

Advies pachtersraad inzake Beleidsvisie De Stadserven 2018-2028

15 januari 2018

Aanleiding

Op 29 december 2017 hebben wij het eerste concept van de Beleidsvisie De Stadserven 2018-2028 ontvangen. Hieraan voorafgaand hebben wij op 18 december 2017 een discussiebijeenkomst gehad met de Staderven, de RvC en twee afgevaardigden van de gemeente. Na kennisneming van de beleidsvisie heeft op 3 januari j.l. nogmaals een bijeenkomst plaatsgevonden met De Stadserven en de RvC. JOK (Jonge Ondernemers van het Kamperland) en gemeente waren niet aanwezig bij dit overleg. JOK was afwezig, omdat zij zich niet herkennen in de beleidsvisie.

De Staderven en de RvC hebben als doelstelling de beleidsvisie te behandelen in de gemeenteraad voordat de gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden en in dat kader is ons verzocht een advies uit te brengen op uiterlijk 15 januari aanstaande. Wij hebben het tweede en tevens laatste concept als “definitief concept” van de beleidsvisie op 9 januari j.l. ontvangen.

De pachtersraad adviseert om het aanbieden van de beleidsvisie uit te stellen. Wij hebben ernstige bedenkingen ten aanzien van de volgende punten:

- Het tijdspad waarbinnen de beleidsvisie tot stand moet komen en wij de mogelijkheid hebben om onze achterban goed te informeren, is te kort;
- Op bedrijfseconomisch, financieel en fiscaal gebied is onvoldoende of geen onderzoek gedaan om haalbaarheid te toetsen en aandachtspunten in beeld te brengen;
- In de doorrekening van de conversie van reguliere pacht naar erfpacht van PPP Agro Advies is het kengetal Vergoeding eigen Arbeid en Eigen Vermogen (VAEV), het belangrijkste kengetal uit de analyses van Ron Methorst, niet toegepast;
- Wij verbinden aan de doorrekening wezenlijk andere conclusies;
- Alternatieven voor introductie van erfpacht zijn niet of onvoldoende onderzocht.

Hieronder vindt u de uitwerking van onze zienswijze op de totstandkoming en de inhoud van de beleidsvisie.

Totstandkoming beleidsvisie

Op 7 november 2016 hebben we voor het eerst overleg gehad met De Stadserven over de introductie van erfpacht. Op 10 november 2016 vond het boerenprotest plaats, omdat de pachtprijs voor het derde achtereenvolgende jaar verhoogd zou worden. Vanaf dat moment is de discussie omtrent erfpacht geschorst.

Het protest heeft ertoe geleid dat Methorst onderzoek heeft gedaan om te kunnen bepalen in hoeverre de huidige wettelijke pachtprijsvaststelling passend is voor de situatie op Kampereiland. Deze discussie staat los van de introductie van erfpacht. Om deze reden is destijds door alle betrokken partijen afgesproken de discussie omtrent erfpacht stil te leggen totdat het onderzoek van Methorst afgerond was. Dit heeft als gevolg gehad dat we pas op de laatste dagen van 2017 kennis konden nemen van de beleidsvisie waarin het voorstel voor introductie van erfpacht is uitgewerkt.

Introductie van erfpacht is ingrijpend voor zowel de grondeigenaar als de pachters op Kampereiland. Wij vinden het belangrijk de consequenties van invoering van erfpacht voor de pachters te onderzoeken en de invoering te toetsen op haalbaarheid. Hierbij moeten wij de belangen van de pachters zo goed mogelijk waarborgen. In de eerste plaats willen we advies inwinnen van een onafhankelijke (erf)pachtdeskundige en deskundigen raadplegen op het gebied van financiering en fiscaliteiten. De Stadserven heeft hieraan zelf nog geen aandacht besteed. In de tweede plaats is van groot belang hoe de conversie van reguliere pacht naar erfpacht uiteindelijk financieel zal uitwerken. In dat kader wordt in de beleidsvisie nu verwezen naar een doorrekening door PPP Agro Advies. Wij interpreteren deze doorrekening op een wezenlijk andere wijze dan De Stadserven. Hier gaan we straks verder op in.

In een tijdsbestek van ruim twee weken is het onmogelijk om op een goede wijze de introductie van erfpacht te onderzoeken. De uitkomst hiervan is voor ons bepalend voor het standpunt dat wij zullen innemen ten aanzien van de introductie van erfpacht. Dit onderzoek is nodig om specifiek advies te geven en mogelijke knelpunten in beeld te brengen. Wij achten het noodzakelijk dat goed onderzoek plaatsvindt voordat de beleidsvisie definitief wordt.

Daarnaast kunnen wij door het ontbreken van aanvullend onderzoek en het korte tijdsbestek onze achterban niet op een goede wijze informeren.

Pachtprijsonderzoek Methorst

In de onderzoeken van Methorst is steeds gekozen voor het kengetal VAEV om bedrijven financieel met elkaar te vergelijken. De VAEV is het meest geschikte kengetal om resultaten van pachtafhankelijke en pachtonafhankelijke bedrijven met elkaar te vergelijken. Het kengetal geeft inzicht hoe de bedrijven er financieel voor staan. Het ligt daarom voor de hand om doorrekeningen in de beleidsvisie te vergelijken op basis van het kengetal VAEV.

Een belangrijke conclusie van het pachtprijsonderzoek is dat de huidige pachtprijsystematiek in de afgelopen jaren een negatieve uitwerking heeft gehad voor de pachtafhankelijke bedrijven op Kampereiland. In 2013 hadden bedrijven op Kampereiland al een lagere VAEV dan de bedrijven in het Noordelijk Weidegebied, het gebied waar Kampereiland mee vergeleken wordt in de huidige pachtprijsystematiek. In de trendanalyse nam het jaarlijkse negatieve verschil in VAEV ten opzichte van het Noordelijk Weidegebied toe met €15.000,- (€300,-/ha). In de afgelopen jaren heeft deze ontwikkeling een cumulatief negatief effect gehad en inkomen en ruimte voor bedrijfsontwikkeling onder druk gezet. De huidige systematiek om de pachtprijs vast te stellen is niet passend voor de unieke situatie op Kampereiland.

Op Kampereiland hebben (overblijvende) bedrijven alleen perspectief als ze weer een VAEV kunnen realiseren die vergelijkbaar is met de VAEV op bedrijven in de andere veehouderijgebieden. Daarom willen we graag in de beleidsvisie zien wat de doelstelling is met betrekking tot het herstel van VAEV op de bedrijven en dat de realisatie hiervan getoetst wordt op basis van VAEV. Tevens is het belangrijk hierbij een tijdspad aan te geven.

De uitkomst van het onderzoek was aanleiding om een pachtverlaging van 110 naar 100% door te voeren en structuurontwikkeling te stimuleren middels introductie van erfpacht. Hierbij ontbreekt de terugkoppeling met het rapport van Methorst. Het is onduidelijk waarom is gekozen voor een korting van 10% en welk effect structuurverbetering kan hebben op de

VAEV. In welke mate draagt het bij aan financieel gezonder maken van de bedrijven?

Doorrekening conversie reguliere pacht naar erfpacht

In de beleidsvisie is door PPP Agro Advies een doorrekening gemaakt voor de conversie van reguliere pacht naar erfpacht. De berekening is gemaakt op basis van gemiddelden. Er wordt geconcludeerd dat introductie van erfpacht de liquiditeitspositie en het eigen vermogen daadwerkelijk verbetert, met name voor bedrijven die in omvang groeien. In bijlage 1 hebben wij de berekening uitgebreid door de VAEV te berekenen. Het blijkt dat op basis van de VAEV de bedrijven die uitbreiden juist aanzienlijk slechter uitkomen. Het eigen vermogen neemt wel toe, maar dit is het fiscale eigen vermogen waarbij geen rekening is gehouden met afschrijving op fosfaat- en pachtrechten. Dit geeft geen objectief beeld van de werkelijke vermogenstoename. Vergelijking op basis van de VAEV geeft het meest betrouwbare beeld. Ten opzichte van de huidige pachtsituatie neemt in het groeiscenario de VAEV op bedrijfsniveau af met ruim €2.000,- en per ha zelfs met €100,-. Daar komt bij dat in dit scenario nog steeds wordt verondersteld dat neveninkomsten buiten het bedrijf €15.000,- bedragen. Daarentegen laat omzetten naar erfpacht zonder groei wel een positief effect op de VAEV zien. Hierbij hebben we de aflossingstermijn op 20 in plaats van 25 jaar laten staan. Bij toepassing van 25 jaar wordt het voordeel nog groter. Dit betekent dat verwacht mag worden dat bij uitvoering van het huidige voorstel voornamelijk overstappen naar erfpacht gaat plaatsvinden zonder dat daarbij de bedrijven gaan groeien in grondareaal. De gewenste stimulering van structuurontwikkeling zal op deze wijze niet plaatsvinden.

Een goede scenarioanalyse is noodzakelijk waarbij conclusies worden getrokken op basis van het kengetal VAEV. Op deze wijze kan worden getoetst of gewenste ontwikkelingen realiseerbaar zijn.

Uitgifte en prijsstelling erfpachtrechten

De verwachting is dat de komende vijf jaar jaarlijks van gemiddeld 3 bedrijven in totaal 110 ha erfpachtrechten gekocht worden. Op termijn worden de erfpachtrechten weer verkocht, mogelijk tegen een lagere waarde. Voor de periode van 5 jaar worden de kosten hiervan begroot op €230.000,- (ruim €2.000,-/ha) en verder wordt verondersteld dat dit verlies langzaam aflopend is. In het eerste jaar zou dit betekenen dat bij een inkoopprijs van bijvoorbeeld €15.000,- de verkoopprijs rond €11.000 ligt. In de opvolgende jaren loopt dit verschil af naar nul. Doorrekenen laat zien dat dit nog steeds geen structurele verbetering van de VAEV oplevert, zelfs niet in de eerste jaren. Hiermee lijkt de kans reëel dat de kosten hoger worden dan in het negatieve scenario waarin de kosten zijn begroot op €308.000,-. Welk beleid gaat er dan gevoerd worden?

Nadere analyse door middel van doorrekening laat zien dat als de genoemde €230.000,- uit het basis-scenario ingezet wordt door de canon te verlagen, dit een veel positiever effect geeft op de VAEV.

Ook hier is een goede scenarioanalyse noodzakelijk om goede afwegingen te kunnen maken.

Alternatieven

De mogelijke alternatieven voor introductie van erfpacht zijn onvoldoende overwogen.

Over een borgstellingsfonds wordt bijvoorbeeld gezegd dat dit niet bij kan dragen aan

vermogensvorming en erfpachtrechten wel. Dit ligt in het verschil tussen de waardetoekenning aan erfpachtrechten en de huidige pachtrechten. Overdracht van rechten buiten Kampereiland is niet toegestaan en zal een lagere waardering tot gevolg hebben. Daarom is op dit moment niet bekend wat de waarde is van erfpachtrechten op Kampereiland. Hoe waarden financieringsinstellingen de rechten en tegen welke waarde wil De Stadserven de rechten kopen? De waardetoekenning aan de erfpachtrechten is een bepalende factor voor een succesvolle introductie van erfpacht en bepaald in hoeverre het een betere oplossing is dan bijvoorbeeld een borgstellingsfonds. De waardetoekenning aan erfpachtrechten op Kampereiland dient onderzocht te worden.

In de beleidsvisie ligt de nadruk teveel op introductie van erfpacht. Andere alternatieven moeten beter overwogen en uitgewerkt worden.

Governance-structuur

Wij vinden dat in de huidige governancestructuur onvoldoende “feeling” is voor de beleving van de pachters en de problemen die ze ervaren in hun bedrijfsvoering. Dit maakt het voor hen moeilijk hun belangen kenbaar te maken. Wij geven als overweging mee om binnen de RvC een vertegenwoordiger van de pachters op te nemen en de bevoegdheden van de Pachtersraad te verruimen.

Ten slotte

De visie is te eenzijdig vanuit introductie van erfpacht beschreven. Alternatieven zijn onvoldoende onderzocht. Ten aanzien van de introductie van erfpacht is onvoldoende onderzoek verricht op het gebied van waardering, financierbaarheid en fiscale aspecten. Het tijdspad is te kort om dit onderzoek alsnog te doen en onze achterban te informeren over de inhoud van de visie.

Doorrekening vindt niet plaats op basis van het kengetal VAEV uit de onderzoeken van Methorst. Hierdoor kan de aansluiting met het pachtprijsonderzoek van Methorst niet concreet gemaakt worden. De doelstelling en toetsingskader met betrekking tot herstel van de financiële situatie op de bedrijven op Kampereiland moeten duidelijk omschreven worden. Een goede scenarioanalyse ontbreekt om goed doordachte beslissingen te kunnen nemen ten aanzien van de introductie van erfpacht. Het ligt voor de hand voor de doorrekening en de scenarioanalyse ondersteuning te zoeken bij Ron Methorst.

Bovenstaande kan tot gevolg hebben dat de inhoud van beleidsvisie ingrijpend verandert. Daarom moeten wij concluderen dat wij niet kunnen instemmen met de beleidsvisie zoals die er nu ligt. Wij adviseren de beleidsvisie niet aan te bieden aan de gemeenteraad en eerst de verschillende onderdelen verder uit te werken.

Ton Leijten



Voorzitter Pachtersraad

Berwoud Koster



Secretaris Pachtersraad

Bijlage 1: Aanpassing doorrekening PPP Agro Advies

Resultaten Omschrijving	pacht		erfpacht		toekomst	
	(x1000) tot.	/kg	(x1000) tot.	/kg	(x1000) tot.	/kg
Melkproductie	630.000 kg		630.000 kg		798.000 kg	
Grond	45,6 ha		45,6 ha		54,6 ha	
Pachtprijs	€ 756 /ha		€ 756 /ha		€ 756 /ha	
Koeien	75 stuks		75 stuks		95 stuks	
Jongvee	50 stuks		50 stuks		60 stuks	
Fosfaatrechten	3.938 kg		3.938 kg		4.935 kg	
Financiering*	€ 350.000		€ 350.000		€ 757.700	
Aankoop fosfaatrechten					€ 150.000	
Aankoop pachtrechten					€ 137.700	
Aankoop koeien/jongvee					€ 30.000	
Aanpassing gebouwen					€ 90.000	
Rente	4,5 %		3,5 %		3,5 %	
Rek. courant	€ 35.000		€ 35.000		€ 35.000	
Rente	5,0 %		5,0 %		5,0 %	
Aflostermijn	20 jaar		20 jaar		25 jaar	
Winst- en verlies	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
opbrengsten	238.404	37,8	238.425	37,8	300.485	37,7
toegerekende kosten	86.377	13,7	86.395	13,7	110.489	13,8
Saldo melkvee	152.027	24,1	152.030	24,1	189.996	23,8
betalingsrechten**	17.555	2,8	17.555	2,8	21.021	2,6
Saldo bedrijf	169.582	26,9	169.585	26,9	211.017	26,4
niet toegerekende kosten	149.649	23,8	146.149	23,2	184.282	23,1
<i>betaalde arbeid</i>	1.500	0,2	1.500	0,2	1.500	0,2
<i>werk door derden</i>	18.755	3,0	18.755	3,0	22.481	2,8
<i>kosten werktuigen en installaties***</i>	16.000	2,5	16.000	2,5	19.158	2,4
<i>kosten gebouwen</i>	6.500	1,0	6.500	1,0	6.500	0,8
<i>eigenaarslasten</i>	5.300	0,8	5.300	0,8	6.096	0,8
<i>algemene kosten</i>	19.420	3,1	19.420	3,1	21.120	2,6
<i>rente</i>	17.500	2,8	14.000	2,2	28.270	3,5
<i>pacht</i>	34.474	5,5	34.474	5,5	41.278	5,2
<i>afschrijving mach. instal.</i>	15.300	2,4	15.300	2,4	19.380	2,4
<i>afschrijving grond en geb.</i>	14.900	2,4	14.900	2,4	18.500	2,3
<i>afschrijving fosfaat</i>						
<i>afschrijving erfpacht</i>						
Winst	19.933	3,2	23.436	3,7	26.735	3,4
afschrijving mach. instal.	30.200	4,8	30.200	4,8	37.880	4,7
Kasstroom	50.133	8,0	53.636	8,5	64.615	8,1
privé-onttrekkingen	-35.000	-5,6	-35.000	-5,6	-35.000	-4,4
neveninkomsten buiten bedrijf	15.000	2,4	15.000	2,4	15.000	1,9
vervangingsinvesteringen	-15.300	-2,4	-15.300	-2,4	-19.380	-2,4
aflossing****	-17.500	-2,8	-17.500	-2,8	-30.308	-3,8
Liquide middelen	-2.667	-0,4	836	0,1	-5.073	-0,6
Eigen vermogen (winst -/- saldo privé)	-67	0,0	3.436	0,5	6.735	0,8
Reserveringscapaciteit (EV +/- afschr.)	30.133	4,8	33.636	5,3	44.615	5,6
VEAV	17.333	2,8	20.836	3,3	14.927	1,9
VEAV/ha	380		457		273	

aanpassingen:

* kolom "toekomst": investering veestapel €30.000,-

** kolom "toekomst": geen rekening gehouden met aankoop van betalingsrechten voor extra grond

*** kolom "toekomst": afschrijving machines en installaties per kg gelijk

**** kolom "erfpacht": aflossing blijft €17.500,-