

Review beleidsvisie de Stadserven 2018-2028

Verzonden door: Veerman, C.P.

Verzonden aan : College van Burgemeester & Wethouders

Datum : 22 januari 2018

Geacht College,

U verzocht mij per brief van 17/1 (ontvangst datum 19/1), een beoordeling te geven op de beleidsvisie van de Stadserven 2018-2028.

Graag wil ik aan dit verzoek voldoen, echter mijn reactie zal, mede gelet op de korte voorbereidingstijd, beknopt zijn, echter in de voorziene toelichting op 9/2 kan ik uitvoeriger op deze nota ingaan.

Ik vat mijn commentaar in de volgende punten samen:

1. De beleidsvisie is goed van opbouw, indeling van de diverse belangen en elementen, en taalgebruik. Dit maakt het document goed toegankelijk, hetgeen belangrijk is gegeven de rol die het zal spelen in het traject van het genereren van draagvlak in het verdere van het besluitvormingsproces.
2. De doelstellingen van de Stadserven zowel in historisch perspectief als de vormgeving ervan in de toekomst zijn helder en consistent geformuleerd. Het document is als het ware doordeesemd met de oprechte ambitie om redelijk en billijk recht te doen aan alle belangen die bij de vraag naar de toekomst van dit gebied aan de orde zijn: pachters, natuur en water opgaven, recreatie, en de redelijke belangen van de eigenaresse van het historisch bezit: de Stadserven en de gemeente Kampen.
3. De analyse die is gemaakt van de huidige problematiek op het Kampereiland berust op een aantal documenten die door deskundigen op verantwoorde wijze zijn samengesteld en is in mijn ogen adequaat. Men kan van mening verschillen over de vraag of schaalvergroting als strategie de aangewezen mogelijkheid is om een redelijk inkomen als melkveehouder te verdienen, maar het antwoord op die vraag is een strategische keuze van de desbetreffende ondernemer en de mogelijkheden die door hem of haar daarbij kunnen worden ontwikkeld, of aan hen kunnen worden geboden.

In het gebied van het Kampereiland is deze diversiteitsontwikkeling zichtbaar en op zichzelf gezond als versterking van de aantrekkelijkheid van het gebied vanuit breder maatschappelijk belang.

Echter het zwaartepunt ligt toch bij de vraag op welke wijze de Stadserven in het gebied de 'reguliere melkveehouderij' de ontwikkeling kan faciliteren gelet op de onder druk staande rentabiliteit in relatie tot de omvang van de bedrijven en de wettelijke randvoorwaarden die aan het stelsel van verpachting volgens de Pachtwet verbonden zijn. In dat kader staan de discussies over de hoogte van de pachtprijs. De Stadserven hebben door de korting op de maximale pachtprijs gepoogd enig soelaas te bieden en de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling daarmee te stimuleren. Echter met beperkt resultaat. In de reactie van de Pachtersraad op de beleidsvisie komt de volgende constatering voor (blz. 2 vijfde alinea): "De huidige systematiek om de pachtprijs vast te stellen is niet passend voor de unieke situatie op Kampereiland". Daarmee geeft men in feite aan dat slechts door een structurele afwijking van het landelijk beleid bevredigend rendabel kan worden geboerd en lijkt impliciet de bestaande situatie als de wenselijke toekomstige structuur aangenomen te worden. Dat is geen realistisch uitgangspunt vanuit bedrijfsontwikkeling voor nieuwe generaties. Ook niet wanneer de rechtmatige belangen van de verpachter in aanmerking worden genomen, immers dit betekent een structurele verlaging van de opbrengsten voor de Stadserven en daarmee voor de gemeenschap van Kampen. Dit zou nog verdedigbaar kunnen zijn als geen enkele andere mogelijkheid te vinden zou zijn om de waarde en het karakter van het gebied en zijn bewoners te behouden. Maar de beleidsvisie beoogt die nu juist te geven en vraagt dus om een inhoudelijke en zakelijke discussie met alle betrokkenen. Daar is tijd en een juiste aanpak nodig om geleidelijk meer inzicht te verschaffen in de voor en nadelen van oplossingen en om op basis van respect voor de wederzijdse posities met elkaar te overleggen, onderhandelen en tot een gedragen opvatting te komen als basis voor politieke besluitvorming.

4. Naar mijn mening wordt in de beleidsvisie een realistisch beeld gegeven van de onvermijdelijke noodzaak tot schaalvergroting voor de in dit gebied dominante reguliere bedrijfsuitoefening. Essentieel daarvoor is een vergroting van de grondmobiliteit. De voorgestelde oplossing van het overgaan van pacht naar erfpacht zal daar mijns inziens betekenend aan bijdragen. Dat leid ik onder meer af uit de bestaande praktijk van onderlinge pachtoverdracht (met instemming van de verpachter), waarbij de gaande pachter een overeenkomst treft met de komende tegen vergoeding voor het bevorderen van het overdragen van de pacht. Het onderscheid met de overdracht via verkoop van het erfpachtrecht is in deze zin dus praktisch afwezig behoudens wellicht de prijs. Een onwenselijke ontwikkeling zou zijn als de pachter die gaande is een aantal jaren via constructies zou onder verpachten, (wat leiden kan tot onzuivere verhoudingen ook in fiscaal opzicht: 'zwarte pacht') en daardoor in feite regie verloren kan gaan op de gewenste structuurontwikkeling en gelijk begunstiging vanuit de verpachter, die ook in het bredere belang is van alle pachters.

5. Op het punt van het concrete voorstel de pachters aan te bieden hun pachtrecht vrijwillig om te zetten zonder inkoop, in een 30 jarig erfpachtrecht op basis van een canon die gelijk is aan de huidige pacht prijs, beoordeel ik als een passend en in zekere zin genereus, om de grondmobiliteit en de uitbreiding van de financieringscapaciteit ten behoeve van verdere bedrijfsontwikkeling te bevorderen. Daar plaats ik twee opmerkingen bij die belangrijk zijn voor het genereren van draagvlak. In eerste plaats moet duidelijk zijn wat de situatie wordt voor de erfpachter na ommekomst van de contractperiode. In de bestaande praktijk is dan de grond weer vrij en in zoverre er afspraken zijn in het contract is er een terugkoop recht en een recht tot verlenging met opnieuw een te betalen inkoop voor de volgende contractperiode. In het dit geval wordt in de beleidsvisie wel gesproken van een verlenging maar de condities zijn nog onvoldoende duidelijk, hoewel die voor de beoordeling door de huidige pachter van groot belang is (hij of zij denkt in generaties en heeft nu in beginsel een onbeperkte tijds horizon door de mogelijkheid van in de plaats stelling van bloed en aanverwantschap in de rechte lijn, die de wet biedt). Ik zou de mogelijkheid om verlenging zonder inkoop na contract expiratie als een verantwoorde oplossing willen aanbevelen. Immers het is vanuit de historische doelstelling het erfgoed te bewaren voor de Stadserven niet primair te doen om op enig moment vrije grond te verkrijgen, doordat de aangegane omgezette pachtcontracten in erfpacht na ommekomst daarin in beginsel resulteren, via verkoop of inkoop van een nieuwe erfpachter een hoger rendement dan de reguliere canon opbrengsten te verkrijgen. Voor zuiver commerciële erfverpachters levert een dergelijk beleid een aanzienlijke verhoging van het indirecte rendement op, echter ik mag toch begrijpen dat voor de eigenaar een constante stroom van geïndexeerde canon opbrengsten het doel is. In de tweede plaats zou ik gedeeltelijk als commentaar op de reactie van de Pachtersraad willen wijzen op een inconsistentie in hun berekening van de lasten die voortvloeien uit het bijkopen van erfpacht gronden voor bedrijfsuitbreiding. In hun voorbeeld leidt dit tot een verslechtering van de Vergoeding Arbeid en Eigen Vermogen (VAVE) doordat een inkoop moet worden betaald voor de toegevoegde grond. Zo dit al het geval zou zijn, (ik laat de verdere opstelling van de berekening buitenbeschouwing omdat dit voor mijn punt niet uitmaakt), dan geldt dit in overeenkomstige mate voor het bedrag dat onder het pacht regime aan de gaande pachter moet worden vergoed om zijn grond te kunnen overnemen, even afgezien van de vraag of beide bedragen blijkens de praktijk veel uit elkaar zullen liggen.

6. Mijn beoordeling van de wijze waarop Stadserven het verloop van het transitie proces willen vorm geven is zonder meer positief. Zowel de regie op de omzetting en de voorwaarden die daarbij behoren en de bereidheid om gedurende enkele jaren het proces te 'smeren' door inkoop van aangeboden gronden en kavelruil te faciliteren, dat nu eenmaal een tijdrovend en 'puzzelend' proces is, geeft Stadserven grote betrokkenheid te hebben met de inrichting van het gebied en degenen die daar hun bedrijven uitoefenen en handelen daarmee in de traditie van de erflater.

7. Tenslotte wil ik een lans breken voor de pachters. Niet op het vlak van de condities die worden aangeboden, die beoordeel ik als fair. Begrip voor de emotie die voor een boer bestaat als het om grond gaat is van groot belang om dit proces met goed gevolg voor alle betrokkenen te besturen. Het gaat om de verworteling met de basis van zijn bestaan: de grond, om het zicht op het belang van de volgende generatie, om de erkenning van de traditie en de trots op zijn mooie maar harde vak!

Als ik daarbij kan helpen ben ik tot uw dienst.

Met verschuldigde hoogachting,

Prof Dr C.P. Veerman