



Notitie beleidsvisie Kampereiland

Aanleiding

Op verzoek van de Kampereilander Pachtbond dd. 25 -1- 2018 hebben de voorzitter, de vicevoorzitter en de adviseur van de BLHB kennis genomen van de beleidsvisie van de Stadserven 2018-2028.

Gelet op de korte voorbereidingstijd beperken wij ons in deze reactie tot hoofdlijnen met name pacht en erfpacht betreffende..

Beleidsvisie Stadserven

Mede aanleiding voor de beleidsvisie was de geconstateerde achterblijvende verdien capaciteit van de pachtbedrijven op Kampereiland zoals beschreven in de notitie Pachtafhankelijkheid en de positie van melkveebedrijven op Kampereiland, Methorst e.a. Aeres hogeschool Dronten. In 2017 verscheen ook het rapport Pachtafhankelijke bedrijven in beeld Dr. Ir. H.J. Silvis e.a. Notitie 2017-028 Wageningen Economic Research (bijlage). Uit beide notities valt op te maken dat de grondbeloning op zeer pachtafhankelijke bedrijven zeker € 200 per hectare lager is dan op minder pachtafhankelijke bedrijven. Het Kampereiland behoort tot het pacht prijsgebied Noordelijk weidegebied. De regionorm wordt berekend op basis van de grondbeloning voor een selectie van LEI bedrijven in het betreffende gebied en bedraagt voor het noordelijk weidegebied 796 euro, een daling met 12 % t.o.v. 2016 (901 euro. (Pachtnormen 2017 Dr. Ir. H.J. Silvis e.a. Notitie 2017-057 Wageningen Economic Research.)

Bedacht dient te worden dat de pachtnormen 2017 eerst doorwerken in het daaropvolgend pachtjaar dus in 2018 zoals de pachtnormen 2016 eerst golden voor 2017. Daarnaast mochten de pacht prijzen van bestaande pachtcontracten op basis van de daarvoor geldende veranderpercentages stijgen tot een maximum van 110% van de regionorm, voor het Noordelijk weidegebied en daarmee ook voor het Kampereiland dus 991 euro voor 2017. Samen met de geconstateerde achterstand in berekende grondbeloning van minstens € 200 kwam de totale pacht prijs dus ca. € 300 hoger uit dan op basis van de op Kampereiland te behalen grondbeloning. Naar aanleiding van protest van de pachters tegen de verhoging voor 2017 heeft Stadserven besloten af te zien van de 10% meer prijs boven de regionorm.

Als oplossing voor de problematiek van de pachtafhankelijke bedrijven wordt in de beleidsvisie -kort samengevat- overgang van pacht naar erfpacht voorgesteld. Vanuit de optiek van de verpachter is dat begrijpelijk. Het eigendom der vaders blijft behouden en het rendement wordt veilig gesteld, zelfs geïndexeerd. Voor de pachters zou een verlaging van de pacht prijs op basis van een op het Kampereiland berekende grondbeloning voldoende effectief zijn om op basis van hun wettelijk beschermd pacht recht hun bedrijf economisch verantwoord te exploiteren. Deze optie wordt in de beleidsvisie afgewezen omdat dit tot minder bedrijfsbeëindiging leidt en daarmee onvoldoende tot schaalvergroting van de overblijvende bedrijven leidt. Wij plaatsen vraagtekens bij het doel van schaalvergroting op zich voor de Kampereilander pachtbedrijven, veelal gezinsbedrijven. Schaalvergroting betekent ook nog meer werk en hogere financieringslasten. Een gezonde basis in de kostenstructuur waaronder de pachtsom, geeft immers ook een fundament aan een duurzame bedrijfsvoering.

Daarnaast is door het systeem van overdracht van pacht- en opstalrechten bij bedrijfsbeëindiging ook vermogensopbouw ten behoeve van een pensioenvoorziening in de huidige situatie mogelijk. Voor een pachter is de meerwaarde van erfpacht in ieder geval niet overtuigend aangetoond.

De financierbaarheid van pachtbedrijven zou minder goed zijn. Nog daargelaten de vraag of erfpachtfinancieringen tegenwoordig bancair acceptabeler zijn merken wij op dat tijdens een Rondetafelgesprek in de Tweede Kamer door prof. dr. Ir. R.B.M. Huirne, dir. Food en Agri Rabobank Nederland instandhouding van reguliere pacht is bepleit, mede omdat de continuïteit van reguliere pacht voldoende waarborgen biedt voor financiering. Het gaat immers bij financiering meer over continuïteit van inkomsten (cash flow) dan om het stellen van voldoende zekerheid.

Conclusie

Hoewel wij er van uitgaan dat de beleidsvisie met goede intenties geschreven is constateren wij dat hiermee in ieder geval de belangen van Stadserven als (erf)verpachter worden veilig gesteld.

De keuze voor erfpacht wordt te eenzijdig ingestoken. Uit de nog op te stellen erfpachtovereenkomst moet nog blijken of de erfpachtvoorwaarden het gewenste perspectief voor de bedrijven op Kampereiland zal opleveren. Ook bij het financiële onderdeel worden vraagtekens geplaatst. Het uitgeven van erfpacht tegen marktconforme voorwaarden, het betalen voor het erfpachtrecht, houdt in dat dit door het bedrijf moet worden gefinancierd. De canon moet ook op basis van het opbrengend vermogen in de landbouw op Kampereiland worden samengesteld zodat niet hetzelfde probleem als met de huidige pachtprijs zal gaan ontstaan.

Het doel om de pachtafhankelijke bedrijven in een betere inkomens- en vermogenspositie te brengen kan eenvoudig(er) gerealiseerd worden door het hanteren van wat wij een bij het gebied passende "Kampereilander" pachtnorm zouden willen noemen. Deze kan berekend worden door Wageningen Economic research. De in de beleidsvisie voorgestelde overgang naar erfpacht komt er naar onze mening op neer dat de huidige pachters via de overgang naar erfpacht gestimuleerd worden om meer financiering aan te trekken teneinde in ieder geval in staat te zullen zijn om de toekomstige erfpachtcanon op te brengen. Of zij er zelf beter van zullen worden moet nog maar afgewacht worden.

ir. P.J. van der Eijk

drs. J. G. Meijer

ing. A.F. van Rozen

De BLHB (Bond van landpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland) stelt zich als doel het behartigen van de belangen van pachters, erfpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland. Daarbij staat de grondgebonden landbouw centraal.

De BLHB biedt haar ca 1800 leden specifieke deskundigheid op het gebied van (erf)pacht en grondgebruik. Daarnaast levert de BLHB een bijdrage aan het maatschappelijk debat over de pachtwetgeving en wendt de BLHB haar invloed aan in de politieke discussie over pacht.

De BLHB geeft maandelijks het blad "De Landpachter" uit met standpunten, actualiteiten, achtergrondinformatie en advisering op het gebied van pacht, erfpacht en grondgebruik.