

Verslag informatieavond pachtafhankelijkheid

De avond wordt geopend door Ben Jan Netjes. Hij gaat kort in op de aanleiding voor deze avond. Het protest van vorig jaar georganiseerd door de jonge ondernemers. De motie die er lag om de pacht niet te verhogen. En uiteindelijk het onderzoek wat de afgelopen tijd is gedaan. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek kunt u terugvinden in het rapport van dhr. Methorst "Positie Melkveehouderij Kampereiland e.o."

Wat is het doel van de avond. Dat op het Kampereiland niet alleen het rendementsvraagstuk geldt. Maar dat economie, ecologie en sociologie met elkaar samenhangen en in evenwicht dienen te zijn.

De avond zal geleid worden door voormalig wethouder, raadslid en statenlid Tiem van Dalftsen. Hij stelt zich kort voor. Waar na hij het woord geeft aan dhr. Rozen van de BLHB.

Pachtafhankelijkheid is een lastig onderwerp. Het rapport Positie melkveehouderij op het Kampereiland e. o. is een goed en breed rapport en legt een basis en vervolg. Dat de verpachter dit rapport mogelijk maakt is een goed begin voor het vervolg.

Bedrijven hebben behoefte aan zekerheid.

Grondgebondenheid melkveehouderij, fosfaatrechten en koppeling met andere dossiers geeft het belang aan van langdurige contracten.

Sector kan volledig eigendom niet financieren. Pacht is een belangrijke financier van de landbouw. Dus pachtafhankelijkheid blijft. Dit is heel duidelijk voor het Kampereiland. Verder is het moeilijk te definiëren.

Ook de tweeslachtigheid van de pachtprijsystematiek is een probleem. Er is een basis gelegd voor een nieuw systeem. Dit geeft nog de nodig strijd tussen pachters en verpachtersorganisaties.

Pachtafhankelijkheid. De conclusies in het rapport zijn juist en logisch. Het beeld klopt, maar er zijn uitzonderingen. De verpachter speelt een centrale rol. Een goede verpachter is ondernemersgericht, visiegericht en omgevingsgericht.

Het rapport geeft aan dat er weinig ruimte op het Kampereiland is. Onvoldoende leencapaciteit en onvoldoende vermogensopbouw.

Oplossingsrichtingen. Vergroten van de bedrijven is het streven. Structuurbeleid herzien. Her en uitplaatsing. Andere inkomensbronnen. De ondernemers stimuleren, niet dwingen.

Pachtprijsherziening is de basis van de discussie. Het huidige systeem is een administratief systeem. Het houdt geen rekening met de omgevingsfactoren. Compromissen zijn te grof. Zijn de bedrijven representatief?

Het rapport legt een basis voor een terechte pachtprijsaanpassing.

De voorzitter bedankt dhr. Rozen voor zijn inbreng.

Na de pauze krijgt de burgemeester nog even het woord. Hij vindt de vaten(samenhang economie, ecologie en sociologie) van Ben Jan een mooi voorbeeld van hoe goed rentmeesterschap er uit moet zien. Hij wenst ons verder een goede avond.

Dan is het woord aan de voorzitter van de Kampereilander Pachtersbond. Hij is tevreden met het rapport wat er ligt. De essentie van het onderzoek is in zijn ogen, hoe pakt de pachtprijsystematiek uit voor het Kampereiland.

Zijn presentatie richt zich met name op de tabel in bijlage 5 van het rapport.

	Basis tabel 2013 obv systematiek bepaling grondbeloning (tabel 2.1 bijlage 2)				Situatie Nieuw, gegevens 2013 doorerekend met gewijzigde rentevoet en pacht prijs			
	Kampereiland	Pachtafh Nederland	Noordelijk Weidegebied	Oostelijk Veeh gebied	Kampereiland	Pachtafh Nederland	Noordelijk Weidegebied	Oostelijk Veeh gebied
Grond	44,4 ha	49,6 ha	64,8 ha	47,1 ha	44,4 ha	49,6 ha	64,8 ha	47,1 ha
Melk	631.203 kg	552.536 kg	934.116 kg	799.053 kg	631.203 kg	552.536 kg	934.116 kg	799.053 kg
Moderniteit	31 %	31 %	40 %	40 %	31 %	31 %	40 %	40 %
Pachtprijs (KE 11% regionorm)	662 €	602 €	602 €	602 €	987 €	901 €	901 €	901 €
Rentepercentage	5,37 %	5,41 %	3,36 %	3,10 %	4,50 %	4,50 %	2,50 %	2,50 %
Financiering	312.476 €	278.844 €	1.203.820 €	€ 809.240 €	312.476 €	278.844 €	1.203.820 €	809.240 €
Euro per bedrijf					<i>verschil</i>	<i>verschil</i>	<i>verschil</i>	<i>verschil</i>
Bedrijfswinst norm. bedrijfsvoering	58.298	54.978	74.508	62.333	47.900	45.818	78.818	62.503
Inkomenscorr. afschrijving quotum	9.168	12.630	28.298	22.139	9.168	12.630	28.298	22.139
Betaalde pacht	26.710	23.523	12.127	9.450	39.823	35.217	11.694	14.148
Betaalde financieringslasten	16.776	15.082	40.434	25.099	14.061	12.548	30.096	20.231
Verg. grond/vermogen/eigen arbeid	110.952	106.213	155.367	119.021	110.952	106.213	155.367	119.021
Vergoeding arbeid	38.000	38.000	42.000	40.800	38.000	38.000	42.000	40.800
Vergoeding vermogen (excl. grond)	12.000	12.000	13.300	12.000	12.000	12.000	13.300	12.000
Vergoeding aangekocht quotum	0	0	0	0	0	0	0	0
Vergoeding voor grond I	60.952	56.213	100.067	66.221	60.952	56.213	100.067	66.221
Reservering	12.190	11.243	20.013	13.244	12.190	11.243	20.013	13.244
Vergoeding voor grond II	48.762	44.970	80.054	52.977	48.762	44.970	80.054	52.977
Euro per hectare								
Bedrijfswinst norm. bedrijfsvoering	1.313	1.108	1.150	1.323	1.079	924	1.216	1.327
Betaalde pacht + financieringslasten	979	778	811	734	1.214	963	745	730
Verg. grond/vermogen/eigen arbeid	2.499	2.141	2.398	2.527	2.499	2.141	2.398	2.527
Vergoeding voor grond I	1.373	1.133	1.544	1.406	1.373	1.133	1.544	1.406
Vergoeding voor grond II	1.098	907	1.235	1.125	1.098	907	1.235	1.125
Euro per bedrijf								
Bedrijfswinst norm. bedrijfsvoering	58.298	54.978	74.508	62.333	47.900	45.818	78.818	62.503
Afschrijving quotum	9.168	12.630	28.298	22.139	9.168	12.630	28.298	22.139
Afschrijving geb. + inst.	14.916	13.835	25.865	26.471	14.916	13.835	25.865	26.471
Afschrijving mach	15.362	13.791	19.231	20.091	15.362	13.791	19.231	20.091
Kasstroom	97.744	95.234	147.902	131.034	87.346	86.074	152.212	131.204
Investeringsreservering	19.713	17.266	21.959	22.455	19.713	17.266	21.959	22.455
Aflossing	24.821	21.471	60.191	40.462	24.821	21.471	60.191	40.462
VAEV-verg. arbeid + eigen vermogen	53.210	56.497	65.752	68.117	42.812	47.337	70.062	68.287
VAEV / ha	1.198	1.139	1.015	1.446	964	954	1.081	1.450

Tabel 5.1 Effect van stijgende pacht prijs en dalende rente op Vergoeding Arbeid en Eigen Vermogen (VAEV)*

	Kampereiland	Pachtafhankelijke bedrijven Nederland	Noordelijk Weidegebied	Oostelijk Veehouderij gebied				
Grond	44,4	49,6	64,8	47,1				
Melk	631.203 kg	552.536 kg	934.116 kg	799.053 kg				
Moderniteit	31 %	31 %	40 %	40 %				
Pachtprijs 2013 (KE 110%)	662 €	602 €	602 €	602 €				
Rentepercentage 2013	5,37 %	5,41 %	3,36 %	3,10 %				
Pachtprijs Nieuw (KE 110%)	987 €	901 €	901 €	901 €				
Rentepercentage Nieuw	4,50 %	4,50 %	2,50 %	2,50 %				
<i>Bedragen in euro</i>		<i>Vershil</i>	<i>verschil</i>	<i>verschil</i>	<i>verschil</i>			
Betaalde pacht 2013	26.710	23.523	12.127	9.450				
Betaalde pacht Nieuw	39.823	<u>13.113</u>	35.217	<u>11.694</u>	18.156	<u>6.029</u>	14.148	<u>4.698</u>
Bet financ. lasten 2013	16.776	15.082	15.082	40.434	25.099			
Bet financ. lasten Nieuw	14.061	<u>-2.715</u>	12.548	<u>-2.534</u>	30.096	<u>-10.339</u>	20.231	<u>-4.868</u>
Vershil Nieuw tov 2013		<u>10.398</u>		<u>9.160</u>		<u>-4.310</u>		<u>-170</u>
Winst norm. bedrijfsv 2013	58.298	54.978	54.978	74.508	62.333			
Winst norm. bedrijfsv Nieuw	47.900	<u>10.398</u>	45.818	<u>9.160</u>	78.818	<u>-4.310</u>	62.503	<u>-170</u>
VAEV 2013	53.210	56.497	56.497	65.752	68.117			
VAEV Nieuw	42.812	47.337	47.337	70.062	68.287			
VAEV per ha 2013	1.198	1.139	1.139	1.014	1.446			
VAEV per ha Nieuw	964	954	954	1.081	1.450			

*) De werkelijke resultaten 2013 doorgerekend met rente en pacht gebaseerd op 2016/2017 naar situatie Nieuw. De volledige tabel is opgenomen in bijlage 5

Pacht afhankelijkheid nav van de tabel. We hebben voor het in beeld brengen van de pacht afhankelijkheid de rekenmethode toegepast van de huidige pacht prijs systematiek, dus de methode om de grondbeloning te bepalen. Daarbij hebben KE, PA, NW en OV naast elkaar

gezet. Het betreft de cijfers van 2013. Als we dan de VEAV bepalen zien we tussen KE en NW een verschil van ruim 13000 euro. Waar komt dit verschil door? Komt het omdat de bedrijven niet groot genoeg zijn of omdat ze teveel pacht moeten betalen? We kunnen daar op dit moment de vinger niet goed achter krijgen. Maar als we situatie middels een trendanalyse doortrekken naar 2017 krijgen we wel meer inzicht wat de consequenties zijn van de huidige pachtprijs systematiek. De cijfers van 2013 hebben we niet aangepast, we hebben alleen de ontwikkeling van de rentestand en de pachtprijs veranderd. De rente is voor KE van 5,37 naar 4,5 procent gegaan en voor NW van 3,36 naar 2,5 en voor wat betreft de pacht hebben we de pachtprijs ontwikkeling gevolgd. Het resultaat is dat de VEAV voor KE naar 43000 gaat en voor NW stijgt naar bijna 78000. Een toename van het verschil van ruim 14000 (300/ha) ten nadele van KE. Dit verschil is volledig toe te rekenen aan pacht afhankelijkheid en is onacceptabel. De politiek heeft begin dit jaar aangegeven een goed onderzoek te willen om een goed besluit te kunnen nemen en nu ligt dit onderzoek er en er blijkt een nadeel te zijn voor KE bin toepassing van het huidige systeem! Daarom willen we nu graag een open heldere discussie hoe we dit probleem met elkaar op kunnen lossen.

Na de voorzitter van de KPB, is het de beurt aan Klaas Jan Bruins. 1 van de leden van JOK.

Uitwerking KE

- **10% norm:**
In 7 jaar tijd 500/ha 'teveel' betaald via 10%
- **Pachtafhankelijkheid:**
In 4 jaar tijd mogelijk ruim 700/ha nadeel gehad
- € 36.000,- tot € 75.000,- nadeel per bedrijf
- Geen voordeel van waardeestijging grond: wel flink nadeel

jaar	Kampereiland		Effect
	pachtprijs	nadeel 10%	pachtafhankelijkheid
			nadeel
2007	€ 465,12		
2008	€ 572,10		
2009	€ 572,10		
2010	€ 689,70	€ 62,70	
2011	€ 689,70	€ 62,70	
2012	€ 682,32	€ 63,32	
2013	€ 662,67	€ 59,67	
2014	€ 761,67	€ 68,67	€ 90,00
2015	€ 715,97	€ 63,97	€ 154,00
2016	€ 809,05	€ 71,05	€ 215,00
2017	€ 987,04	€ 86,04	€ 252,00
2018	796	€ 0,00	?
2019	?	€ 0,00	?
2020	?	€ 0,00	?
2021	?	€ 0,00	?
2022	?	€ 0,00	?
Totaal	nadeel	€ 538,12 +	€ 711,00

Uitwerking KE

Financiële uitwerking gevoerd pachtbeleid KE

Boeren op Kampereiland hebben sinds 2010 altijd pachtprijs betaald die op 110% van de wettelijke norm lag. Door het hanteren van deze norm is er een 'gestapeld' nadeel ontstaan van 500,- per hectare wat een boer niet voor andere doeleinden, bijvoorbeeld reserveringen of bedrijfsontwikkeling, heeft kunnen gebruiken.

Daarnaast is er door de daling van de rente stand in combinatie met de almaar stijgende pacht (na 2015 Twee forse verhogingen) een nadeel ontstaan. In het onderzoek van Ron Methorst is geconstateerd dat de pachtverhogingen in een pachtafhankelijk bedrijf veel sterker doorwerken vergeleken bij een bedrijf met meer eigendom. Daarnaast zorgde de dalende rente stand voor voordeel bij bedrijven met veel (gefinancierd) vermogen. Boeren op Kampereiland hebben hier maar beperkt voordeel van. Wanneer er een inschatting gemaakt wordt vanaf 2014 (waarna de rente sterk begon te dalen) dan kan in 2017 een gestapeld nadeel door pachtafhankelijkheid berekend worden van ruim 700,- per hectare.

Daarnaast stijgt de 'vrije waarde' van de grond al jaren. Eigendom-boeren profiteren hiervan doordat er meer zekerheden onder het bedrijf gevormd worden, ook fungeert het land nog wel eens als een reservering voor pensioen. Op Kampereiland is de vrije waarde 'berekend' op € 50.000,-. Hier hebben de boeren geen voordeel van, wel nadeel. De vrije waarde wordt gebruikt om de pachtprijs te begrenzen. Hiervoor is wettelijk bepaald dat deze grens 2% is. In het geval van Kampereiland op dit moment dus maximaal € 1000,- pacht.

Bedrijfsovername Jonge boeren

Bedrijfsovername cursus (weidse waarden)

Eerste vragen in cursus mbt overname:

- Wat hebben ouders kunnen reserveren voor pensioen
- Wat hebben ouders nodig voor het pensioen
- Hoe dat te financieren

Daarnaast:

- Zelf pensioen opbouwen
- Bedrijf ontwikkelen/moderniseren

2. Knelpunten op het KE

- Grondmobiliteit.
- Financiering
- Oudedagsreserveringen

Conclusies 15-1-2015:

Noodzaak tot:

- Beëindigingsregeling voor 60++
- Model voor samenwerking met afgaande pachters
- Borgstelling door de Stadserven
- Investeringsfonds gekoppeld aan bijv. groene diensten

PRINS CONSULT

de Stadserven
Kampereiland n.v.

Bedrijfsovername

In 2014-2015 is door een aantal jonge boeren op Kampereiland een bedrijfsovername cursus gevolgd. Deze cursus is aangeboden vanuit het weidse waarden project. Conclusies uit deze cursus waren destijds dat op Kampereiland de volgende Knelpunten bestaan: grondmobiliteit, financiering en oudedagreserveringen die door zittende pachters onvoldoende gedaan zijn of niet mogelijk waren en door jonge boeren eveneens onvoldoende tot niet mogelijk zijn, op Kampereiland bouwt een boer praktisch niets op. in tegen stelling tot eigendom-boeren die vaak ook weinig verdienen maar vaak wel kunnen spelen met de gestegen grond waarde die als zekerheid onder het bedrijf ligt. Er is tijdens deze cursus samen met verpachter en accountants ook nagedacht over mogelijke oplossingen. Er is na de cursus geen vervolg of terugkoppeling geweest die in relatie ligt met deze cursus.

Overname 100% eigendomsbedrijf

Jonge boer:

- Overname tegen agrarische waarde = pensioen voor pa en ma.
40 ha x € 25.000 = € 1.000.000,-
- 1,5% rente
- Aflossing betalen (6€ /100 kg melk)
- 21.000 euro / jaar reserveren in aflossing grond (spaarpot voor pensioen bij overname/verkoop)
- In 30 jaar minimaal 600.000 euro gereserveerd

Zuiver eigendomsboer		40 ha
Agrarische waarde		€ 25.000,00 /ha
Marktwaarde grond		€ 50.000,00 +/-ha
Kosten voor rente en aflossing per ha		
Rente		1,50%
Aflossing	30 jaar	3,33%
Rente in € (1e jaar)		€ 375,00 /ha
Aflossingen (reservering pensioen)		€ 833,33 /ha
Totaal		€ 1.208,33 /ha
Belasting		
Reservering pensioen (Aflossingen (belast))		€ 833,33 /ha
Belasting 35%		€ 291,67 /ha
Reservering pensioen na belasting		€ 541,67 /ha
Aflossing/reservering op grond totaal bedrijf		€ 21.666,67 /jaar

Overname 100% pachtbedrijf

Jonge boer:

- Gelijke totale kosten/ha voor grond als eigendomsboer € 1208.33,
- Blijft € 491,43/ha over voor reserveren pensioen
- Na belasting 12.777,27 euro gereserveerd voor pensioen
- Wanneer deze situatie aanhoudt na 30 jaar slechts 300.000 euro gereserveerd
- Ouders onvoldoende middelen gereserveerd? Dan bovenop deze kosten/ha nog financiering voor pachtrechten aantrekken.
- Pacht = Hoger rente tarief

Agrarische waarde	€ 25.000,00 /ha
Marktwaarde grond	€ 50.000,00 +/ha
Maximale pacht (2%)	€ 1.000,00
Kosten voor pacht en pensioen per ha (totaal € gelijk aan eigendomssituatie)	
Pachtprijs 2017	€ 901,00 /ha
Belastingvoordeel door extra aftrekbare kosten pacht t.o.v. eigendom (35%)	-€ 184,10
Reservering pensioen (uit bedrijfswinst)	€ 491,43 /ha
Totaal	€ 1.208,33 /ha
Belasting	
Reservering pensioen (uit bedrijfswinst)	€ 491,43 /ha
Belasting 35%	€ 172,00 /ha
Reservering pensioen na belasting	€ 319,43 /ha
reservering pensioen totaal bedrijf	€ 12.777,27 /jaar

Door de lage rentestand is er een erg groot nadeel ontstaan voor de overnemende jonge boer van een 100% pacht bedrijf ten opzichte van een 100% eigendoms bedrijf. de Jonge boer die een eigendomsbedrijf overneemt kan op dit moment al snel rekenen met 1,5% rente en op de lange termijn (aankoop grond) rekent de bank met 3 a 4 %.

Bij een agrarische waarde van 25.000 euro betaald de jonge boer nu 375 euro rente/ha. Wanneer de jonge boer in staat is om af te lossen zal dit rente bedrag dalen. De aflossingen die de jonge boer doet uit de bedrijfswinst kan hij bij verkoop of overname van het bedrijf als pensioen voorziening.

Een jonge pachtboer betaald momenteel 900/ha euro, Dit bedrag is bijna 3 keer zo hoog als de eigendoms situatie. Daarnaast moet de boer reserveringen treffen voor zijn pensioen uit de bedrijfswinst.

Wanneer deze 2 jonge boeren gelijke kosten per hectare willen hebben voor de factor grond (rente/pacht) + pensioen (aflossingen/reserveringen) dan kan de jonge pachtboer ieder jaar slechts de helft reserveren van dat wat de jonge eigendomsboer reserveert.

Bij een agrarische waarde van de grond van 25.000 euro en een pacht die de komende jaren rond de 800 euro blijft schommelen zit het omslag punt waarin de pachtboer geen nadeel meer heeft op de eigendomsboer pas op 6 tot 7 % rente. Zoals hierboven beschreven durft de rabobank hier al niet mee te rekenen.

De avond wordt vervolgd met een aantal stellingen.

Een hogere mate van pachtafhankelijkheid is op dit moment een groter probleem voor een bedrijf dan een kleinere bedrijfsomvang. Een aantal zijn het hier mee eens. Ook een heel aantal reageren niet. Nog onduidelijk wat pachtafhankelijkheid precies inhoudt? Los van je bedrijfsgrootte ben je pachtafhankelijk. Groter bedrijf, groter nadeel.

Vraag: Borgstelling, in 2015 ook al genoemd, misschien een optie? Wordt door de gemeente naar gekeken. Misschien erfpacht?

Opmerkingen vanuit de zaal:

Boer worden op het KE is 1. Blijven is veel moeilijker. Achteruitgang bij de overname, steeds later.

Het probleem op het KE zit in de winst/verliesrekening. Te hoge pacht werkt hier in door. Erfpacht komt op de balans. Alleen leuk voor de geldverstrekker.

Is het niet te moeilijk om te stoppen. Komt daardoor de overname niet in het gedrang. Structuurontwikkeling en pensioenopbouw zijn zeker een probleem.

De gemeente Kampen moet de pachtafhankelijkheid op het Kampereiland(KE) verminderen.

SGP > Wil je het KE gelijk trekken met eigendom, dan moet de pacht terug met € 330,-. Wat is het advies van Pachtbond(PB) en Jonge ondernemers Kampereiland(JOK) > Nadeel van de afgelopen jaren compenseren en op de lange termijn compensatie of korting.

We moeten de pacht prijs in dit unieke pachtgebied niet met de huidige pacht prijs systematiek vast stellen. Stadserven > De politiek mag bij pacht geen eigen systematiek hanteren. Dit kan wel met erfpacht.

Waarom dan nu de regionorm. Het rapport geeft geen reden om 10% meer te vragen.

Pachtafhankelijkheid moet nog wel worden aangepast.

Opmerking vanuit de zaal: Waarom geen verkoop van een deel van de grond om pachtafhankelijkheid te verminderen. Dit zal niet direct gebeuren. Geen vervreemding van het erfgoed der vaders.

D66 > Terug naar 90% is een optie in combinatie met het vullen van een structuurfonds. Mits doordacht en gefundeerd. Dus niet het resultaat van koehandel.

Goedbeschouwd hebben de pachters de afgelopen jaren te veel betaald. Dit geld moet niet door de gemeente worden teruggestort, maar gebruikt worden voor gebiedsontwikkeling.

Er ligt een goed rapport en van hier uit verder werken en een visie ontwikkelen.

Verpachter laten fungeren als investeringsmaatschappij?

Individuele pachter heeft schade geleden. Niet meer dan billijk dat het rechtstreeks wordt gecompenseerd.

Als we niet corrigeren voor pachtafhankelijkheid, dan hebben stimulerende maatregelen voor ontwikkeling van bedrijven geen zin. Veel waarheid. Als de basis niet goed is, dan hebben stimuleringsfondsen geen zin . De uitkomst blijft onvoldoende.

Het verzoek aan de politiek om eens aan de keukentafel te gaan zitten bij de pachters.

Technische getallen zegt de politiek niet zo veel. Er is nog werk aan de winkel voor de JOK en de PB om hier meer aandacht aan te besteden.

Het rapport is duidelijk.

Verbreding is niet zaligmakend. Is niet de oplossing van het probleem. Schoenmaker blijf bij je leest.

Ter afsluiting. Het verslag van deze avond wordt gedeeld. Ook op de site van de PB. Aan de politiek het verzoek om de informatie van deze avond mee te nemen in het pleidooi voor de jaarbegroting 2018. Lees het rapport en zijn er vragen, stel ze aan de agrariërs.