

## **MARKKRAGTE BRING HUURDER EN VERHUURDER BYMEKAAR**

### **DEUR**

#### **DR PHILIP THEUNISSEN**

---

Grond is ñ uiters noodsaaklike produksiefaktor vir ñ boerdery. In Suid-Afrika beloop die waarde daarvan ongeveer 60% van die totale bates wat boere moet aanwend terwyl dit in die VSA op meer as 80% geraam word. Gevolglik is toegang tot landbougrond van kritiese belang vir huidige én voornemende boere se vermoë om voedsel en vesel te kan produseer. Die eienaarskap van plase verwissel egter baie stadig en daarom is die beskikbaarheid van landbougrond uiters beperk. In die VSA kom slegs 2.3% van die totale landbougrond jaarlikse op die ope mark beskikbaar. Selfs in Suid-Afrika verwissel daar ook net 2.6% van landbougrond hande deur middel van armlengte transaksies. Grondeienaars hou dus vas aan wat hulle het en plase word eerder vererf as wat dit verkoop word. Teen hierdie agtergrond is die beskikbaarheid van verhuurde landbougrond dus ñ belangrike opsie om tot die boerdery toe te tree of om bestaande boerderye mee uit te brei.

ñ Opname wat in die VSA gedoen is, het aangetoon dat 39% van die totaal van 368 miljoen hektaar landbougrond in dié land deur boere gehuur word. Daarvan word 8% deur boere uitverhuur wat nog self in produksie is terwyl die oorblywende 31% deur persone of entiteite uitverhuur word wat geen direkte belang by landbou het nie. Ongeveer die helfte van hierdie grond word deur individue besit terwyl die res eweredig verdeel kan word tussen vennote, korporasies, trusts en ander eenaarsooreenkomste.

Johann Bornman, ekonoom van Agri Development Solutions, hou omvattende statistiek van landbougrond in Suid-Afrika by en, hoewel amptelike statistiek nie beskikbaar is nie, is hy van mening dat tussen 30 en 40% van die totale kommersiële landbougrond van 83 miljoen hektaar in Suid-Afrika deur boere gehuur word. Anders as in die VSA, waar 46% van bewerkbare grond en 28% van weidings gehuur word, is Bornman van mening dat die plaaslike tendens omgekeerd is. Hoe meer ekstensief grond in Suid-Afrika benut word, hoe hoër is die huurkomponent daarvan. Bornman gebruik as voorbeeld die wyn- en vrugtebedryf van die Wes-Kaap waar die kapitalisering van langtermyngewasse op plase min ruimte vir huur laat, met graanverbouing in die middel terwyl die ekstensiewe weidings, soos in die Karoo, weer baie meer gehuur as besit word.

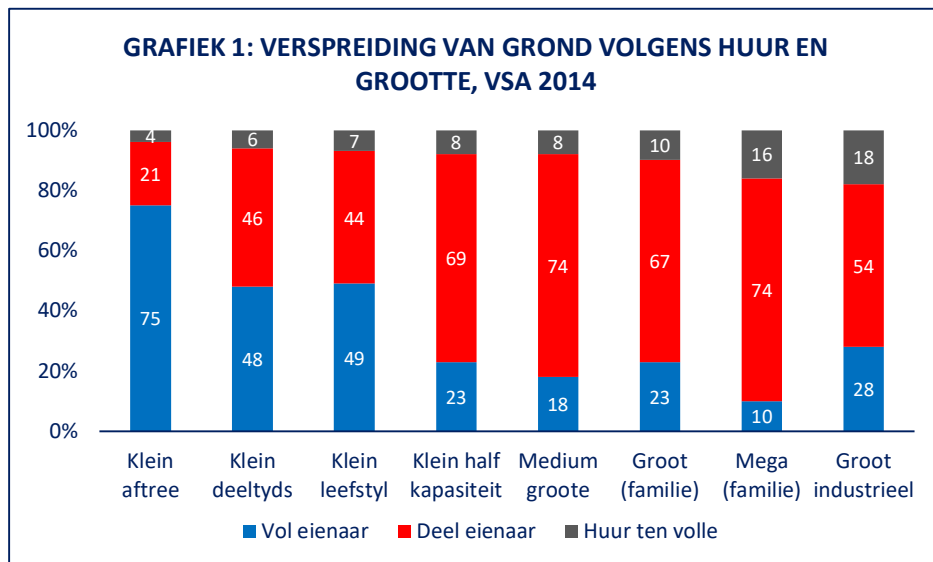
Op die ou einde moet vraag en aanbod bepaal wat die huurbedrag moet wees wat beide die huurder én die verhuurder ñ billike kans op ñ opbrengs uit die grond as bate kan gee. Dit laat onvermydelik die vraag ontstaan hoe ñ regverdigde huurtarief tussen die twee partye bepaal kan word. So ñ tarief hou direk verband met die huurder en verhuurder se eie oogmerke met die grond en in die praktyk stem dié twee se sienswyse meestal nie ooreen nie.

Die VSA se Departement van Landbou het in 2014 ñ omvattende ondersoek na plaas-eienaarskap onder boere in dié land uitgevoer. Soortgelyke inligting bestaan nie ten opsigte van

Suid-Afrika nie maar die tendense in die VSA kan tog as riglyne dien om 'n aanduiding te probeer kry van hoe die twee onderhandelaars lyk wat plaaslik 'n huurkontrak probeer beding.

### Die huurder

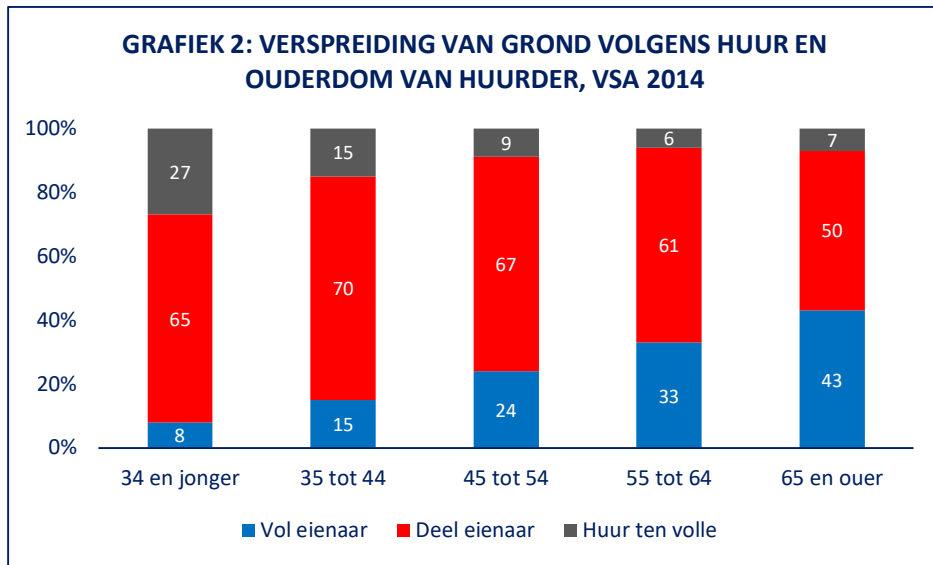
Grafiek 1 bevat inligting oor die verspreiding van grond volgens huur en plaasgrootte.



*Bron: VSA Departement van Landbou*

Daar is 'n sterk verwantskap tussen plaasgroottes en die gehuurde gedeelte van die oppervlak. Klein boerderye met 'n lae produksie-uitset het 'n groter geneigdheid om deur die boer self besit te word en daar is gevolglik 'n baie lae huurkomponent by betrokke. In die geval van aftreeplasies word 75% van die oppervlak deur die eienaar besit terwyl dit 49% in die geval van klein leefstylplase behoort. Medium grootte familieboerderye huur 82% van die totale oppervlak, hetsy met 'n volle huurooreenkoms óf met 'n gedeelde eienaarooreenkoms. Eienaarskap neem nog verder af tot 10% van die produksie-oppervlak in die geval van mega familieboerderye maar behoort dan weer 28% in die geval van industriële boerderye. Grafiek 1 toon dus dat gehuurde grond by verre die grootste gedeelte van grondeienaarskap uitmaak, namate familieboerderye groter word.

Die huur van grond stel boere in staat om die groot kapitaalinvestering te vermy wat met die koop van 'n plaas geassosieer word. Dit maak kapitaalreserwes en skuldkapasiteit beskikbaar vir ander kapitaalbehoefte soos dié van trekkers en implemente of vee. Dit geld veral vir jong toetreders tot die landbou, soos aangetoon in Grafiek 2.

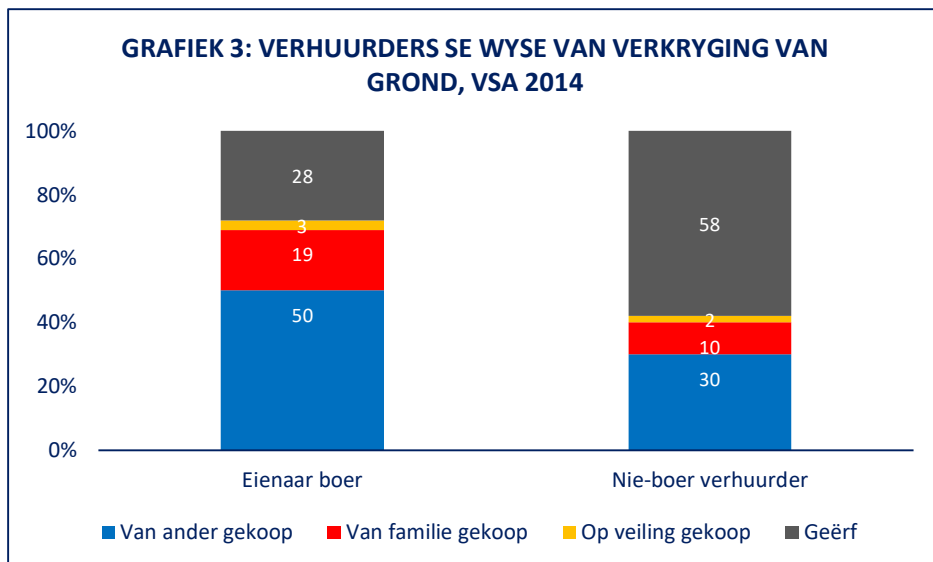


Bron: VSA Departement van Landbou

Daar is 'n duidelike aanduiding dat jonger boere in die VSA aansienlik meer grond huur as die ouer boere. In die geval van die jongste groep, naamlik 34 jaar en jonger, besit hulle maar 8% van die grond self, word 65% om 'n deel met die grondeienaar bewerk terwyl 27% ten volle gehuur word. Dié 27% is die hoogste gedeelte wat ten volle gehuur word van enige van die ouderdomsgroepe. Daarteenoor besit boere van 65 jaar en ouer 43% van die plaasoppervlak self, word 50% om 'n deel bewerk en 7% ten volle gehuur.

### Verhuurders

Gegewens oor hoe verhuurders hulle plase bekom het, verskyn in Grafiek 3.

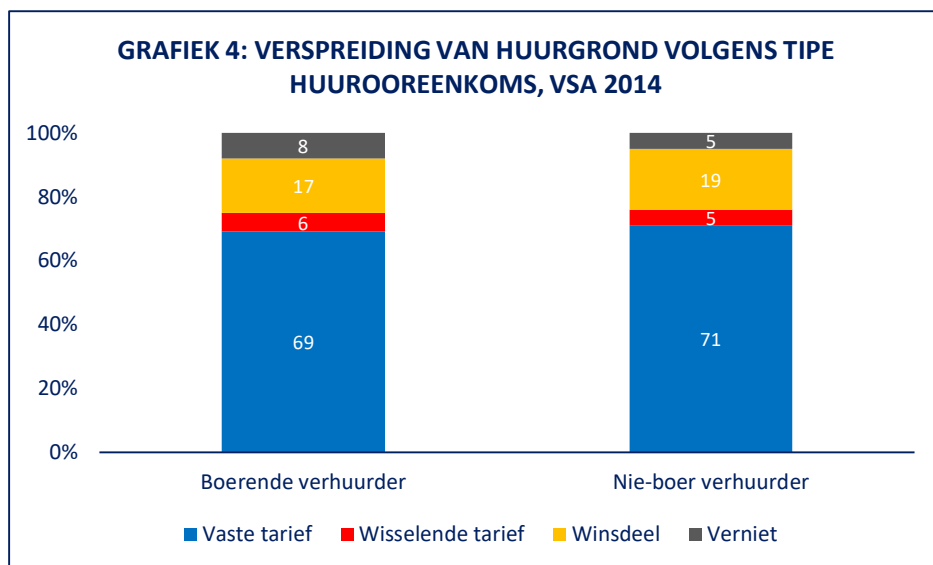


Bron: VSA Departement van Landbou

Volgens Grafiek 3 het eienaar-boere 50% van hulle grond bekom deur dit van nie-verwante verkopers aan te koop. Hulle het 19% daarvan by familie-lede aangekoop en 3% op openbare veilings. Eienaar-boere het 28% van hulle plaasgrond geërf.

In die geval van verhuurders het hulle 30% van hulle plaasgrond deur middel van armlengte transaksies aangekoop en 10% by familie aangekoop. Slegs 2% van die plaasgrond is op openbare veilings gekoop terwyl 58% geërf is. Ter aansluiting hierby het die VSA-onderzoek bevind dat 45% van die verhuurders nog nooit self geboer het nie. Die tendens is dus baie duidelik: ñ groot deel van landbougrond kom oor geslagte heen nooit beskikbaar om te koop nie, selfs al kom die volgende geslag nie boer nie. Gevolglik is daar dus ñ wesentlike deel van landbougrond in die VSA wat verhuur móét word. Dit dui daarop dat, hoewel ñ beduidende deel van die verhuurders nie direk aan landbouproduksie verbind is nie, hulle wel ñ noue verwantskap met die plaasgrond self het. Hierdie tendens speel hom volgens Johann Bornman ook tot ñ mate in Suid-Afrika af.

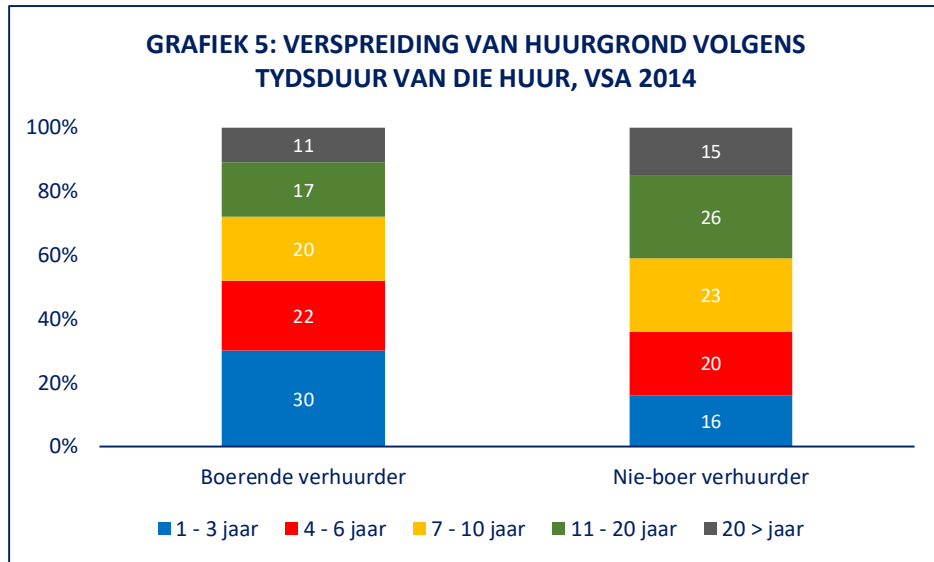
Die VSA-opname beskryf vier basiese tipes huurooreenkomste naamlik ñ vaste kontanttarief, ñ wisselende huurtarief waar ñ gedeelte gewoonlik ñ vaste kontantgedeelte is en nog ñ gedeelte aan produkpryse ná afloop van die oes gekoppel word, ñ tarief wat uitsluitlik op ñ uiteindelijke winsdeel gebaseer word en dan ñ huur sonder enige vergoeding.



Bron: VSA Departement van Landbou

Huurooreenkomste wat aan ñ vaste tarief verbind is domineer volgens Grafiek 4 die tipe kontrakte vir boerende verhuurders, sowel as nie-boerende verhuurders en kykans dieselfde hoeveelheid landbougrond, naamlik 69% en 71%, word onderskeidelik hiervolgens verhuur. Selfs die ander tipe huurooreenkomste, naamlik ñ wisselende tarief, ñ winsdeel en selfs gratis huur, toon in Grafiek 4 bykans geen verskil in die wyse waarvolgens boerende en nie-boerende verhuurders hulle grond verhuur nie. ñ Vaste tarief maak dit net makliker om met geen onduidelikheid betaling te ontvang terwyl wisselde tariewe en winsdelings met risiko en gevolglik dispute gepaard kan gaan. Dit geld ook veral vir die eenvoud waarmee een huurder met verskeie verhuurders huurooreenkomste kan aangaan terwyl ñ vaste tarief dit terselfdertyd vir die verhuurder makliker maak om te bepaal of sy huurtarief markverwant is.

Volgens die VSA-verslag is daar sterk aanduidings dat die huurder en die verhuurder dalk ook 'n redelike persoonlike verwantskap met mekaar het, veral waar die verhuurder nie ook self boer nie.



*Bron: VSA Departement van Landbou*

Volgens Grafiek 5 is 15% van die huurooreenkomste wat nie-boerende verhuurders aangegaan het al langer as 20 jaar met dieselfde huurder aan die gang terwyl 26% reeds van 11 tot 20 jaar duur. Dit is gesamentlik 41% van die totale huurooreenkomste. Slegs 16% van die huurooreenkomste het tydens die ondersoek vir minder as 4 jaar lank geduur. Dit beteken nie dat die aanvanklike ooreenkoms vir só lank aangegaan word nie. In die praktyk word die ooreenkoms periodiek met dieselfde huurder hernu en van nuuts af onderhandel.

In die geval van verhuurders wat nog self boer, het 30% van die huurooreenkomste van 1 tot 3 jaar geduur terwyl 17% van 11 tot 20 jaar geduur het en 11% vir langer as 20 jaar. Verhuurders wat self boer is dus geneig om vir 'n korter duur 'n huurooreenkoms aan te gaan terwyl nie-boerende verhuurders bereid is om 'n langtermyn verhouding met die huurder op te bou.

As die meeste huurooreenkomste op 'n goeie langtermyn verhouding gebaseer word, beteken dit egter ook dat selfs huurgrond moeilik bekombaar kan wees. Hoe langer die ooreenkoms duur, selfs al word dit gereeld hernu, hoe beter is die verhouding tussen die huurder en die verhuurder en gee dit ook aan beide die partye die geleentheid om wedersydse vertroue teenoor mekaar en goeie kommunikasie met mekaar op te bou. As die onderlinge termyne gereeld hernu word gee dit verder vir beide partye die kans om op veranderende ekonomiese omstandighede te reageer, tot voordeel van mekaar.

Dit dien egter vermeld te word dat, in gevolg Artikel 3(d) van die Wet op Onderverdeling van Landbougrond (Wet 70 van 1970), huurooreenkomste in Suid-Afrika, selfs dié van 'n herhalende aard, slegs met toestemming van die Minister van Landbou vir langer as 10 jaar kan aanhou. Tegniesgesproke mag die duur van 'n huurtermyn, met dieselfde huurder, in Suid-Afrika dus nie 10 jaar oorskry nie.

## Vergoeding

Daar is soveel verskillende maniere waarop huurtariewe vasgestel word dat daar nie eers 'n duimreël daarvoor bestaan nie. Soos reeds genoem, verskil die denkwyses egter wesentlik vanuit die huurder en die verhuurder se oogpunt. Die verhuurder wil 'n rente-opbrengs op sy kapitaal verdien terwyl die huurder 'n wins op die gehuurde grond wil maak.

In eenvoudige terme is die markverwante tarief dit wat die huurders bereid is om te betaal en dit wissel tussen geografiese gebiede as gevolg van die produkte wat geproduseer word. Die tarief sal ook afhang van die hoeveelheid huurgrond wat in 'n gebied beskikbaar is. Ekonomiese faktore soos grondpryse en rentekoerse sal uiteindelik ook deurslaggewend in die vasstelling van 'n huurtarief wees.

## Grondgebaseerde waarde

Die grondgebaseerde metode wat vir die bepaling van huurtariewe gebruik kan word, word vanuit die verhuurder se oogpunt bereken en vergelyk die beleggingswaarde van die grond met die jaarlikse rente-opbrengs van 'n alternatiewe belegging. Dit is 'n eenvoudige metode wat gebaseer is op die verkoopprijs, of dan eerder die billike markwaarde van die grond, soos in Tabel 1 verduidelik.

**TABEL 1: RENTE-OPBRENGS VAN GROND IN DIE OOS-VRYSTAAT**

	<b>Lande</b>	<b>Weiding</b>
Verkoopswaarde	R 20 000	R 10 000
Beleggingskoers	5.0%	5.0%
Uitleenkoers	10.0%	10.0%
Gemiddelde koers	7.5%	7.5%
Rentabiliteit teen beleggingskoers	R 1 000	R 500
<b>Rentabiliteit teen uitleenkoers</b>	<b>R 2 000</b>	<b>R 1 000</b>
<b>Rentabiliteit teen gemiddelde koers</b>	<b>R 1 500</b>	<b>R 750</b>

*Bron: Computus Bestuursburo*

Tabel 1 veronderstel dat die eienaar die grond teen die billike markwaarde kon verkoop en dat hy dan die waarde daarvan by 'n bank op 'n geldmarkfonds teen bv 5% rente gaan belê. As die billike markwaarde van die te huurde grond dus R20 000/ha is, beteken 'n 5% rente-opbrengs dat die eienaar R1 000/ha daarvoor vir huur kan vra om hom gelyk te stel aan die rente-opbrengs wat hy by die bank kon verdien. Sou 'n koper egter dieselfde bedrag by die bank moet gaan leen om die grond te koop, gaan hy waarskynlik 10% rente op die lening moet betaal. Gevolglik is sy rente-uitgawe R2 000/ha. Die gemiddelde rentekoers vir die twee partye is dan 7.5% wat meebring dat 'n huurtarief, wat beide partye tot dieselfde mate sou bevoordeel, gevolglik R1 500/ha moet beloop.

Hoewel 'n eenvoudige metode, is dit gewoonlik nie die algemene norm vir huurtariewe nie. Vraag en aanbod druk die uiteindelijke huurtarief van koers af omdat die huurder sy somme maak op die wins wat hy op die grond kan realiseer.

## Winsgebaseerde waarde

Die investering in landbougrond moet uiteindelik die wins reflekteer wat dit kan realiseer. Anders as die rente-opbrengs, word wins bepaal deur die bestuurder se vermoë en vaardighede om die hulpbronne wat tot sy beskikking is so optimaal as moontlik aan te wend. Geen twee mense kan dit tot dieselfde mate doen nie en daarom stem die uiteindelige huurtarief meestal nie met die rente-opbrengs van die grond ooreen nie.

Die winsgebaseerde huurtarief word vanuit die huurder se oogpunt bereken op grond van sy winsverwagtinge volgens die produkte wat hy op die huurgrond kan produseer, soos in Tabel 2 aangedui.

TABEL 2: BESKIKBARE BEDRAG VIR HUUR VAN VERTAKKINGS IN DIE OOS-VRystaat, 2021/22

	Vleisbees R/ha	Skaap R/ha	Koring R/ha	Aartap R/ha	Bone R/ha	Mielies R/ha	S/blom R/ha	Sojas R/ha
BRUTO PRODUKSIewaarde	2500	3000	10444	90000	26250	15120	11059	13698
-Direkte uitgawes	297	353	3178	36285	13421	6576	3189	4426
-Veranderlike uitgawes	131	228	907	32376	2791	1011	499	1702
-Toegeedeelde uitgawes	547	453	2643	7974	3627	2262	2044	2197
TOTALE UITGAWES	975	1034	6728	76635	19839	9849	5732	8325
VERTAKKINGSMARGE	1525	1967	3716	13365	6411	5271	5327	5373
10% OORHOOFSE UITGAWES	153	197	372	1337	641	527	533	537
60% BESTUUR- & KAPITAALVERGOED	915	1180	2230	8019	3847	3163	3196	3224
30% BESKIKBAAR VIR HUUR	458	590	1115	4010	1923	1581	1598	1612
<b>BESKIKBAAR -16%</b>	<b>384</b>	<b>496</b>	<b>936</b>	<b>3368</b>	<b>1616</b>	<b>1328</b>	<b>1342</b>	<b>1354</b>
<b>BESKIKBAAR +16%</b>	<b>531</b>	<b>684</b>	<b>1293</b>	<b>4651</b>	<b>2231</b>	<b>1834</b>	<b>1854</b>	<b>1870</b>

Bron: Computus Bestuursburo

Tabel 2 toon die beraamde wins van die verskillende landbouprodukte wat in die Oos-Vrystaat verbou word. Die bedrag wat dan vir die betaling van huur benodig word, word verder bereken deur 10% van die wins vir oorhoofse uitgawes toe te deel en om ook 'n verdere 60% as 'n bestuurs- en kapitaalvergoeding uit te keer. Dit laat die beesboer dan byvoorbeeld met R458/ha oor om sy huur mee te betaal terwyl die aartappelboer R4 010/ha kan bekostig.

Volgens Computus Bestuursburo se syfers kan boerderye in die Oos-Vrystaat se wins egter met 16% vanaf die gemiddelde wins varieer. Dit beteken dat die beskikbare bedrag vir huur van 'n beesboer in 'n swak jaar R384/ha kan beloop terwyl dit in 'n goeie jaar R531/ha kan beloop. In die geval van mielies is die gemiddeld wat vir huur beskikbaar is R1 581/ha maar kan in enige seisoen van R1 328/ha tot R1 854/ha wissel, na gelang van klimaatstoestande, insetkoste en die mielieprys.

Afhangende van waarmee die huurder wil boer, kan winsgebaseerde huurtariewe in die Oos-Vrystaat van R384/ha vir weiding (lae vleisbees) tot R4 651/ha vir lande (hoë aartappels) wissel terwyl die gemiddelde grondgebaseerde waarde R750/ha vir weiding en R1 500/ha vir lande beloop en dit is waarom daar gewoonlik geen eenvormige huurtarief vir 'n spesifieke gebied bestaan nie.

## Markkragte

Plaasgrond is die hoeksteen van landbouproduksie . Dit is ook die enigste produksiefaktor wat

nie vermeerder kan word nie en daarom raak die waarde daarvan net hoër en nie laer nie. Dié wat dit dus het raak nie maklik daarvan ontslae nie, al boer hulle nie self nie. Die huur van landbougrond speel daarom 'n baie belangrike rol om hierdie produksiefaktor vir boere te ontsluit. Grond het uiteraard 'n beleggingswaarde maar dit het ook die potensiaal om 'n wins te realiseer. Iewers tussen die beleggingswaarde en die produksiewaarde dwing markkragte gewoonlik die huurder en verhuurder tot 'n billike huurtarief. Uiteindelik moet dit wat op die grond geproduseer word beide partye kan vergoed.

---

**Bethlehem**  
**Junie 2022**

**BRONNE:**

Center for Sustainable Agriculture. *How to Determine the Right Farm Rental Rate*. July, 2014

Daniel Bigelow, Allison Borchers, and Todd Hubbs. *U.S. Farmland Ownership, Tenure, and Transfer*. Economic Research Service, Economic Information Bulletin Number 161. August 2016.

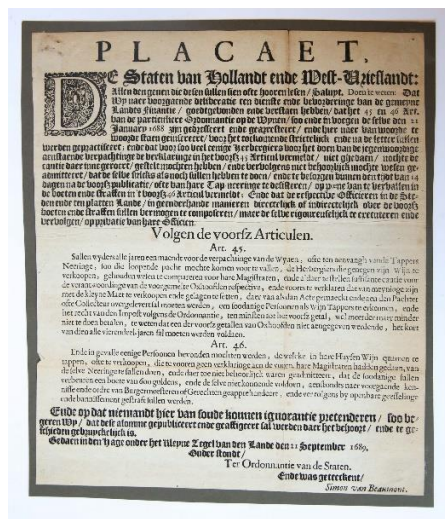
Manitoba Agriculture and Resource Development. *Crop Land Rental Rate Calculator*. January, 2022.



KASSIE:

PLAKATE BEPERK PAGTERS SE EISE

Die Romeins-Hollandse reg is 'n ongekodifiseerde, skolastiesgedrewe en regspraakgebaseerde Romeinse regstelsel, soos dit toegepas is in Nederland en sy kolonies in die 17de en 18de eeue. As sodanig is dit 'n variëteit van die Europese kontinentale burgerlike reg. Terwyl Romeins-Hollandse reg so vroeg soos die begin van die 19de eeu deur die Napoleontiese gemodifiseerde code civil in Nederland vervang is, is die praktyke en beginsels van die Romeins-Hollandse stelsel steeds aktief én passief toegepas deur die houe in lande wat deel was van die Nederlandse koloniale ryk, of lande wat deur voormalige Nederlandse kolonies beïnvloed is, soos Suid-Afrika.



Eeue gelede is die Romeins-Hollandse wetgewing in die vorm van plakate afgekondig wat orals op kennisgewingsborde in stede en dorpe vasgespyker is. Daar is dan ook na spesifieke wette en artikels in terme van plakaatnommers verwys. Een so -n plakaat, *Placaet van den Staten van Hollandt, tegens de Pachters en de Bruyckers van den Landen* van 26 September 1658, herbevestig in Placaet van 24 February 1696 en gereproduseer in die die Groot Placaet-Boek (1705), is deur middel van die gemene reg steeds in Suid-Afrika van toepassing en het -n wesentlike impak op huurkontrakte.

In sy huidige konteks ontnem dit die huurder van landbougrond om op -n retensiereg aan te dring ten opsigte van kompensasie vir verbetering wat hy aangebring het. Dit beteken dat, ten spyte van -n eis wat die huurder mag hê, die verdere huur van die grond ten einde kom wanneer die huurkontrak verval of regmatig beëindig word. Die huurder kan wel nog aandring op vergoeding van verbeterings wat hy met die toestemming van die verhuurder opgerig het asook vergoeding vir oësaai, ploeg en saadö. Die bepalings van die plakaat verhoed egter die huurder om die grond te bly beset vir solank die vergoeding nog uitstaande is, soos wat die geval was vóór die plakaat in werking getree het. Tóé het huurders strukture op die verhuurders se grond opgerig, welwetende dat die verhuurders hulle nie daarvoor sou kon kompenseer nie, om sodoende die huurkontrak eensydig en sonder verdere huurbepalings te kon verleng. Die Romeins-Hollandse reg was dus van mening dat so -n huurder homself ten koste van die verhuurder verryk.

In sy boek, *Unjustified Enrichment* (Juta and Company Ltd, 2008 - Civil law), bespreek Prof Daniel Visser - (B Iurus LLB LLD (Pret) Dr IUR (Leyden), Advokaat en Professor aan die Universiteit van Kaapstad ó breedvoerig watse uitgawes die huurder in gevolge artikel 10 van die plakate van 1658 en 1695 kan eis. Die volgende is ter sake:

Die Romeinse onderskeid tussen noodsaaklike, nuttige en luukse uitgawes is in die Romeins-Hollandse reg opgeneem en noodsaaklike uitgawes word geag dit te wees waarsonder die eindproduk nie sou kon bestaan nie of tot niet sou gaan, sou dit nie aangegaan was nie. Dit is dus uitgawes wat direk tot, in hierdie geval, die waarde van die oes bydra. Nuttige uitgawes oërfraai die oes sonder om die werklike waarde daarvan te verhoog terwyl luukse uitgawes geen direkte betrekking op die oes het nie.

En Huurder waarvan die huurkontrak op *bona fide* wyse beëindig is, kan daarop aandrang dat die verhuurder hom vir noodsaaklike uitgawes vergoed ten opsigte van en oes wat by die verstryking van die huur nog op lande is. Die basis van so en eis word daarop gegrond dat die verhuurder soortgelyke uitgawes sou aangegaan het indien hyself die oes sou plant en dat hy dit dus regmatig aan die huurder verskuldig is. Dit is nie noodwendig dat hy die nuttige uitgawes sou moes aangaan nie en daarom word sulke uitgawes beperk tot dié mate wat dit onteenseglik tot die waarde van die oes sou bydra. Luukse uitgawes word pertinent uitgesluit van kompensasië waarop die huurder kan aanspraak maak.

Wanneer en huurder se kontrak *mala fide* beëindig word, byvoorbeeld by die versuim om die huurbedrag te betaal, is die Romeins-Hollandse reg nie duidelik nie. Dit wil voorkom of die huurder wel op kompensasië van noodsaaklike uitgawes kan aandrang maar na alle waarskynlikheid nie op nuttige uitgawes nie.