

## **Toelichting LTO bij pachtakkoord en 'afhaken' BLHB en NAJK**

LTO, de Bond van Landpachters en NAJK hebben de laatste jaren gezamenlijk opgetrokken om te komen tot een toekomstbestendig pachtstelsel. Voor LTO waren de uitgangspunten duurzaam grondgebruik, een duurzame relatie tussen pachter en verpachter en een eerlijke prijs die past bij wat er op de grond verdiend kan worden (grondbeloning).

Het deelakkoord Spelderholt was het vertrekpunt van de discussie. Het deelakkoord Spelderholt was een akkoord van alle partijen. Er was overeenstemming op één onderdeel na. Er was geen overeenstemming over het overgangsrecht. De Staatsecretaris heeft in oktober 2014 het deelakkoord omarmt en heeft daar tevens bij vermeld dat pachters er niet vanuit moeten gaan dat de algehele bescherming en het pachtprijsstelsel tot in lengte van jaren zou blijven bestaan. Een belangrijk politiek signaal. In het vervolgoverleg zijn partijen aan de pachterszijde en verpachterszijde het eens geworden over een overgangsrecht dat een veel zachtere landing bewerkstelligt. Deze voorstellen staan nu ook in het huidige eindakkoord. Alle rechten voor de pachters met een regulier pachtcontract blijven bestaan. De enige verandering die optreedt is dat op termijn, en dat kan variëren van 4 tot 40 jaar (soms nog langer, afhankelijk van de situatie) het huidige pachtprijsstelsel wordt verlaten en er wordt uitgegaan van een gemiddelde pachtprijs waarop een prijsstoets kan plaatsvinden. Dit betekent dat de prijs dan gecorrigeerd kan worden naar vergelijkbare objecten, onder dezelfde omstandigheden en dezelfde pachtvorm getoetst kan worden op het gemiddelde van die regio.

Februari jl. is de BHLB met het idee gekomen om te gaan werken met een AMVB om de excessen in de geliberaliseerde pacht tegen te gaan. Voordeel zou zijn dat er geen wettelijke veranderingen meer nodig zouden zijn als deze AMVB van kracht zou worden. Deze Algemene Maatregel Van Bestuur zou ook een plafond voor de geliberaliseerde pacht betekenen.

Het voorstel van de BHLB leidt tot een prijsverhoging ten opzichte van de huidige gemiddelde van de geliberaliseerde pacht prijzen in een regio. Het LEI heeft een aantal kanttekeningen bij deze AMVB geplaatst. Een daarvan is dat dit er voor kan zorgen dat de grijze pacht zal toenemen. LTO deelt deze analyse. LTO wil het verschijnsel 'grijze pacht' juist terugdringen.

Als je voor de AMVB zou kiezen betekent dat ook dat er geen nieuwe vormen van pacht mogelijk worden, zoals de loopbaanpacht en de nieuwe reguliere pacht. De BHLB focust met hun voorstel dus op een onderdeel. Ook wordt voorbij gegaan aan de opmerkingen van de Staatsecretaris die toch aangeeft dat er op termijn zaken zullen moeten veranderen.

Als LTO hebben wij ervoor gekozen om de volle breedte in de discussie mee te nemen om te komen tot een toekomstbestendig pachtstelsel. Dit om helderheid en 'rust' te krijgen op het pachtfront en te voorkomen dat dit, met alle risico's van dien, met enige regelmaat op de politieke agenda blijft terugkomen.

De keus voor het voorstel van de BHLB betekent dat er geen akkoord komt en dat de politiek uiteindelijk zal beslissen. Wij vinden dat gezien de huidige (en toekomstige) politieke samenstelling geen gewenste situatie. Meerdere malen is er door de Staatsecretaris en de politiek aangegeven om het maximale te doen als partijen om een akkoord te bereiken en daarmee geen open einden voor de politiek te laten liggen met risico's voor een onbevredigende uitkomst voor de vernieuwing van het pachtstelsel.

Daarom is het jammer te moeten constateren dat de BHLB uit het Spelderholt kader is gestapt en heeft besloten niet aan te sluiten bij een bredere en een toekomstig gerichte oplossing.

LTO heeft gekozen om door te zetten op de weg die we waren ingeslagen om vanuit de bouwstenen van het Spelderholt overleg te bekijken of we het eens konden worden met de verpachtersorganisatie zonder af te wijken van onze uitgangspunten en met het belang van het bereiken van een totaal akkoord richting EZ en Tweede Kamer voor ogen.

We hebben daarbij kennis genomen van de rapportage over de effecten van de correctieve toetsing, gesprekken gevoerd met het LEI en ministerie van EZ. Dat heeft er toe geleid dat er aanpassingen zijn gekomen in de voorstellen. Zo blijft het pachtprijsensysteem van kracht voor bestaande reguliere pachtcontracten voor de periode van het overgangsrecht (zoals hierboven beschreven) De correctieve toetsing gaat voor alle contractvormen gelden. Indexering is mogelijk bij nieuw af te sluiten contracten, maar is onderdeel van de onderhandeling over een nieuw contract. Ook de indexering kan getoetst worden.

Waarom deze lijn? In de praktijk zie je dat veel pachters en verpachters het met elkaar eens worden over een contract en dat gebeurt tot volle tevredenheid van partijen. Veel van deze contracten worden niet geregistreerd en vallen onder het grijze circuit. Wat we willen voorkomen is de excessen zoals die de laatste jaren zijn ontstaan. In de huidige voorstellen krijgen pachter (en verpachter) nadat ze een overeenkomst hebben afgesloten de mogelijkheid om de overeenkomst te toetsen. Als de pachter twijfelt over de hoogte van de prijs, omdat bv. de opbrengsten toch tegenvallen, kan hij tot 5 jaar na afsluiting van zijn contract deze laten toetsen. Er wordt dan naar het gemiddelde gekeken van vergelijkbare objecten, onder dezelfde omstandigheden en dezelfde pachtvorm. Bij deze toetsing worden 10% van de hoogste en 10% van de laagste prijzen niet meegenomen. Mocht dat leiden tot een pachtprijs verlaging dan kan het zo zijn dat de verpachter moet terugbetalen. Wij gaan er vanuit dat dit systeem van correctieve toetsing een preventieve werking zal hebben en de pachtprizen binnen reële marges zal houden. In de rapportages van onafhankelijk doorrekeningen die wij gezien hebben zal dit leiden tot een prijs onder het niveau van de door de BHLB voorgestelde AMVB.

Wij vinden het tevens jammer dat de NAKJ heeft uitgesproken geen vertrouwen er in te hebben dat dit akkoord zal leiden tot het meer afsluiten van langdurige pachtcontracten en dat ze het niet eens zijn met het overgangsrecht. Als wij dat vanuit LTO vrij vertalen zeggen ze eigenlijk laat het maar zoals het nu is.

LTO vindt dat absoluut een onwenselijke situatie. De meeste verpachters hebben ook behoefte aan langdurige pachtcontracten. Dat geeft voor beide partijen zekerheid. De nieuwe reguliere pachtcontracten en de loopbaanpacht zijn juist vormen die volgens ons aansluiten bij de behoefte van jonge ondernemers.

Kortom, wij hebben de voorstellen van de BHLB zorgvuldig bekeken en gewogen maar staan volledig achter het eindakkoord dat nu is bereikt. De huidige voorstellen leiden tot een zeer zachte landing voor de bestaande reguliere pachtcontracten (en alle rechten blijven behouden), de loopbaanpacht wordt geïntroduceerd, de nieuwe reguliere pachtcontracten worden mogelijk en de huidige geliberaliseerde pacht wordt omgezet in Flexibele pacht met bij behorende beperkingen en prijstoetsing. Een evenwichtig akkoord dat volledig recht doet aan onze uitgangspunten voor een toekomstgericht pachtstelsel.

Arnold Michielsen

Henk Boelrijk

28-4-2016