

Advies pachtersraad inzake Beleidsvisie de Stadserven 2019-2028

12 maart 2019

Aanleiding

Op 26 februari 2019 hebben wij laatste conceptversie van de Beleidsvisie de Stadserven 2019-2028 ontvangen. De eerste conceptversie van de beleidsvisie is opgeleverd in januari 2018. In antwoord hierop hebben wij een negatief pachtersraadadvies gegeven. Belangrijke punten van kritiek waren onvoldoende onderbouwing op bedrijfseconomisch, financieel en fiscaal gebied en het ontbreken van alternatieven voor introductie van erfpacht. Dit heeft geleid tot aanvullend onderzoek onder leiding van Ron Methorst. Het rapport Ontwikkelingsruimte melkveebedrijven Kampereiland is eind september 2018 opgeleverd. Doel in het onderzoek was de effecten van de verschillende opties voor pachtbeleid in beeld te brengen.

Mede op basis van de resultaten uit dit onderzoek en overleg met de begeleidingscommissie is de beleidsvisie inhoudelijk aangepast. Op 19 februari 2019 is de beleidsvisie inhoudelijk voorgelegd aan de pachters op het Kampereiland (KE). De bijeenkomst is georganiseerd in samenwerking tussen de Stadserven, Pachtersbond, JOK (jonge ondernemers) en LTO. Op 5 maart 2019 is opnieuw een bijeenkomst over de beleidsvisie geweest voor de pachters. Ditmaal was de Stadserven niet aanwezig en hebben deskundigen van BLHB (Bond van Landpachters) en LTO hun toelichting op de beleidsvisie gegeven (bijlage 1 en 2).

De beleidsvisie is een uitgebreid rapport en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkeling van KE voor de komende 10 jaar. De Stadserven beschrijft hoe zij hierin wil/kan faciliteren en hierin zitten nog veel open einden. In het nog nader vast te stellen uitvoeringsprogramma moet alles vorm krijgen, waardoor het uitvoerbaar wordt. Eigenlijk is het uitvoeringsprogramma doorslaggevend in wat wel en niet mogelijk wordt voor de pachters op KE.

De pachters hebben behoefte aan duidelijkheid in wat wel en/of niet kan. Om die vertaling naar de praktijk te maken, hebben we tijdens de informatiebijeenkomsten onderscheid gemaakt tussen 4 verschillende scenario's die uitvoerbaar zijn en die getoetst aan de inhoud van de beleidsvisie.

Scenario 1:

Boer A wil stoppen en biedt zijn pachtrechten aan de Stadserven aan en op dat moment is nog niet duidelijk wie de rechten wil kopen. De Stadserven koopt de pachtrechten voor bedrag X. De Stadserven zet de pachtrechten om in erfpacht en zoekt vervolgens zelf een partij om ze voor bedrag X aan te verkopen.

Scenario 2:

Boer A wil stoppen en wil middels een samenwerking met boer B zijn pachtrechten en gebouwen overdragen aan boer B. Op het moment dat de overdracht plaatsvindt, biedt boer A zijn pachtrechten aan de Stadserven aan. De Stadserven koopt de pachtrechten voor bedrag X. De Stadserven zet de pachtrechten om in erfpacht en verkoopt die vervolgens aan partij B voor bedrag X.

Scenario 3:

Boer A wil stoppen en wil middels een samenwerking met zijn zoon, boer B, zijn pachtrechten en gebouwen overdragen aan boer B, zonder daarbij uit te breiden in grond. Op het moment dat de overdracht plaatsvindt, biedt boer A zijn pachtrechten aan de Stadserven aan. De Stadserven koopt de pachtrechten voor bedrag X. De Stadserven zet de pachtrechten om in erfpacht en verkoopt die vervolgens aan partij B voor bedrag X.

Scenario 4:

Boer A heeft een goed doordacht plan voor een tweede tak of een andere vorm van optimalisatie, zonder daarbij uit te breiden in grond. Op het moment dat hij zijn plan wil realiseren, biedt boer A zijn pachtrechten aan de Stadserven aan. De Stadserven koopt de pachtrechten voor bedrag X. De Stadserven zet de pachtrechten om in erfpacht en verkoopt die vervolgens aan partij A voor bedrag X.

Vooralsnog zijn alleen de scenario's 1 en 2 uitvoerbaar binnen de beleidsvisie en de scenario's 3 en 4 zijn **niet** uitvoerbaar. Hieronder zullen we de verschillende onderwerpen behandelen en hierbij regelmatig verwijzen naar één van de bovenstaande scenario's om de vertaalslag naar praktische uitvoerbaarheid te maken. Onze standpunten/adviezen hebben wij steeds cursief weergegeven.

Belangrijkste wijzigingen

Ten opzichte van de beleidsvisie zoals deze er lag begin 2018 zijn er een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd.

- Onderlinge overdracht van reguliere pacht blijft mogelijk. Overdracht van pachtgrond door middel van omzetting naar erfpacht is vrijwillig.
- Het aanvullend onderzoek van Methorst toont aan dat introductie van erfpacht op zichzelf geen meerwaarde biedt. Banken gaan niet gemakkelijker en niet goedkoper financieren. Daarom geeft het geen zicht op inkomensverbetering. Ook andere alternatieven zoals de vorming van pensioenfondsen, borgstelling en verdere pachtverlaging bieden op zichzelf onvoldoende soelaas.
- Hetzelfde onderzoek toont wel aan dat, indien bedrijven een complete of gedeeltelijke overname van een ander bedrijf realiseren via een traject van samenwerken, dit wel zicht geeft op een verbetering van het inkomen (scenario 2). Ten eerste is er voordeel omdat in deze situaties pachters onderling financieringsafspraken maken en daarom in mindere mate een beroep op de bank doen. Ten tweede kunnen in deze opzet de bedrijfsgebouwen en vergunningen van een tweede locatie nog optimaal en goedkoop worden benut.
- In het verlengde hiervan is de Stadserven nu voornemens een soort van financieringsfonds op te richten door middel van introductie van erfpacht. De scenario's 1 t/m 4 kunnen hierop worden geënt. Begin 2018 was het voorstel nog bij de introductie van erfpacht een korting te geven bij uitgifte van deze rechten.

Wij zijn tevreden over deze wijzigingen. De vrijwilligheid zorgt ervoor dat de pachters minder sceptisch tegenover erfpacht staan. En het aanvullend onderzoek heeft nog meer inzicht in de problematiek op KE gegeven en geleid tot een voorstel voor structuurbeleid door de Stadserven dat beter aansluit bij deze problematiek.

Structuur beleid

In de beleidsvisie wordt de achterblijvende inkomensontwikkeling op de bedrijven grotendeels toegeschreven aan de achterblijvende structuurontwikkeling door het onvoldoende op gang komen van de grondmobiliteit. Enerzijds is dit waar, anderzijds heeft het gevoerde pachtbeleid van de afgelopen jaren hierop ook grote invloed. Hier zullen we straks dieper op ingaan.

Het structuurbeleid, zoals de Stadserven dat voor ogen heeft, houdt in dat zij reguliere pachtrechten wil opkopen en die als erfpachtrechten wil verkopen. Hierbij wil zij de koper de mogelijkheid geven dit aankoopbedrag over een langere termijn terug te betalen en hiervoor een zo laag mogelijke rentevergoeding te rekenen. In bovengenoemde scenario's zou dus steeds boer A hier gebruik van kunnen maken. Hierdoor ontstaat een financieringsfonds en wij zien dit als een wenselijke vorm van ondersteuning waar bedrijven langdurig voordeel van ondervinden. Deze directe vorm van ondersteuning is dus op dit moment alleen mogelijk in scenario 1 en 2.

Nog steeds moeten we constateren dat het gehele structuurbeleid is gebaseerd op introductie van erfpacht, terwijl onderzoek aantoonde dat erfpacht op zichzelf weinig tot geen toegevoegde waarde geeft. De pachtersraad vraagt zich af of introductie van erfpacht noodzakelijk is om bovengenoemd structuurbeleid uit te voeren. Wellicht kan er op een andere wijze een fonds worden opgericht waarmee hetzelfde bereikt kan worden.

Rendement pachters en pachtafhankelijkheid

De eerdere onderzoeken van Methorst tonen heel duidelijk aan dat, naast de achterblijvende structuurontwikkeling, de pachtafhankelijkheid in de huidige pachtprijsystematiek er ook voor zorgt dat het inkomen op KE achter blijft. Al heel snel bleek dat op basis van bedrijfseconomische gronden, jarenlang onterecht een pachtnorm van 110% is gehanteerd. Als reactie hierop is direct met ingang van 2018 de pachtnorm terug gezet naar 100%.

We kunnen stellen dat het terugbrengen van de pachtnorm naar 100% in onvoldoende mate recht doet aan de bedrijven op KE. Voor een langere periode de norm terug brengen naar 90% zou meer passend zijn. In de beleidsvisie is gekozen voor 100% en investeren in het gebied. Dit rechtvaardigt dat er aanzienlijk geïnvesteerd wordt in het gebied over een langere periode dan de 4 jaar waarover nu gesproken wordt.

Zolang het onmogelijk blijft om de grond op KE te kopen, zal de pachtafhankelijkheid altijd blijven bestaan, ook in het geval van erfpacht. We blijven immers aansluiting zoeken bij de huidige pachtprijsystematiek. In de achterliggende jaren zouden de bedrijven ook in de problemen zijn gekomen bij een 100% pachtnorm.

Er moet voorkomen worden dat de pachtafhankelijkheid de bedrijven opnieuw in de verdrukking brengt. Gespreide betaling biedt geen oplossing als over een periode van meerdere jaren de pachtafhankelijkheid negatief uitpakt voor de pachters.

In de afgelopen jaren is het nadeel van pachtafhankelijkheid vooral ontstaan omdat "eigendomsbedrijven" hun vermogen in de grond tegen een lage rente konden gebruiken. Als de Stadserven ook (extra) vermogen in de grond ter beschikking gaat stellen aan de pachters, dan zal dit de pachtafhankelijkheid verminderen. Deze mogelijke tegemoetkoming aan de

pachters sluit aan bij de huidige tijdgeest en is in balans met forse toename van de waarde van de grond die voorbehouden is aan de eigenaar van de grond.

Jonge pachters en bedrijfsopvolging

Momenteel zien we op KE meerdere initiatieven tot samenwerking ontstaan met oog op een overname van een geheel bedrijf op termijn (scenario 2). Dit scenario geeft veel potentie voor de ontwikkeling van de bedrijven op KE. Dit toonde het onderzoek van Methorst ook aan en sluit aan bij doelstellingen binnen de beleidsvisie. We hebben ons in de afgelopen tijd heel sterk gemaakt om het mogelijk te maken dat een overname van grond binnen scenario 2 ook via de Stadserven kan lopen. Dit is nu mogelijk.

Maar eigenlijk is scenario 3, de bedrijfsovername tussen ouder en kind, daar onlosmakelijk mee verbonden. We zien nu dat de meeste initiatieven tot samenwerking (scenario 2) ontplooid worden door jonge bedrijfsopvolgers (scenario 3) en dat is ook logisch. Scenario 3 is nu niet uitvoerbaar binnen beleidsvisie omdat de Stadserven stelt dat een bedrijfsovername tussen ouder en kind niet bijdraagt aan de structuurverbetering op KE. Dat betwisten wij omdat op KE zelfs een bedrijfsovername van een financieel gezond bedrijf zo'n bedrijf een aantal jaren compleet op slot zet door de moeilijke financierbaarheid van een pachtbedrijf. Zulke bedrijven moeten dan noodgedwongen uitbreiding in grond of de overname zelf uitstellen. Deze bedrijven zullen hierdoor minder uitvoering geven aan scenario 2, maar ook aan scenario 1. Dit zet de rem op structuurontwikkeling en dit is niet wenselijk voor het gebied.

De gewenste structuurverbetering binnen de beleidsvisie is onlosmakelijk verbonden met jonge boeren en dus met bedrijfsovernames. De bedrijfsovername tussen ouder en kind in scenario 3 moet ook via de Stadserven kunnen lopen om directe steun te kunnen ontvangen.

De Stadserven wil wel binnen het structuurbeleid bedrijfsopvolgers voorrang geven en ondersteunen met bijvoorbeeld het opstellen van investeringsplannen en het aanboren van landelijke fondsen die bedrijfsovernames ondersteunen. Echter dit neemt onvoldoende de financiële druk weg bij jonge boeren die in een overnametraject zitten in dit 100% pachtgebied. Dit was één van de redenen waarom de jonge boeren eind 2016 voor het gemeentehuis stonden!

Verbreiding

Meerdere bedrijven op KE zijn of gaan bezig met een goed doordacht plan voor een tweede tak of verdergaande optimalisatie zonder dat daarbij uitbreiding in grond plaatsvindt (scenario 4). In de beleidsvisie kan dit scenario niet rekenen op directe steun binnen het structuurbeleid, omdat dit niet bijdraagt aan de structuurontwikkeling op KE. Binnen het overige faciliterende beleid biedt de beleidsvisie wel ruimte voor ondersteuning van deze initiatieven. De ontwikkeling op KE gaat verder dan alleen structuurontwikkeling en hiermee krijgen we overlap met de streekvisie die in ontwikkeling is. We kunnen hierbij denken aan ontwikkelen van projectplannen voor bijvoorbeeld het opzetten van aparte melkstromen, natuur inclusief boeren, energietransitie, toerisme, bestemmingen van vrijkomende erven, etc.

Naast de gewenste structuurontwikkeling op KE zal ook ontwikkeling op tal van andere gebieden gaan/moeten plaatsvinden. Hiervoor zijn/komen er initiatieven uit het gebied zelf. In

de huidige beleidsvisie is nog onvoldoende uitgewerkt hoe projectplannen voor dergelijke initiatieven opgesteld moeten worden en in hoeverre zij met (financiële) ondersteuning van de Stadserven andere bronnen van ondersteuning kunnen aanboren. Het is belangrijk hier extra aandacht aan te geven omdat het gebied zich hiervoor lijkt te lenen. Daarnaast zal dit minder druk op de grondmarkt geven omdat dergelijke bedrijven zich niet richten op uitbreiding.

Uitvoeringsprogramma

In de beleidsvisie worden de hoofdlijnen van het beleid beschreven en straks moet invulling gegeven worden aan het uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma bepaald straks wat kan en wat niet kan en is daarmee van doorslaggevend belang. Dit bleek ook een lastig punt om tijdens de ledenbijeenkomsten uit te leggen. Hieronder beschrijven we een aantal punten die extra aandacht verdienen bij het uitwerken van het uitvoeringsprogramma.

- In- en verkoopbeleid (erf)pachtrechten; er moet een goede balans bestaan tussen het aantal hectares die de Stadserven in- en verkoopt.

In het uitvoeringsprogramma zal overwogen moeten worden hoeveel hectare er maximaal in depot mag zitten bij de Stadserven. Erfpachtrechten kunnen alleen aan pachters op KE verkocht worden. KE blijft een gesloten gebied!

- Prijsbepaling (erf)pachtrechten; de in- en verkoopprijs is in principe aan elkaar gelijk en wordt afgeleid uit de markt.

De ontwikkeling van de prijs en de belangstelling voor de erfpachtrechten kunnen reden zijn om de erfpachtrechten voor een prijs te verkopen die hoger of lager ligt dan de inkoopprijs. Middels een rekeningcourantsysteem wordt dit bijgehouden. Een eventueel positief saldo kan alleen in het gebied geïnvesteerd worden.

- Verlengingsvoorwaarden pachtanaloog; de looptijd van de erfpacht is 30 jaar met recht op verlenging onder de dan geldende algemene voorwaarden.

De pacht- en verlengingsvoorwaarden dienen pachtanaloog te zijn voor en na de verlenging. Dit moet expliciet in de algemene voorwaarden worden opgenomen.

- Fiscale consequenties; de fiscale afwegingen die samenhangen met de omzetting van reguliere pacht naar erfpacht zijn in de Notitie erfpachtbeleid en fiscaal Advies Countus verwoord. Hierin wordt onder andere gesteld dat de waardevermeerdering van de erfpachtrechten onder de landbouwwijstelling vallen en de aankoop van erfpachtrechten fiscaal niet afschrijfbaar zijn. Dit kunnen doorslaggevende argumenten zijn om wel/niet voor omzetting naar erfpacht te kiezen. In de notitie wordt het voorbehoud gemaakt dat de standpunten ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan de Belastingdienst maar dat hieromtrent geen problemen worden verwacht.

Indien, tegen de verwachting in, de Belastingdienst een ander standpunt inneemt dan zoals dat verwoord is in de Notitie erfpachtbeleid en fiscaal Advies Countus, dan dient de inhoud van de beleidsvisie opnieuw te worden overwogen.

- Toedelingscommissie; bij toedeling van de gronden zal deze commissie advies uitbrengen op basis van criteria die in overleg met de Pachtersraad worden vastgesteld.

Het zal kunnen voorkomen dat meerdere bedrijven aan alle criteria voldoen. In het uitvoeringsprogramma zal zorgvuldig overwogen moeten hoe in die gevallen de toedeling gaat plaatsvinden. Dit moet voorkomen dat hieromtrent veel rumoer in het gebied ontstaat.

- Overdracht reguliere pachtcontracten; overdracht van regulier pachtcontracten blijft mogelijk.

De toetsing bij overdracht van reguliere pachtcontracten mag in principe niet veranderen. Deze toetsing is aanzienlijk "lichter" dan toetsing bij toedeling van erfpachtgrond.

Ten slotte

Tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten is gebleken dat onder de voorwaarde dat scenario 3 uitvoerbaar wordt binnen de beleidsvisie, de meerderheid van leden de visie als goede basis ziet om het beleid voor de komende jaren uiteen te zetten. Als pachtersraad vinden wij het positief dat er draagvlak is voor beleidsvisie onder de pachters op KE en dat we een basis hebben om verder te werken.

Het knelpunt ligt echter nog bij mogelijkheid tot uitvoering van scenario 3 binnen de beleidsvisie. Dit scenario heeft betrekking op de jonge boeren op KE. Zij zijn de aangewezen groep om de plannen uit de beleidsvisie te realiseren en de problematiek te doorbreken op KE. Directe steun voor de jonge boeren in een overnametraject is een voorwaarde om als gebied positief tegenover de beleidsvisie te kunnen staan. Daarom verzoeken wij met klem het standpunt hierover in de beleidsvisie te heroverwegen.

Het uitvoeringsprogramma zal uiteindelijk de echte inhoud van de beleidsvisie weergeven. We hebben nog veel aandachtspunten verwoord in onze standpunten en adviezen. We willen u verzoeken om voorafgaand aan de besluitvorming over de beleidsvisie aan ons kenbaar te maken in hoeverre de genoemde standpunten en adviezen bespreekbaar zijn.

Ton Leijten



Voorzitter Pachtersraad

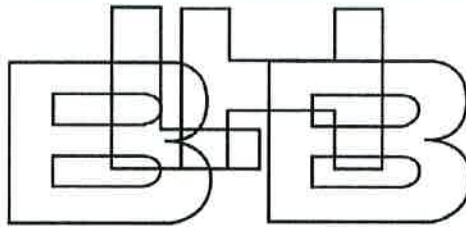
Lück Duitman



Secretaris Pachtersraad

Bijlage 1: visie BLHB

Bijlage 2: visie LTO



Sanjesreed 6
9062 EK Oenkerk
Tel.: 058-7508148
E-mail: tsteneker@blhb.nl

Reactie BLHB op beleidsvisie de Stadserven 2019-2018

Algemeen

In januari 2018 heeft de BLHB een reactie op de beleidsvisie de Stadserven gegeven. De BLHB plaatste kanttekeningen bij de oplossing voor de problematiek van de pachtafhankelijke bedrijven door de overgang van pacht naar erfpacht voor te stellen.

De voorliggende Beleidsvisie de Stadserven versie 25 februari 2019 heeft ten opzichte van de voorgaande versie diverse stappen gemaakt. Op een groot aantal punten heeft een uitwerking en een verdieping plaatsgevonden en is er een beter beeld geschetst maar de onderbouwing en de uitwerking van het instrument erfpacht ten opzichte van pacht vraagt nog de nodige aandacht. De reactie beperkt zich tot de belangrijkste punten van de beleidsvisie

Erfpacht versus pacht

In deze beleidsvisie is de meerwaarde van erfpacht ten opzichte van pacht op diverse onderdelen genuanceerd. Erfpacht biedt volgens het rapport geen oplossing voor alle nadelen van de pachtafhankelijkheid. De financieringscapaciteit van de ondernemers zal door erfpacht volgens de geraadpleegde bank niet substantieel vergroten. De rentabiliteit van het bedrijf staat daarvoor centraal en in mindere mate het beiden van zekerheden.

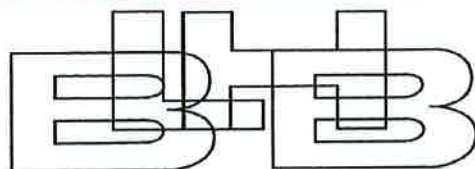
Volgens het rapport wordt de balans van het bedrijf versterkt indien de pachter zijn pacht voor erfpacht inruilt. Dit is mogelijk maar dan dient erfpacht een waarde te krijgen en de vraag is of dit significante meerwaarde heeft ten opzichte van pacht. Pacht vertegenwoordigt immers ook een waarde op Kampereiland omdat de verpachter pachtoverdracht tussen pachters accepteert en daarvoor wordt bilateraal een bedrag afgesproken.

De waarde van de erfpacht hangt van diverse factoren af. De inhoud van de erfpachtovereenkomst die volgens de beleidsvisie op de pacht wordt afgestemd, is afhankelijk van vraag en aanbod. Het rapport geeft aan dat alleen bedrijven op Kampereiland de erfpacht- en pachtgronden kunnen verwerven. De beleidsvisie geeft wel aan dat bedrijven erfpacht kunnen overdragen maar daarvoor gelden dezelfde spelregels als voor pacht. Een toetsing vindt plaats.

In de beleidsvisie wenst de verpachter voor de uitgifte van de erfpachtgronden een bedrag te hanteren die gelijk is aan het bedrag die zij voor de verwerving van de pachtgronden betalen. Dit bedrag is gelijk aan het bedrag dat bij pachtoverdracht tussen pachters wordt betaald. De waarde van pacht en erfpacht zal gezien het voorgaande vrijwel overeenkomen.

De conclusie is dat de waarde van erfpacht zoals in de Beleidsvisie nog wordt toegekend, dient te worden genuanceerd. De financiers kennen de spelregels op Kampereiland en zullen daardoor de meerwaarde van erfpacht ten opzichte van pacht nuanceren. Dit geldt ook als de pacht wordt ingeruild voor erfpacht. Op de balans vertegenwoordigd dit een waarde maar pacht heeft dit ook omdat er een vangnet, en waarde wordt toegekend, bij het einde van de pacht.

Ook de fiscale voordelen dienen te worden genuanceerd. De verwervingskosten voor pacht en erfpacht kunnen beide worden afgeschreven. Of de toename van de waarde van erfpacht onder de landbouwvrijstelling valt te betwijfelen en vraagt nog wel een goede afstemming. Een ander punt is dat nog de nodige aandacht vraagt of het inleveren van pacht voor erfpacht geen fiscale gevolgen heeft. De ondernemer krijgt opeens volgens de beleidsvisie met het erfpacht een waarde. Dit kan bij de fiscus tot vragen leiden. Is er voor het erfpacht betaald



door middel van een insteek n/of de canon. Een insteek wordt niet betaald en ook niet via de voorgestelde hoogte van de canon. De fiscus kan redeneren dat door het inleveren van het pachtrecht dit recht nu een waarde vertegenwoordigd. Het is van belang dat vooraf hierover duidelijkheid wordt verkregen zodat de pachter die zijn pacht voor erfpacht inruilt, geen nadelige fiscale gevolgen, claims, ondervindt.

De conclusie van het bovenstaande is dat er op basis van het kader in de Beleidsvisie uit bedrijfseconomische oogpunt niet een significant verschil tussen pacht en erfpacht kan worden gemaakt.

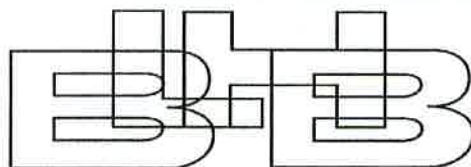
De pachtregel geeft de pachter een sterke bescherming en is omvat alle benodigde aspecten. De basis van de inhoud van de erfpachtovereenkomst wordt pachtanaloog ingevuld zodat erfpacht volgens de beleidsvisie vergelijkbaar met pacht zal zijn maar dit moet nog nader worden uitgewerkt. Om de erfpachtovereenkomst vergelijkbaar te maken met de pacht, vraagt de nodige teksten en zal op onderdelen lastig worden om erfpacht met pacht vergelijkbaar te maken. Een voorbeeld zijn geschillen tussen verpachter en pachter waarin de pachtregel in veel gevallen voorziet en ook bij een rechtsgang de juridische bandbreedte is bepaald. De belangrijkste vraag is of de erfpachtovereenkomst dezelfde bescherming krijgt als bij pacht. Een ander aspect is dat de verpachter op termijn de voorwaarden voor de uitgifte van erfpacht kan wijzigen zonder dat de pachters daar invloed op heeft.

In deze beleidsvisie is nu een verlengingsrecht voor de erfpacht opgenomen. Dit is echter onder de dan geldende voorwaarden. Deze kunnen afwijken en het is niet duidelijk of de erfpachter een insteek dient te betalen. Dat is ongewenst voor de continuïteit hetgeen ook Dr. C.P. Veerman eerder ook aangaf. Deze aspecten kunnen worden opgelost door daar van af te zien maar kan ook dat na de 30-jaar de ondernemer de keuze heeft om de erfpacht weer in pacht om te zetten.

De canon wordt vastgesteld op basis van het pachtprizenbesluit en jaarlijks herzien op basis van een indexering. Na tien jaar kan deze worden herijkt. Deze herijking moet (in plaats van kan) na 10 jaar op basis van het pachtprizenbesluit worden herzien. De voorgestelde indexering leidt alleen tot een verhoging en om deze vergelijkbaar te houden met de pachtprijs is een correctie na tien jaar noodzakelijk. Op dit moment wordt in opdracht van het ministerie van LNV een onderzoek uitgevoerd om de demping van de fluctuaties van de pachtprijs te nuanceren. De kans is groot dat dit wordt ingevoerd zodat de grote fluctuaties in de pachtprizen voor de verpachter geen reden meer is om te kiezen voor een indexering in plaats van een koppeling met de pachtprizen.

De conclusie is dat het invoeren van erfpacht uit financieringsperspectief ten opzichte van pacht geen of geringe voordelen heeft. Dit biedt dan ook geen oplossing voor de te geringe verdien capaciteit van de huidige bedrijven. Het probleem van de pachtafhankelijkheid wordt door de invoering technisch gezien geringer maar de relatie tussen verpachter en pachter blijft min of meer gelijk en blijft de mate van pachtafhankelijkheid niet afnemen. De verpachter vindt echter erfpacht noodzakelijk omdat zij op deze wijze het gewenste structuurbeleid kan doorvoeren. Dit valt grotendeels te betwijfelen maar dit is onder het kopje structuurbeleid uiteengezet.

In de beleidsvisie worden voorbeelden over erfpacht van andere partijen zoals a.s.r. en Fagoed aangehaald. Dit is in vergelijking met Kampereiland misplaatst. Vanwege liquiditeitsproblemen wordt eigendomsgrond voor erfpacht ingeruild, of wordt bedrijfsvergroting door middel van erfpacht uitgevoerd. In deze gevallen wordt een



insteek betaald die tussen de 20 en 30% bedraagt. De andere reden is dat de genoemde partijen alleen het instrument erfpacht wensen.

In de Beleidsvisie is er ondanks de nuancering ten opzichte van de vorige beleidsvisie een sterke wens van de verpachter om het instrument erfpacht door te voeren. De BLHB blijft de nodige kanttekeningen plaatsen en stelt vraagtekens bij diverse uitgangspunten en veronderstellingen.

De voordelen van erfpacht ten opzichte van pacht zijn niet significant. Beide instrumenten hebben hun voor- en nadelen. De keuze tussen pacht en erfpacht is lastig en is vooral bedrijfsafhankelijk. Het advies is dan ook dat het instrument pacht naast erfpacht gelijk- en volwaardig in de beleidsvisie te worden opgenomen zodat de ondernemer zelf zijn keuze kan maken.

Structuurbeleid

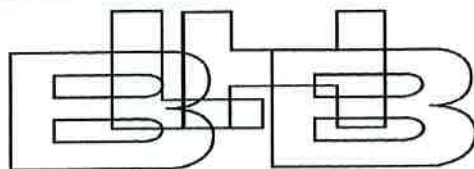
De verpachter trekt de conclusie dat zij een actieve rol gericht op structuurverbetering wenst. Op basis van de analyse van de melkveehouderij is dit ook wenselijk en zelfs noodzakelijk. De analyse van de huidige melkveehouderij is bij iedereen bekend en wordt ook gedeeld. Een hoge opvolgingsdruk in het verleden, relatief weinig stakers, de kenmerken van een eiland, de jarenlange, te hoge pachtprijs, geen pensioenvoorziening etc. heeft het gebied op achterstand gezet. Een impuls dient te worden gegeven aan het stimuleren van bedrijfsbeëindigingen en ontwikkeling van individuele bedrijven zodat bedrijfsvergroting kan worden bewerkstelligd. Dit noodzaakt een actief beleid.

Dit dient gepaard te gaan met verplaatsing- en stoppersregelingen en structuur verbeterende maatregelen zoals bedrijfsvergroting, kavelruil en aanvaardingswerken voor de bedrijfsvergroting worden voorgesteld. Het voorgestelde beleid wordt op een goede wijze beschreven en onderschrijft het eerder ingenomen standpunt van de BLHB, de noodzaak voor een sanerings- en een ontwikkelingsbeleid.

Het betreft echter een denkrichting en alvorens de uitvoering ter hand kan worden genomen, zal het nodige denkwerk moet worden verricht om tot de gewenste invulling en uitvoering te komen. Het kader welke bedrijven voor bedrijfsvergroting in aanmerking komen, en waar en onder welke voorwaarden zal de nodige discussie geven alvorens de uitvoering kan worden genomen. Het is noodzakelijk dat verpachter en de pachtersbond tot een gezamenlijk kader komen en dit is nogmaals geen sinecure. Het kader voorkomt discussies over de toedeling van gronden en kan doordat dit goed is uitgewerkt tot een snelle en vlotte afhandeling van de verdeling van de vrijkomende pachtgronden leiden. Een door de ondernemer opgesteld bedrijfsplan kan voor het toedelen van grond onderdeel van het kader zijn. Het instellen van een onafhankelijke commissie heeft dan ook haar meerwaarde.

De verpachter stelt dat zij om invulling te kunnen geven aan het gewenste structuurbeleid genoodzaakt is om de pachtgronden tegen een vergoeding vrij te maken en deze vervolgens in erfpacht tegen dezelfde vergoeding weer uit te geven. De vraag is of dit noodzakelijk is. De verpachter kan ook de functie van intermediair vervullen.

Een voorbeeld is dat een bedrijf staakt en maakt dit kenbaar aan de verpachter. Op basis van het voornoemde kader kunnen in een bepaald deelgebied de grond aan de belangstellende bedrijven worden verdeeld. De pachtrechten en de vergoeding kunnen tussen de desbetreffende pachters worden geregeld. Een bedrijf dat



wil staken, heeft dit al in een eerder stadium kenbaar gemaakt en met het voornoemde kader voor structuurverbetering kan de verdeling onder de belangstellende bedrijven binnen een kort tijdsbestek plaatsvinden. De overschrijving van de pacht en de vergoeding kunnen dan -met instemming van de verpachter- tussen de twee pachters worden geregeld. Ook hier ontbreekt een steekhoudend argument dat erfpacht een voorwaarde is om tot een actief structuurbeleid te komen. Ook hier is de conclusie dat pacht mogelijk kan blijven. Nogmaals het bedrijf dient zelf haar keuze te maken of zij pacht of erfpacht wenst.

Een nadeel van erfpacht is dat bij kavelruil het ruilen van deze percelen lastiger wordt. Het voorgestelde structuurbeleid kan inhouden dat toegedeelde percelen door een gewenste kavelruil op termijn weer naar een ander wordt toebedeeld. De wijziging van een erfpachtvereenkomst vraagt meer kosten en administratie dan bij pacht. Bij erfpacht kan de erfpachter zelfs weigeren om mee te werken en bij pacht kan bij een aantoonbare verbetering de verpachter worden gedwongen.

De vraag is of de stakers door dit actieve beleid voldoende worden gestimuleerd. De marktconforme vergoeding is gelijk aan de vergoeding die bij pachtoverdracht tussen pachters wordt betaald. Het is wenselijk dat dit niet hoger wordt omdat het bedrijf die de grond verwerft ook voldoende financiële perspectieven moet behouden. De financiële positie is gemiddeld op Kampereiland immers niet sterk en moet juist met structuurversterking worden verbeterd. Het zou zelfs mogelijk zijn dat de verpachter bovenop de vergoeding tussen de bedrijven een bijdrage geeft. De basis daarvoor is te motiveren en is in het navolgende kopje 'Rendement verpachter' uiteengezet.

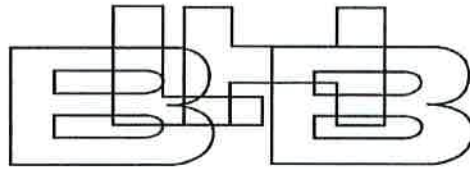
Overigens zijn de fosfaatrechten nauwelijks in de uitwerking betrokken maar dit geeft veel bedrijven meer mogelijkheden om hun bedrijf te beëindigen. Dit kan zelfs een neerwaartse druk geven op de vergoeding voor pachtbeëindiging.

Naast bedrijfsbeëindiging en -vergroting wordt een actieve inzet van agrarische ondernemers gewenst en gestimuleerd. Het ontwikkelen van andere verdienmodellen op bedrijfs- en gebiedsniveau en het versterken van het ondernemerschap is een goed streven en dient dan ook te worden gefaciliteerd. In de beleidsvisie vindt daarover een beschrijving plaats maar de verpachter dient in samenwerking met de pachtersraad daarvoor het initiatief nemen en daar waar gewenst haar verantwoordelijkheid nemen om tot uitvoering te komen. Dit laatste wordt enigszins gemist.

Het percentage bedrijfsopvolgers neemt in Nederland af. Het is belang dat in de toekomst voldoende bedrijfsopvolgers op Kampereiland wordt behouden. Het aanhalen van de huidige regelingen in de beleidsvisie is echter onvoldoende. De verpachter heeft naar aanleiding van deze beleidsvisie een concreet kader voor toekomstige bedrijfsopvolgers te formuleren zodat het voor deze groep aantrekkelijk wordt gemaakt om te kunnen starten.

Rendement verpachter en verdien capaciteit

In de analyse van de melkveehouderij is de conclusie getrokken dat de verdien capaciteit mede door de hoge pacht prijs was aangetast. Inmiddels is de regionorm de basis voor de pacht prijs maar rekenkundig zou dit echter 90% van de regionorm moeten zijn. Volgens de beleidsvisie zou deze daling geen meerwaarde voor het individuele bedrijf hebben. Dit valt te betwijfelen omdat de pacht afhankelijke bedrijven op Kampereiland dan



lagere kosten hebben zodat meer investeringsruimte wordt verkregen omdat de rentabiliteit toeneemt. Ook kan er meer pensioen worden opgebouwd.

De conclusie is dat de verpachter geen lagere pacht prijs wenst. Dit rechtvaardigt echter wel dat mede door het verleden een te hoge pacht prijs is betaald, de verpachter nu een plus, geeft op de vergoeding die tussen de bedrijven wordt geven. Het bedrag tussen 90% en 100% van de regionorm zou daarvoor beschikbaar kunnen komen.

De verpachter heeft haar beleid op de gemeente Kampen afgestemd. De doelen natuur, landbouw, cultuurhistorie, water etc. leidt ook dat de agrarische sector niet altijd de gewenste vrijheid voor het agrarisch ondernemen krijgt. De verpachter kiest ervoor om de doelen na te streven en wenst deze doelen (waarschijnlijk) ook binnen de b.v. Stadserven te financieren. De eerste vraag die in dit kader kan worden gesteld, is of de Stadserven publieke taken van de gemeente financiert. Anders gesteld wat draagt de gemeente los als eigenaar voor haar publieke taken op Kampereiland bij. De achtergrond van het voorgaande is dat in hoofdstuk 3 de verschillende opbrengsten, kosten en rendementen weergeeft. Een groot deel van deze kosten komen niet aan de agrarische sector ten goede of staan daar rechtstreeks mee in verband. Het is aannemelijk te veronderstellen dat de pachtopbrengsten diverse andere niet-agrarische taken financiert en mogelijk ook publieke taken van de gemeente doet.

Daarbovenop voeren de pachters al diverse publieke taken uit zoals berm- en dijk onderhoud waar geen vergoeding tegenover staat. Dit is voor Nederlandse begrippen uniek. Tegen deze achtergrond is het wenselijk deze inspanningen op geld te zetten zodat dit bedrag aan de desbetreffende ondernemer of voor het gebied beschikbaar wordt gesteld.

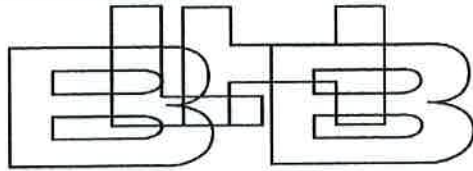
Een derde punt is dat de dividend gelijk is aan de netto-opbrengsten en daardoor geeft dit Stadserven weinig ruimte om te kunnen investeren. Het dividend is in de afgelopen jaren fors toegenomen en daarvan heeft de gemeente geprofiteerd. Nu is het noodzakelijk dat de gemeente het belang ziet dat in Kampereiland wordt geïnvesteerd.

De te hoge pacht prijs in het verleden heeft de bedrijfsstructuur op Kampereiland onder druk gezet. Dit noodzaakt nu investeringen van de verpachter om de bedrijfsstructuur te verbeteren zodat de verpachter meer zekerheden krijgt om verzekerd te zijn van pachtopbrengsten in de toekomst.

Deels geeft de Beleidsvisie aan dat in de komende tien jaar moet worden geïnvesteerd maar er zijn voldoende argumenten om dit bedrag in belangrijke mate te verhogen. De voornoemde punten komen in de beleidsvisie niet of nauwelijks aan de orde.

Resume

De intenties van de Beleidsvisie zijn goed. De verpachter wenst een actief beleid om tot structuurverbetering te komen en faciliteert bedrijven om het ondernemerschap voor de primaire agrarische productie en verbreding te versterken. Ook geeft zij een goede basis om tot verplaatsing- en beëindigingsregelingen te komen. De nadere invulling van dit beleid om tot uitvoering te komen, vraagt de nodige tijd, aandacht en discussie en het is van belang dat de pachtersraad daarbij wordt betrokken en instemmingsrecht verkrijgt.



Ondanks dat de meerwaarde van erfpacht in de Beleidsvisie wordt genuanceerd, wordt erfpacht als basis en oplossing voor de toekomst gezien. Dit dient te worden bestreden. Pacht dient als gelijk- en volwaardig instrument bij de uitgifte van gronden te worden betrokken. De ondernemers moeten zelf hun keuze voor erfpacht of pacht kunnen maken.

Ondanks dat de verpachter bijdragen in het vooruitzicht stelt, blijft de discussie of de pachtprijs op basis van 100% rechtvaardig is. De verpachter zal geen verlaging wensen maar dit rechtvaardigt dat de verpachter een groter bedrag voor de komende tien jaar voor investeringen vrijmaakt zodat op termijn de verdien capaciteit op de bedrijven op orde is.

Bijlage 2

Reactie van LTO op Visie Kampereiland

Op 5 maart 2019 heeft het bestuur van de Pachtersraad de pachters van Kampereiland bijeen geroepen om te praten en te beslissen over de visie. Aan het einde van de bijeenkomst stemden 30 leden voor de visie (inclusief optie 3) en 7 leden stemden voor het alternatief.

De visie is omschreven in het visiedocument. Punt van discussie (tussen Pachtersraad en Stadserven) is optie 3 in de presentatie. Dat is de optie dat bij bedrijfsopvolging de stoppende boer een deel van de pacht bij de Stadserven tegen vergoeding kan inleveren. En vervolgens wordt dezelfde grond in erfpacht uitgegeven aan de opvolger. Dit heeft als voordeel dat de stoppende boer in een keer een vergoeding krijgt en de opvolger kan over een langere termijn de Stadserven betalen voor het erfpachtrecht tegen een lage rente.

LTO is positief over optie 3. Er zijn weliswaar regelingen voor jonge boeren, maar gezien het pachtafhankelijke karakter is een extra steun te prefereren. Bovendien kan dit positief werken voor het gebied als geheel en in relatie tot de gebiedsontwikkeling. Wat weer bijdraagt aan het behoud van het erfgoed der vaders.

Het alternatief hield in dat de onderhandelingen met de Stadserven door zouden gaan met als doel om de pacht te verlagen naar 90% van de regionorm voor een periode van vijf jaar. Die kostenverlaging zou leiden tot het doorbreken van de 'negatieve rendementspiraal' waar de volledig pachtafhankelijke melkveehouderij bedrijven in zitten op Kampereiland, aldus Jong Ondernemend Kampereiland (hierna JOK).

LTO begrijpt de problematiek en de wens van Jong Ondernemend Kampereiland en wil daar de volgende suggestie voor doen. De ontwikkeling van de bedrijven en de landbouwstructuur kan worden gestimuleerd met het geld dat de Stadserven voor de komende jaren beschikbaar heeft gesteld. De jonge (en oudere) boeren kunnen een plan schrijven en bij andere pachtbedrijven kijken hoe zij hun bedrijf ontwikkelen. Daarmee wordt actief aan het ondernemerschap en de rentabiliteit van het bedrijf gewerkt. Dit kan versterkt worden door het te combineren met de verbetering van de landbouwstructuur (iets wat de Stadserven al wil gaan oppakken).

Andere belangrijke punten zijn:

- Voorwaarden erfpacht. Stadserven heeft aangegeven dat de erfpacht uitgegeven zal worden tegen pacht analoge voorwaarden en dat de erfpacht na afloop weer op pacht analoge voorwaarden opnieuw kan worden afgesloten. De precieze invulling wordt nog afgesproken. Het gaat dan met name over hoogte pacht, indexering en wat er gebeurt nadat de erfpacht is afgelopen. Op deze punten zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt. Met pacht analogo gaan wij er vanuit dat met pacht de reguliere pacht wordt bedoeld.
- Het is/blijft mogelijk om het reguliere pachtcontract in te leveren bij de Stadserven en die betaald er een marktconforme vergoeding voor (de markt is Kampereiland).
- Pachters mogen zelf pachter opzoeken die het pachtcontract over wil nemen, Stadserven gaat daarmee akkoord.
- De gemeente Kampen heeft voor de komende vier jaren, jaarlijks een bedrag van €250.000,- gereserveerd tbv de pachters op Kampereiland. Dit staat in het collegeakkoord van de

gemeente Kampen (enig aandeelhouder). De vraag is hoe dit te doen zonder dat het gezien wordt als overheidssteun.

- De Stadserven stelt voorlopig 1,5 miljoen euro beschikbaar voor inkoop van reguliere pacht (en later erfpacht) en verkoop van erfpacht tegen gunstige financieringsvoorwaarden aan de pachters.
- Stadserven heeft aangegeven zich actiever op te stellen om de landbouwstructuur te verbeteren. Ook komt er meer aandacht voor gebiedsontwikkeling, verbreding, natuur en recreatie.
- Het fiscale beleid van de belastingdienst ten aanzien van dit nieuwe beleid van de Stadserven is nog zeer ongewis. Hiervoor zullen hopelijk zo spoedig mogelijk afspraken gemaakt worden en als deze negatief uitpakken ook gevolgen hebben voor de beleidsvisie of de uitvoering daarvan.

De beleidsvisie is een visie en dat houdt in dat nog niet alle details ingevuld zijn. Een visie is ervoor om de hoofdlijnen te omschrijven, de details worden in een later stadium uitgewerkt.

Het bestuur van de Pachtersraad, JOK, LTO Noord en andere bestuurders die deel hebben genomen aan dit proces hebben invloed op de visie gehad en er zijn duidelijke verbeteringen voor de pachters en Kampereiland aan de visie toegevoegd. De huidige visie biedt daarom keuzevrijheid aan de pachters, een garantie dat zij een vergoeding krijgen als zij hun pachtcontract inleveren en een aanpassing van het recht van opstal als het bedrijf stopt. Daarnaast wil de Stadserven / gemeente Kampen geld in het gebied investeren om de landbouwstructuur te verbeteren.

Een punt waar de Stadserven niet in mee wil gaan, maar wat de Pachtersraad wel essentieel vindt is optie 3. Gezien het belang om jonge boeren te stimuleren, het belang dat de Pachtersraad aan deze optie hecht en het feit dat de pachters hier voor gestemd hebben, wil LTO dit punt ondersteunen. Ook omdat dit direct tegemoet komt aan het nadeel dat wordt ervaren door de pachtafhankelijkheid.

Resumerend denken wij dat er een visie ligt die een goede basis biedt om verder te boeren op Kampereiland. Wij willen onze waardering uitspreken naar alle betrokkenen omdat zij gezamenlijk tot deze visie zijn gekomen.