

Verlaging van de pachtprijs door corona

Tekst: Fred van den Tempel - Tempel-advies - Lunteren - www.tempeladvies.nl

Beeld: Twan Wiermans

De coronacrisis hakt er bij veel bedrijven hard in. Afzetmarkten zijn verstoord en de melkprijzen laten een flinke daling zien. Er is een forse afname in de vraag naar melk, terwijl het voorjaar en de zomer juist leiden tot een melkproductiestijging. De vraag is in hoeverre de coronacrisis en de slechte economische situatie reden is voor een pachtprijsverlaging voor de korte termijn en voor de komende jaren.



Op een aantal melkveebedrijven is de financiële situatie als gevolg van corona snel schrijnend geworden. Met name bedrijven met een tweede tak in de recreatie of horeca hebben nog maar een beperkte kasstroom.

Elk jaar op 1 juli geldt er een nieuw pachtprizenbesluit. Hierin staan de nieuwe pachtnormen die gaan gelden voor het komende jaar. Er wordt een indeling gemaakt naar 14 pachtprijsgebieden omdat het opbrengend vermogen van de grond tussen regio's uiteenloopt. In de IJsselmeerpolders worden nu eenmaal hogere opbrengsten gehaald dan in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied, dus mag er een hogere pachtprijs worden gevraagd. In 2019 ging het om 1013 euro per hectare versus 315 euro per hectare. Dan hebben we het duurste en het goedkoopste gebied te pakken. Let wel, het gaat hier om de pachtprizen van regulier gepacht grond (vaste pacht). Voor geliberaliseerde pacht (losse pacht) gelden geen maximale pachtprizen.

Corona in de nieuwe pachtnormen

Bij de jaarlijkse berekening van nieuwe maximale pachtprizen wordt rekening gehouden met de belangen van de pachter en van de verpachter. Daarom wordt in deze berekening het opbrengend vermogen van de grond en de bedrijfsreserveringen voor de pachter meegenomen en het vereiste directe rendement voor de verpachter. Het opbrengend vermogen van de grond wordt vastgesteld aan de hand van de gemiddelde prijzen over een periode van vijf jaar. Bij goede landbouwopbrengsten stijgt de maximale pachtprijs, bij slechte opbrengsten daalt deze.

In het nieuwe pachtprizenbesluit van 1 juli 2020 speelt corona nog geen rol. Hierin worden de bedrijfsresultaten verwerkt van de jaren 2014 t/m 2018. Volgend jaar speelt 2020 ook nog geen rol. Het slechte coronajaar 2020 komt pas tot uiting in het pachtprizenbesluit van 1 juli 2022. Pas vanaf 2023 is dan een iets lagere pachtprijs te verwachten. De relatief goede jaren 2016 t/m 2019 spelen dan natuurlijk ook nog mee. Je kunt niet zeggen dat de pachtprizen zeer actueel worden gecorrigeerd. Wie op korte termijn in financiële problemen zit heeft hier dus niets aan.

Individueel verzoek verlaging pachtprijs

Op een aantal melkveebedrijven is de financiële situatie als gevolg van corona snel schrijnend geworden. Met name bedrijven die rechtstreeks

aan restaurants leveren en bedrijven met een tweede tak in de recreatie of horeca hebben nog maar een beperkte kasstroom. De overheid biedt voor sommige bedrijven een inkomens- of garantieregeling, maar die is vaak niet toereikend. De vraag is of ook de verpachter kan worden gevraagd om het bedrijf tegemoet te komen. De pachtprijs kan dan voor een bepaalde periode worden verlaagd. In voorkomende gevallen moet zeker in overleg met de verpachter worden getreden. In veel gevallen zal er begrip aanwezig zijn en zal men bereid zijn de pachtprijs tijdelijk iets aan te passen. Is er geen begrip dan staat het een pachter vrij om naar de Grondkamer te stappen.

Daar waar de situatie schrijnend is en de verpachter niet wil meewerken kan een beroep worden gedaan op de Grondkamer, op grond van artikel 330 van de pachtwet.

Verzoek aan de Grondkamer

Daar waar de situatie schrijnend is en de verpachter niet wil meewerken kan een beroep worden gedaan op de Grondkamer, op grond van artikel 330 van de pachtwet. Hierin staat dat de pachter aanspraak heeft op vermindering van de pachtprijs 'als door buitengewone omstandigheden de opbrengst van het bedrijf aanzienlijk minder is geweest dan bij het aangaan van de pachtovereenkomst te verwachten was, of de pachter tijdelijk het genot van het gepachte geheel of gedeeltelijk heeft moeten missen'. In lid twee van dit artikel staat wel dat 'een verlaging van de prijs van de voortbrengselen van het bedrijf geen aanleiding zijn om de pacht te verlagen'. Een lagere melkprijs is dus niet genoeg om pachtverlaging af te dwingen. Het moet in voorkomende gevallen bijvoorbeeld om weggevallen productie gaan of om het niet kunnen benutten van gebouwen. Ook omstandigheden die verzekeraar waren of schade die de pachter op een ander kan verhalen, komen niet in aanmerking voor pachtverlaging. De laatste keer dat op iets grotere schaal gebruik gemaakt werd van deze mogelijkheid was tijdens de mond-en-klauwzeer crisis van 2001. Toen werden veel vorderingen toegewezen. Hoewel niet helemaal vergelijkbaar, is voor sommige bedrijven de nood nu net zo hoog als tijdens de MKZ-crisis. Het ligt dus voor de hand dat de Grondkamer ook nu genegen zal zijn tijdelijke pachtprijsverlagingen door te voeren.

Een vordering bij de Grondkamer om verlaging van de pachtprijs kan tot een half jaar na afloop van het pachtjaar worden ingediend. Houd er rekening mee dat de Grondkamer goede informatie zal vragen. Leg de buitengewone omstandigheden dus goed vast. ←