden in Nederland. De ondernemers met een pachtafhankelijk bedrijf hebben weinig tot geen vermogen in de grond of gebouwen zitten. De slechte vermogenspositie zorgt ervoor dat de bedrijven moeilijk in aanmerking komen voor een financiering en in combinatie met de lage bedrijfsopbrengsten hebben de bedrijven nauwelijks de mogelijkheid om te investeren in hun bedrijf. Door de lage bedrijfsopbrengsten lopen de bedrijven op Kampereiland niet alleen achter qua bedrijfsontwikkeling maar het opbouwen van pensioen is er de laatste jaren ook bij in geschoten. Hierdoor kunnen veel veehouders die overwegen om te stoppen niet stoppen, waardoor er een rem op de bedrijven worden gezet die wel willen groeien. Ook kent Kampereiland een hoge opvolgingsbereidheid onder de jonge boeren. Door weinig stoppers en een hoge opvolgingsbereidheid is de grondmobiliteit op Kampereiland minimaal.

Een andere oorzaak van de 'achterblijvende' bedrijfsontwikkeling zijn dat Kampereiland als ware een afgesloten gebied door de IJssel en het Ganzendiep die Kampereiland grotendeels afscheid van het omliggende vaste land. Voor de ondernemers op Kampereiland maakt dit het moeilijker om landbouwgrond buiten Kampereiland te verwerven door de grote afstanden die afgelegd moeten worden.

Om de pachters een beter toekomstperspectief te bieden wordt er gekeken of erfpacht een toegevoegde waarde kan leveren om de pachtafhankelijkheid te verlagen en de bedrijfsopbrengsten te verhogen of beter gezegd of erfpacht de negatieve effecten van reguliere pacht die op dit moment spelen op Kampereiland kan verminderen.

Wat zijn juridische gezien de verschillen en overeenkomsten tussen (reguliere) pacht en agrarisch erfpacht?

Juridisch gezien is de bescherming van een erfpachter afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden ten opzichte van reguliere pacht waar de bescherming grotendeel in de wet is geregeld. Reguliere pacht is een persoonlijk recht en kent grotendeels dwingende bepalingen. Erfpacht is een zakelijk recht en kent in mindere mate dwingende bepalingen zoals geen prijstoetsing, er is niet automatisch sprake van het continuatierecht, ondererfpacht/verhuur/verpachting is toegestaan en het is wel overdraagbaar buiten bloed- en aanverwanten in de rechte lijn. Omdat erfpacht een zakelijk recht is kan er op de erfpachtrechten een hypotheek worden afgesloten en zijn de erfpachtrechten verhandelbaar.

Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarische erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?

Geconcludeerd kan worden dat de rechtspositie juridisch gezien kan verslechteren als de pachter overgaat van pacht naar erfpacht. Als erfpachter ben je minder beschermd dan bij pachter van reguliere pacht. De mate van verslechtering is afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden. Voor Kampereiland blijft de rechtspositie bij conversie van reguliere pacht naar erfpacht bijna hetzelfde, omdat de erfpachtvoorwaarden tegen bijna dezelfde voorwaarden worden aangeboden dan bij reguliere pacht met de verbetering dat erfpacht een zakelijk recht is. Voordelen van een zakelijk recht zijn bijvoorbeeld dat het zekerheid biedt richting de bank en dat erfpachtrechten overdraagbaar zijn aan derden.

Als het gaat om de vermogenspositie zal de directe verandering van het vermogen hem hoofdzakelijk zitten in de waarde van de erfpachtrechten. Zolang de canon niet wijzigt ten opzichte van pachtprijs en de banken gaan niet mee in een langere aflossingstermijn of een lagere rente heeft erfpacht geen direct effect op de winst- en verliesrekening.

Juridisch gezien kan er op erfpachtrechten een hypotheek worden afgesloten. Of de financieringspositie daadwerkelijk versterkt, hangt af van de bank. De erfpachtrechten bieden een stukje extra zekerheid bij de bank, maar het biedt niet bij alle banken tot extra financiering mogelijkheden. ABN AMRO geeft aan dat erfpacht wel een positieve invloed heeft op de financierbaarheid en financieringsvoorwaarden. De Rabobank geeft een tegenover gesteld signaal af. De Rabobank geeft aan dat erfpacht nauwelijks invloed zal hebben op de financierbaarheid en de financieringsvoorwaarden. Dit heeft er mee te maken dat de Rabobank vooral kijkt naar het rendement van de ondernemers en in mindere mate naar onderpand. Of er nou erfpacht wordt geïntroduceerd of het blijft reguliere pacht zal voor het rendement weinig verschil maken.

Fiscaal kent erfpacht heeft enkele gevolgen en mogelijkheden. Twee mogelijkheden van erfpacht zijn dat de waardevermindering van de erfpachtrechten vallen onder de landbouwwijziging en de jaarlijkse canon is aftrekbaar van de bedrijfswinst. Ook is bedrijfsopvolging bij erfpacht geen groter issue dan bij reguliere pacht. Fiscaal zijn hiervoor meerdere dingen geregeld. Met de bedrijfsopvolgersregeling kan er een schenking worden gedaan aan de bedrijfsopvolger die bijna geheel vrijgesteld is van schenkbelasting. Met de voorwaarde dat het bedrijf minimaal vijf jaar moet worden voortgezet door de bedrijfsopvolger. Ook is er een fiscale regeling voor de bedrijfsoverdrager. Bij bedrijfsoverdracht hoeft de bedrijfsoverdrager geen inkomstenbelasting te betalen over de meerwaarde die hij/zij gecreëerd heeft tot aan het moment van bedrijfsoverdracht. Zolang het bedrijf voort wordt gezet hoeft er geen inkomstenbelasting te worden betaald. Een laatste fiscale mogelijkheid die tot stand komt bij de conversie van pacht naar erfpacht is dat de vervreemding van cultuurgrond is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De cultuurgrond dient minimaal tien jaar ten behoeve van de landbouw te worden voortgezet. Gaat het om grond onder- en bij de gebouwen of gaat het om de gebouwen zelf dan is er wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor de blooteigenaar op Kampereiland zullen de posities niet tot minimaal veranderen.

Biedt erfpacht daadwerkelijk een beter perspectief voor de melkveehouders op Kampereiland?

Voor zowel de stoppers als de blijvers is de conversie van erfpacht naar reguliere pacht zeker geen verslechtering. Erfpacht kent ten opzichte van reguliere pacht juist enkele voordelen, maar erfpacht lost niet alle nadelen van reguliere pacht op.

De erfpachtvoorwaarden worden zo ingericht dat deze op veel gebieden nauwelijks afwijken van de voorwaarden van de huidige reguliere pacht. Dit biedt de veehouders een stuk zekerheid. Een groot voordeel bij erfpacht ten opzichte van reguliere pacht wordt dat de veehouders de erfpachtrechten kunnen verhandelen aan derden. De verhandelbaarheid van de erfpachtrechten heeft een positieve invloed op de ontwikkeling van de grondmobiliteit.

Door de verhandelbaarheid van de erfpachtrechten biedt de stoppers een beter perspectief als de erfpachtrechten meer waard worden dan de waarde van de huidige erfpachtrechten. De waarde van de erfpachtrechten is grotendeels afhankelijk van het rendement die de veehouders behalen of de financiering die de veehouders kunnen krijgen in combinatie met de vraag- en aanbod van de erfpachtrechten. Het beste resultaat wordt behaald als de rentabiliteit van de blijvende veehouders omhoog gaat. Dan kunnen ook de stoppers het best gefaciliteerd worden met een hogere verkoopprijs van de erfpacht.

Voor de ondernemers die in de toekomst stoppen creëert erfpacht een waarde die bij de bedrijfsbeëindiging gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld de pensioenvoorziening. Geen pensioenvoorziening is op dit moment een van de grootste redenen waardoor bedrijven niet staken. De waarde van de erfpachtrechten zorgen er dus voor dat de stoppers op Kampereiland makkelijker hun bedrijf kunnen staken en dat er sneller grond vrijkomt voor de ontwikkeling van de andere bedrijven.

Erfpacht biedt geen oplossing voor de lage bedrijfsopbrengsten. Erfpacht beïnvloedt niet direct de winst- en verliesrekening zolang de canon op hetzelfde niveau blijft ten opzichte van de huidige pacht prijzen bij reguliere pacht. Indirect kunnen de erfpachtrechten wel invloed hebben op de bedrijfsopbrengsten, maar dan moet er door de bank wel een lening worden verstrekt op de erfpachtrechten om te kunnen investeren en vanuit de investeringen te kunnen groeien.

Daarbij blijft het kunnen afsluiten van een hypotheek op de erfpachtrechten een onzekere factor. Het biedt voor de banken een stuk zekerheid, maar de banken hebben verschillende visie als het gaat om het afsluiten van een financiering. Een bank die financiert op onderpand biedt erfpacht meer mogelijkheden dan bij reguliere pacht. Financiert een bank op basis van rendement heeft erfpacht geen invloed op de financieringsmogelijkheden ten opzichte van reguliere pacht.

De meeste negatieve effecten van pachtafhankelijk zoals de achterblijvende bedrijfsontwikkeling kunnen worden verbeterd, mits de banken meer of betere financieringsmogelijkheden bieden. Alleen wanneer de ondernemers kunnen investeren kunnen ze groeien en zal er in de totaliteit structuurverbetering plaatsvinden.

Hoe dient de transitie van pacht naar agrarisch erfpacht ingericht te worden voor Kampereiland e.o.?

Het belangrijkste is dat de erfpachtvoorwaarden zo ingericht worden dat het een stuk zekerheid biedt voor de ondernemers op Kampereiland om ze te kunnen overtuigen om naar erfpacht over te gaan. Grotendeels komen de erfpachtvoorwaarden materieel gezien zoveel mogelijk overeen met de huidige pachtcontracten. Het bieden van continuïteit (het recht op verlenging) en de canon te handhaven op pachtprijsniveau zijn de belangrijkste voorwaarden die op moeten worden genomen in de erfpachtvoorwaarden en waarvan vast moet worden gelegd dat Stadserven op deze voorwaarden geen veranderingen kan doorvoeren. Verdere belangrijke voorwaarden van de conversie zijn dat de pachtrechten 'om niet' moeten worden omgezet in erfpachtrechten en dat net als bij de reguliere pacht de opstalrechten behouden blijven en gekoppeld worden aan erfpacht. Hiermee wordt de vrijwillige conversie gestimuleerd.

Het ideale moment van conversie is voor elke ondernemer verschillend. De conversie dient daarom op initiatief van ondernemers doorgevoerd te worden. De reguliere pacht mag zelfs behouden worden als de ondernemers dit wensen tot het moment dat het bedrijf wordt overgedragen aan een derde. De vrije gronden worden voor het overgrote deel bij uitgave wel direct uitgegeven in erfpacht.

Biedt erfpacht de mogelijkheid om de nadelen van reguliere pacht op Kampereiland e.o. op te heffen?

Gesteld kan worden voor zover als mogelijk erfpacht tegen dezelfde voorwaarden dan reguliere pacht wordt aangeboden erfpacht aantrekkelijker is. Het is niet zo dat erfpacht alle nadelen van reguliere pacht op Kampereiland e.o. op heft.

Een toegevoegde waarde van erfpacht is dat door het introduceren van erfpacht vermogen onder het bedrijf wordt gecreëerd. De erfpachtrechten op de grond gaan een waarde vertegenwoordigen, waardoor de vermogenspositie van de bedrijven wordt versterkt. Het is niet zeker of de ondernemers door de sterkere vermogenspositie met erfpacht makkelijker een financiering kunnen afsluiten. Rabobank is hier heel terughoudend in omdat zij financieringen grotendeels versterken op basis van het rendement wat de ondernemers behalen. Of er sprake is van reguliere pacht of erfpacht maakt voor het rendement niet uit. ABN AMRO geeft aan dat erfpacht daadwerkelijk wel meer of betere financieringsmogelijkheden biedt dan bij reguliere pacht. ABN AMRO kijkt meer naar het onderpand van de ondernemers en die stijgt door de waarde van de erfpachtrechten.

Een andere toegevoegde waarde van erfpacht ten opzichte van reguliere pacht is dat de erfpachtrechten verhandelbaar worden. Dat de grond overdraagbaar wordt heeft meerdere positieve effecten. De grondoverdracht wordt transparanter. De bedrijven die willen stoppen kunnen makkelijker het bedrijf staken doordat de verhandelbaarheid een waarde creëert die bij bedrijfsbeëindiging gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld de pensioenvoorziening. Het positieve effect van dat stoppers hun bedrijf makkelijker kunnen staken heeft weer het gevolg dat de blijvers door erfpacht meer groeimogelijkheden hebben. Dit zorgt ervoor dat de grondmobiliteit in het gebied zal gaan stijgen. Voor de cultuur van het Kampereiland zullen de bovenstaande toegevoegde waardes er mogelijk voor gaan zorgen dat de bedrijven op Kampereiland in de toekomst grootschaliger worden en er structuurverbetering plaatsvindt

in het gebied. Voor het landschap van Kampereiland hoeft schaalvergroting geen verslechtering te zijn. Schaalvergroting kan ook betekenen dat ondernemers een deel van de oude(re) schuren slopen voor nieuwe gebouwen. Om uitbreiding van grond te kunnen realiseren betekent het ook dat er stoppers zijn die de grond verkopen aan de blijvers. De stoppers die graag op de bestaande locatie blijven wonen zullen hoogstwaarschijnlijk niet alle schuren intact houden. Dit betekent dat er ook gebouwen in de toekomst zullen verdwijnen op Kampereiland. Daarnaast zal door de transparantere grondmarkt de grond van de melkveehouders meer versnipperd gaan liggen in het gebied.

De nadelen van erfpacht zijn dat de bedrijfsopbrengsten niet meteen doen stijgen. Dit omdat erfpacht geen invloed heeft op de posten van de winst- en verliesrekening met uitzondering op de canon ter vervanging van de post pachtprijzen. Als de bedrijfsopbrengsten niet stijgen en de bank wil niet extra financieren zal de bedrijfsontwikkeling nog steeds grotendeels achterblijven op andere vergelijkingsgebieden, doordat er nog steeds niet makkelijker kan worden geïnvesteerd in bijvoorbeeld fosfaatrechten of een uitbreiding van de stal.

5.2 Aanbeveling

Aan de hand van het onderzoek beveel ik het aan om erfpacht op het Kampereiland te introduceren om dat erfpacht ten opzichte van reguliere pacht enkele voordelen kent. Er moet wel gezegd worden dat erfpacht niet de oplossing is voor alle negatieve effecten van reguliere pacht die spelen op Kampereiland e.o. Daarbij zou ik als Stadserven zoveel mogelijk houden aan de in de deelvraag vier benoemde voorwaarden en dat ze deze voorwaarden zo min wijzigen om onzekerheid onder de veehouders te voorkomen. Dit is waarschijnlijk de enigste manier om de melkveehouders te overtuigen dat erfpacht een toegevoegde waarde voor het bedrijf kan zijn. Hieronder staan aanbevelingen benoemt voor de algemene erfpachtvoorwaarden:

- De uitgifte vindt plaats in erfpacht met het erfpachtafhankelijk recht van opstal.
- De uitgifte van de grond in erfpacht en het erfpachtafhankelijke recht van opstal voor de gebouwen geschiedt voor een bepaalde tijd van dertig jaar met het recht op verlenging, ingaande op het moment van vestiging van het erfpachtrecht.
- De jaarlijkse canon wordt bepaald op basis van het pachtprijzenbesluit. De canon wordt jaarlijks vooruitbetaald.
- De canon wordt telkens na verloop van een periode van één jaar geïndexeerd. De indexatie geschiedt op grond van consumentenprijsindex (CPI), gepubliceerd door het CBS per één januari van ieder jaar.
- De canon kan telkens na verloop van een periode van tien jaren worden herzien, danwel bij eventuele overdracht van de erfpacht. Op basis van de gemiddelde pacht prijs van het pachtprijzenbesluit de voorgaande tien jaar. Stadserven dient vier maanden voor het verstrijken van de tien jaar per aangetekende brief een voorstel te doen voor de hoogte van de nieuwe canon met ingang van de nieuwe periode.
- Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht met erfpachtafhankelijk recht van opstal op het moment van beëindiging verminderd met hetgeen de Stadserven uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.

- Na het verstrijken van de periode waarvoor het recht van erfpacht en opstal is uitgegeven, heeft erfpachter het recht om het registergoed opnieuw in erfpacht te verkrijgen, voor een periode van wederom 30 jaren, onder dan geldende (algemene) erfpachtvoorwaarden, waaronder begrepen een marktconforme canon.
- De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust in ondererfpacht uit te geven of te verhuren en te verpachten anders dan met schriftelijke toestemming van de verpachter.
- De overdracht van de erfpachtrechten kan alleen geschieden aan agrarische bedrijven op Kampereiland en voor de overdracht dient toestemming gevraagd te worden aan Stadserven. De erfpachtrechten kunnen tevens zonder belemmering overgedragen worden aan een bedrijfsopvolger tegen (ongeveer) dezelfde voorwaarden als zijn voorganger.
- Indien de gemeente Kampen besluit om afstand te doen van de bedrijven door deze te verkopen, dient de gemeente Kampen de erfpachters het eerste recht van koop aan te bieden.

Naast het introduceren van erfpacht zou het goed zijn dat Stadserven om tafel gaat met de veehouders. Erfpacht gaat namelijk niet op alle negatieve effecten van reguliere pacht een oplossing bieden. Een van de belangrijkste negatieve effecten van reguliere pacht waar erfpacht ook niet direct invloed heeft op het rendement. Voor het gebied en het behoud van de melkveehouders is het wel van belang dat de melkveehouders een goede boterham kunnen verdienen. Dit is met het huidige pachtbeleid de laatste jaren achtergebleven. Voor dit probleem zal er dus een andere oplossing moeten worden geboden dan erfpacht om de bedrijven te kunnen ontwikkelen. Deze oplossing zou het beste kunnen worden bedacht in samenspraak met de melkveehouders. Belangrijk is dat de Gemeente Kampen op een andere wijze moet investeren in het gebied dan dat ze in het verleden hebben gedaan.

Bronnenlijst

- Boerenbusiness. (2011-2017). *Boerenbusiness/melk-voer*. Geraadpleegd op 6 oktober 2017, van <http://www.boerenbusiness.nl/melk-voer/>
- Burgerlijk Wetboek 5, titel 7. erfpacht (2018)
- Burgelijk Wetboek Artikel 5:85 (2017).
- Burgerlijk Wetboek 7, titel 5. pacht. (2018)
- Burgerlijk Wetboek Artikel 7:101. 2017)
- Burgelijk Wetboek Artikel 7:311. (2017).
- Burgelijk Wetboek Artikel 7:325. (2017).
- Burgerlijk Wetboek Artikel 7:395 lid 1. (2017).
- Burgerlijk Wetboek Artikel 7:397. (2017).
- Burgerlijk Wetboek Artikel 7:399^e. (2017).
- Kampereiland. (2017). *Overhetkampereiland*. Geraadpleegd op 8 september 2017, van <http://hetkampereiland.nl/over-kampereiland.php>
- Kampereiland. (2017). *Kampereiland*. Geraadpleegd op 8 september 2017, van <http://hetkampereiland.nl/ligging.php>
- Kampereiland N.V. (2017). *Beleidsvisie de Stadservern 2018-2028*. Kampen: Kampereiland N.V.
- Koe, M. d. (2015, 4). *Agrarische erfpacht*. Tijdschrift voor Agrarisch Recht.
- Luijt, J., R.W. van der. & Voskuilen, M.J. (2011-2013). *Hoogst toelaatbare pacht prijzen per pacht prijsgebied*. Wageningen Economic Research, Den Haag.
- Methorst, R. (2015). *Economische bedrijfsontwikkeling melkveehouderij Kampereiland e.o. 2013*. Dronten: Aeres Hogeschool.
- Methorst, R. (2017). *Positie melkveehouderij op Kampereiland: pachtafhankelijkheid in perspectief*. Dronten: Aeres Hogeschool
- N-advocaten. (2015). *Pacht: wanneer is er sprake van het bedrijfsmatig uitoefenen van de landbouw?*. Geraadpleegd op 7 april 2018, van <http://www.n-advocaten.nl/geen-categorie/pacht-wanneer-is-er-sprake-van-het-bedrijfsmatig-uitoefenen-van-de-landbouw/>
- Notaris. (sd.) *erfpacht-en-erfpachtvoorwaarden*. Geraadpleegd op 29 maart 2018, van <https://www.notaris.nl/erfpacht-en-erfpachtvoorwaarden>
- Overheid. (2018). *Wet op Belasting van Rechtsverkeer Artikel 15 lid 1 letter q (2018)*. Geraadpleegd op 3 april 2018, van <http://wetten.overheid.nl/>

- Pachtersbondkampereiland. (sd). Beleidsvisie de Stadserven 2018-2028. Geraadpleegd op 28 januari 2018, van <https://pachtersbondkampereiland.nl>
- Silvis, H.J., Meer, R.W. van der. & Voskuilen, M.J. (2017). *Pachtafhankelijke bedrijven in beeld*. Wageningen Economic Research, Den Haag.
- Silvis, H.J., Meer, R.W. van der. & Voskuilen, M.J. (2014-2017). *Pachtnormen*. Wageningen Economic Research, Den Haag.
- Stadserven. (2014). *Eigendom*. Geraadpleegd op 13 september 2017, van <http://stadserven.nl/index.php/eigendom>
- Valk W.L., Snijders G.M.F., & Verbakel- van Bommel H.A. (2014). *Akkoord van Spelderholt*. Tijdschrift voor Agrarisch Recht.
- Valk W.L., Snijders G.M.F., & Verbakel- van Bommel H.A. (2016). *Eindakkoord van Spelderholt*. Tijdschrift voor Agrarisch Recht.
- Vonck, F. J. (2013, 6 6). *De flexibiliteit van het recht erfpacht*. Groningen: Vonck en Boom juridische uitgevers.
- Weeren, M. van. (2014). *50 vragen over erfpacht*. Deventer: Kluwer.

Bijlage 1: Verklarende woordenlijst

Blooteigenaar:	De blooteigenaar (verpachter) is de eigenaar van een onroerende zaak, terwijl een ander (erfpachter) het zakelijk recht heeft op de zaak.
Erfpacht:	Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andermans onroerende zaak te houden en te gebruiken tegen een betaling van een canon (Burgelijk Wetboek Artikel 5: 85).
Exploit:	Ook wel exploit genoemd, is een akte waarin verslag wordt gedaan van een officiële overhandiging van een gerechtelijk stuk zoals een dagvaarding of een vonnis.
Financieringspositie:	De positie om vreemd vermogen aan te kunnen trekken.
Fiscale positie:	Geeft aan hoeveel belasting er afgedragen moet worden.
Hypotheek:	Een hypotheek is een lening met een onroerende zaak als onderpand.
Landbouvvrijstelling:	De landbouvvrijstelling houdt in dat met de verkoop van de landbouwgrond behaalde boekwinst is vrijgesteld als de winst toe te rekenen is aan de waardeontwikkeling bij voorgezet gebruik van het landbouwbedrijf. Wordt er bij verkoop meer betaald dan de WEVAB waarde, dan is het meerdere belast.
Melioratierecht:	Gebruikswaarde via benadering van afschrijving.
Opstalrecht:	Opstalrecht is het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of verkrijgen (Burgelijk Wetboek Artikel 5:101, 2017).
Pacht:	Pacht is een persoonlijk recht waarbij de ene partij (de verpachter) een onroerende zaak aan een andere partij (de pachter) in gebruik geeft voor de landbouw en de pachter voldoet aan een geldelijke tegenprestatie (Burgelijk Wetboek Artikel 7:311, 2017).
Rechtspositie:	De rechten en plichten van de erfpachters en verpachters.
Retentierecht:	Het retentierecht is het recht van een schuldeiser om een goed dat hij onder zich heeft niet af te geven aan de schuldenaar zolang zijn prestatie of inspanning niet is betaald.
Vermogenspositie:	Het aandeel eigen vermogen binnen het bedrijf. Een hoger eigen vermogen betekent een sterkere vermogenspositie.
WEVAB:	WEVAB betekent Waarde Economisch Verkeer Agrarische Bestemming. Anders gezegd de agrarische waarde van de grond ofwel de waarde die een andere agrariër voor de grond wil geven.

Bijlage 2: Interviews

Interview Stadserven

(Michiel de Koe, voorzitter van Stadserven Kampereiland N.V.)

Welke voor- en nadelen ziet u in erfpacht ten opzichte van de huidige reguliere pacht?

Gezien de situatie op Kampereiland zijn puur inhoudelijk alleen maar voordelen bij het introduceren van erfpacht. Het ligt wel aan de manier hoe erfpacht vorm wordt gegeven. Voordelen die door erfpacht voortvloeien zijn de vermogensvorming en de versterking van de financieringscapaciteit. Dit zijn belangrijke randvoorwaarden van de structuurverbetering op Kampereiland e.o.

Het nadeel bij het introduceren van erfpacht is dat de melkveehouders overtuigd moeten worden. Veel melkveehouders zijn terughoudend. Het is daarom belangrijk dat erfpacht op de juiste manier wordt geïntroduceerd.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

De voornaamste kans die zich voor het hele gebied voor doet bij de introductie van erfpacht is de vergroting van de grondmobiliteit. De grondmobiliteit is noodzakelijk om de achterblijvende bedrijfsontwikkeling op Kampereiland e.o. te verbeteren.

Welke kansen ziet u voor de bedrijven als erfpacht wordt geïntroduceerd?

De introductie van agrarische erfpacht biedt voor alle bedrijven kansen, zowel voor de stoppers als de blijvers. Voor de bedrijven met weinig toekomstperspectief of geen opvolger creëert erfpacht een waarde die bij bedrijfsbeëindiging gebruikt kan worden voor o.a. een pensioenvoorziening. Bij bedrijfsbeëindiging van reguliere pacht komt vaak geen waarde vrij voor de stopper. Voor blijvers biedt erfpacht een grotere zekerheid. Op continuïteit hoeft reguliere pacht of erfpacht nauwelijks van elkaar te verschillen als er maar de juiste voorwaarden aan erfpacht wordt gesteld. De kansen voor de blijvende bedrijven zit hem vooral in de sterkere balanspositie en daarbij ook de financieringspositie die wordt versterkt.

Hoe ziet u een transitie van pacht naar agrarische erfpacht ingericht worden? Wat zijn hierbij belangrijke aspecten?

De belangrijkste voorwaarden zijn:

1. De canon van agrarische erfpacht moet op pachtprijsniveau blijven. Het is belangrijk dat de bedrijfsresultaten van de melkveehouders niet veranderen door zwaardere lasten.
2. Het beste is dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van inflatie. Om een stabielere canon te creëren
3. Om wel het pachtprijsniveau aan te houden is het van belang dat bijvoorbeeld iedere 10 jaar een canon herziening wordt geïntroduceerd.
4. De duur van de erfpachtovereenkomst ziet Stadserven het liefst op 30 jaar met recht op verlenging. Sterker nog Stadserven is verplicht om de overeenkomsten altijd te verlengen. Tenzij er een gegronde reden is tot opzegging (Burgerlijk Wetboek 5, artikel 87 lid 2). De verlenging geldt wel onder dan de geldende voorwaarden van de erfpachtovereenkomst. Deze voorwaarden moeten wel enigszins vergelijkbaar zijn met de oude erfpachtvoorwaarden.

5. Als de gemeente besluit om afstand te doen van Kampereiland e.o. door het te verkopen, hebben de erfpachters de eerste recht van koop. Zodat de melkveehouders niet zwaar benadeeld worden als de grond en opstallen in handen komt van een commerciële partij.
6. Bij het overdragen van de grond of het gehele bedrijf moet er toestemming worden gevraagd aan Stadserven. De overdracht kan ook alleen plaatsvinden binnen Kampereiland.
7. De conversie van reguliere pacht naar erfpacht kan het best in etappes plaatsvinden. De manieren van conversie zijn, vrijwillig, op basis van opnieuw uit te geven gronden alleen in erfpacht uit te geven en de overdracht van een bedrijf of stuk grond aan een derde kan ook alleen op basis van erfpacht.

Interview melkveehouder Kampereiland

In verband met de privacy worden er geen namen genoemd.

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Erfpacht kan een alternatief zijn, maar het moet wel een meerwaarde voor de pachter bieden. De canon moet niet te veel kunnen veranderen en het moet wel een stabiele factor zijn als kostenpost.

Welke voor- en nadelen ziet u bij erfpacht en opzichte van de huidige reguliere pacht?

Voordelen: Een voordeel van erfpacht is dat het een manier kan zijn om stoppende pachters eerder te laten stoppen als er een zekere waarde uit te halen is. Dit betekent meer mobiliteit.

Nadelen: Erfpacht kan prijsopdrijvend werken voor de zittende pachters.

Welke kansen ziet u voor het bedrijf als het huidige pachtsysteem wordt veranderd naar erfpacht?

Zelf zie ik weinig kansen aangezien er te weinig potentiële stoppers zijn.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Als erfpacht ook mag worden vervreemd naar buiten, komen er veel polderboeren op af. Het karakteristieke beeld van Kampereiland zal negatief veranderen. Blijft alles binnen Kampereiland dan kan het mogelijk positiever uitpakken.

Hoe kijkt u naar u rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie als erfpacht wordt geïntroduceerd?

- Rechtspositie: Verbeterd afhankelijk van de voorwaarden.
- Vermogenspositie: Verbeterd
- Financieringspositie: Het verbetert alleen als de bank er een waarde aan toekent.
- Fiscale positie: Hier heb ik geen zicht op.

Welke mogelijkheden tot financiering ziet u ontstaan er als het melkveebedrijf is uitgegeven in erfpacht?

Momenteel is de bank nog erg terughoudend. De bank zal niet ineens makkelijker gaan financieren of een lagere rente toekennen. Als hier geen voordeel uit te halen is, is het invoeren van erfpacht niet zinvol.

Denkt u dat u dat u weer makkelijker vermogen op kan bouwen als erfpacht is geïntroduceerd?

Niet direct, mede door de houding van de bank.

Denkt u dat u er over het algemeen beter voor komt te staan als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Eigenlijk niet.

Als erfpacht wordt geïntroduceerd op welk moment ziet u het overgangsrecht het liefst gebeuren?

In eerste instantie liever niet, omdat de voordelen bij de bank nog niet zichtbaar zijn en de voorwaarden van erfpacht zijn nog onvolledig. Als het dan toch doorgedrukt wordt, dan alleen als er financiële voordelen aan zitten en dan zou het direct kunnen.

Zijn er verder nog dingen die u kwijt wil of dingen die ik mee moet nemen in het onderzoek?

De voorwaarden voor invoering erfpacht zijn nog onvoldoende en onvolledig. Dit hoor je ook bij de collega's en de bank. Pas als je als pachter dit goed in beeld hebt, kun je een juiste keuze maken: wel of geen erfpacht.

Interview melkveehouder Kampereiland

In verband met de privacy worden er geen namen genoemd.

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Dit is afhankelijk van de voorwaarden die aan erfpacht komen te hangen. Erfpacht moet wel een aanvulling hebben op de reguliere pacht. Ook moeten de erfpachtvoorwaarden zoveel mogelijk overeenkomen met voorwaarden van reguliere pacht. Erfpacht is wel een mooi instrument om pachters uit te kopen en deze grond bij andere pachters te krijgen.

Welke voor- en nadelen ziet u bij erfpacht en opzichte van de huidige reguliere pacht?

Voordelen: Erfpacht is een stukje zekerheid die je kunt bieden richting de bank (in theorie). De rechten op erfpacht wordt gezien als onderpand. Voor de Stadserven als verpachter is het voordeel dat ze de afgaande pachter een vergoeding kunnen geven en deze terug kunnen vragen van opkomende pachter.

Nadelen: Nadelen van erfpacht zijn de voorwaarden. Reguliere pacht is in principe een oneindig systeem en erfpacht is een tijdelijk systeem voor de pachter.

Welke kansen ziet u voor het bedrijf als het huidige pachtsysteem wordt veranderd naar erfpacht?

Wellicht ligt er een kans bij uitbreiding. Het is misschien iets makkelijker om een financiering af te sluiten. In mijn situatie vraag ik me af of heel veel verschil maakt richting de financier. Met het huidige bedrijf heb ik ook wel pandrechten aangekocht met een financiering van de bank. Het draait voor de bank voor een groot deel om de toegevoegde waarde die je kunt creëren met een investering (ondernemersplan) en hoe je de afgelopen jaren hebt gedraaid.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Op dit moment ligt het probleem vooral bij de te dure pacht. De vraag is of een heel aantal bedrijven de inhaalslag nog wel kunnen maken ook met erfpacht. Er zijn bedrijven die zoveel moeten investeren, wat wellicht wel helemaal niet meer haalbaar is. Had er niet veel eerder al wat moeten gebeuren? De hoge pacht is de grootste oorzaak van de achteruitgang van de bedrijven.

Hoe kijkt u naar u rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie als erfpacht wordt geïntroduceerd?

- **Rechtspositie:**
Het is afhankelijk van de voorwaarden, daar staat of valt het mee. Je kunt alle voorwaarden opnemen die maar wenselijk zijn, maar bij de pachter en verpachter zit gedeeltelijk een tegenovergesteld belang. Door erfpacht hoeft de positie niet te verslechteren, maar in theorie biedt erfpacht wel minder zekerheid en de kans is groot dat hier ook het probleem gaat liggen.
- **Vermogenspositie:**
In theorie zal de vermogenspositie verbeteren als de huidige pachter bij erfpacht geen insteekrecht hoeft te betalen. Erfpachtrecht heeft wel een waarde, maar kan deze waarde wel geactiveerd worden door de opvolger? Je kan het voor financiering meenemen, maar bij opvolging kan het niet uit als er een bepaalde waarde van bijvoorbeeld 10.000 per hectare aan hangt.
- **Financieringspositie:**
In theorie kun je meer qua financiering bij erfpacht dan bij reguliere pacht, maar uiteindelijk draait het om een rendabele bedrijfsvoering wat bepaalt of je een financiering kunt krijgen.
- **Fiscale positie:**
Hier durf ik geen uitspraak over te doen. Misschien kleine voordelen, maar pachtrecht valt al af te schrijven. Staat of valt met de voorwaarden.

Welke mogelijkheden tot financiering ziet u ontstaan er als het melkveebedrijf is uitgegeven in erfpacht?

Ik weet niet of het veel extra mogelijkheden biedt.

Denkt u dat u dat u weer makkelijker vermogen op kan bouwen als erfpacht is geïntroduceerd?

Erfpacht heeft hier geen invloed op. Alleen door een goed resultaat op de winst- en verliesrekening bouw je gemakkelijker eigen vermogen op. Als de canon op dezelfde waarde blijft van de huidige reguliere pacht prijs gaat het vermogen niet groeien. Alleen bij een lagere canon ga je dit effect bereiken. Ik zie niet in dat het zoveel beter wordt en ook als je opvolger hebt krijg je de waarde niet uit de grond. Alleen stoppers biedt het wat vermogen of er moeten veel meer belangstellende komen door erfpacht. Alleen veel belangstelling in erfpacht geloof ik nog niet zo zeer in. Mijn conclusie is zolang er niet wat aan de hoogte van de pacht of in de toekomst de canon wordt gedaan is het melkveebedrijf nog steeds niet rendabel.

Er wordt op dit moment te makkelijk geredeneerd. Het vermogen onder het bedrijf komt pas tot waarde als je het bedrijf beëindigt. Pacht prijs verlaging levert wel iets op. Ik denk dat erfpacht alleen kansen biedt als eronder aan de streep op de winst- en verliesrekening meer geld wordt verdiend. Dit is een hele lange termijn kwestie en ik vraag me af of veel boeren nog de tijd hebben om deze tijd uit te zitten.

Denkt u dat u er over het algemeen beter voor komt te staan als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Nee ik denk niet dat het bedrijf er beter voor komt te staan. Alleen als de prijzen lager worden komt het bedrijf er beter voor te staan.

Als erfpacht wordt geïntroduceerd op welk moment ziet u het overgangsrecht het liefst gebeuren?

Voorlopig ga ik niet over van reguliere pacht op erfpacht. Ik sta niet direct klaar om de pacht om te zetten in erfpacht.

Zijn er nog dingen die u kwijt wil of dingen die ik mee moet nemen in het onderzoek?

Om erfpacht te laten slagen is het belangrijkst dat er een manier wordt gevonden wat de winst- en verliesrekening er beter op maakt. Dit is alleen mogelijk door de erfpacht te verlagen ten opzichte van de reguliere pacht. Anders is erfpacht alleen aantrekkelijk voor stoppers en niet voor blijvers.

Interview melkveehouder Kampereiland

In verband met de privacy worden er geen namen genoemd.

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Ik ben behouden positief over erfpacht. Op dit moment heb ik er nog mijn vraagtekens bij. Dit komt omdat het afhankelijk is van de voorwaarden die aan de erfpacht worden gesteld.

Welke voor- en nadelen ziet u bij erfpacht en opzichte van de huidige reguliere pacht?

Voornadelen: De voordelen van erfpacht is de financieringsmogelijkheid en erfpacht zorgt voor een bepaalde waarde in het bedrijf. Voor de ontwikkeling van de bedrijven en het gebied is het een positieve stap.

Nadelen: Bij erfpacht is er sprake van een vrije prijs. Dit betekend geen beschermde status voor mij als erfpachter. Daar zet ik dan ook mijn grootste vraagtekens bij. De voorwaarden die hier aan worden gesteld zijn dan ook heel belangrijk.

Welke kansen ziet u voor het bedrijf als het huidige pachtsysteem wordt veranderd naar erfpacht?

Voor mijzelf zie ik niet heel veel kansen als erfpacht wordt geïntroduceerd. Ik heb op dit moment nog geen opvolger en uitbreiding is voor de komende jaren daarom ook niet van belang. Alleen als stopper zie ik eventueel wel kansen aangezien ik hoop dat erfpacht meer waarde houdt dan reguliere pacht. Voor bedrijven die aan schaalvergroting willen doen zie ik meer kansen.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Ik zie voor het gebied kansen voor ontwikkeling, maar ik zit op de Pieper met acht andere veehouders dus hier is de kans op ontwikkeling minder groot. Ik heb al een stoppende melkveehouder overgenomen. Ik heb al een kans gehad om te ontwikkelen, maar andere veehouders niet.

Hoe kijkt u naar u rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie als erfpacht wordt geïntroduceerd?

- **Rechtspositie:**
Als het gaat om de rechtspositie ben ik bang voor verslechtering. Hoe zit het met opvolging? Hoe zit het met de grens van 65? Kan ik er makkelijker af worden gezet?
- **Vermogenspositie:**
De vermogenspositie wordt beter omdat een erfpachtrecht een zakelijk recht is en dus een waarde kent.
- **Financieringspositie:**
De financieringspositie wordt ook beter doordat erfpachten een waarde hebben. Ook een van de belangrijkste redenen om eventueel wel naar erfpacht over te stappen.
- **Fiscale positie:**
Hier durf ik niks op te zeggen. Hier ben ik niet echt in thuis.

Welke mogelijkheden tot financiering ziet u ontstaan er als het melkveebedrijf is uitgegeven in erfpacht?

Voor mijn bedrijf zie ik niet zoveel mogelijkheden tot financiering ontstaan. Door de eigen grond is mijn financieringspositie al redelijk dus voor mij niet direct aan de orde. Enige voordeel wat er door erfpacht valt te halen is wellicht een renteverlaging.

Denkt u dat u er over het algemeen beter voor komt te staan als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Ja, op het gebied van vermogen. Erfpacht is een recht die in de ogen van de bank waarde heeft.

Als erfpacht wordt geïntroduceerd, op welk moment ziet u het overgangsrecht het liefst gebeuren?

Ik zou alleen de overstap van reguliere pacht naar erfpacht maken als erfpacht invloed heeft op een hogere waarde van de grond en de gebouwen als ik er mee ga stoppen.

Interview melkveehouder Kampereiland

In verband met de privacy worden er geen namen genoemd.

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Voor mijn bedrijf zie ik niet direct een voordeel. Wellicht wel op lange termijn bij uitbreiding of opvolging, maar op dit moment moeilijk te zeggen omdat ik geen goed beeld heb van de insteek van erfpacht. Nieuwe grond zie ik wel liever in erfpacht verkregen worden, want bij reguliere pacht betaal je voor pachtrecht en je weet niet of het de waarde houdt en erfpacht behoudt zijn waarde wel door het recht wat onder erfpacht rust.

Welke voor- en nadelen ziet u bij erfpacht en opzichte van de huidige reguliere pacht?

Voordelen: Erfpacht is financierbaar. Ik kan naar de bank voor schaalvergroting. Dit is ook het doel van erfpacht. Daarmee kan je de vermogenspositie vergroten doordat de erfpachtrechten op de balans zijn terug te vinden.

Nadelen: Bij reguliere pacht zijn generaties veilig gesteld doordat het altijd overdraagbaar is. Erfpacht recht is overdraagbaar maar voor de bepaalde tijd dat is afgesproken in de erfpachtovereenkomst.

Welke kansen ziet u voor het bedrijf als het huidige pachtsysteem wordt veranderd naar erfpacht?

Direct niet, maar met groei en opvolging een plus. Ik zie niet dat er ineens een waarde stijging wordt gecreëerd. De balanspositie wordt niet in een keer versterkt. Hier gaat minimaal een generatie overheen.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Op korte termijn zie ik geen plus voor het gebied. Op korte termijn kan het proces alleen op gang gezet worden. Op lange termijn creëert het vermogensopbouw. Wat zich waarschijnlijk doorzet in een ontwikkeling van het hele gebied.

Hoe kijkt u naar u rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie als erfpacht wordt geïntroduceerd?

- Rechtspositie:
Reguliere pacht is veiliger. Bij reguliere pacht ben je als pachter beschermd. Bij erfpacht is het afhankelijk van de bepalingen die worden opgenomen. Misschien staan we nu ook wel in een te goed recht.
- Vermogenspositie:
Verbetering, als het maar wel gefinancierd kan worden. Dus de huidige positie vermogenspositie is nu ook van belang.
- Financieringspositie:
Als de vermogenspositie groeit sta je ook sterker voor de bank.
- Fiscale positie: onbekend.

Welke mogelijkheden tot financiering ziet u ontstaan er als het melkveebedrijf is uitgegeven in erfpacht?

Afhankelijk van de insteek. Vermogen kan je veiligstellen. Er is meer ruimte als gaat om financiering.

Erfpacht kent geen groot voordeel als gaat om de reserveringscapaciteit. Wellicht is erfpacht ook wel een nadeel als erfpacht 25 jaar duurt kun je nooit langer dan 25 jaar financieren.

Denkt u dat u dat u weer makkelijker vermogen op kan bouwen als erfpacht is geïntroduceerd?

Door de rechten die door erfpacht op de grond komen stijgt het vermogen.

Denkt u dat u er over het algemeen beter voor komt te staan als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Met de situatie die er nu is denk ik dat we er beter voor komen te staan. Maar je staat wel wat onzekerder in de markt omdat het maar voor een bepaald aantal jaren is vastgesteld.

Als erfpacht wordt geïntroduceerd op welk moment ziet u het overgangsrecht het liefst gebeuren?

Bij uitbreiding van grond zie ik meteen kansen om het in erfpacht over te nemen. Maar op dit moment zie ik geen voordeel, omdat wij niet aan uitbreiding gaan doen. Op dit moment zie ik ook nog meer kansen in een samenwerking dan de overstap naar erfpacht. Dit levert meer op en er hoeft minder met de fiscus afgerekend te worden.

Interview Countus

(André Verduijn, Fiscalist)

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Erfpacht heeft zijn charme. Erfpacht vertegenwoordigt een waarde die bij de bank wordt gezien als een zekerheid. Ook versterkt erfpacht bepaalde bedrijfsaspecten. Reguliere pacht geeft wel meer zekerheid voor de pachter, maar vertegenwoordigd geen waarde. Daarnaast kent pacht veel strengere regels als het gaat om indeplaatsstelling. Erfpacht is een stuk flexibeler.

Met erfpacht kan heel veel geregeld worden, waardoor erfpacht op veel aspecten kan lijken op reguliere pacht. Vanuit Stadserven is het een goede gedachte om erfpacht te introduceren als erfpacht tegen dezelfde voorwaarden dan reguliere pacht wordt aangeboden.

Welke voor- en nadelen ziet u in erfpacht ten opzichte van de huidige reguliere pacht?

Voordelen:

- Door erfpacht stijgt de verhandelbaarheid van de grond dit versterkt de bedrijven. Makkelijker verhandelbaar/overdraagbaar.
- Als erfpacht tegen dezelfde voorwaarden dan reguliere pacht wordt aangeboden is erfpacht aantrekkelijker.
- Bij erfpacht heb je theoretisch meer zekerheid bij de bank.

Nadelen:

- Bij bedrijfsoverdracht zijn erfpachtrechten waardevolle rechten. De kans is groot dat een opvolger dit niet kan ophoesten. Het is dan bij overname van belang om afwijken van de marktwaarde en de rechten tegen een bepaalde overnamesom over te doen.
- Erfpacht zal de bedrijfswinst niet meteen doen stijgen, maar de bedrijfsstructuur zal wel versterken. Erfpacht is een indirecte versterking. Het is stil eigen vermogen dus alleen voor financierbaarheid positief.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

De flexibiliteit stijgt in het gebied. De overname en uitwisselingen van bedrijven zou in de loop van de jaren steeds makkelijker worden. Door erfpacht is het overdragen van grond makkelijker doordat je zelf mag beslissen aan wie je de grond verkoopt. Er komt hierdoor een grondmarkt op gang.

Ziet u ook nog bedreigingen bij de introductie van erfpacht voor het gebied of voor de melkveehouders?

Bij reguliere pacht kent de pachter het recht van indeplaatsstelling, waarborging en continuïteit. Deze rechten zijn niet officieel van toepassing bij erfpacht, maar kan wel opgenomen worden in de erfpachtvoorwaarden.

Reguliere pacht is makkelijker overdraagbaar dan erfpacht, vanwege de waarde van de erfpachtrechten. In praktijk kan erfpacht ook prima over gedragen worden. Fiscaal zijn er genoeg dingen te regelen bij overname. De vrije markt heeft hier ook altijd al mee te maken en dan nog in grotere mate, doordat

alles eigendom is. Ook is de kans groot dat de sterke bedrijven groeien en de zwakkere bedrijven blijven achter. Ook dit risico speelt in de vrije markt. Alleen als je van reguliere pacht komt is dit een nadeel.

Is de introductie van erfpacht niet aantrekkelijker voor stoppers dan voor de blijvers op Kampereiland?

Stoppers hebben het voordeel dat ze het te gelde kunnen maken. Ze kunnen meer vermogen vangen met erfpacht door de verhandelbare waarde op erfpacht. Maar voor de blijvers is erfpacht geen nadeel. De blijvers kunnen in de toekomst de grond ook makkelijker overdragen aan een ander en degene die willen groeien kunnen in de toekomst makkelijker kopen doordat erfpacht de grondmarkt meer in beweging brengt. De stoppers hebben dus wel daadwerkelijk een voordeel, maar de blijvers hebben absoluut geen nadeel. Alleen op het gebied van bedrijfsoverdracht staat er meer waarde op de balans, maar dit hoeft met de huidige wetgeving die hier voor geregeld is per saldo geen nadeel te zijn. Veel veehouders in Nederland hebben hier altijd al mee te maken.

Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarisch erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?

- **Rechtspositie:**
Economisch gezien blijft de rechtspositie bijna hetzelfde. Juridisch gezien is er wel verschil, maar de voorwaarden zijn zo te bepalen dat het bijna geen verschil hoeft te maken. Erfpacht kent zelfs een pluspunt, de erfpachtrechten zijn namelijk overdraagbaar is. Voor de blooteigenaar blijft de positie ook praktisch hetzelfde.
- **Vermogenspositie:**
Erfpacht versterkt de verhandelbaarheid en het biedt een stukje zekerheid bij financiering. In relatieve zin is erfpacht een verbetering. Maar uiteindelijk kijkt de bank ook voor een groot gedeelte naar de reserveringscapaciteit/cashflow. Economisch gezien worden de blooteigenaar en de erfpachters er niet slechter van. De inkomsten zullen niet direct verbeteren.
- **Financieringspositie:**
Met erfpacht creëer je waarde en dus zekerheid. Daarnaast zijn erfpachtrechten verhandelbaar en versterkt het je bedrijf.
- **Fiscale positie:**
Fiscaal gezien kan er gekeken worden naar de verkopers kant, de kopers kant en de kant bij bedrijfsoverdracht.
 - Op de markt kan het erfpachtrecht tegen een bepaalde prijs verkocht worden. De waardestijging die de grond (het erfpachtrecht) ondergaat is vrijgesteld van belasting onder de landbouwwijstelling. De latente waarde valt niet onder de landbouwwijstelling. Dus de waarde die het erfpachtrecht heeft bij omzetting van reguliere pacht naar erfpacht is wel belast en als deze waarde in de boeken volgens de belastingdienst te laag is kan er nog een groter deel belast worden.
 - Aan de kopers kant kan je de erfpachtrechten op de balans zetten en in sommige situaties afschrijven. Bij vorm van erfpacht met verlening is er geen sprake van afschrijving, omdat het altijd zijn waarde houdt op de balans. Bij verkoop geldt hier ook de landbouwwijstelling.
 - Reguliere pacht kent geen waarde want het is een persoonlijk recht. In principe hoeft er bij bedrijfsoverdracht nauwelijks een waarde voor worden betaald. Bij erfpachtrecht kan

de waarde wellicht een issue worden. De opvolgers kunnen deze niet voor marktwaarde kopen, dit kunnen ze simpelweg niet betalen. Om als opvolger een kans te krijgen om het bedrijf over te nemen is het van belang de overnamesom lager te zetten dan de marktwaarde. Fiscaal is dit geen probleem, maar erfrechtelijk wordt het lastiger als er meer familieleden in het spel zijn. Fiscaal kan er een schenking worden gedaan aan de opvolger. Met de bedrijfsopvolgersregeling is deze schenking bijna helemaal vrijgesteld van schenkbelasting. De enigste voorwaarde die van belang is dat het bedrijf minimaal vijf jaar voorgezet moet worden. Ook is er een fiscale regeling dat de bedrijfsoverdrager geen inkomstenbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde die is gecreëerd bij bedrijfsoverdracht (dit gaat spelen bij de conversie van pacht naar erfpacht, maar speelt ook bij bijvoorbeeld gebouwen of machines). Deze som wordt doorgeschoven naar de opvolger. Zolang het bedrijf niet wordt beëindigd zal deze belasting niet te hoeven worden betaald. Uiteindelijk is bedrijfsovername geen probleem door gunstige fiscale regelingen.

Welke mogelijkheden tot financiering ontstaan bij de melkveebedrijven als ze zijn uitgegeven in erfpacht?

De mogelijkheden qua financiering zullen niet meteen groeien. Er wordt grotendeels gekeken naar de cashflow. Erfpacht vertegenwoordigt een waarde dus ze staan wel wat zekerder bij de bank.

Het eigen vermogen gaat stijgen door de erfpachtrechten die aan het bedrijf worden toegekend, maar ziet u verder het eigen vermogen makkelijker groeien als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Door erfpacht ga je geen direct effect zien op de winst- en verliesrekening. De stijging in het vermogen zit alleen in de waarde van de erfpachtrechten.

Manieren om met erfpacht winst en verliesrekening te laten verbeteren. Als dit niet het geval is kunnen ze dan niet beter blijven bij reguliere pacht?

De enigste verandering is dat pacht bij erfpacht canon wordt. Zolang de prijs hiervan hetzelfde blijft is er op de winst- en verliesrekening geen verschil te zien. De waarde op de balans stijgt wel. De waardeinstijging van het erfpachtrecht komt ten gunste van de erfpachter.

Als u kijkt naar de net benoemde posities denkt u dan dat beide partijen er uiteindelijk in het algemeen beter van worden als agrarische erfpacht wordt geïntroduceerd?

Ja, in ieder geval geen verslechtering.

Biedt erfpacht nog wel een oplossing voor de veehouders die heel erg achterlopen qua investeringen? Had er dan niet al veel eerder wat moeten gebeuren?

Het wordt er niet anders op dan bij reguliere pacht. Alleen positie bij de bank en voor de bedrijfsstructuur wordt wel versterkt.

Hoe ziet u een transitie van pacht naar agrarische erfpacht ingericht worden? Wat zijn hierbij belangrijke aspecten?

1. Wanneer is het volgens u het beste om het overgangsrecht aan te bieden?

Het is als veehouder bij uitbreiding en stoppen allebei waardig om naar erfpacht over te gaan.

Wat is de beste termijn (duur) om een erfpachtovereenkomst aan te bieden?

Dertig jaar met verplichte verlening. De verplichte verlening is een must om de veehouders warm te krijgen om over te gaan op erfpacht.

2. Waar zou u de canon op baseren?

De canon moet niet hoger worden dan de reguliere pachtprizen.

3. Hoe vaak zou er een herziening moeten worden opgenomen?

Tien jaar is vrij lang, de prijzen kunnen behoorlijk uiteenlopen. Wellicht één keer in de vijf jaar en elke jaar een indexering toepassen. Aan de andere kant heb je bij tien jaar ook minder onrust. Het ligt er voornamelijk aan wat de prijzen doen, het kan namelijk twee kanten op gaan.

4. Hoe zien jullie het voor u met opzegging? Opzeggingstermijn? Stilzwijgende verlenging? Opzegging erfpachter? Wel of geen ondererfpacht? Verlenging of opleggen nieuw pakket?

Het is het best dat er dezelfde bepalingen worden opgenomen dan bij reguliere pacht. Verhuur of ondererfpacht moet uitgesloten worden zodat de erfpachters bij een in verhouding lage canon die zij betalen zelf niet voor een hogere prijs kunnen verhuren of verpachten en er veel geld tussen uithalen.

Van een nieuw pakket bij verlening worden de veehouders onzeker van. Dit ga je bij de boeren onderling niet voor elkaar krijgen. Je kunt bij het overdoen naar een nieuwe erfpachter een nieuw pakket opstellen, maar het ligt eraan welke voorwaarden je komt.

5. Welke voorwaarden moeten worden gesteld aan heruitgifte erfpacht met recht van opstal? Bedrijfsovername of bedrijfsontwikkeling of allen te gelijk?

De aanpassingsmogelijkheden moeten zo min mogelijk toegestaan worden. Anders komt er te veel onrust bij de veehouders met het gevolg dat ze niet op erfpacht over willen gaan. Helemaal ontkomen doe je er niet aan. Het moet zo vastgelegd worden dat herijking toegestaan is met uitzondering op de verlenging en de prijs.

6. Welke voorwaarden moeten er worden gesteld bij overdracht? (Toestemmingsvereiste, alleen boeren onderling of ook buiten Kampereiland).

Op de overdraagbaarheid van de grond moet zo min mogelijk regulering op zitten. Toestemmingsvereiste is van belang om de grond binnen Kampereiland te houden. Een voorkeursrecht op veehouders binnen het gebied. Alleen als er geen interesse is in de grond bij de veehouders binnen Kampereiland is het dan niet een optie om het aan een buitenstaander te verkopen?

Interview ABN AMRO

(Bert Pierik, Relatie Manager Agrarische bedrijven)

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Met het instrument erfpacht kan je meer dan reguliere pacht, vooral als het gaat om een financiering bij de bank. Erfpacht vertegenwoordigt een (markt)waarde, daarom kun je op erfpacht een financiering afsluiten. De marktwaarde wordt o.a. bepaald door de vraag- en aanbod. Een vorm van eeuwigdurende erfpacht zal de prijs waarschijnlijk hoger uitvallen dan een vorm van erfpacht voor bepaalde tijd. Daarnaast wordt de waarde ook bepaald door de condities van de grond.

Welke voor- en nadelen ziet u in erfpacht ten opzichte van de huidige reguliere pacht?

Ik zie niet direct nadelen bij erfpacht voor zowel erfverpachter als erfpachter. De pachters hebben bij pacht wel meer bescherming dan bij erfpacht. In de erfpachtvoorwaarden kan de bescherming wel geregeld worden. Wordt dit goed geregeld dan kent erfpacht alleen maar voordelen. De voordelen van erfpacht zijn o.a. dat de veehouders met het erfpachtrecht een financiering kunnen afsluiten.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Als de veehouders allemaal hun financiering op orde kunnen krijgen is dit voor de bedrijfsontwikkeling op Kampereiland een plus.

Ziet u ook nog bedreigingen bij de introductie van erfpacht voor het gebied of voor de melkveehouders?

Een nadeel kan zijn dat de prijzen door erfpacht zodanig stijgen dat dit een nadelig effect kan hebben op de groei van de melkveehouderijbedrijven.

Is de introductie van erfpacht niet aantrekkelijker voor stoppers dan voor de blijvers op Kampereiland?

Het is waar dat erfpacht voor de stoppers een vermogenstitel op levert, maar dit geldt ook net zo goed voor de veehouders die doorgaan met hun bedrijf. De nadelen van erfpacht voor de blijvers zijn kleiner dan de voordelen.

Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarisch erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?

Ik denk dat er hoofdzakelijk alleen maar voordelen aanzitten voor de veehouders en dat het voor de blooteigenaar weinig verschil maakt.

- **Rechtspositie:**
Erfpacht biedt theoretisch minder bescherming voor de (erf)pachters dan bij pacht. De erfpachtvoorwaarden kunnen wel zo ingericht worden dat de bescherming maar weinig afwijkt van reguliere pacht.
- **Vermogenspositie:**
De vermogenspositie van de ondernemers verbeterd door de omzetting van reguliere pacht naar erfpacht. De canon van erfpacht is aftrekbaar van de bedrijfswinst. De canon kan niet als een geïndexeerde geldlening worden gezien, dit is alleen van toepassing bij een vorm van erfpacht met terugkooprecht.

- **Financieringspositie:**
De financieringspositie van de veehouders stijgt, doordat ze makkelijker een financiering kunnen krijgen bij de bank. Voor de bank wordt het gebruik 'om niet' wel meegenomen in de waarde en bij bijvoorbeeld bedrijfsoverdracht of bij het aangaan van een maatschap kan de waarde toegevoegd worden op de balans.

Welke mogelijkheden tot financiering ontstaan bij de melkveebedrijven als ze zijn uitgegeven in erfpacht?

Als een taxateur de waarde bepaald van de melkveebedrijven willen wij als ABN wel voor 70% van de waarde een financiering afsluiten. Het ondernemerschap van de veehouder en de reserveringscapaciteit van het bedrijf spelen natuurlijk ook een rol bij de hoogte van de financiering. Erfpacht heeft ook een positieve invloed op de aflossingstermijn. Terwijl pachters bij reguliere pacht vaak in tien tot twintig jaar moeten aflossen, mag er bij erfpacht in dertig jaar afgelost worden (de aflossingstermijn zal nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht). Dus de aflossingsdruk voor de veehouders wordt minder. Ook kan erfpacht een positief effect hebben op de rente. Doordat erfpacht meer zekerheid biedt kunnen wij als bank de lening tegen een lagere rente aanbieden.

Het eigen vermogen gaat stijgen door de erfpachtrechten die aan het bedrijf worden toegekend, maar ziet u verder het eigen vermogen makkelijker groeien als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Door een financiering af te sluiten voor een investering kan er geïnvesteerd worden in bedrijfsontwikkeling. Door bedrijfsontwikkeling kan er gegroeid worden en groei zorgt vaak voor meer winst. Ja, door erfpacht kan het eigen vermogen verder stijgen.

Biedt erfpacht nog wel een oplossing voor de veehouders die heel echt achterlopen qua investeringen? Had er dan niet al veel eerder wat moeten gebeuren?

Voor de veehouders die qua bedrijfsontwikkeling heel erg achterlopen biedt erfpacht niet de oplossing om de inhaalslag te maken. De stappen van een geheel nieuwe stal en het aankopen van fosfaatrechten zijn vaak te groot voor deze bedrijven.

Hoe ziet u een transitie van pacht naar agrarische erfpacht ingericht worden? Wat zijn hierbij belangrijke aspecten?

1. Wanneer is het volgens u het beste om het overgangsrecht aan te bieden?

Als er in het erfpachtcontract geen gekke dingen staan opgenomen zou ik als veehouder meteen overstappen naar erfpacht. Ook als er binnen het bedrijf op korte termijn bedrijfsoverdracht plaatsvindt is het nog steeds verstandig om reguliere pacht om te zetten in erfpacht. Aan de hand van de fiscale mogelijkheden zijn er een tal van opties om de overdracht zo aantrekkelijk mogelijk te maken, zoals de BOR. Hoe eerder je het vermogen naar je toe haalt hoe beter. Op één gebied kan de vermogen stijging een nadeel zijn en dat is als er sprake is van meerdere familieleden die ook een deel van de waarde willen bij overdracht. Bij bedrijfsoverdracht moet er goed met de hele familie gepraat worden. Bedrijfsoverdracht is absoluut geen argument om niet tot erfpacht over te gaan. In mijn ogen is het makkelijker om een bedrijf over te doen met een waarde dan zonder waarde.

2. Wat is de beste termijn (duur) om een erfpachtovereenkomst aan te bieden?

De beste duur van een erfpachtovereenkomst is zo lang mogelijk. Een lang lopende duur biedt meer zekerheid voor de pachters. De beste termijn is in mijn ogen de termijn dat

een gemiddelde generatie veehouder is. Wordt het bedrijf na een generatie overgedaan dan kan het ook een moment zijn om te kijken of er aanpassingen moeten plaatsvinden in de erfpachtvoorwaarden.

3. Waar zou u de canon op baseren?

Er moet gekeken worden naar het verdienmodel van de pachters. De pachters moeten een goede boterham kunnen verdienen. Tussen de pachter en verpachter moet een duurzame relatie plaatsvinden. Het best is dat de prijzen op pachtprijsniveau blijven.

4. Hoe vaak zou er een herziening moeten worden opgenomen?

Als het gaat om de herziening van de canon is het belangrijkst dat een bedrijf de canon op kan hoesten. In mijn ogen is een herziening om de vijf jaar beter dan om de tien jaar, met vijf jaar heb je namelijk meer meetmomenten. Bij een hoge pacht prijs stap je in op de piek en betaal je voor een lange termijn deze prijs. Een optie kan hierbij zijn dat je de gemiddelde prijs neemt van de laatste tien jaar, hiermee haal je de bodem en de piekprijzen eruit.

5. Wel of geen ondererfpacht/verhuur?

Bij erfpacht is er meer sprake van mobiliteit dus verhuur of ondererfpacht is niet meer zo interessant dan bij reguliere pacht. Daarnaast is het zo als het wel toe wordt gestaan zullen de pachters er veel geld tussen uit halen, doordat ze een hogere canon of huur kunnen vragen dan dat ze betalen.

6. Welke voorwaarden moeten worden gesteld aan heruitgifte erfpacht met recht van opstal? Bedrijfsovername of bedrijfsontwikkeling of allen te gelijk?

De aanpassing aan de voorwaarden moeten ten goede komen van de pachter. De canon moet goed behapbaar blijven. Kampen heeft zelf ook belang bij een net onderhouden gebied. Er is dus een wederzijds belang, want de boeren willen ook graag veehouder in het gebied blijven. Het is een maatschappelijke verantwoordelijkheid om zo weinig mogelijk aan de erfpachtvoorwaarden te veranderen.

7. Welke voorwaarden moeten er worden gesteld bij overdracht? (Toestemmingsvereiste, alleen boeren onderling of ook buiten Kampereiland).

Om de hoogste waarde van het erfpachtrecht te behalen is het belangrijk dat er geen beperkingen bij overdracht worden opgelegd. Dus ook geen beperking op de overdracht van grond aan veehouders buiten Kampereiland. Voor de ondernemers en de bank is dit het gunstigste qua financiering. Ook als is een vorm van toestemmingsvereiste ook wel wat voor te zeggen uit de ogen van Stadserven. Een hogere waarde voor de erfpachtrechten is niet ongunstig want als de veehouders meer waarde in het bedrijf hebben zitten kan een ondernemer ook meer financieren.

Zijn er nog dingen die u kwijt wil of dingen die ik mee moet nemen in het onderzoek?

Er moet vooral goeie afweging worden gemaakt tussen belang van verpachter en pachters. Duurzame oplossing voor de pachters waar ze een boterham aan kunnen verdienen.

Interview Rabobank

(Sander Groenewegen, Accountmanager Food&Agri at Rabobank)

Hoe kijkt u naar erfpacht als alternatief voor het huidige pachtsysteem voor Kampereiland?

Wij vinden het lastig in schatten of erfpacht een goed alternatief is voor het huidige pachtsysteem, omdat het nog niet duidelijk is welke voorwaarden aan het erfpachtrecht worden gesteld. Erfpacht kan meer mogelijkheden bieden, maar dit is afhankelijk van welke condities aan het erfpacht wordt gesteld. Zo kan het zijn dat als de vorm van erfpacht te veel op reguliere pacht gaat lijken de voordelen worden beperkt.

Welke voor- en nadelen ziet u in erfpacht ten opzichte van de huidige reguliere pacht?

De voordelen van erfpacht zijn dat de erfpachtrechten makkelijker op waarde zijn te zetten en erfpachtrechten zijn over te dragen.

De nadelen zijn de kosten (de canon en de jaarlijkse indexering). De bancaire voordelen zijn ook niet groot bij erfpacht. Wij als Rabobank kijken vooral naar het rendementsperspectief. Of er nou sprake is van reguliere pacht of van erfpacht maakt voor het rendement weinig uit.

Welke kansen ziet u voor het gehele gebied als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Voor de veehouders wordt het makkelijker om grond over te dragen en de grondoverdracht wordt transparanter. Nu wordt de grond veel tussen boeren onderling vergeven.

Ziet u ook nog bedreigingen bij de introductie van erfpacht voor het gebied of voor de melkveehouders?

Een bedreiging van erfpacht is het kostenaspect (jaarlijkse canon + indexering). Daarnaast zorgt erfpacht voor meer versplintering van de grond, waardoor er in de toekomst wellicht kosten moeten worden gemaakt voor een kavelruil. Het kosten aspect speelt minder als de canon prijs op pachtprijsniveau blijft.

Is de introductie van erfpacht niet aantrekkelijker voor stoppers dan voor de blijvers op Kampereiland?

Dit is lastig in te schatten. Het lijkt voor de stoppers interessanter, maar dit is afhankelijk van de prijs die de blijvers kunnen en willen betalen voor de grond van de stoppers. De rentabiliteit van het gebied moet omhoog om de stoppers te kunnen faciliteren.

Bedrijven moeten zich ontwikkelen om een hoger rendement te behalen. Het behaalde rendement staat onder druk ook omdat de pachtprizen de laatste jaren zo hoog waren.

Op welke wijze heeft een transitie van pacht naar agrarisch erfpacht zijn weerslag op de rechtspositie, vermogenspositie, financieringspositie en fiscale positie van de erfpachter en blooteigenaar?

- **Rechtspositie:**
Het erfpachtrecht is makkelijker overdraagbaar, alleen dit wordt wel beperkt doordat het alleen overdraagbaar mag zijn aan veehouders op Kampereiland.
- **Vermogenspositie:**
De vermogenspositie stijgt door een hogere waarde op de balans. Dit is pas op lange termijn zichtbaar.

- **Financieringspositie:**
Erfpacht biedt iets meer zekerheid dan reguliere pacht, afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden. Voor de Rabobank zorgt de transitie van pacht naar erfpacht maar voor geringe wijzigingen als het gaat om de financiering.
- **Fiscale positie:**
Door erfpacht stijgt het vermogenscomponent, waardoor er bij staking van het bedrijf afgerekend moet worden met de belasting. Een voordeel is dat de canon kan worden afgetrokken van de jaarlijkse bedrijfswinst.

Welke mogelijkheden tot financiering ontstaan bij de melkveebedrijven als ze zijn uitgegeven in erfpacht?

Erfpacht biedt zeer geringe voordelen. Wij zijn een bank die hoofdzakelijk financieren op het rendement wat een ondernemer met zijn bedrijf haalt. De wijziging van pacht naar erfpacht heeft hier niet direct invloed op. De aflossingstermijn is afhankelijk van de activa van de balans dus deze zou ook niet zomaar veranderen.

Het eigen vermogen gaat stijgen door de erfpachtrechten die aan het bedrijf worden toegekend, maar ziet u verder het eigen vermogen makkelijker groeien als erfpacht wordt geïntroduceerd?

Nee niet per definitie, als het gaat om de grondwaarde kan het zowel een positieve als negatieve invloed hebben. Als bedrijf ben je meer afhankelijk van een goed rendement dan van een goede waarde van de grond.

Manieren om met erfpacht winst en verliesrekening te laten verbeteren. Als dit niet het geval is kunnen ze dan niet beter blijven bij reguliere pacht?

Ze zullen andere manieren moeten bedenken om de bedrijven te ontwikkelen. Als erfpacht een instrument is om het rendement te laten verbeteren is erfpacht niet het goede middel om het rendement te verhogen. Stimuleren van uit Stadserven is de beste optie. Kampen moet op andere wijze investeren in het gebied dan dat ze dat in het verleden hebben gedaan.

Biedt erfpacht nog wel een oplossing voor de veehouders die heel echt achterlopen qua investeringen? Had er dan niet al veel eerder wat moeten gebeuren?

Als je als bedrijf nu achterloopt is het moeilijk om de achterstand in te halen. Veehouders die achterlopen moeten op eigen kracht initiatief nemen om een oplossing te vinden. Erfpacht is niet de oplossing voor veehouders die achterlopen om een inhaalslag te maken ten opzichte van andere bedrijven.

Hoe ziet u een transitie van pacht naar agrarische erfpacht ingericht worden? Wat zijn hierbij belangrijke aspecten?

Hier zie ik niks in. Erfpacht biedt uiteindelijk geen oplossing. Het is ook nog onvoldoende onderzocht of het een toegevoegde waarde biedt. Rabobank zet er zijn vraagtekens bij of erfpacht een oplossing is voor de problematiek op Kampereiland.

Heeft u verder nog opmerkingen of dingen die ik mee moet nemen in het verslag?

Er moet breder worden gekeken naar alternatieven voor deze introductie van erfpacht. In samenspraak met de ondernemers moet gekeken worden hoe het gebied ontwikkeld kan worden. Verpachter en pachter hebben dezelfde doelstelling met het gebied om het gebied in stand te houden. Daarom is het belangrijk dat ze samen stappen nemen om te komen tot een oplossing. Er zijn veel jonge boeren die

het bedrijf willen opvolgen, daarom moet er hier wat mee gedaan worden en we moeten zuinig zijn met deze jonge boeren.

Reguliere pacht verlagen is een betere oplossing dan vreemd kapitaal in de bedrijven stoppen.