

VAN REGULIERE PACHT NAAR ERFPACHT OF GELIBERALISEERDE PACHT



Bauke Tjalle Anema / 3025414

Aeres Hogeschool | Achlum 29 juni 2021

Van regulier pacht naar erfpacht of geliberaliseerde pacht

Wat zijn de effecten van de omzetting van reguliere pacht naar andere soorten pacht?



Auteur

Bauke Tjalle Anema
Monnikenweg 57
8806 KZ, Achlum
B.anema@acconavm.nl

Bedrijf

Accon avm
Pier Prinsenlaan 25
9101 PX, Dokkum
D.dejong@acconavm.nl

Onderwijsinstantie

Aeres Hogeschool Dronten
De Drieslag 4
8251 JZ, Dronten

Opleiding

HBO Bachelor Agrarisch ondernemerschap richting dier- en veehouderij

Afstudeerdocent

Jeroen Ludema

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.

Achlum, 29 juni 2021

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeerwerkstuk “Van reguliere pacht naar erfpacht of geliberaliseerde pacht”.

Mijn naam is Bauke Tjalle Anema, vierdejaarsstudent aan de Aeres Hogeschool te Dronten. Dit rapport is het eindproduct van de vierjarige opleiding en kan gezien worden als de kers op de taart van de opleiding. Het onderzoeksonderwerp is gekozen omdat ik vanuit mijn thuissituatie te maken heb met een agrarisch bedrijf die de grond regulier pacht. Hierdoor heeft de situatie omtrent pacht mijn interesse en dit heb ik kenbaar gemaakt bij accon■avm en samen zijn we tot dit vraagstuk gekomen. Het afstudeerwerkstuk is geschreven op basis van het vooronderzoek. Bij het maken van dit afstudeerwerkstuk hebben verschillende mensen geholpen die ik daarvoor wil bedanken. Graag wil ik accon■avm bedanken voor het vraagstuk en de input die zij hebben gegeven. Tot slot wil ik Jeroen Ludema bedanken voor de begeleiding tijdens dit afstudeerwerkstuk.

Bij de beoordeling van het vooronderzoek heb ik feedback gekregen. Deze feedback heb ik meegenomen en verwerkt. Dit gaat om de inleiding en aanpak, hierbij vraag ik of deze onderdelen opnieuw beoordeeld kunnen worden.

Veel leesplezier gewenst!

Bauke Tjalle Anema

Achlum, 29 juni 2021

Inhoud

VOORWOORD	2
SAMENVATTING	4
GEARFETTING	5
1. INLEIDING	6
2. AANPAK	11
2.1 MATERIAAL	11
2.2 METHODEN	11
3. RESULTATEN	13
3.1 WAT ZIJN DE CONSEQUENTIES VOOR DE FINANCIERBAARHEID VAN HET BEDRIJF?	13
3.1.1 GRONDPOSITIE	13
3.1.2 FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN	13
3.1.3 FINANCIERINGSRUIMTE	14
3.1.4 ALTERNATIEVEN	14
3.2 WAT ZIJN DE FISCALE CONSEQUENTIES VOOR DE PACHTER?	16
3.3 WAT ZIJN DE JURIDISCHE CONSEQUENTIES VAN VERSCHILLENDE PACTVORMEN?	18
3.3.1 WETTELIJKE BEPALINGEN PACTVORM	18
3.3.2 MONDELINGE PACT	21
4. DISCUSSIE	22
4.1 AANPAK	22
4.2 DE RESULTATEN	23
4.3 VERGELIJKEN RESULTATEN	26
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	28
5.1 CONCLUSIE	28
5.2 AANBEVELINGEN	31
LITERATUURLIJST	32
BIJLAGE	34
INTERVIEW KARST LINDEBOOM (RABOBANK)	34
HULPPROGRAMMA ACCON■AVM	36

Samenvatting

Het areaal reguliere pacht neemt al tientallen jaren af. Deze reguliere pacht geeft de pachter veel bescherming en zekerheid op langdurig grondgebruik. De pachtprijs van deze pachtvorm wordt ook getoetst bij de grondkamer. Tegenover de afname van het areaal reguliere pacht staat de toename van geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar. Deze pachtvorm kent nauwelijks wettelijke bepalingen en de pachtprijs is vrij. De geliberaliseerde pachtvorm geeft de pachter weinig zekerheid op langdurig grondgebruik en een hogere pachtprijs.

In 2014 is er door professor Bruil een evaluatie geweest omtrent het pachtstelsel. Zijn aanbevelingen hieruit waren dat de pachter en verpachter onderling hun zaken moesten regelen. Waar nodig moet er bescherming zijn voor de pachter en het stimuleren van duurzaam grondgebruik. Naar aanleiding van deze evaluatie hebben verschillende organisaties van de pachters en verpachters getracht om tot een oplossing te komen maar dit is tot dusver nog steeds niet gelukt.

Voor de pachter heeft de afname van de reguliere pacht verschillende gevolgen. De zekerheid op grondgebruik is van groot belang voor een agrarisch bedrijf omdat de opbrengsten (in)direct in verband staan met het areaal grond dat een bedrijf in gebruik heeft. Bij het financieren van een bedrijf kijkt een bank ook naar de pachtvorm en hoeveel zekerheid een bedrijf heeft op deze grond. Een groot aandeel geliberaliseerde pacht geeft risico's omdat het langdurig gebruik van de grond niet zeker is en daarmee de plannen waar de financiering op gebaseerd wordt ook niet.

Doordat de pachtprijs vrij is worden de kosten per hectare hoger ten opzichte van de reguliere pacht. Door de hogere pachtkosten wordt de leencapaciteit bij geliberaliseerde pacht, ten opzichte van, reguliere pacht met circa €1.300 per hectare minder. Als grond wordt geworven in erfpacht heeft het bedrijf wel zekerheid op langdurig grondgebruik maar er moet dan wel een insteek van 30% van de vrije verkeerswaarde worden betaald. Beide pachtvormen zullen per hectare duurder zijn dan de reguliere pacht.

Op de geliberaliseerde pacht zitten dus niet veel wettelijke bepalingen wat betekent dat de grond niet zomaar kan worden overgedaan aan een bloed- of aanverwant, ook eindigt het contract op de afgesproken datum en is de pachtprijs vrij. De waarde van een erfpacht contract hangt erg af van wat er is afgesproken tussen de partijen.

De effecten van de omschakeling van reguliere pacht naar andere pachtvormen heeft als gevolg dat de onzekerheid op grondgebruik onzekerder is en daarmee financiering moeilijker wordt. De kosten per hectare zullen stijgen door hogere (pacht)prijzen en de leencapaciteit neemt af.

Pacht zal desondanks een belangrijk instrument blijven om grond aan een bedrijf te binden. Een ondernemer zal de opbrengsten en kosten tegen elkaar moeten afwegen om te kijken of pacht in zijn situatie een uitkomst kan bieden.

Gearfetting

It areaal reguliere pacht nimt al tsientallen jierren ôf. Dizze reguliere pacht jout de pachter in soad beskerming en wissichheid op lang grûngebrûk. Tsjin-oer de ôfname fan it areaal reguliere pacht stiet de tanimming fan liberalisaasje fan de pacht koarter dan seis jier. Dizze pacht foarm kin amper wetlike omskriuwingen en de pachtpriis is frij. De geliberalisearde pacht foarm jout de pachter hast net wissichheid op it lange grûngebrûk en in hegere pachtpriis.

Yn 2014 is der troch professor Bruil in evaluaasje west omtrint it pachtstelsel. Syn oanbefellingen hjir út wiene dat de pachter en verpachter ûnderling harren saken moasten regelje. Wer nedich moat der beskerming wêze foar de pachter en it stimulearjen fan duorsum grûngebrûk. Nei oanlieding fan dizze evaluaasje haw ferskillende organisaasjes fan de pachter en verpachters besocht om ta in oplossing te kommen mar dit is oant no ta noch hieltiten net slagge.

Foar de pachter hat de ôfname fan de reguliere pacht ferskillende gefolgen. De wissichheid op grûngebrûk is fan grut belang foar in agrarysk bedriuw. Om't de opbringsten (yn) direkt yn ferbân stean mei it areaal grûn dat in bedriuw yn gebrûk hat. By it finansierjen fan in bedriuw sjocht in bank ek nei de pachtfoarm en hoefolle wissichheid in bedriuw hat op disse grûn. In grut oandiel liberalisearde hier jout risiko's om't it lange gebrûk fan de grûn net wis is en dermei de plannen wêr't de finansiering op basearre wurdt ek net.

Troch dat de pachtpriis frij is wurde de kosten per hektare heger ten opsichte fan de reguliere pacht. Troch de hegere pachtpriis wurdt de lienkapasiteit bij geliberalisearde pacht, ten opsichte van, reguliere pacht mei sirka €1.300 per hektare minder. As grûn wurdt geworfen yn erfpacht hat it bedriuw wol wissichheid op lang grûngebrûk mar der moat dan wol in ynstek fan 30% fan de frije ferkearswearde betelle wurde. Beide pachtfoarmen sille per hektare duorder wêze dan de reguliere pacht.

Op de liberalisearre pacht sitte dus net in soad wetlike omskriuwingen wat betsjut dat de grûn net samar trochjûn wurde kin oan in bloed- of oantroud persoan. Ek eindigt it kontrakt op ôfpraten datum en is de pachtpriis frij. De wearde fan in erfpacht kontrakt hinget der fan ôf wat der ôfpraten is tusken de partijen.

De effekten fan de omskakeling fan reguliere pacht nei oare pachtfoaren hat as gefolch dat de ûnwissichheid op grûngebrûk ûnwis is er dermei finansering dreger wurdt. De kosten per hektare sille omheech gean troch hegere (pacht) prizen en de lienkapasiteit nimt ôf.

Pacht sil nettsjinsteande dat een wichtich ynstrumint bleewe om grûn oan it bedriuw te bine. Een ondernimmer sil de opbringst en kosten tsjin inoarren matte ofweage om te sjen ot de pacht ien sien situatie een utkomst biede kin.

1. Inleiding

Er is een afgelopen jaren veel te doen geweest omtrent de pachtvormen. De reguliere pachtvormen waarvan de pachter veel bescherming geniet en de verpachter met veel wettelijke bepalingen te maken heeft worden niet meer afgesloten. Veel nieuwe pachtcontracten worden via de pachtvorm geliberaliseerde pacht afgesloten. Dit is een pachtvorm waar nauwelijks wettelijke bepalingen op zitten voor de verpachter en waar de pachtprijs vrij is.

De veranderingen van de pachtvorm is ook terug te zien in de cijfers van het aantal hectares reguliere pacht versus geliberaliseerde pacht. In de periode 2008 tot 2019 is het areaal van regulier pacht van 378.962 hectare gezakt naar 233.568 hectare. Deze daling van reguliere pacht is te wijten aan het feit dat er geen nieuwe reguliere pachtvormen meer worden aangegaan. Aan de andere kant is de groei van het aantal pachtvormen in de vorm van geliberaliseerde pacht (<6 jaar) toegenomen. In 2008 was dit nog 18.961 hectare en in een periode van elf jaar is dit aandeel gegroeid naar 124.705 hectare. Het aandeel erfpacht is wel toegenomen van 35.343 hectare naar 47.212 hectare (CBS, 2020).

In 2014 is er een analyse van het pachtsysteem van professor Willem Bruil geweest omtrent het pachtstelsel. De conclusie van professor Bruil was dat systeem op den duur fundamenteel moest worden herzien. Aan de ene kant is er de reguliere pacht met veel bescherming voor de pachter en aan de andere kant de geliberaliseerde pacht met nauwelijks bescherming voor de pachter en een grote contractvrijheid. Professor Bruil's belangrijkste aanbeveling is een pachtregeling waar het uitgangspunt is dat de pachter en verpachter hun zaken onderling regelen. Zaken die hier in het oog moeten worden gehouden zijn is waar nodig bescherming voor de pachter en het stimuleren van duurzaam grondgebruik. In deze evaluatie gaf professor Bruil zijn eigen kernpunten voor het nieuwe stelsel aan. Waarbij de pachtovereenkomsten voor hoeven minimaal vijventwintig jaar zijn en voor los land minimaal zes jaar. De grondkamers kunnen worden opgeheven en bijzondere bedingen moeten schriftelijk worden vastgelegd. Ook wilde professor Bruil af van de pachtprijsbeheersing maar er moest wel een systeem komen om tot redelijke pacht prijzen te komen. De bepalingen indeplaatsstelling en medepacht geldt alleen voor hoeves en het voorkeursrecht voor de pachter komt te vervallen. Voor de bestaande pachtovereenkomsten moet er een overgangsregeling worden opgesteld (Bruil, 2014).

Naar aanleiding van de evaluatie van professor Bruil hebben een drietal in pacht gespecialiseerde juristen, mr. W.L. Valk, mr. G.M.F. Snijders en mr. H.A. Verbakel-van Bommel zich gebogen over de herziening van het pachtrecht. Deze juristen hebben met vertegenwoordigers van pachters en verpachters overleg gevoerd omtrent het pachtstelsel. Hier werd in 2014 een deelakkoord over bevonden in het zogeheten "Akkoord van Spelderholt". Er werd geen overeenstemming gevonden voor de prijs voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten. In de loop der tijd zijn er verschillende varianten op het akkoord voorgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat er in 2016 een 'eindtekst' op het akkoord van Spelderholt is aangeboden aan de staatssecretaris. In dit akkoord was er een overeenstemming over het

overgangsrecht en de prijstoetsing van de verschillende pachtvormen. Er werden geen afspraken gemaakt over de herziening van pachtprijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. In het eindakkoord van Spelderholt wordt er een vrije prijsvorming voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten gebruikt en loopbaanpacht wordt geïntroduceerd. De geliberaliseerde pacht wordt vervangen door flexibele pacht. De prijs voor flexibele pacht kan worden getoetst. Tot slot is er een pachtprijsbepaling voor overgangsrecht bepaald (WUR, 2018).

De eindtekst werd gesteund door LTO Nederland (LTO), de Federatie Particulier Grondbezit (FPG), ASR Vastgoed Vermogensbeheer (ASR), de 12 landschappen en de Vereniging Natuurmonumenten. De Nederlands Agrarische Jongeren Kontakt (NAJK) en de Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers (BLHB) hebben het eindvoorstel verworpen. De mogelijke gevolgen van het voorgestelde overgangsrecht was hiervoor de belangrijkste reden.

In maart 2019 heeft Minister Schouten van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) de contouren geschetst van de nieuwe pachtwetgeving. In 2014 is er een evaluatie geweest omtrent het pachtstelsel met alle betrokken partijen. De betrokken partijen zijn zelf niet tot een akkoord gekomen. Hierdoor heeft Minister Schouten toegezegd de regie te pakken en een standpunt in te nemen over de vernieuwing van het pachtstelsel. De reguliere pacht is voor de verpachter minder interessant omdat de prijzen bij reguliere pacht lager liggen. Hiertegenover staat dat kortlopende pacht het meeste rendement geeft voor de verpachter. Voor de pachter brengt het onzekerheid met zich mee en is het minder interessant om in de bodemkwaliteit te investeren. Hierdoor wil Minister Schouten de kortlopende pacht minder aantrekkelijk maken en werken naar een systeem waarbij langlopende pacht de norm wordt. In de visie van het LNV is een gezonde bodem een belangrijk item. Met de huidige reguliere pachtvorm kan de verpachter weinig eisen stellen aan de pachter omtrent bodembeleid (Rijksoverheid, 2019).

Naar aanleiding op Minister Schouten haar visie op de herziening van het pachtbeleid kwam LTO Nederland met de Pachtvisie 2020. Hoofdpunt van LTO Nederland is “Pachtcontracten met een langere duur en een relatie tussen de pachtprijs en de agrarische opbrengstwaarde en de kwaliteit van de grond zijn noodzakelijk om tot een eerlijke marge te komen”. In de Pachtvisie 2020 zijn zes pachtvormen uitgewerkt met hoe LTO Nederland dat voor zich ziet. Dit gaat om de volgende pachtvormen: reguliere pacht, loopbaanpacht, duurzame flexibele pacht, teeltpacht en geliberaliseerde pacht (LTO, 2020).

De betrokken partijen zijn niet tot een akkoord gekomen en tot dusver ligt er ook nog geen wetsvoorstel voor de nieuwe pachtwetgeving.

De huidige pachtvormen die veel gebruikt worden, wat geven deze pachtvormen de pachter voor zekerheden en/of mogelijkheden? De reguliere pacht is zoals eerder gezegd een pachtvorm met veel wettelijke bepalingen en daartegenover staat de geliberaliseerde pacht met weinig wettelijke bepalingen.

Als grond gepacht of verpacht wordt moet dit getoetst worden door de grondkamers. Bij een aantal pachtvormen wordt de pachtprijs beoordeelt, maar ook andere verplichtingen in de overeenkomst worden beoordeeld. Het belangrijkste doel van de grondkamer is om toezicht te houden op de pachtpraktijk.

De reguliere pacht is een pachtvorm die van vroeger uit veel is toegepast. Dit is een pachtvorm die de pachter veel bescherming geeft en de verpachter veel wettelijke bepalingen. Er wordt een pachtovereenkomst opgesteld en deze wordt getoetst door de grondkamer. Op de reguliere pacht zit een continuatierecht dit houdt in dat de pacht automatisch verlengd wordt met zes jaar. Er zijn uitzonderingen op het automatische verlengen. Dit zijn als de pachtduur voor een kortere pachtduur is afgesloten en de grondkamer dit heeft goedgekeurd. Verder wordt de pacht niet automatisch verlengd wanneer de pachter de pacht volgens de regels heeft opgezegd. Andere bepalingen die van kracht zijn op de reguliere pacht zijn dat de pacht niet ophoudt als de pachter overlijdt of een leeftijd van 65 jaar bereikt. De pachter kan bij de pachtkamer indeplaatsstelling of medepacht eisen. Dit kan de pachter alleen doen voor zijn echtgenote of bloed- en aanverwanten in de rechte lijn. Dit houdt in dat de pachter de pacht makkelijk over kan dragen aan een opvolger waardoor de pacht behouden blijft voor het bedrijf. Als de pachter verbeteringen aangebracht heeft aan de grond, bijvoorbeeld drainage. Hiervoor mag de pachter een vergoeding vragen aan de verpachter. Dit heet melioratierecht. Als de verpachter besluit om de grond te verkopen dan moet deze eerst worden aangeboden bij de pachter dit slaat op het voorkeursrecht. De pachtprijs wordt getoetst door de grondkamer.

Geliberaliseerde pacht kan alleen bij los land. Op deze pachtvorm zitten minder wettelijke bepalingen en de duur van de pachtovereenkomst wordt door de verpachter bepaalt. De pachtprijs voor deze pachtvorm is vrij waardoor er een hoog rendement kan worden gehaald door de verpachter. Bij een geliberaliseerde pacht waarbij de pachtduur langer dan zes jaar is, wordt de pachtprijs getoetst door de grondkamer. Een andere regel bij de geliberaliseerde pacht is dat de pachtovereenkomst stopt op de afgesproken datum. Deze pachtvorm wordt dus niet automatisch verlengd wat inhoudt dat de zekerheid voor langdurig gebruik van een stuk land voor de pachter in deze situatie een stuk minder is. Deze pachtovereenkomst moet wel schriftelijk worden vastgelegd. De pacht stopt niet wanneer de verpachter of pachter overlijdt maar de duur die in de pachtovereenkomst staat. Voor deze pachtvorm kan er geen indeplaatsstelling of medepacht geëist worden. Verder geldt er geen voorkeursrecht bij geliberaliseerde pacht. Dit betekent dat de verpachte bij de verkoop van de grond dit niet eerst hoeft aan te bieden aan de pachter.

In tegenstelling tot pacht is erfpacht een zakelijk recht. In economische zin heeft de erfpachter een positie die gelijk is aan die van de eigenaar. De erfpachter mag de grond voorzien van opstal, deze opstal en het erfpachtrecht mag de pachter ook verkopen (WUR, 2018). Erfpacht contracten hebben een minimale duur van 26 jaar en daarna moet je jezelf weer inkopen om een nieuw erfpacht contract af te sluiten tenzij er een stuk land in erfpacht is verkocht. Jaarlijks wordt er een vergoeding

betaalt in de vorm van de canon, deze wordt geïndexeerd op basis van canon van voorgaande jaar.

Een nieuw erfpachtcontract af sluiten kan veel geld kosten. De ondernemer die het land weer in erfpacht wil werven moet zichzelf inkopen en dat kost ongeveer tussen de €10.000,- tot €20.000 per hectare.

In 2017 heeft Wageningen Economic Research de pachtafhankelijke bedrijven in beeld gebracht. De verhoudingen (in %) eigendom-langlopende pacht-kortlopende pacht zijn 56-21-22. In 2015 was 28% van het totaal aantal akkerbouwbedrijven zeer sterk pachtafhankelijke bedrijven (minder dan 25% eigendom). Deze akkerbouwbedrijven waren kleiner dan de gemiddelde akkerbouwbedrijven. Bij de melkveebedrijven waren de verhoudingen (in %) eigendom-langlopende pacht-kortlopende pacht 64-16-21. Bij de melkveebedrijven is de groep van zeer sterk pachtafhankelijke bedrijven met 11% in 2015 een stuk lager dan bij de akkerbouw bedrijven. Hierbij is het aandeel van kortlopende pacht tussen 2007 en 2015 wel met 8% toegenomen.

Pacht kan flexibiliteit bieden in de bedrijfsvoering, zo kan het voor akkerbouwers makkelijker zijn om aan de vruchtwisselingseisen te voldoen. Ook kan pacht als een belangrijk instrument dienen voor bedrijfsvergroting en kan makkelijker zijn voor een eventuele bedrijfsovername. Aan de andere kant brengt minder zekerheid over langdurig gebruik van de grond wel de nodige nadelen met zich mee. Voor het afsluiten van financieringen geeft het minder zekerheid en schaarste aan grond kan hoge pachtprizen geven (WUR, 2017). Een ander bijkomend nadeel van kortlopende pacht is dat het ten koste gaat van de duurzaamheid. Een pachter zal niet snel investeren in de grond en verbeteringen toepassen als het onzeker is dat het langdurig gebruikt kan worden (Gebrandy, 2015)

In de periode tussen 2008 en 2019 is zoals eerder vermeld het areaal reguliere pacht flink gedaald en is de geliberaliseerde pacht flink toegenomen. Nieuwe pachtcontracten worden vaak in de geliberaliseerde pachtvorm afgesloten. Deze pachtvorm geeft de pachter weinig zekerheid op langdurig grondgebruik en de pachtprizen zijn hoger dan de reguliere pacht contracten. Erfpacht geeft de pachter wel langdurig recht op grondgebruik maar bij het aflopen van het contract kan een nieuwe erfpachtcontract afsluiten financieel duur zijn. Voor bedrijven waar het overgrote deel van de grond in pacht wordt gehouden kan met de onzekerheid rondom het pachtstelsel, de hoge pachtprizen en de onzekerheid op langdurige grond gebruik als gevolg hebben dat het toekomst perspectief voor het bedrijf erg onzeker is.

Er is in de afgelopen jaren veel geschreven over pacht en wat er allemaal moet veranderen. De omschakeling van reguliere pacht naar andere pachtvormen zal zich blijven voortzetten. Er is al veel bekend over de pachtvormen en over de consequenties voor de pachter. Wat de consequenties van deze omschakeling allemaal gaat inhouden is nog niet overzichtelijk. Dit alles wordt in dit rapport op een rij gezet en toegelicht.

De hoofdvraag die wordt beantwoord is:

“Wat de effecten zijn van de omschakeling van de reguliere pachtvorm naar andere pachtvormen voor de pachtende partij.”

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld en beantwoord:

- Wat zijn de consequenties voor de financierbaarheid van het bedrijf?
- Wat zijn de fiscale consequenties voor de pachter?
- Wat zijn de juridische consequenties van verschillende pachtvormen?

Het doel van dit onderzoek is:

- Effecten in kaart brengen van de omschakeling van reguliere pacht naar andere pachtvormen.
- Een gebundeld rapport van de verschillende effecten.

Dit rapport is voor de huidige pachter die in de toekomst steeds meer tegen problemen zal aanlopen betreft het pachten en de zekerheden op grond gebruik, ook is dit rapport voor adviseurs die mogelijk vragen op dit gebied krijgen.

2. Aanpak

In dit hoofdstuk staat beschreven welke materialen en methoden gebruikt zijn om tot een goed onderzoeksresultaat te komen. Onder materialen wordt verstaan, de benodigde bronnen en digital hulpmiddelen. De methode is de manier waarop het onderzoek wordt uitgevoerd, waar globaal genomen naar gekeken zal worden.

2.1 Materiaal

In deze paragraaf staan de materialen die gebruikt zijn tijdens het onderzoek beschreven. Met behulp van deze bronnen is er een beeld geschetst van de huidige situatie en wat de omschakeling van regulier pacht naar andere pachtvormen voor consequenties heeft voor de pachter.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van literatuur onderzoek, vakbladen en het Burgerlijk Wetboek. Om vast te stellen hoe de bank tegen de huidige pachtsituatie kijkt en het financieren van pachtbedrijven is Karst Lindeboom accountmanager bij de Rabobank geïnterviewd. Om de juridische deelvraag te beantwoorden is er navraag gedaan bij Rianne Bakker juridisch adviseur bij accon■avm.

2.2 Methoden

Het doel van dit onderzoek is om de effecten weer te geven van de omschakeling van de reguliere pachtvorm naar andere pachtvormen. De hoofdvraag wordt opgedeeld in deelvragen, de deelvragen gaan over de fiscale, juridische en bancaire aspecten. Door deze aspecten uit te werken en te kijken wat de omschakeling van de reguliere pachtvorm voor consequenties heeft op deze aspecten kan er antwoord gegeven worden op de hoofdvraag.

Wat zijn de consequenties voor de financierbaarheid van het bedrijf?

Om inzichtelijk te krijgen hoe het met de financierbaarheid van een pachtafhankelijk bedrijf gesteld is en in hoeverre de grondpositie van een bedrijf hier invloed op heeft. Is er gesproken met een agrarische accountmanager van de Rabobank, Karst Lindeboom. De Rabobank is al meer dan 110 jaar actief in de agrarische sector. Een groot deel van de agrarische ondernemers zijn klant van de Rabobank. Hierdoor heeft de Rabobank een groot aandeel in de sector en heeft de kijk van de Rabobank op de toekomst een dusdanig waarde voor de sector. Er is navraag gedaan bij Karst Lindeboom naar de financierbaarheid van een pachtafhankelijk bedrijf. Een bedrijf dat sterk pacht afhankelijk is zal sneller moeten aflossen en heeft minder zekerheden bij het aangaan van een nieuwe lening. Verder is er ingegaan op de grondpositie van een bedrijf en wat dit doet voor de financierbaarheid van een bedrijf. Er is ook gekeken wat reguliere pacht, ten opzichte van, geliberaliseerde pacht aan financieringsruimte geeft. In deze vergelijking is er gerekend met een sterk pachtafhankelijk bedrijf met een rentepercentage van 3% en een hoge aflossing van 20% omdat het een pachtbedrijf betreft. Tot slot zijn er andere financieringsopties besproken met de bank zoals samenwerkingen, beleggers en erfpachtfinanciering. Het interview is terug te lezen in de bijlage.

Wat zijn de fiscale consequenties voor de pachter?

Om te bepalen wat de veranderingen van pachtvorm voor fiscale consequenties heeft zijn van de verschillende pachtvormen een overzicht gemaakt van wat de kosten per hectare zijn. Doordat de prijzen tussen de verschillende pachtvormen nogal verscheelt maakt dit in de kosten verschil.

De pachtprizen en waterschapslasten die zijn gebruikt zijn op basis van reguliere en geliberaliseerde pachtcontracten van twee agrarische ondernemers in Noordwest Friesland. Voor grond in eigendom is er gerekend met de gemiddelde grondprijs van Noord-Nederland. Deze gemiddelde grondprijs is €55.900 per hectare (kadaster, 2020). De rente en aflossing voor grond is nagevraagd bij de bank en is op twee procent rente gezet met een aflostermijn van 30 jaar. Ook bij de berekening van de kosten van een erfpacht is er gerekend met de gemiddelde grondprijs van €55.900. In deze casus is er vanuit gegaan dat de grond met een A.S.R. loopbaan erfpachtovereenkomst is verwerft met een looptijd van 30 jaar. Voor de insteek betaalt de ondernemer 30% van de vrije verkeerswaarde over deze insteek kan gelijkmatig worden afgeschreven (Dijkstra, Persoonlijke communicatie, 2021). Er wordt gerekend met een canon van 2,6%.

Kortom zijn de kosten en uitgaven die worden meegenomen de pachtprijs of canon, waterschapslasten, insteek en rente en aflossing bij grond in eigendom. Dit wordt in tabelvorm gepresenteerd. Deze resultaten zijn een indicatie van wat de verschillende kosten per hectare zijn bij de verschillende pachtvormen.

In deze berekening is er geen rekening gehouden met de aankoop van de grond.

Wat zijn de juridische consequenties van verschillende pachtvormen?

Bij de juridische aspecten worden de wettelijke bepalingen van de verschillende pachtvormen met elkaar vergeleken en gepresenteerd in een tabel. De wettelijke bepalingen worden daarna toegelicht met hulp van het Burgerlijk Wetboek. Rianne Bakker heeft informatie verstrekt over de waterschapslasten bij geliberaliseerde pacht. Tot slot is er een toelichting gegeven op mondelinge pacht en de gevaren hiervan.

3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven op de gestelde deelvragen. De gestelde deelvragen gaan over de bancaire, fiscale en juridische aspecten.

3.1 Wat zijn de consequenties voor de financierbaarheid van het bedrijf?

In deze paragraaf wordt de visie van de Rabobank op pachtbedrijven weergegeven en hoe de Rabobank de toekomst hiervoor ziet. Verder is er met de Rabobank ook gesproken over alternatieve manieren van financiering zoals samenwerkingen met grond gebruik, beleggers en erfpacht.

3.1.1 Grondpositie

Pachtgrond geeft de bank geen zekerheid in de zin van onderpand. Het exploiteren van een agrarische bedrijf gaat nauw samen met het areaal grond wat het bedrijf in bezit heeft. De zekerheid op dit grondgebruik in de vorm van eigendom of pacht is dus van groot belang voor het voortbestaan van het bedrijf. Grond gebruik op langere termijn is voor de Rabobank dus ook van groot belang bij het wel of niet financieren van een bedrijf. Plannen en financieringen worden groten deels gebaseerd op het bedrijfsareaal en de opbrengsten daarvan. Als een akkerbouwer een hoog aandeel pacht heeft (>50%) en als langdurig gebruik van deze grond onzeker is, zijn de opbrengsten dit ook en wordt financieren moeilijker. De pachtvormen, reguliere pacht en erfpacht, bieden zekerheid op langdurig grondgebruik en hierdoor kunnen de opbrengsten met meer zekerheid worden vastgesteld (afhankelijk van opbrengstrijzen). Onderling is er veel grondruil tussen akkerbouwers en veehouders, dit is ook losse pacht maar beide partijen hebben hier belangen bij dat dit ook gezien wordt als een zekerheid op grondgebruik. Dit doordat een veehouder grond nodig heeft om voer te winnen voor het vee en de mest op het land moet brengen. Bij het wegvallen van de grond moet er voer gekocht worden en mest worden afgevoerd. Dit zal de kosten verhogen voor de veehouder. De akkerbouwer heeft de grond nodig om zijn bouwplan rond te kunnen krijgen. Voor de melkveehouders liggen er meer kansen op grondgebruik doordat akkerbouwers altijd wel een vers stuk grasland in gebruik willen hebben. Verder is het van belang om op tijd actie te ondernemen als je (erf)pacht contract nadert te eindigen. (Lindeboom, 2021).

3.1.2 Financieringsmogelijkheden

Karst Lindeboom, agrarisch adviseur bij de Rabobank, ziet voor sterkafhankelijke pachtbedrijven nog wel perspectief mits deze bedrijven een hoog rendement en afloscapaciteit realiseren. Een bedrijf dat weinig zekerheden heeft zal binnen vijf jaar moeten aflossen. Binnen de Rabobank worden de financieringsaanvragen van bedrijven onder een miljoen financiering via een aanvraag op het internet gedaan. Uit dit systeem krijg komt dan groen of rood licht. Bij rood licht is er nog wel een mogelijkheid tot uitleg of eventueel een escape. Deze manier van financiering aanvragen zal blijven en betekent voor de meeste (sterk) pachtafhankelijke bedrijven dat er een aanvraag moet worden gedaan via het internet. Een (pacht)bedrijf moet een hoog rendement halen en snel kunnen aflossen om nog een financiering te kunnen afsluiten.

3.1.3 Financieringsruimte

Geliberaliseerde pacht geeft per hectare circa €300,- meer kosten dan reguliere pacht, in hoofdstuk twee wordt er dieper in gegaan op de prijsverschillen. Het verschil in kosten voor geliberaliseerde pacht betekent minder ruimte voor financiering.

Bij een financiering van €1.300 per hectare en een rente percentage van 3% en een aflossing percentage van 20% bedragen de totale rente en aflossing ($1.300 \times 0,23$) circa €300,-

Als een bedrijf tien hectare reguliere pacht heeft, ten opzichte van, geliberaliseerde pacht gaat dit over €13.000 meer financieringsruimte doordat de kosten per hectare lager zijn (Anema, 2021).

3.1.4 Alternatieven

In de agrarische sector zijn er nog meer kansen en mogelijkheden om op een andere manier dan pacht grond te werven.

Samenwerkingen

Het huidige pachtstelsel geeft weinig rendement en de bekende pachtvormen zoals reguliere pacht wordt niet of nauwelijks nog toegepast. Nieuwe ontwikkelingen in de sector zijn samenwerkingen.

Een sector waarbij grond bezit essentieel is kan een samenwerking in o.a. grondgebruik voor een ondernemer een uitkomst zijn ten opzichte van de huidige zorgelijke pachtsituatie. De samenwerking is niet alleen voor grondbezit maar kan voor de grondeigenaar, bijvoorbeeld een stoppende ondernemer, ook fiscaal aantrekkelijk zijn. Omdat een stoppende ondernemer medevenoot wordt bij een ander bedrijf (samenwerkingen kunnen in cv's, maatschappen of coöperaties zijn) en grond in brengt. Deze ingebrachte grond is geen pacht omdat de grond agrarisch blijft. Dit zorgt ervoor dat je niet in de box-3 heffing terecht komt. De grond wordt ten opzichte van pacht niet als privégrond gezien (Dellen, 2021).

Beleggers

Een andere ontwikkeling die Karst Lindeboom ook ziet zijn beleggers die ook van buiten de sector komen en geld beleggen in voornamelijk grond. Karst Lindeboom ziet ook dat het geld lenen bij beleggers soms meer mogelijkheden biedt dan bij de bank omdat de eisen op aflossing en rente anders ingevuld kunnen worden.

Erfpacht

Bij erfpachtfinanciering kan een ondernemer ervoor kiezen om zijn grond in erfpacht te werven. De ondernemer mag dan nog steeds gebruik maken van de grond maar is geen eigenaar van de grond meer. De grond wordt in dat geval verkocht (bloot eigendom, 70% van de vrije waarde) en de grond wordt in gebruik genomen door de agrariër middels een erfpachtrecht (30% van de vrije waarde). Na afloop van het

contract is er de mogelijkheid om het bloot eigendom terug te kopen van de erfverpachter of verlening van het erfpachtcontract (Streek, 2012).

Een andere optie is wanneer een ondernemer een nieuw stuk land met een erfpachtovereenkomst verwerft. De ondernemer betaalt dan een insteek die ook vaak 30% van de vrije verkeerswaarde is. Het komt ook voor dat de insteek lager is maar dit wordt dan gecompenseerd door een hogere canon.

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij het verhandeld en met een hypotheek kan worden belast. Erfpacht kent geen uitgebreide rechtsbescherming voor de erfpachter, zakelijke voorwaarden die zijn overeengekomen zijn daarom van groot belang en bepalen de waarde van het erfpachtcontract. De financiering op de liquiditeit waarde wordt bepaald door de hoogte van de canon en de voorwaarden, de looptijd etc. De waarde van een erfpacht zal in de loop van de jaren dus minder waard worden. De jaarlijkse canon is vaak een percentage van de waarde van de grond of een percentage van het gefinancierde bedrag. Het indexen gebeurt met hulp van de consumentindex (CPI). De herziening vindt jaarlijks plaats of eenmaal per drie of vijf jaar, de canon stijgt elk jaar. De mogelijkheid tot verlenging van het erfpachtcontract is vaak opgenomen maar vaak afhankelijk van de eigenaar.

De zekerheidswaarde van een erfpacht is afhankelijk van de lengte van het contract en de insteek. De Rabobank zet de zekerheidswaarde tussen de 25% en 35% van de taxatiewaarde (Lindeboom, 2021).

3.2 Wat zijn de fiscale consequenties voor de pachter?

In deze paragraaf worden de kosten per hectare van reguliere pacht, geliberaliseerde pacht, erfpacht en grond in eigendom in verschillende tabellen weergegeven.

In tabel 3.1 is zijn de kosten per hectare en de uitgaven voor grond in eigendom gezet.

Tabel 3.1 Kosten grond in eigendom (Lindeboom, 2021)

Grond in eigendom	
<i>Uitgaven</i>	
Aflossing	€1.863,-
Rente	€1.118,-
Totaal	€2.981,-
<i>Kosten</i>	
Waterschapslasten	€96,-
Totaal	€96,-

In tabel 3.2 zijn de kosten per hectare, uitgaven en afschrijvingsmogelijkheid voor erfpacht gezet.

Tabel 3.2 Kosten erfpacht (Dijkstra, 2021)

Erfpacht	
<i>Uitgaven</i>	
Insteek (eenmalig)	€16.770,-
Totaal	€16.770,-
<i>Kosten</i>	
Canon	€1.017,-
Waterschapslasten	€96,-
Afschrijving	€559,-
Totaal	€1.672,-

In tabel 3.3 zijn de kosten per hectare voor reguliere pacht gezet.

Tabel 3.3 Kosten reguliere pacht (Anema, 2021)

Reguliere pacht	
Pachtprijs	€665,-
Waterschapslasten	€48,-
Totaal	€713,-

In tabel 3.4 zijn de kosten per hectare voor geliberaliseerde pacht (<6 jaar) gezet.

Tabel 3.4 Kosten geliberaliseerde pacht (Bakker, 2021)

Geliberaliseerde pacht	
Pachtprijs	€950,-
Waterschapslasten	€96,-
Totaal	€1.046,-

3.3 Wat zijn de juridische consequenties van verschillende pachtvormen?

In deze paragraaf worden de zekerheden van de verschillende pachtvormen in een tabel gezet en met elkaar vergeleken. Er wordt ook ingegaan op mondelinge pacht.

3.3.1 Wettelijke bepalingen pachtvorm

In tabel 3.5 zijn de wettelijke bepalingen van de verschillende pachtvormen met elkaar vergeleken.

Tabel 3.5 Wettelijke bepalingen

Wettelijke bepaling	Reguliere pacht	Geliberaliseerde pacht	Erfpacht
Schriftelijke overeenkomst.	Pachtovereenkomst	Pachtovereenkomst	Notariële akte
Indeplaatsstelling	X		
Voorkeursrecht	X		
Continuatierecht	X		
Melioratierecht	X		
Prijsstoetsing	X	➤ < 6 jaar (vrij) ➤ > 6 jaar (prijsstoetsing)	➤ Canon wordt ieder jaar geïndexeerd op basis van canon van voorgaande jaar
Waterschapslasten	➤ Max 50%	➤ < 6 jaar (100%) ➤ > 6 jaar (max 50%)	➤ 100%
Recht	➤ Persoonlijk recht ➤ Dwingend recht	➤ Persoonlijke recht ➤ Dwingend recht (met uitzonderingen)	➤ Zakelijk recht ➤ Regelend recht
Duur	➤ Los land, 6 jaar ➤ Hoeve, 12 jaar	➤ < 6 jaar ➤ > 6 jaar	➤ > 26 jaar
Overig			➤ Vererfbaar ➤ Verhypothekeken ➤ Verkoopbaar

Indeplaatsstelling

De pachter heeft de mogelijkheid om zicht tot een rechter te wenden met de vordering dat zijn echtgenoot of bloed- en aanverwanten in de rechte lijn in zijn plaats als pachter te stellen. Indeplaatsstelling is vastgelegd in artikel 7:363/364 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorkeursrecht

Op het moment dat de verpachter zijn grond wil vervreemden (of een gedeelte) wat een pachter gepacht heeft is er in het geval van een reguliere pachtovereenkomst de verpachter voorbehouden om eerst een aanbieding te doen aan de pachter. Dit is vastgelegd in artikel 7:378 en 7:379 van het Burgerlijke Wetboek.

Als de pachter besluit om de grond te kopen van de verpachter maar de twee partijen kunnen geen overeenstemming bereiken over de prijs, dan kan de pachter de grondkamer verzoeken om de marktwaarde van het te verkopen stuk grond te bepalen.

Continuatieright

Uit het artikel 7:325 van het Burgerlijk Wetboek staat het continuatieright beschreven. Dit recht houdt in dat bij reguliere pachtovereenkomsten verleningen van de (wettelijke) looptijd van de pachtovereenkomst van rechtswege (volgens het recht) plaatsvindt.

Melioratieright

Aan het einde van de pacht is de verpachter verplicht de pachter een vergoeding te geven voor de door de pachter aangebrachte veranderingen en toevoegingen die voor verbetering hebben gezorgd. Dit staat in artikel 7:350 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval van geliberaliseerde pacht zou de pachter dit moeten bedingen bij de verpachter. De pachter heeft een slechte onderhandelingspositie dus dat zal niet snel lukken.

Prijstoetsing

Bij geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar is de pachtprijs vrij. De prijs van reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar wordt bij de grondkamer getoetst. Deze pachtprizen worden jaarlijks vastgesteld per pachtregio. Er zijn veertien pachtprijsgebieden waar de prijs voor bepaald wordt. De pachtprijs wordt berekend op basis van de gemiddelde bedrijfsresultaten van akkerbouw- en melkveebedrijven. Er wordt met een vijfjaarlijkse gemiddelde gerekend. In opdracht van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) voert Wageningen Economic Research de berekening uit op basis van de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007 (WUR, 2020).

Waterschapslasten

Bij erfpacht zijn de volledige waterschapslasten voor de erfpachter tenzij dit anders is opgenomen of afgesproken in de erfpachtovereenkomst. Bij reguliere pacht en geliberaliseerde pacht is het afhankelijk van of het pachtprizenbesluit 2007 hiervan wel of niet van op toepassing is. In artikel 22 van dit besluit is aangegeven dat de pacht prijs vermeerderd kan worden met maximaal 50% (per hectare) van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

In artikel 7:397 van het Burgerlijk Wetboek staat de geliberaliseerde pachtovereenkomst omschreven van < 6 jaar (lid 1) en > 6 jaar (lid 2). In dit artikel is aangegeven dat artikel 7:327 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is en daarmee is het pachtprizenbesluit niet van toepassing op geliberaliseerde pachtovereenkomsten van korter dan zes jaar. Bij deze pachtovereenkomsten kunnen de waterschapslasten dus maximaal worden doorberekend.

Bij reguliere pacht en geliberaliseerde pachtovereenkomsten langer dan zes jaar geldt het pachtprizenbesluit wel en mag er dus maximaal 50% van de waterschapslasten worden doorbelast (Bakker, 2021).

Recht

Pacht is een persoonlijk recht in artikel 7:347 van het Burgerlijke Wetboek staat het als volgt omschreven: “De pachter is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van het gepachte als een goed pachter te gedragen.” Dit houdt onder andere in dat de pachter de grond die gepacht wordt zelf in gebruik moet nemen en hier de leiding over moet hebben. Wanneer de pachter de grond in zou brengen in een vennootschap of maatschap kan dit niet zonder toestemming van de verpachter. De pachter mag dus niet zonder zeggenschap van de verpachter een andere ‘maat’ of ‘vennoot’ de zeggenschap geven. Dit kan opgelost worden door dit goed te regelen in het maatschap contract. De pachter neemt dan op in de akte dat de zeggenschap over de pachtgrond is voorbehouden. Gebeurt dit niet dan handelt de pachter niet als een goede pachter omdat er geen sprake van persoonlijk gebruik is. Dit kan als gevolg hebben dat de verpachter een ontbinding van de pachtovereenkomst vordert (Jansen, 2020).

Erfpacht is een zakelijk recht in artikel 5:85 van het Burgerlijke Wetboek staat het als volgt omschreven: “Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruik.” In economische zin heeft de erfpachter een gelijke positie als die van de eigenaar van de grond. De erfpachter mag de grond voorzien van opstal. De erfpachter mag het erfpachtrecht en de opstal daarop ook verkopen (WUR, 2018).

Dwingend recht zijn bepalingen waarvan niet mag worden afgeweken. Partijen moeten bij het aangaan van een overeenkomst dus uitgaan van wat de wet zegt. Wordt dit niet gedaan is de overeenkomst niet geldig en zal het dus ook niet goedgekeurd worden door de grondkamer.

Bij regelend recht zijn bepalingen waarvan wel mag worden afgeweken. Bij aangaan van een overeenkomst kan door beide partijen zelf worden bepaald wat goed voor ze is (Gubbels, 2020). Dit betekent ook dat er tussen erfpachtovereenkomsten grote verschillen kunnen zitten omdat veel dingen onderling onderhandeld kunnen worden.

3.3.2 Mondelinge pacht

Uit de landbouwtellingsgegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) komt naar voren dat ongeveer 13% van het landbouwareaal wordt aangeduid met overige gebruik. Deze categorie bestaat dus voornamelijk uit pacht die mondeling is aangegaan. Mondelinge pacht geldt volgens de wet voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. In het wetboek staat ook dat pachtovereenkomsten schriftelijk moeten worden aangegaan en door de grondkamer moeten worden goedgekeurd. Echter betekent dit niet dat een mondelinge pachtovereenkomst niet rechtsgeldig is. Wel worden er sancties aan verbonden voor het ontbreken van deze schriftelijke vastlegging en goedkeuring door de grondkamer. Deze sancties zijn met name voor de verpachter nadelig. Dit omdat de pachtovereenkomst dan een reguliere pachtovereenkomst wordt wat de pachter dus veel bescherming geeft. Bij mondelinge pacht kan de verpachter geen betaling van de pachtpenningen afdwingen en heeft het beperkte mogelijkheden tot beëindiging van de pacht (Linssen c.s. advocaten, 2021).

Mondelinge afspraken worden op basis van goed vertrouwen gemaakt. Door onenigheid kunnen er toch problemen ontstaan wat vervelende gevolgen kan hebben. Onderling tussen agrarische ondernemers worden er nog steeds gronden geruild of gepacht op mondelinge basis. Om toekomstige problemen te voorkomen en de risico's daaruit volgend is het van groot belang om de grondruil of pacht goed op papier te zetten.

4. Discussie

In dit hoofdstuk zijn de aanpak van het onderzoek en de weergegeven resultaten kritisch bekeken. De suggesties en verbeterpunten die hieruit naar voren zijn gekomen zijn weergegeven in dit hoofdstuk. De doelen die vooraf gesteld zijn voor dit onderzoek zijn:

- Effecten in kaart brengen van de omschakeling van reguliere pacht naar andere pachtvormen.
- Een gebundeld rapport van de verschillende effecten.

4.1 Aanpak

In deze paragraaf wordt er gekeken naar de aanpak zoals die beschreven is in het vooronderzoek en hoe de uitwerking daarvan is gegaan.

Om in kaart te brengen hoe de banken tegenover pachtbedrijven en het huidige pachtwetstelsel staan is er gekozen om Karst Lindeboom van de Rabobank te interviewen. Dit gesprek heeft geholpen in de zin van dat het meerdere dingen bevestigd heeft die wel algemeen bekend zijn. Een bedrijf met veel pachtland is altijd al moeilijker financieerbaar te krijgen en de verandering van de pachtvormen zal dat niet dusdanig veranderen alleen komt er nu wel bij dat onzekerheid op langdurig grondgebruik nog een extra reden kan zijn om niet een financiering aan te gaan. In het gesprek met Karst Lindeboom is gesproken over kansen en mogelijkheden die er zijn omtrent grondgebruik zoals samenwerkingen en beleggers in grond. De deelvraag is met de input van Karst Lindeboom van de Rabobank beantwoord. Dit neemt niet weg dat er een divers beeld had kunnen ontstaan wanneer andere banken ook waren betrokken bij het onderzoek.

Voor de tweede deelvraag zijn de kosten per hectare in beeld gebracht van de verschillende pachtvormen. Er is bij de grond in eigendom geen rekening gehouden met de aankoop van het land. Dit is niet gedaan omdat het niet bijdraagt aan het beantwoorden van de deelvraag. De aankoop van de grond had wel gebruikt kunnen worden om te kijken of grond aankopen met de huidige grondprijzen wel verstandig is of dat pacht dan een betere optie is. Er is in deze situatie bij erfpacht ook vanuit gegaan dan er grond wordt geworven met een erfpachtovereenkomst en niet dat de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Hier is bij dit onderzoek verder niet heel diep op ingegaan omdat dit een manier van financieren zou kunnen zijn voor een bedrijf om zijn liquiditeitspositie te verbeteren alleen draagt het niet dusdanig bij aan het beantwoorden van de vraag dat er niet verder op in is gegaan. De pachtprizen en waterschapslasten zijn gebaseerd op pachtcontracten uit Noordwest Friesland en zijn gebruikt om een indicatie te geven van de verschillende prijzen. Elders in het land kunnen de verschillen groter zijn in prijzen omdat de pachtprijs vrij is. Wel is er met deze prijzen voldoende aangetoond dat er een duidelijk verschil zit in de kosten per hectare van de verschillende pachtvormen.

De verschillen pachtvormen zijn vergeleken met welke wettelijke bepalingen er betrekking op hebben. Het overzicht van welke bepalingen betrekking hebben op de reguliere, geliberaliseerde of erfpacht is in een tabel verwerkt met daaronder de uitleg van deze wettelijke bepalingen. Ten opzichte van het eerder ingeleverde vooronderzoek zou er een extra interview plaats vinden met een advocaat gespecialiseerd in pacht. Dit interview heeft niet plaatsgevonden omdat met behulp van het Burgerlijk Wetboek goed uitgelegd kon worden wat de verschillende wettelijke bepalingen precies inhouden. Verder is er gebruik gemaakt van de kennis van Rianne Bakker die juridisch adviseur is bij [acconavm](#).

Er had gekozen kunnen worden om meerdere partijen te raadplegen en te interviewen. Hierbij kan gedacht worden aan partijen die er vooral voor de pachter zijn zoals de Bond Van Landpachters en Eigen grondgebruikers (BLHB) en LTO Nederland. Hiervoor is niet gekozen omdat het duidelijk is hoe deze partijen in de pachtsituatie staan en het beste willen voor de pachtende partij, de boeren. Dit was geen toevoeging geweest om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden en dat is om de effecten van de omschakeling van reguliere pacht naar andere soorten pacht in beeld te brengen.

4.2 De resultaten

In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten per deelvraag kort samengevat.

Wat zijn de consequenties voor de financierbaarheid van het bedrijf?

Een financiering rondkrijgen bij de bank is en wordt steeds lastiger. Voor een sterk pachtafhankelijk bedrijf zal het rendement hoog moeten zijn en er moet een hoge afloscapaciteit worden gerealiseerd. Zekerheid op grondgebruik is voor de bank van dusdanig belang omdat de opbrengsten hier (in)direct grotendeels vanaf hangen. Door hogere pachtkosten bij geliberaliseerde pacht van circa €300,- is er minder beschikbaar voor financiering. Voor €1.300,- betaal je jaarlijks circa €300,- aan rente (2%) en aflossing (20%). Onderlinge samenwerkingen tussen akkerbouwers en melkveehouders kan een optie zijn voor meer en zekerheid op grondgebruik. Daarnaast komen er door onder andere de onzekerheid in het pachtwetstelsel ook andere constructies die kansen kunnen bieden voor agrarische ondernemers. Een samenwerking tussen een stoppende ondernemer en een agrarische ondernemer die graag grond wil werven ontstaan steeds meer. Beleggers nemen ook steeds meer hun intrede in de agrarische sector en dit kan ook kansen bieden voor ondernemers waar het lastiger is om een financiering bij de bank te krijgen. Omdat de eisen qua rente en aflossing anders ingevuld kunnen worden dan bij de bank. Erfpacht wordt ook gebruikt als alternatieve financieringsvorm. Het biedt kansen en zekerheid op langdurig grondgebruik maar de voorwaarden in de erfpachtovereenkomst zijn erg belangrijk voor de waarde van het contract. De financiële lasten kunnen toenemen waardoor een groot areaal aan grond in erfpacht een grote kostposten kan vormen.

Bij de resultaten over de bancaire aspecten is er een interview gehouden bij de bank over wat de geliberaliseerde pacht met de financiering doet ten opzichte van de reguliere pacht. Het is algemeen bekend dat een bedrijf met pachtgrond minder

zekerheden heeft wat als onderpand kan dienen. Hierdoor moet een bedrijf sneller aflossen waardoor de jaarlijkse financieringslasten erg hoog zijn. Dit gegeven verandert niet als de pachtvorm verandert, alleen komt er bij geliberaliseerde pacht nog een probleem bij. Dit is dat de zekerheid op grond gebruik er niet is wat betekent dat er nog een groter risico is omdat de opbrengsten van een bedrijf direct of indirect in relatie staan met de hoeveelheid grond die bij het bedrijf zit. De financieringsruimte is berekend voor een bedrijf in een pachtsituatie. Voor een bedrijf met veel grond eigendom zal de rente en aflossing percentage anders zijn.

Wat zijn de fiscale consequenties voor de pachter?

De kosten per hectare van reguliere pacht vallen een stuk lager uit dan de kosten per hectare voor geliberaliseerde pacht en erfpacht. Doordat de prijs voor geliberaliseerde pacht vrij is, is het gevolg dat de pachtprijs daar hoger is dan de pachtprijs voor reguliere pacht. De eigenaarslasten zijn voor grond in eigendom en in erfpacht hoger omdat deze volledig voor de eigenaar zijn. Bij de geliberaliseerde pacht worden de waterschapslasten ook volledig doorbelast aan de pachter. De waterschapslasten bij reguliere pacht worden deels verrekend met de pachter en verpachter. Bij het werven van nieuwe grond in een erfpachtovereenkomst dient er eerst een eenmalige insteek betaalt te worden, afhankelijk van het erfpachtcontract kan er ook een lagere insteek betaalt worden maar daar staat dan een hogere canon tegenover. De insteek wordt in deze situatie door de ondernemer zelf gefinancierd. Afschrijven op het erfpacht hangt ook af van welk erfpachtovereenkomst je hebt. In deze situatie is er vanuit gegaan dat de grond in een loopbaan erfpacht is geworven. Er is gerekend met dat er 30% van de vrije verkeerswaarde als insteek wordt betaalt. Over deze insteek wordt in 30 jaar gelijkmatig afgeschreven. Bij erfpacht kan dus, ten opzichte van, geliberaliseerde pacht en reguliere pacht worden afgeschreven en dit kan van de winst worden gehaald.

Het is duidelijk dat de reguliere pacht voor de pachter de voorkeur geniet, alleen wordt deze niet of nauwelijks nog aangegaan. Toch kan pacht een mogelijkheid blijven hierbij moet een ondernemer de opbrengsten (voeropbrengst, minder mestafzet, betalingsrechten) afwegen tegen de kosten (pachtkosten, loonwerk kosten).

Mestafzet prijs in de regio Noordwest Friesland ligt globaal tussen de €6,- en €10,- boer-boer (Dooper, Persoonlijke communicatie, 2021). Als ervan uit wordt gegaan dat er circa 100 m³ op een hectare komt zou dit circa €800,- aan mestafzet kosten zijn. De gemiddelde grasopbrengst in 2020 kwam uit op 10 ton droge stof per hectare (WUR, 2021). Omgerekend heeft dit een waarde van circa €1.100,- zie de bijlage voor het hulpprogramma van accon²avm. Per hectare ontvangt de ondernemer ook nog basis premie van €260 aan betalingsrechten en daarbovenop nog 43% aan vergroening wat neer komt op circa €370 aan betalingsrechten per hectare (Kooistra, Persoonlijke communicatie, 2021). Daarmee komen de opbrengsten en minder mest afzet op €2.270 per hectare.

De pachtkosten voor geliberaliseerde pacht bedragen €1.046. Bovenop de pachtkosten zullen er ook loonwerkkosten zijn. De gemiddelde loonwerkkosten voor

voerderwinning zijn €235 per hectare en voor mest uitrijden €131 per hectare (Visierapport, 2021). Daarmee komen de totale kosten per hectare op €1.412. In deze situatie zou het voor de ondernemer uit kunnen om de grond te pachten i.p.v. mest af te zetten en (eventueel) kuil aan te kopen.

De kosten voor erfpacht bedragen €1672. Hier komen de loonwerkkosten ook nog bovenop en daarmee komen de totale kosten per hectare op €2.038. In deze situatie moet er ook nog een eenmalige insteek betaalt worden, plus dat de kosten per hectare hoger zijn dan de opbrengsten kan de ondernemer in deze situatie beter de mest afzetten en (eventueel) kuil aankopen. De afschrijvingen zijn €559 en zijn alleen fiscaal gezien kosten. Als je de kosten exclusief de afschrijvingen rekent kom je op €1.479 per hectare. De insteek van €16.770 delen door opbrengst van een hectare €2.270 is 7,4 jaar. Dit houdt in dat na 7,4 jaar de insteek zou zijn terug verdiend en het daarna voordeliger is om land in erfpacht te pachten, ten opzichte van, de mest afzet kosten en grasopbrengst. Dit is wel afhankelijk van de prijzen die per jaar weer verschillen. De betalingsrechten zullen er strak ook iets anders uitzien waardoor er meer wordt beloond op vergroening.

Geliberaliseerde pacht kan in deze situatie dus een serieuze optie zijn. Erfpacht is in deze situatie minder aantrekkelijk door de insteek die moet worden betaald.

Bij de deelvraag over fiscale aspecten zijn de kosten per hectare berekend. Deze kosten zijn een indicatie en kunnen per regio nog wel erg verschillen. Deze verschillen zijn ook terug te zien in de pachtnormen 2020 van Wageningen University & Research. Hierin is te zien dat de prijs in de IJsselmeer polders twee keer zo hoog is als het Noordelijke weidegebied (WUR, 2020). De vergelijking tussen pachten in geliberaliseerde vorm of erfpacht is gedaan op basis van grasland met de pachtprizen en opbrengstprizen in de regio Noordwest Friesland. Per regio kunnen deze prijzen verschillen en ook opbrengsten van een akkerbouwgewas versus pachtkosten kan een ander uitkomst hebben. In een andere situatie kan het wel voordeliger zijn om mest af te zetten en voer aan te kopen. Zo zullen de loonwerkkosten bij een stuk land dat ver van het bedrijf ligt hoger zijn en daarom misschien niet interessant.

Wat zijn de juridische consequenties van verschillende pachtvormen?

De reguliere pachtvorm heeft veel wettelijke bescherming ten opzichte van de geliberaliseerde pachtvorm. De wettelijke bepalingen indeplaatsstelling, voorkeursrecht, continuatierecht en melioratierecht hebben betrekking op de reguliere pachtvorm. Dit brengt veel bescherming voor de pachter en zekerheid op langdurig grondgebruik. Deze wettelijke bepalingen hebben dus geen betrekking op de geliberaliseerde pachtvorm. De pachtprijs is bij geliberaliseerde pacht vrij wat betekent dat de pachtprijs hoger is en de zekerheid op langdurig gebruik van de grond onzeker is. Binnen de sector vinden ook steeds meer grondwisselingen plaats tussen bijvoorbeeld akkerbouwers en melkveehouders. Binnen Nederland wordt binnen het areaal landbouwgrond nog 13% als overig gebruik aangeduid. Dit is dus voornamelijk pacht dat mondeling is afgesproken en daar hangen wel een paar risico's aan. In het wetboek staat ook dat pacht schriftelijk moet worden aangegaan

en het moet worden goedgekeurd door de grondkamer. Een mondelinge pachtovereenkomst is wel rechtsgeldig maar als het door onenigheid voor de rechter komt worden er wel sancties aan verbonden door het ontbreken van een schriftelijke overeenkomst en goedkeuring van de grondkamer. Deze sancties zijn vaak nadelig voor de verpachter omdat die zijn pachtpenningen niet kan opeisen. De eigenaarslasten kunnen door de verpachter deels op de pachter worden verhaald.

In de laatste deelvraag zijn de pachtvormen vergeleken met welke wettelijke bepalingen ze te maken hebben. Deze verschillen zijn terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek. Hierin staan de verschillende artikelen uitgelegd en staat er welke wel van toepassing is en welke niet op de ene soort pachtvorm.

4.3 Vergelijken resultaten

Het niet of nauwelijks meer aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten is al tientallen jaren bezig. Echter is er nooit direct een onderzoek gedaan van wat de effecten zijn van de verdwijning van deze reguliere pachtcontracten. De aanbevelingen uit de analyse van professor Bruil, in 2014, waren toen om er als pachters en verpachters onderling uit te komen. Er moest waar nodig bescherming komen voor de pachters en het stimuleren van duurzaam grondgebruik (Bruil, 2014). Hierna is getracht om met alle betrokken partijen tot een oplossing te komen maar dat is tot op heden niet gelukt. In deze analyse van professor Bruil kwamen de verschillende wettelijke bepalingen ook naar voren en dit komt overeen met de resultaten bij de juridische aspecten.

In 2018 is er door Wageningen Economic Research een onderzoeksrapport geschreven naar de economie van pacht. Hierin is gekeken naar het pachtstelsel en de marktwerking en overheidsingrepen die hier mee gemoeid zijn. Hierbij kwam naar voren dat het ingrijpen door de overheid sommige problemen in de pachtmarkt heeft opgelost, maar weer andere problemen in de hand heeft gewerkt. De pacht kent een lange geschiedenis van regelgeving, waarbij de overheid in eerste instantie vooral de pachters heeft beschermd. Deze bescherming kent nadelige gevolgen voor de verpachters waardoor de overheid getracht heeft deze nadelige gevolgen bij te stellen. Hierdoor zijn de pachters en verpachters erg verdeeld geraakt. Waar de pachters de beschermde positie graag wil behouden, willen de verpachters de vrije markt graag uitbreiden. Er wordt ook geconstateerd dat de reguliere pacht afneemt en dat dit een trend is die moeilijk te keren is. De bescherming van de pachter maakt deze pachtvorm onaantrekkelijk voor verpachters. Verder wordt de kortlopende pacht als een probleem gezien wat betreft duurzaam bodemgebruik. Een langlopend pachtcontract verdient de voorkeur omdat het beter is voor het grondgebruik en het beter is voor de bedrijfsontwikkeling (o.a. financiering). Daartegenover staat dat er wel behoefte is aan kortlopende pacht. Dit biedt kansen om aan rotatie in grondgebruik te doen (WUR, 2018).

In 2017 is er ook een onderzoeksrapport gemaakt door Wageningen Economic Research. In dit rapport zijn de pachtafhankelijke bedrijven in beeld gebracht. Hierin werd geconstateerd dat de geliberaliseerde pacht minder zekerheid biedt over de

continuïteit van het grondgebruik. Ook biedt het minder zekerheid bij het afsluiten van leningen en worden de pacht prijzen hoger (WUR, 2017)

Uit de twee onderzoeken van Wageningen Economic Research kwam naar voren dat de bedrijfsontwikkeling (o.a. financiering) beter te waarborgen is met een langdurige pachtvorm. Er werd ook geconstateerd dat de pacht prijzen hoger uitvallen en dat de zekerheid op langdurig grondgebruik er niet is bij geliberaliseerde pacht. Deze constatering is in dit rapport bij de resultaten in kaart gebracht.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord. De hoofdvraag die is gesteld is aan het begin van dit rapport is: *wat zijn de effecten van de omschakeling van de reguliere pachtvorm naar andere pachtvormen voor de pachtende partij?* Om deze hoofdvraag te beantwoorden zijn er drie deelvragen uitgewerkt en de resultaten hiervan vormen de basis voor de beantwoording.

5.1 Conclusie

Het areaal reguliere pacht neemt al tientallen jaren snel af en daartegenover staat dat de geliberaliseerde pacht een snel groeit. De reguliere pacht geniet veel wettelijke bepalingen en biedt de pachter zekerheid op langdurig grondgebruik. De geliberaliseerde pacht geeft de verpachter juist veel vrijheid met onder andere een vrije pacht prijs. Verder geeft erfpacht zekerheid op langdurig grondgebruik maar als een nieuw stuk grond in erfpacht wordt geworven moet de desbetreffende ondernemer een insteek betalen van 30% van de vrije verkeerswaarde. Het doel van dit onderzoek is om de verschillende effecten van deze omschakeling in kaart te brengen in een gebundeld rapport.

Wat zijn de consequenties voor de financierbaarheid van het bedrijf?

Het areaal grond is voor een agrarisch bedrijf van groot belang voor de toekomst van het bedrijf. Het exploiteren van een agrarisch bedrijf gaat nauw samen met de grond die het bedrijf in gebruik heeft. De manier van hoe de ondernemer deze grond in bezit heeft is daarbij ook van belang. Grond in eigendom biedt een stuk zekerheid (onderpand) bij het aangaan van een financiering en daartegenover staat dat pacht geen zekerheid biedt bij financiering.

Reguliere pacht en erfpacht bieden zekerheid op langdurig grondgebruik en daarmee zekerheid op de resultaten die direct of indirect met het grondbezit van het bedrijf in relatie staan. Deze resultaten staan los van de opbrengstprijzen wat per jaar nog flink kan verschillen. Plannen worden onder andere gemaakt op basis van het bedrijfsareaal dat in bezit is, een akkerbouwer haalt direct zijn opbrengst van het land dus als hier een deel van de grond zou wegvallen betekent dat direct inkomensverlies. Bij een veehouder is de grond nodig voor het winnen van voer voor het vee en om de mest weer kwijt te kunnen. Mocht hier grond wegvallen dat zullen de voerkosten stijgen doordat het voer moet worden aangekocht. En er is een kans dat het bedrijf mest moet afzetten wat zorgt voor hogere kosten. Een bank kijkt bij het aangaan van deze plannen ook naar de zekerheid op grond gebruik. Als een ondernemer plannen baseert op grondbezit met een hoog areaal geliberaliseerde pacht betekent dit dus een groot risico voor de bank omdat de zekerheid op de grond niet zeker is en daarmee de verwachte inkomsten ook niet. Daarom zal een financiering bij de bank met een hoog aandeel geliberaliseerde pacht lastiger worden. Een bedrijf met geliberaliseerde pacht betaalt circa €300,- meer aan pachtkosten dan reguliere pacht. Hierdoor is er per hectare €1.300,- (2% rente, 20% aflossing) minder financieringsruimte ten opzichte van reguliere pacht.

Wat zijn de fiscale consequenties voor de pachter?

De prijs van de geliberaliseerde pacht niet wordt getoetst door de grondkamer valt deze hoger uit als de reguliere pacht. Daarnaast kan bij de geliberaliseerde pacht de waterschapslasten volledig worden doorbelast naar de pachter en bij reguliere pacht is dit tot maximaal 50%. In tabellen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 van hoofdstuk drie is een overzicht te zien van de kosten per hectare van de verschillende pachtvormen.

Als een bedrijf tien hectare in geliberaliseerde pacht zou hebben zou dit ,ten opzichte van, reguliere pacht een verschil geven van €3.330,-

Hoe hoger het aandeel geliberaliseerde pacht hoe hoger het prijsverschil met reguliere pacht. Als een bedrijf grond wil werven en aankopen te duur is, zal het dus in de vorm van geliberaliseerde pacht of erfpacht moeten omdat regulier pacht niet of nauwelijks nog wordt aangegaan. In beide gevallen zullen de kosten per hectare hoger uitvallen dan bij de reguliere pachtvorm. Bij erfpacht zal er eenmalig een insteek betaalt moeten worden waardoor deze het eerste jaar veel duurder zal zijn. Bij erfpacht is ,afhankelijke van je erfpachtovereenkomst, de mogelijkheid om op je erfpacht af te schrijven. Er is bij erfpacht ook zekerheid op langdurig grondgebruik waardoor dit uiteindelijk wel interessanter is dan de geliberaliseerde pacht.

Wat zijn de juridische consequenties van verschillende pachtvormen?

Bij de reguliere pacht zijn veel wettelijke bepalingen van kracht die de pachter veel bescherming geven. Deze wettelijke bepalingen zijn niet van kracht voor geliberaliseerde pacht en de opties bij erfpacht hangen erg af van het erfpachtovereenkomst. In tabel 3.5 van hoofdstuk drie staan de wettelijke bepalingen en op welke pacht deze van invloed zijn.

Beide pachtvormen moeten bij de grondkamer worden getoetst. De prijs van de reguliere pachtvorm wordt getoetst bij de grondkamer. Bij de geliberaliseerde pacht (<6 jaar) is de pacht prijs vrij en wordt de prijs niet getoetst bij de grondkamer waardoor deze pacht prijs hoger uitvalt. Verder zijn de bepalingen indeplaatsstelling, voorkeursrecht, continuatierecht en melioratierecht niet van toepassing op de geliberaliseerde pacht. Dit houdt in dat het contract afloopt op de afgesproken datum zonder (continuatie) recht om het te verlengen. De pachter kan ook geen indeplaatsstelling eisen voor een bloed of aanverwant in de rechte lijn. Hierdoor is de opvolger afhankelijk van de verpachter of die de grond ook in gebruik mag nemen bij een eventuele overname of voortzetting van het bedrijf. Als de verpachter het stuk verkoopt hoeft dit eerst niet aan de pachter te worden aangeboden, omdat het voorkeursrecht niet van toepassing is. Verbeteringen die worden gedaan hoeven niet vergoed te worden door de verpachter hierdoor is het voor de pachter niet aantrekkelijk om in het land te investeren.

Erfpacht wordt ten opzichte van pacht via de notaris vastgelegd. Binnen de erfpachtovereenkomsten zitten verschillen. Zakelijke overeenkomsten bepalen dus de waarde van een erfpachtovereenkomst. Als een ondernemer eigen grond in erfpacht heeft gedaan, is er meestal een optie om aan het einde van het contract

tegen bepaalde voorwaarden het bloot eigendom terug te kopen. Bij het werven van nieuwe grond wordt een insteek betaalt en de optie om het aan het einde van het contract te kopen hangt af van je erfpachtovereenkomst. Op erfpacht is er ook geen continuatierecht. In veel overeenkomsten is wel opgenomen dat een verlening tot de mogelijkheden behoort. Hierdoor is de erfpachter afhankelijk van de erfverpachter onder welke voorwaarden deze de overeenkomst wil verlengen.

Ten opzichte van reguliere pacht en erfpacht zal de geliberaliseerde pacht minder zekerheid bieden op langdurig grond.

Antwoord op de hoofdvraag: wat zijn de effecten van de omschakeling van de reguliere pachtvorm naar andere pachtvormen voor de pachtende partij?

Pacht zal een belangrijk instrument blijven om grond te werven. Pacht kan flexibiliteit bieden in de bedrijfsvoering en met de hoge grondprijzen een alternatief bieden i.p.v. grond te kopen. Zo kan pacht uitkomst blijven bieden voor akkerbouwers om aan de vruchtwisselingseisen te voldoen en zou het voor een veehouder een uitkomst kunnen bieden voor mestafzet of voeraankopen. Met het huidige pachtwetstelsel zal de grond niet meer in reguliere pacht vorm worden gepacht, maar in geliberaliseerde pacht of erfpacht.

De effecten van de omschakeling naar geliberaliseerde pacht < 6 jaar, ten opzichte van, reguliere pacht zijn:

- Door de hogere kosten minder leencapaciteit.
- Onzekerheid op grondgebruik kan de financiering beïnvloeden.
- Minder zekerheid op langdurig grondgebruik door weinig wettelijke bepalingen.
- Hogere pachtkosten door vrije pachtprizen.
- Waterschapslasten kunnen doorberekend worden aan de pachter

De effecten van de omschakeling naar grond die in erfpacht wordt gewonnen, ten opzichte van, reguliere pacht zijn:

- Erfpacht kan met een hypotheek worden belast.
- Bied net als reguliere pacht wel zekerheid op langdurig grondgebruik.
- Waarde erfpacht hangt af van de gemaakte afspraken in de overeenkomst en de looptijd.
- Er moet een insteek worden betaalt van 30% van de vrije verkeerswaarde, of een lagere insteek en een hogere canon.
- Kosten per hectare zijn hoger.
- Waterschaplasten zijn voor de erfpachter.
- Mogelijkheid tot afschrijven op het erfpacht.

5.2 Aanbevelingen

Het huidige pachtwetstelsel biedt pachters weinig zekerheid op langdurig grondgebruik. Om de continuïteit van een bedrijf te waarborgen gaan ondernemers op zoek naar alternatieven om hun bedrijf verder te ontwikkelen en te kunnen voorzien in hun grond behoefte.

Voor een vervolgonderzoek kunnen onderstaande punten worden uitgezocht:

- Erfpacht of geliberaliseerde pacht voor uitbreiding bedrijfsareaal.
- Samenwerkingsverband in beeld brengen tussen een actieve- en stoppende ondernemer.
- Kansen en bedreigingen van banken en beleggers in kaart brengen op het gebied van financieringen.
- Pachtwetstelsel onder de loep, hoe staat het met de vorderingen.

Literatuurlijst

Bruil, D.W. (2014), Evaluatie pachtregelgeving, Instituut voor Agrarisch Recht Wageningen.

Brummelaar, T (2021, 4 mei). Creatief samenwerken met grond. Geraadpleegd op 22 mei 2021, van <https://www.boerderij.nl/creatief-samenwerken-met-grond>

Burgerlijk Wetboek. (2020, 1 januari). Burgerlijk Wetboek Boek 7. Geraadpleegd op 2 juni 2021, van <https://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/boek7/titel5>

CBS. (2020, 18 juni). Landbouwgrond naar gebruikstitels per provincie, 2008-2019. Geraadpleegd op 8 februari 2021, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/25/landbouwgrond-naar-gebruikstitels-per-provincie-2008-2019>

De Landpachter. (2020). Erfpacht biedt te weinig toekomstperspectief. De landpachter, 93(10), 6-7.

Gebrandy, A (2015, december). Kortlopende pacht bedreigt continuïteit van het bedrijf. Geraadpleegd op 23 maart 2021, van <https://edepot.wur.nl/366017>

Gubbels, B. (z.d.). In een overeenkomst afwijken van de wet. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.wetrecht.nl/in-een-overeenkomst-afwijken-van-de-wet/>

Jansen, A. (2020). Pachtvisie 2020. Geraadpleegd op 8 februari 2021, van <https://www.lto.nl/wp-content/uploads/2020/06/Pachtvisie-LTO-Nederland-juni-2020.pdf>

Jansen, S. (2020, 22 april). Persoonlijk gebruik pachter ontbreekt, mag verpacht ontbinden? Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.schenkeveldadvocaten.nl/persoonlijk-gebruik-pachter-ontbreekt-mag-verpachter-ontbinden/>

Kadaster. (2021, 28 januari). Kwartaalbericht agrarische grondmarkt, 2020 – 4^e kwartaal. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2020-4e-kwartaal>

Menu, H. (2021). Mondelinge pacht: welke procesrechtelijke opties hebben partijen? De landpachter, 94(4), 6-7.

Rijksoverheid. (2019, 22 maart). Minister Schouten schetst contouren nieuwe pachtwetgeving. Geraadpleegd op 8 februari 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/03/22/minister-schouten-schetst-contouren-nieuwe-pachtwetgeving>

RVO. (2020, 30 september). Geliberaliseerde pacht. Geraadpleegd op 8 februari 2021, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/pachtvormen/geliberaliseerde-pacht>

RVO. (2020, 10 oktober). Pachtnomen en pacht prijzen berekenen. Geraadpleegd op 25 mei 2021, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/pachtnormen-en-pachtprijzen-berekenen>

RVO. (2021, 27 mei). Pachten en verpachten. Geraadpleegd op 25 mei 2021, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten>

RVO. (2020, 1 oktober). Reguliere pacht. Geraadpleegd op 8 februari 2021, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/pachtvormen/reguliere-pacht>

Silvis, H., Voskuilen, M. (2018). Economie van de pacht. (rapport). Wageningen Economic Research.

Silvis, H., van der Meer, R.W. en Voskuilen, M.J. (2017), Pachtafhankelijke bedrijven in beeld. (notitie) Wageningen Economic Research.

Silvis, H. J., Van der Meer, R.W., & Voskuilen, M.J. (2020, mei). Pachtnormen 2020, Geraadpleegd op 25 mei 2021, van <https://edepot.wur.nl/521035>

Streek, M. v. (2012, Augustus 23). Erfpacht als financieringsvorm. Melkveemagazine, p. 1. Geraadpleegd op 22 mei 2021, van <http://edepot.wur.nl/22188>

WUR. (2021, 28 mei). Grasopbrengsten in 2020 fors lager door extreem droog voorjaar. Geraadpleegd op 29 juni 2021, van <https://www.wur.nl/nl/nieuws/Grasopbrengsten-in-2020-fors-lager-door-extreem-droog-voorjaar.htm>

... Tijdens een interview (K. Lindeboom, persoonlijke communicatie, 18 mei 2021) werd verteld dat ..

Bijlage

Interview Karst Lindeboom (Rabobank)

Introductie: De reguliere pachtvormen (veel bescherming pachter) worden niet meer aangegaan en in plaats daarvan worden er veel geliberaliseerde pachtvormen aangegaan (weinig bescherming pachter). Dit geeft geen zekerheid op langdurig grondgebruik en kan de toekomst van een bedrijf in gevaar brengen. Tot dusver is er wel geprobeerd om tot een oplossing te komen tussen pachter en verpachter maar er ligt nog niks op tafel.

<25% eigendom -> sterk pacht afhankelijke bedrijven

1. Op welke manier vertegenwoordigd u de agrarische sector?

Ik ben agrarisch adviseur en heb ongeveer 130 klanten in mijn portefeuille, voornamelijk melkveehouders. Als bank hebben we ook veel akkerbouwers. De klanten die ik heb hebben allemaal meer dan een miljoen financiering. De insteek van de bank, wat met de corona in een versnelling is gekomen, is bedrijven die onder de miljoen financiering zitten hun financiering aanvraag te laten doen via internet. Uit dit systeem komt dat groen of rood, bij een rood licht is er nog wel een contact mogelijkheid voor uitleg of escapes.

Mijn werkgebied is de rond de Waddenzee, Friese grens en Groningen/Drenthe. Elk jaar is er minimaal één keer per jaar klantcontact en worden de cijfers doorgelopen en de dingen die er spelen besproken. Het is verplicht om vanaf een miljoen financiering één keer per jaar klantcontact te hebben.

2. Hoe kijkt de bank aan tegen de ontwikkelingen van de veranderde pachtvormen? -> minder zekerheid voor de pachter op langdurig grondgebruik

Het is een trigger van wat gebeurt er als de pacht wegvalt.

3. In hoeverre kijkt een bank naar de meest gebruikte pachtvorm van een bedrijf en daarmee zekerheid op grond gebruik?

Er wordt zeker gekeken naar de pachtvorm die op het bedrijf aanwezig is. Erfpacht en reguliere pacht geeft veel zekerheid op langdurig grondgebruik. Andere pachtvormen wat al 20 jaar gebruikt wordt vinden we ook niet zo spannend.

Als het aandeel pacht hoog is (50%) en dit zou wegvallen wordt het natuurlijk ook al wat spannender, dit zal in het geval van een akkerbouwer de helft van zijn opbrengst betekenen. Onderlinge (vaste) grondruil tussen melkveehouder en akkerbouwer is ook los maar de belangen zijn voor beide kanten aanwezig dus dit wordt niet gezien als een heel groot risico. Het risico is op dit moment groter voor de akkerbouwers, voor melkveehouders is het makkelijker mogelijk grond te gebruiken van akkerbouwers omdat die dol zijn op een nieuw stuk land.

4. Ziet de bank ook oplossingen voor een bedrijf op langdurig grondgebruik? - > samenwerkingen met stoppende ondernemer?

Door hoge grondprijzen is het lastig grond bij te financieren dus zulke constructies bieden mogelijkheden. Een bedrijf heeft bedrijfszekerheid nodig en grond kan dat

bieden. Persoonlijk zie ik de blijvende ondernemer het liefst wel de grond overnemen van de stoppende ondernemer. Geld lenen kan je op meerdere plekken wel lenen maar die grond niet.

5. Wat doet deze onzekerheid met de financierbaarheid van een bedrijf?

In het noorden komen we niet veel volledige pacht tegen meer deels pacht. zekerheidsissue op grond gebruik is daarom kleiner.

6. Hoe wordt de zekerheidswaarde van erfpacht voor onderpand berekend?

En wat betekent dit t.o.v. de verplichtingen? -> en hoe zit dit bij pacht?

Dit wordt systeemtechnisch berekend. Het hangt af van je erfpachtcontract. De duur, hoogte en insteek is van belang. Erfpachtwaarde hangt ook van de regio af. De zekerheidswaarde van een erfpacht zit bij de 25 tot 35% van de taxatiewaarde. Voor pacht is er geen zekerheidswaarde.

Op het moment dat je weinig zekerheden hebt zal je aflosverplichting hoog zijn, stel je hebt qua zekerheden vijf ton en als je dit blanco deelt zeggen we dan, dan zou je het binnen vijf jaar moet aflossen.

7. Een bedrijf met veel pacht heeft minder zekerheden, wat doet dit met de aflossingsduur?

Zie vraag 6

8. Ziet de bank ook kansen voor pachtafhankelijke bedrijven? -> bijvoorbeeld bij overname?

Kansen zijn er wel voor pachtbedrijven. Zekerheid voor lange termijn grond gebruik is hierin wel belangrijk. Als je weet dat het erfpacht over vier jaar afloopt is het nu het moment om het te verlengen (erfpacht contract wordt na verloop van jaren minder waard).

9. Ziet de bank nog voldoende perspectief in sterk pachtafhankelijke bedrijven?

Als pachtbedrijf moet je een hoog rendement draaien en hoge afloscapaciteit realiseren.

Verder zijn er ook nog andere manieren van financiering waar kansen liggen. Beleggers bijvoorbeeld kijken naar het verleden. In 2001 was in noord Groningen de grondprijs €30.000 en nu €120.000 en daar kijken ze naar. Je ziet ook steeds meer mensen buiten de agrarische sector investeren in de sector (grond).

Gisteren had ik ook iemand aan de telefoon die grond wou kopen. Als je bij de bank grond koopt betaal je rente en moet je aflossen in ongeveer 30 jaar. Bij een grondprijs van €100.000 heb je €2000 aan rentelasten + 3.3% aflossing is €5000 aan lasten in een jaar. Via beleggers €2000 lasten per jaar vanuit zijn cash flow.

Nadeel aan grond is dat je er lasten bij krijgt maar je schrijft er niet op af.

Hulpprogramma accon ■ avm 2021

(1) Voorraden eigengeteelde ruwvoerders							
Omschrijving	omvang	eenheid*	omvang	eenheid*	norm	eenheid*	Totaal
	vlg klant opgaaf		voor berekening				
Snijmais		m3	0	m3	20,59	m3	0,00
Snijmais		ton droge stof	0	ton droge stof	76,27	ton	0,00
Graskuil		m3	0	m3	24,08	m3	0,00
Graskuil	10	ton droge stof	10	ton droge stof	107,02	ton	1.100,00
			0				0,00
....							
....							
Totaal (afgerond)							1.100,00
Voorraad per einde boekjaar vorig jaar						0,00	
Voorraad mutatie huidig boekjaar							1.100,00