



Transitie in de pacht

Voorstellen voor wijzigingen in de pachtwetgeving

Samengesteld door FPG, LTO Nederland, BLHB en NAIJK

Federatie Particulier Grondbezit

LTO Nederland

BLHB (Bond voor landpachters en eigen grondgebruikers)

Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt

December 2023



Inhoudsopgave

Inleiding.....	5
<i>Kamerbrief minister Schouten.....</i>	<i>5</i>
<i>Visie(s) op pacht van de belangenorganisaties.....</i>	<i>5</i>
<i>Kamerbrief minister Adema.....</i>	<i>5</i>
<i>Transitie landelijk gebied</i>	<i>6</i>
<i>Vernieuwing van het pachtstelsel</i>	<i>6</i>
1 Opzet en aanpak	8
1.1 <i>Uitvoering</i>	<i>8</i>
1.2 <i>Afstemming.....</i>	<i>8</i>
1.3 <i>Bestuurlijk overleg FPG, LTO, BLHB en NAK</i>	<i>8</i>
1.4 <i>Projectgroep</i>	<i>8</i>
1.5 <i>Kerngroep</i>	<i>8</i>
1.6 <i>Klankbordgroep</i>	<i>9</i>
2 Pachtvormen.....	10
2.1 <i>Inleiding</i>	<i>10</i>
2.2 <i>Opsomming van de nieuwe of gewijzigde pachtvormen</i>	<i>10</i>
2.3 <i>Beschrijving van de zes pachtvormen</i>	<i>11</i>
2.3.1 <i>Kortlopende pacht (flexibele pacht).....</i>	<i>11</i>
2.3.1.1 <i>Pachtprijs van kortlopende pacht voor los land</i>	<i>11</i>
2.3.1.2 <i>Pachtprijs van kortlopende pacht voor opstallen.....</i>	<i>11</i>
2.3.1.3 <i>Controle.....</i>	<i>11</i>
2.3.2 <i>Duurzame langlopende pacht</i>	<i>12</i>
2.3.2.1 <i>Pachtprijs van duurzame langlopende pacht</i>	<i>12</i>
2.3.2.2 <i>Voorwaarden.....</i>	<i>13</i>
2.3.3 <i>Reguliere pacht</i>	<i>13</i>
2.3.3.1 <i>Bestaande reguliere pacht</i>	<i>13</i>
2.3.3.2 <i>Nieuwe reguliere pachtovereenkomsten</i>	<i>13</i>
2.3.4 <i>Teelpacht</i>	<i>13</i>
2.3.5 <i>Natuurpacht.....</i>	<i>14</i>
2.3.6 <i>Grondruilovereenkomsten</i>	<i>14</i>
2.4 <i>Overige punten</i>	<i>15</i>
2.5 <i>Functiewijziging</i>	<i>15</i>
2.6 <i>Overheidsingrijpen en pachtgenot.....</i>	<i>15</i>
2.7 <i>Kleine oppervlakten</i>	<i>16</i>
3 Pachtprijzen	17
3.1 <i>Inleiding</i>	<i>17</i>
3.2 <i>Woningen.....</i>	<i>17</i>
3.2.1 <i>Pachtprijzenbesluit 2007.....</i>	<i>17</i>
3.2.2 <i>Probleem.....</i>	<i>18</i>

3.2.3 Voorstellen	18
3.3 Gebouwen.....	19
3.3.1 Pachtprijs gebouwen.....	19
3.3.1.1 Probleem en oplossing.....	19
3.3.1.2 Gebouwen pachtprijs art. 17 t/m 19.....	20
3.3.1.3 Glasopstanden pachtprijs art. 19	20
3.3.1.4 Verzekering en onderhoud	20
3.4 Bepalen regionorm los land Pachtprijzenbesluit.....	20
3.4.1 Probleem.....	20
3.4.2 Oplossingen.....	20
3.4.2.1 Koppeling grondsoort met pachtprijs.....	20
3.4.2.2 Grondsoorten/bodemgeschiktheidsklassen.....	21
3.4.2.3 Grondbeloning	22
3.5 Dempen fluctuaties.....	23
3.5.1 Voorstel en advies	23
3.6 Tuinland	23
3.7 Pachtprijzenbesluit.....	23
3.8 Bepalen pachtprijs grondkamers	23
4 Bedrijfsmatigheid pacht	24
4.1 Inleiding	24
4.1.1 Bij bedrijfsopvolging mogelijkheid om te toetsen op bedrijfsmatigheid	24
4.1.2 Bedrijfsbeëindiging als criterium voor mogelijkheid beëindiging pachtovereenkomst	24
4.2 Begrip landbouw in de pachtregel.....	24
4.3 Conclusies naar aanleiding van bespreking met deskundigen.....	24
4.3.1 Voorstellen	25
5 Duurzaamheid en pacht	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Huidige situatie	26
5.3 Uitgangspunten voor een nieuw voorstel	27
5.4 Tot slot	28
6 Overige zaken.....	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Melioratierecht	29
6.2.1 Machtiging grondkamer	29
6.2.2 Nieuwe overeenkomsten	29
6.2.3 Recht en hoogte vergoeding	30
6.3 Pacht verbreden en multifunctionele landbouw	30
6.3.1 Definitie pacht.....	30
6.3.2 Pacht complex van economische activiteiten	30
6.3.3 Bestemming, inrichting en gedaante	30
6.3.4 Bufferstroken.....	31
6.3.5 Advies aanpassing pachtregel	31
6.3.6 Machtiging en investeringen.....	31

6.3.7 Advies.....	32
6.4 Zwarte/grijze pacht.....	32
6.5 Onvolkomenheden en kritiepunten pachtregel.....	32
6.5.1 Opzeggingsgrond eigen gebruik overlijden pachter.....	32
6.5.2 Opnemen verplichting schadeloosstelling.....	32
6.5.3 Redelijk aanbod.....	33
6.5.4 Bezichtiging gepachte.....	33
6.5.5 Kortere duur.....	33
6.5.6 Herziening pachtprijs.....	33
7 Conclusie en aanbeveling	35
Literatuuropgaven.....	36



Inleiding

De laatste herziening van de pachtregelgeving was in 2007, toen de geliberaliseerde pacht als nieuwe contractvorm werd geïntroduceerd. Pachtwetgeving werd onderdeel van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van voortschrijdend inzicht bleken nieuwe aanpassingen al gauw weer nodig, want de wijziging van 2007 leidde vooral tot substitutie: de bestaande reguliere pacht werd vervangen door kortlopende geliberaliseerde pacht. Overeenstemming over een nieuwe pachtregelgeving werd onder meer gezocht in het Spelderholtoverleg, maar dat leidde niet tot consensus in het veld van belangenorganisaties die aan het overleg deelnamen.

Verscheidende ministers van LNV gaven wel aanzetten voor het ontwikkelen van een nieuw pachtstelsel. Minister Schouten van LNV (van 2017 t/m 2022) kwam in 2019 met een brief aan de Tweede Kamer. De huidige landbouwminister Adema stuurde de Tweede Kamer op 27 januari 2023 een brief (zie literatuuropgaven).

Kamerbrief minister Schouten

De belangrijkste aanzetten voor nieuwe pachtwetgeving uit de brief van Schouten waren:

- Pacht is een belangrijk financieringsinstrument voor het gebruik van grond.
- Langdurige pacht moet worden gestimuleerd en kortlopende pacht ontmoedigd: Schouten wilde dat kortlopende pacht een uitzondering is. Er moet een prijstoets komen op kortlopende pacht.
- De nieuwe wetgeving moet de pachtvormen overnemen uit het Spelderholtoverleg.
- Langdurige relaties tussen verpachters en pachters moeten een belangrijk uitgangspunt zijn.
- Van belang is dat een agrarisch bedrijf uit bedrijfseconomisch oogpunt investeringen kan doen voor de langere termijn.

Daarnaast stelt Schouten dat duurzaam bodembeheer een sterke binding heeft met pachtbeleid en dat de bestaande regelgeving niet tot goed bodemgebruik leidt. Inmiddels was inderdaad duidelijk dat de geliberaliseerde (kortlopende) pacht schadelijke gevolgen heeft voor de toestand van de bodem, het milieu en de biodiversiteit.

Het is minister Schouten niet gelukt met een wetsvoorstel pacht te komen.

Visie(s) op pacht van de belangenorganisaties

LTO Nederland, FPG, NAJK en BLHB zijn in de jaren erna afzonderlijk van elkaar bezig gegaan met het schrijven van visies op pacht. Op basis van de individuele visies hebben deze organisaties vervolgens verkend of ze (op onderdelen) een gezamenlijk voorstel voor herziening van de pachtregelgeving konden uitwerken. Dat is gelukt. Overheersend is de notie dat in essentie de belangen van de agrarische ondernemers, verpachters en financiële instellingen gelijk op lopen. Ze hebben allemaal een groot belang bij toekomstbestendige agrarische bedrijven. Een goed functionerend pachtstelsel draagt daaraan bij en is bovendien noodzakelijk voor de transitieopgaven ten behoeve van een toekomstbestendig landelijk gebied. Er is overeenstemming bereikt over een gezamenlijk voorstel op hoofdlijnen dat op 18 januari 2023 is gedeeld met de huidige minister van Landbouw, Adema.

Op 27 januari 2023 stuurde minister Adema de Tweede Kamer de brief 'Stand van zaken pachtbeleid'.

Kamerbrief minister Adema

De brief beschrijft de contouren en hoofdlijnen voor aanpassing van de pachtregelgeving. Deze contouren en hoofdlijnen voor aanpassing komen overeen met de aanbevelingen die minister Schouten eerder heeft gedaan. Elementen uit de Kamerbrief van Adema zijn:

- Er moet een duidelijk perspectief komen op een duurzaam langjarig gebruik van de grond door het tegengaan van kortlopende pacht: langlopende pacht moet de standaard worden bij nieuwe pachtovereenkomsten via het maximeren van de prijs van kortlopende pacht.

- Pacht moet als financieringsinstrument ondersteunend zijn aan de transitieopgaven in het landelijk gebied.
- Hobbymatig gebruik van landbouwgrond moet ontmoedigd worden tegen de achtergrond van het streven naar een versterking en verduurzaming van de agrarische bedrijfsstructuur. Daarom moet het wettelijke criterium voor een (economisch) duurzame agrarische bedrijfsvoering worden verduidelijkt.
- Omdat pacht verduurzaming niet in de weg moet staan, moeten er mogelijkheden komen voor het maken van afspraken over bodemkwaliteit en voor verduidelijking van regels.
- Gekeken moet worden naar de mogelijkheid om schommelingen in de pachtnormen te dempen.

Transitie landelijk gebied

Ondertussen staat de landbouw in Europa en Nederland voor een grote transitie. De landbouw is in beweging en er is een dringende behoefte aan een pachtstelsel dat meebeweegt met verandering. Grondfinanciering is een kritische factor voor veranderingen in de bedrijfsvoering gericht op extensivering en meer natuurinclusief ondernemen. Denk aan maatregelen in het kader van het Nationaal Programma Landelijk Gebied en de provinciale programma's, maar ook aan het 7e Actieprogramma Nitraat, het GLB en de klimaatopgaven. Stuk voor stuk programma's en beleidsvoornemens met grote consequenties voor het agrarische grondgebruik, voor de economische vooruitzichten van pachters en verpachters en voor de structuur van de bedrijven. Én daarmee voor de financierbaarheid van grond die vervolgens één op één is verbonden met de mogelijkheden van agrarische bedrijven om ook economisch duurzaam te veranderen.

Vernieuwing van het pachtstelsel

Juist pacht is een belangrijk instrument voor financiering van landbouwgrond. Veel agrarische bedrijven hebben vaak een mix van grondfinanciering met eigendom en vormen van pacht. Dit geeft financiële zekerheid bij financiering en stelt ondernemers, en zeker ook jonge ondernemers, in staat het bedrijf geleidelijk te ontwikkelen door vergroting van het areaal grond. Veranderingen in de landbouw en samenleving vereisen al met al een pachtstelsel dat met die veranderingen meebeweegt. Door agrarische productie te verbinden met andere economische activiteiten binnen het agrarisch bedrijf kan de verdien capaciteit van het bedrijf worden verbeterd. Op veel agrarische bedrijven zien we dan ook niet-agrarische activiteiten. Hier ontstaat een belangrijk verschil tussen pachtbedrijven, vooral tussen hoevepachters en eigendomsbedrijven met pachtgrond. Waar het eigendomsbedrijf zelf de kansen die multifunctionele landbouw kan bieden kan benutten, is het bedrijf met hoevepacht hier geremd. Gelijktelling op dit terrein ligt voor de hand. LTO Nederland (kortweg LTO), FPG, BLHB en NAIK vinden dat pachtbedrijven bedrijfsgebouwen en grond moeten kunnen benutten voor een multifunctionele bedrijfsvoering.

De brief van minister Adema van 27 januari 2023 bevat een uitnodiging aan de veldpartijen (belangenorganisaties) om te komen met uitgewerkte voorstellen van de hoofdlijnen uit de brief. LTO, FPG, BLHB en NAIK hebben deze uitnodiging aangenomen. Inmiddels hebben we gezamenlijk gewerkt aan nieuwe voorstellen om de pachtwetgeving te herzien.

In deze notitie vindt u de voorstellen voor een herziening van de pachtregelgeving. De voorstellen zullen worden afgestemd met het ministerie van LNV.

Na de beschrijving van de werkwijze en aanpak voor het samenstellen van deze notitie (hoofdstuk 1), presenteren we in hoofdstuk 2 de voorstellen voor nieuwe en gewijzigde pachtvormen. In hoofdstuk 3 leest u voorstellen voor de bepaling van pacht prijzen voor verschillende onderdelen in de pacht. Hoofdstuk 4 doet voorstellen voor de criteria van bedrijfsmatigheid van een agrarisch bedrijf. Het onderwerp duurzaamheid en wat dat betekent voor de pachtwetgeving komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Daarnaast zijn er nog een aantal onderwerpen die nauw samenhangen met pacht. Voorstellen

rondom deze onderwerpen voor de nieuwe pachtwetgeving vindt u in hoofdstuk 6. Conclusie en aanbeveling vormen het slothoofdstuk (hoofdstuk 7).



1 Opzet en aanpak

Dit hoofdstuk beschrijft de projectstructuur, de samenstelling van het bestuurlijk overleg, projectteam, adviseurs, kerngroep en klankbordgroep en de werkwijze.

1.1 Uitvoering

FPG, LTO, BLHB en NAIK hebben na het overleg met minister Adema vertegenwoordigers benoemd om een beleidsnotitie op te stellen die als basis kan dienen voor nieuwe wettelijke regels op het gebied van pacht. Hierbij wordt samenhang beoogd met andere beleidsterreinen die raken aan pacht, zoals bijvoorbeeld de landbouwtransitie, klimaat, biodiversiteit en bodem.

De beleidsnotitie met voorstellen is voorbereid door een projectgroep die voor de diverse uitwerkingsvragen een beroep heeft gedaan op externe pachtdeskundigen vanuit het netwerk van advocatuur, rentmeesters, belangenbehartigers en wetenschap. De beleidsnotitie wordt vertaald naar een 'publieksversie' voor communicatie over de voorstellen met de achterbannen en externe partijen.

1.2 Afstemming

De voorstellen van de initiatiefnemers werden bestuurlijk afgestemd in een maandelijks overleg. Met het ministerie van LNV vond ambtelijke afstemming plaats over de voortgang. Daarnaast moet tenminste bij oplevering van de rapportage bestuurlijk overleg plaatsvinden met de minister.

1.3 Bestuurlijk overleg FPG, LTO, BLHB en NAIK

Het bestuurlijk overleg van FPG, BLHB, LTO en NAIK bestaat uit de volgende personen:

Henry Meijdam, FPG
Hans Meijer, BLHB
Trienke Elshof, LTO Nederland
Harold Overmars, NAIK

1.4 Projectgroep

De projectgroep bestaat uit:
Harold Overmars (NAIK)
Ard Mooij (LTO)
Gerbrand van t Klooster (FPG)
Dries van Rozen (BLHB)

Het bestuurlijk overleg bepaalde de kaders voor de deeltwerkingen en de projectgroep werkte deze uit en deed een eerste beoordeling van de (tussen-)producten voor de behandeling in het bestuurlijk overleg en in de kerngroep. De projectgroep gaf advies aan het bestuurlijk overleg.

1.5 Kerngroep

De kerngroep bestaat uit deskundigen en met hun expertise werden de producten op inhoud, kwaliteit en volledigheid beoordeeld. Het kader voor de belangenafweging vond in de project- en het bestuurlijk overleg plaats.

Deze deskundigen werden ook afzonderlijk voor de vijf deelthema's duurzaamheid, pachtstelsel en -vormen, pacht prijzen, bedrijfstoets en overige zaken ingezet.

Kerngroepleden:

Simon Kapteijn, NVR

Bram van Poppel, NVR

Els Harbers, pachtadvocaat

Benno Nijman, pachtadvocaat

Clemens Lubbers, oud-secretaris grondkamer

Paul Kindt, FPG

Jos van Maanen, BLHB

Erik-Lutein Nijsingh, LTO

Jop Woltjer, WER

Martien Voskuilen, WER

Jan-Willem Bosselaar, secretaris grondkamer

1.6 Klankbordgroep

De klankbordgroep gaf advies aan het bestuurlijk overleg, maar vormde geen platform voor onderhandeling.



2 Pachtvormen

2.1 Inleiding

Van oudsher is de reguliere pacht de hoofdpachtvorm. In de negentiger jaren ervoer men het dwingende karakter van de reguliere pacht steeds meer als knellend. In 1995 werd de eenmalige kortdurende pachtvorm geïntroduceerd, totdat de geliberaliseerde pacht in 2007 haar intrede deed. Inmiddels zijn de tekortkomingen van het huidige stelsel aan de orde gekomen (zie literatuuropgaven voor links naar Kamerbrieven maart 2021 en januari 2023). De kern van de tekortkomingen is dat de reguliere pacht te veel regels heeft en de geliberaliseerde pacht te weinig.

In de Kamerbrieven is het kader voor de pachtvormen neergelegd. Verder is het van belang dat de pachtvormen samenhang hebben doordat de pachtvormen op elkaar aansluiten. Hoofdleidraad is dat het pachtstelsel aan een gezonde ontwikkeling van duurzame landbouw in Nederland moet bijdragen.

Het bestuurlijk overleg van FPG, LTO, BLHB en NAIK heeft dit kader nader ingevuld: het dient als uitgangspunt voor de wijziging van het pachtstelsel.

Allereerst vindt u een opsomming van de voorgestelde (nieuwe of gewijzigde) pachtvormen. Een beschrijving vindt u daarna.

2.2 Opsomming van de nieuwe of gewijzigde pachtvormen

1 Kortlopende pacht

- Los land
 - a Maximaal 6 jaar.*
 - b Geen verlenging mogelijk.*
 - c Pachtprijs op basis van de regionaorm in het pachtprijzenbesluit.*
- Opstallen
 - d Voor agrarische gebouwen zoals stallen, schuren, kassen of (voormalige) hoeves zonder landbouwgrond.*
 - e Maximaal 6 jaar en kan niet worden verlengd.*
 - f De prijs en andere bepalingen zijn in onderling overleg tussen pachter en verpachter te bepalen.*

2 Duurzame, langlopende pacht

- Looptijd tenminste 18 jaar en bij het bereiken van de AOW-leeftijd kan verpachter een toets op bedrijfsmatigheid eisen en indien er geen sprake van bedrijfsmatigheid is, dan kan de verpachter de pacht beëindigen.
- Pachtprijs is vrij, wel toetsing mogelijk aan redelijkheid en billijkheid: nadere uitwerking nodig.

3 Reguliere langjarige pacht

- Bestaande reguliere pachtcontracten: Blijven ongewijzigd, echter continuatie gericht op basis van een bedrijfsmatig agrarisch bedrijf. Pachtprijs op basis van pachtprijzenbesluit: aanpassing om prijschommeling te dempen.
- Nieuwe reguliere overeenkomsten: Voorwaarden identiek aan bestaande reguliere pacht, behalve de pachtprijs: die wordt vrij.

4 Teelpacht

- De looptijd is in principe 2 jaar; tenzij uit de op te stellen lijst van teelten die in aanmerking komen voor teelpacht blijkt dat op grond van de duur van de teelt de looptijd langer kan zijn.
- Pachtprijs vrij.

- Pachtvoorwaarden vrij.

5 Natuurpacht

- Geldt alleen voor grond met bestemming natuur en ingericht voor natuur.
- Pachtprijs is gekoppeld aan het pachtprijzenbesluit.
- Beheervergoedingen voor pachter.
- Looptijd minimaal 6 jaar.

6 Grondruilovereenkomsten

- Ruiling van gronden van gelijke oppervlakten tussen agrariërs.
- Kilometerbepaling afgestemd op basis van andere wet- en regelgeving.

2.3 Beschrijving van de zes pachtvormen

Nu volgt een beschrijving van de zes pachtvormen.

2.3.1 Kortlopende pacht (flexibele pacht)

De kortlopende (flexibele) pacht is mogelijk voor los land, agrarische opstallen, stallen, schuren, kassen of hoeves. Deze pachtvorm komt in de plaats van de geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 1, BW. Deze kortlopende pachtvorm kan maximaal 6 jaar aaneengesloten worden toegepast.

De verpachter kan tijdens deze maximale looptijd van 6 jaar meerdere verschillende overeenkomsten met verschillende pachters afsluiten. Daarna kan de verpachter voor dit object niet opnieuw deze nieuwe kortlopende overeenkomsten afsluiten. Ook niet met een tussenliggende periode.

Na afloop van een periode van de pachtvorm duurzaam langlopende pacht (zie paragraaf 2.3.2) van minimaal 18 jaar kan voor los land/opstallen desgewenst een overeenkomst voor kortlopende pacht worden afgesloten.

2.3.1.1 Pachtprijs van kortlopende pacht voor los land

De maximaal toelaatbare pachtprijzen van land voor kortlopende pachtcontracten worden gekoppeld aan de regionorm in het pachtprijzenbesluit. Voor het ontmoedigen van kortlopende overeenkomsten is het voorstel dat de pachtprijs 10% lager is dan die van een bestaande reguliere pachtovereenkomst.

In artikel 7:397, lid 4, is geregeld dat bij algemene maatregel van bestuur toetsing aan pachtnormen kan worden opgelegd. Bij invoering van een dergelijke AMvB kan dus het Pachtprijzenbesluit voor deze pachtvorm van toepassing worden verklaard.

Overigens is het een optie om in bijzondere omstandigheden kortlopende pacht eenmaal te kunnen verlengen, bijvoorbeeld bij gronden die ten behoeve van een gebiedsplan zijn verworven.

2.3.1.2 Pachtprijs van kortlopende pacht voor opstallen

De pachtprijs voor kortlopende pacht van opstallen is in onderling overleg tussen pachter en verpachter te bepalen.

2.3.1.3 Controle

Een controlesysteem om te voorkomen dat percelen en opstallen langer dan 6 jaar kortlopend worden verpacht is er nu niet, maar is wel noodzakelijk. Een koppeling met het RVO-systeem 'Mijn percelen' ligt voor de hand. Het is ook mogelijk om de grondkamers een soort van register te laten bijhouden.

Er moet een sanctie komen voor verpachters die hun perceel, opstallen en hoeves na 6 jaar toch opnieuw voor een kortere periode willen verpachten. Een nieuwe schriftelijke overeenkomst voor de verlenging is niet mogelijk. Als de overeenkomst wordt gecontinueerd is er sprake van een mondelinge overeenkomst; de sanctie is dat de pachtrechter de overeenkomst schriftelijk als een reguliere pachtovereenkomst vastlegt en de pachtprijs conform het pachtprizenbesluit wordt vastgesteld.

De tweede optie voor een sanctie is dat de verlenging automatisch wordt aangemerkt als een reguliere pachtovereenkomst en dat de pachtprijs conform het pachtprizenbesluit wordt vastgesteld op basis van de regionorm.

2.3.2 Duurzame langlopende pacht

Een nieuwe pachtvorm wordt de duurzame langlopende pachtvorm. Die wordt mogelijk voor losse grond, agrarische opstallen, stallen, schuren, kassen of hoeves.

Kenmerkend voor de duurzame langlopende pacht is dat de overeenkomst wordt aangegaan voor tenminste 18 jaar en er kan dus ook voor een langere looptijd worden afgesloten. Ook eindigt deze langlopende pachtvorm als er geen sprake meer is van agrarische bedrijfsmatigheid. Bij de AOW-leeftijd kan de verpachter de overeenkomst op bedrijfsmatigheid toetsen. Er bestaat bij deze pachtvorm na de afgesproken looptijd geen continuatierecht, tenzij partijen dit contractueel overeenkomen.

De minimum looptijd is 18 jaar en wordt daarna van rechtswege telkens met een periode van 6 jaar verlengd conform de regels bij bestaande reguliere pacht. Dat wil zeggen dat in de praktijk de looptijd telkens van rechtswege automatisch met een periode van zes jaar wordt verlengd. Uiteraard is de afgesproken einddatum in de overeenkomst bepalend. Op deze wijze is tussentijdse pachtopzegging mogelijk met de spelregels die ook voor reguliere pacht gelden.

Als bestuurlijk overleg FPG, LTO, BLHB en NAK hebben we aangegeven dat de pachtprijs voor een langlopende overeenkomst vrij is, maar dat toetsing aan redelijkheid en billijkheid mogelijk is. Dit impliceert een vrijere pachtprijs. Voor toetsing aan redelijkheid en billijkheid is een nadere uitwerking nodig.

Gelet op de te verwachten landhonger ligt het niet voor de hand om de pachtprizen voor langlopende pachtcontracten geheel vrij te laten. Toetsing achteraf op verzoek van de pachter lijkt niet verstandig, omdat dit mogelijk de betreffende pachtverhouding niet ten goede komt.

We willen dat ook de mogelijkheid wordt onderzocht of mee-financiering van de grond door de pachter mogelijk is. Een voorbeeld is dat de grondwaardecomponent in de pachtprijs wordt meegenomen. Dit leidt tot een verhoging van de pachtprijs, maar pachter deelt mee in de meerwaarde van de grondprijs bij het beëindigen van de pachtovereenkomst. Voorstellen voor een nadere uitwerking zijn in het hoofdstuk pachtprizen verwoord. Zie optie 2 van de volgende voorstellen voor het bepalen van de pachtprijs bij duurzame langlopende pacht.

2.3.2.1 Pachtprijs van duurzame langlopende pacht

Optie 1

De pachtprijs wordt vastgesteld door een koppeling met de regionorm voor los land conform het pachtprizenbesluit. De pachtprijs is maximaal 150% van de maximaal toelaatbare pachtprijs, de regionorm, volgens het (nieuwe) pachtprizenbesluit.

Optie 2

Meedelen in de meerwaarde van de grond na afloop van de pacht: stel, de grondprijs is bij de start van de overeenkomst € 70.000, en de looptijd van de overeenkomst is 25 jaar. De pachtdruk is 25%

(geschat) van de vrije verkeerswaarde en bedraagt dan € 17.500. De pachter betaalt als compensatie van deze pachtdruk jaarlijks € 700 en daarbovenop de regionorm. Op het eind deelt de pachter mee in de meerwaarde van de grond. Bij een grondprijs van € 90.000 ontvangt hij 50% van de meerwaarde.

Optie 3

De pachtprijs is vrij.

2.3.2.2 Voorwaarden

Voor het overige gelden voor de duurzaam langlopende pacht dezelfde regels als voor reguliere pacht. Dit betekent ook dat indeplaatsstelling en medepacht tijdens de looptijd van de overeenkomst mogelijk zijn.

Tot de contractsvrijheid van partijen behoort de mogelijkheid dat zij kunnen overeenkomen dat de pachtprijs kan worden herzien en dit dient per 6 jaar te worden ingevuld. De indexatie van de pachtprijs is gekoppeld aan de veranderpercentages voor los land conform het pachtprizenbesluit of aan een nog te ontwikkelen agrarische index. En deze indexatie van de pachtprijs kan om de zes jaar worden herzien wanneer de automatische verlenging ingaat.

2.3.3 Reguliere pacht

De huidige voorwaarden voor de reguliere pacht blijven ongewijzigd. Continuatie is gericht op opvolging op basis van een bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering. Dus beëindiging pachtcontract is mogelijk als agrarische bedrijfsvoering de facto wordt beëindigd. Nadere uitwerking voor criteria en toetsing ervan is nodig. Zie hoofdstuk 4 over bedrijfsmatigheid.

2.3.3.1 Bestaande reguliere pacht

De bestaande reguliere pachtovereenkomsten die gelden voor de wettelijke duur blijven ongewijzigd. De pachtprijs voor bestaande overeenkomsten is op basis van de regionorm in het pachtprizenbesluit: aanpassing gebeurt om jaarlijkse prijsschommelingen te dempen.

2.3.3.2 Nieuwe reguliere pachtovereenkomsten

De reguliere pacht blijft voor nieuwe overeenkomsten mogelijk, maar de aanvangsprijs voor nieuwe overeenkomsten wordt vrij. De markt kan aldus zelf de prijs bepalen die past bij de bedrijfszekerheid die de reguliere pacht aan pachters biedt. Een indexering die gekoppeld is aan de veranderpercentages voor los land in het pachtprizenbesluit of een nog te ontwikkelende agrarische index is mogelijk. Met uitzondering van de pachtprijs zijn alle andere voorwaarden van toepassing zoals die gelden voor bestaande reguliere overeenkomsten.

2.3.4 Teelpacht

Dit betreft een gewijzigde bestaande pachtvorm.

De teelpachtovereenkomst wordt beperkt tot de teelt van hoogrenderende (tuinbouw)gewassen, zoals de teelt van pootaardappelen, narcissen, hyacinten, tulpen, lelies (tweejarig), bomen, vaste planten en dergelijke. Deze teelten worden in een AMvB vastgelegd. De pachtprijs in deze overeenkomsten is en blijft vrij. De looptijd is in principe maximaal 2 jaar; tenzij uit de op te stellen lijst van teelten die in aanmerking komen voor teelpacht blijkt dat op grond van de duur van de teelt de looptijd langer kan zijn. Er is geen verlenging mogelijk. De pachtvoorwaarden zijn vrij tenzij er sprake is van buitensporigheid en/of de pacht in strijd is met dwingendrechtelijke bepalingen.

Als de teelpachtovereenkomst op deze manier wordt gewijzigd, is aanpassing van artikel 7:396 BW een vereiste. De grondkamer moet de teelpachtovereenkomsten goedkeuren (nu registreert de grondkamer die alleen). Net als andere pachtvormen is toetsing gewenst op met name buitensporigheid en/of strijdigheid met de pachtwetgeving als bedoeld in artikel 7:319 BW.

Als een teelpachtovereenkomst te laat ter registratie (en zoals voorgesteld ter goedkeuring) wordt aangeboden, mag de grondkamer deze niet meer aanmerken als een teelpachtovereenkomst, met als gevolg dat deze als een andere pachtvorm kan worden aangemerkt. Zolang de grondkamer de teelpachtovereenkomst namelijk niet heeft goedgekeurd, kan de verpachter de pachter niet dwingen tot betaling van de pachtsom. Deze sanctie kan ook gekoppeld worden aan andere pachtvormen.

2.3.5 Natuurpacht

Voor natuurpacht (ter vervanging van de bestaande regeling over reservaatpacht) dient een nieuwe regeling in de pachtwetgeving te worden opgenomen. Natuurpacht geldt alleen voor grond in de gebieden met de bestemming natuur en voor grond die is ingericht voor natuur met agrarisch medegebruik. Kortlopende pacht, de flexibele pachtvorm, is in deze gebieden uitgesloten. De grondkamers beschikken over een lijst van gebieden, die deze natuurbestemming hebben. Voor natuurpacht stellen we de volgende kenmerken voor:

- Pachtprijs mag maximaal de regionorm uit het pachtprijzenbesluit zijn.
- Bepalingen ten aanzien van behoud van natuur en landschap zijn mogelijk, mits daar een beheersvergoeding vanuit de SNL-regeling voor de pachter tegenover staat.
- Looptijd is minimaal 6 jaar.

Verpachters hebben de mogelijkheid om in het belang van flora en fauna in deze gebieden vergaande beperkingen aan de pachter op te leggen. Door deze beperkingen dient dan een lagere pachtprijs te worden berekend. Voor de natuurpacht kunnen de artikelen 4 t/m 7 van het Uitvoeringsbesluit pacht in het Pachtprijzenbesluit worden opgenomen, terwijl de daar genoemde factoren moeten worden uitgebreid en gewijzigd in percentages die als korting op de pachtprijs dienen.

De looptijd van de natuurpachtvorm is minimaal zes jaar, omdat de beheerpakketten en -vergoedingen vaak ook voor 6 jaar worden ingevuld. De doelen in het SNL-pakket en de beheersmaatregelen staan voor 6 jaar vast en kunnen dan op de pachtovereenkomst worden afgestemd, zodat jaarlijkse bijstellingen niet nodig zijn.

Een optie is om bij natuurpachtovereenkomsten die langer duren dan zes jaar, de beperkende bepalingen aan te kunnen passen. Als dit lukt in de vorm van een pachtwijzigingsovereenkomst, zal deze ter goedkeuring moeten worden ingediend bij de grondkamer. Lukt dit niet, dan zou de meest logische partij (doorgaans de verpachter) dit aan de grondkamer moeten kunnen vragen, waarbij de grondkamer bij inwilliging van het verzoek de pachtprijs moet kunnen aanpassen.

De beheersvergoedingen zijn voor de pachter en dienen buiten het toetsingskader van de grondkamer te blijven, omdat deze vergoedingen betrekking zouden moeten hebben op het algemene beheer van het natuurgebied en niet op het (beperkte) agrarische gebruik daarvan.

De verpachter kan ook voor de gronden, gebouwen of hoeses met de bestemming natuur en ingericht voor de natuur, de pachtvormen reguliere pacht en duurzaam langjarige pacht afsluiten. Een optie is om in de overeenkomst de mogelijkheid op te nemen om de beperkende bepalingen ten behoeve van natuur en landschap om de zes jaar aan te kunnen passen. Als dit lukt in de vorm van een pachtwijzigingsovereenkomst, moet deze ter goedkeuring worden ingediend bij de grondkamer. Lukt dit niet, dan zou de meest logische partij (meestal de verpachter) dit aan de grondkamer moeten kunnen vragen, waarbij de grondkamer bij inwilliging van het verzoek de pachtprijs moet kunnen aanpassen.

2.3.6 Grondruilovereenkomsten

De grondruilovereenkomsten zijn geen onderdeel van het nieuwe pachtstelsel maar zijn daarop aanvullend. Met deze overeenkomsten komt er een systeem beschikbaar waarmee agrarische ondernemers de uitwisseling van gronden kunnen formaliseren. De kilometerbepaling voor de

arealen kan worden afgestemd op basis van andere wet- en regelgeving.

Het uitwisselen van gronden van ongeveer gelijke omvang tussen landbouwers binnen een nader te bepalen afstand is mogelijk voor de duur van de teelt en voor de duur van maximaal twee jaren aaneengesloten. De afstand wordt bepaald op basis van de afstand tussen het desbetreffende perceel en de bedrijfsgebouwen.

Hierdoor kunnen bijvoorbeeld melkveehouders en akkerbouwers samenwerken aan het verbeteren van de bodemvruchtbaarheid en vruchtwisseling, voor verse grond.

Deze grondruilovereenkomsten worden geregistreerd in de gecombineerde opgave zodat het gebruik is vastgelegd en wordt voorkomen dat (onder)pacht ontstaat. Het gaat bij gronduitwisseling dus niet om pacht maar om tijdelijk gebruik van landbouwgrond van een collega landbouwer. De gebruiker van de grond geeft deze grond op voor de GLB, mestboekhouding, etc.

Indien er sprake is van pachtgronden, dan is de toestemming van de verpachter vereist.

2.4 Overige punten

Alle pachtovereenkomsten moeten ter registratie en goedkeuring naar de grondkamer worden gezonden. Het vastrecht voor deze registratie zal veel lager kunnen liggen dan het huidige vastrecht voor het indienen van pachtovereenkomsten ter goedkeuring. De huidige sancties op het niet (tijdig) indienen gelden voor alle pachtvormen. De sancties houden in dat de verpachter de pachter niet kan dwingen tot het betalen van de pachtprijs, de pachtovereenkomst wordt omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd en ingaat met ingang van het jaar na inzending.

2.5 Functiewijziging

Dan zijn er nog gronden die voor een toekomstige niet-agrarische bestemming zijn verworven en waarvan deze bestemming conform een structuurplan van een overheidslichaam binnen 6 jaar wordt gerealiseerd. Voor deze gronden is er de mogelijkheid de grond tijdelijk te verpachten. Hierbij hoeft de pachter bij het (tussentijds) beëindigen van de overeenkomst geen schadeloosstelling te betalen.

Indien de beoogde functiewijziging niet binnen 6 jaar plaatsvindt, dan kan een langlopende overeenkomst worden afgesloten voor maximaal 18 jaar en is tussentijdse beëindiging mogelijk met als opzeggingsgrond de functiewijziging. De bestemmingswijziging moet dan een feit zijn en de pachter heeft recht op een schadeloosstelling.

Verder is er voor deze gronden nog de mogelijkheid van de reguliere overeenkomst: in de huidige pachtregel bestaat de mogelijkheid onder voorwaarden een kortere duur goed te keuren. De overheidslichamen kunnen ook gebruik maken van de bedingen als bedoeld in artikel 7:385 BW, dat voor alle pachtvormen kan gelden. Dit kan alleen als de grondkamer dit verzoek heeft gekregen en goedgekeurd voorafgaand aan de verpachting.

2.6 Overheidsingrijpen en pachtgenot

Er kan sprake zijn van door de overheid opgelegde maatregelen die een beperking van het genot veroorzaken, zonder dat sprake is van een vergoeding van de opbrengstderving. Het kan hier gaan om een heel scala van zaken, zoals bloemrijke akkerranden, diverse vormen van kringlooplandbouw, strokenteelt en beperking van het aantal GVE per ha en natuurinclusieve landbouw in de voorgestelde 'bufferzones' rondom Natura 2000-gebieden.

De gevolgen van deze maatregelen op de opbrengst van de grond kunnen alleen via het pachtprijsstelsel doorwerken. Als de maatregel van de bufferstroken op termijn leidt tot een minder opbrengend vermogen van de grond, zal deze factor zich uiteindelijk vertalen in een lagere pachtprijs. Dat effect is echter pas over een aantal jaren zichtbaar en zal niet intreden als er compensatie komt voor het verlies aan productievermogen van de grond. De overheid compenseert

nu niet. De doorwerking vertaalt zich in een lagere hoogst toelaatbare pacht prijs waaraan de overeengekomen pacht prijs wordt getoetst. Het komt erop neer dat zowel de pachter (lagere opbrengsten) als op termijn de verpachter (lagere pacht prijs) de consequenties van publiekrechtelijke maatregelen moeten dragen.

Op basis van het Nationaal Programma Landelijke Gebied, en de uitwerking daarvan in de provinciale programma's landelijk gebied, zou er een mogelijkheid zijn dat rond N2000-gebieden bufferstroken worden aangewezen. In deze gebieden wordt, met behoud van de agrarische bestemming, de focus gelegd op een extensievere vorm van landbouw. Voor deze gronden kunnen pachtvormen zoals flexibele pacht, duurzame langjarige pacht en reguliere pachtovereenkomsten worden afgesloten. Ook bestaande overeenkomsten kunnen worden gehandhaafd. Het ligt voor de hand om voor de opbrengstderving die de beperkingen in het gebruik met zich meebrengen, een tabel te ontwikkelen die de korting op de pacht prijs bepaalt en ook de relatie met het pacht prijzen besluit legt.

2.7 Kleine oppervlakten

Voor pacht van kleine oppervlakten (1 ha en kleiner) waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijven de bepalingen geregeld in artikel 7:395 bestaan.



3 Pachtprijzen

3.1 Inleiding

In het hoofdstuk pachtvormen hebben we bij elke beschreven pachtvorm het kader voor de bijbehorende pachtprijzen aangegeven. In het hoofdstuk Pachtprijzen behandelen we andere relevante aspecten met betrekking tot de pachtprijzen. Want niet alleen geeft het huidige pachtprijzenbesluit voor los land en gebouwen hier en daar discussie, ook dienen de verschillen in pachtprijzen van pachtwoningen te verdwijnen.

De verschillen in externe productiefactoren (verkaveling, waterhuishouding en ontsluiting) binnen de pachtregio's zijn (te) groot. Verder heeft de pachtprijs volgens de huidige (administratieve) pachtprijzensystematiek geen relatie met de verscheidenheid aan grondsoorten, bedrijfstypen en gebiedseigenschappen. Ook de fluctuaties in de pachtprijzen zijn te fors en daarom pleiten we voor het ontwikkelen van een systematiek voor het dempen van de schommelingen.

De transitie in het landelijk gebied zal tot bijstelling van de pachtprijzen leiden voor de verschillende gronden. Voorbeelden zijn gronden in de veenweidegebieden en de gronden in en rondom de Natura 2000-gebieden.

In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- woningen
- gebouwen
- bepalen regionorm
- dempen fluctuaties
- tuinland
- pachtprijzenbesluit.

3.2 Woningen

De huidige berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijzen voor agrarische woningen vindt haar oorsprong in het Pachtnormenbesluit 1995. Toen heeft de minister van LNV het puntenstelsel van het ministerie van VROM voor niet-agrarische woningen overgenomen. Die punten voor agrarische woningen moesten met 5 gulden per punt worden vermenigvuldigd. Bij het Pachtnormenbesluit 1998 kwam daar 80 cent per punt bij en werd elk punt met 5,80 gulden vermenigvuldigd.

Bij het Pachtnormenbesluit 2001 kwam er nog eens 85 cent bij, waardoor elk punt met 6,65 gulden (3,02 euro) werd vermenigvuldigd. Aangezien het Pachtnormenbesluit om de drie jaar werd aangepast, stond er in 2004 weer een nieuw Pachtnormenbesluit in de steigers. Dat besluit is echter nooit geëffectueerd. De methode van berekenen is toen niet inhoudelijk, maar wel in technische zin gewijzigd. Vanaf 2004 werden de bedragen voor elk aantal punten (van 40 tot en met 250) gebaseerd op de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen', waarbij een agrarische woning een aftrek kreeg van 0,34 euro per punt. De reden voor deze aftrek was dat agrarische woningen doorgaans wat ruimer zijn en daardoor op een relatief hoog puntentotaal uitkomen. In 2007 werd dezelfde werkwijze gevolgd als in 2004. Uitgangspunt in dat jaar was de 'Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2007'. Per punt werd weer 0,34 euro in mindering gebracht voor agrarische woningen.

3.2.1 Pachtprijzenbesluit 2007

Er wordt onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 14) en overeenkomsten die vóór 1 september 2007 zijn ingegaan (artikel 15).

Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 (artikel 14) worden hoogst toelaatbare pachtprijzen bepaald aan de hand van het puntenstelsel. Daarbij wordt uitgegaan van de

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor zelfstandige woningen worden jaarlijks maximale huurprijsgrenzen vastgesteld. De maximale huurprijsgrenzen worden op basis van artikel 12, lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage (van het voorafgaande jaar). Dat betekent dat ook de maximale huurprijsgrenzen voor agrarische woningen met het inflatiepercentage worden geïndexeerd. In artikel 14, lid 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 is verder opgenomen dat bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprizen rekening wordt gehouden met het agrarisch gebruik van de woningen. Dat is bij het vaststellen van de maximale huurprijsgrenzen in 2007 gedaan door een aftrek van 0,34 euro per punt toe te passen. Door de jaarlijkse indexering van de maximale huurprijsgrenzen met het inflatiepercentage wordt impliciet ook de aftrek van 0,34 euro per punt voor agrarische woningen aangepast met het inflatiepercentage.

Voor de maximale pachtverhoging voor agrarische woningen met pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 wordt aangesloten bij het geldende stelsel voor zelfstandige woningen (volgens artikel 14 lid 3 van het Pachtprizenbesluit 2007).

3.2.2 Probleem

Dat de pachtprizen van woningen voor en op of na 1 september 2007 uiteenlopen ligt aan de wijziging per 1 juli 2013 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Waarom deze wijziging alleen gevolgen heeft voor woningen die vóór 1 september 2007 zijn verpacht, blijft onduidelijk en is ongewenst.

3.2.3 Voorstellen

We komen met de volgende voorstellen:

- Gelet op de formulering van het derde lid van artikel 14 en het tweede lid van artikel 15 van het Pachtprizenbesluit 2007, ligt het voor de hand om voortaan voor beide categorieën woningen dezelfde systematiek (dus dezelfde aanpassingspercentages) en één puntentellingsformulier toe te passen.
- In de jurisprudentie van de Centrale Grondkamer is bepaald dat voor een pachtwoning tenminste 40 punten gerekend moeten worden. Het zou goed zijn ook een minimumaantal in de wet op te nemen.
- Het huidige puntensysteem is niet geschikt om moderne verduurzaamde woningen te waarderen. Als voorbeeld noemen we een huis zonder aardgasaansluiting. Tegenwoordig is verwarming via een warmtepomp goed mogelijk, maar het puntensysteem kent dan toch 6 minpunten toe voor het ontbreken van een aansluiting op aardgas. Dergelijke items moeten worden aangepast.
- Het is de vraag of de huidige puntensystematiek inclusief puntensysteem voor agrarische woningen niet herijkt moet worden, waarbij zo mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de prijsbepaling van huurwoningen. Het voorstel is om dit nader te onderzoeken.
- Voor het klimaatbestendig maken van pachtwoningen kan zoveel mogelijk worden aangesloten bij de voorwaarden die hierover zijn opgenomen in de huurwet. Een verhuurder is niet verplicht om energiebesparende maatregelen zoals isolatie en dubbelglas aan te brengen. Het ontbreken van isolatie of dubbelglas is dus geen onderhoudsgebrek aan de woning. De huurder kan de maatregelen niet afdwingen. Het verschil met een huurder is dat de pachter door zijn economische activiteiten aan de pachthoeve is verbonden en geen keuze heeft. Pachters kunnen de verpachter vragen of de verpachter de investeringen wil uitvoeren of dat ze dat zelf doen. Doet de verpachter dit, dan zal dit tot een aanpassing van de pacht prijs leiden. De pachter kan ook de grondkamer om een machtiging voor toestemming verzoeken. Als de pachter dit met schriftelijke toestemming van de verpachter dan wel

machtiging van de grondkamer/pachtkamer doet, zal hij aanspraak kunnen maken op het melioratierecht.

3.3 Gebouwen

3.3.1 Pachtprijs gebouwen

De hoogst toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen zijn voor het eerst in 2012 toegepast. Er wordt uitgegaan van drie bedrijfstypen, namelijk: akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven. Deze drie bedrijfstypen verschillen substantieel voor wat betreft de soorten bedrijfsgebouwen, de nieuwwaarde daarvan en het gemiddelde bedrijfsareaal.

De hectarenormen, de norm voor de pacht prijs per ha, zijn gebaseerd op de gemiddelde jaarlijkse kosten van de bedrijfsgebouwen (afschrijving, rente, onderhoud en eigenaarslasten). Aangezien de kosten samenhangen met de leeftijd van de bedrijfsgebouwen, is de leeftijd gebruikt voor een indeling in zes doelmatigheidscategorieën. Een gebouw met een leeftijd van 1 tot en met 7 jaar kan in het algemeen worden ingedeeld in de categorie 'nieuw', van 8 tot en met 14 jaar in de categorie 'zeer goed', van 15 tot en met 21 jaar in de categorie 'goed', van 21 tot en met 28 jaar 'redelijk', van 28 tot en met 35 jaar in de categorie 'matig'. Een gebouw dat ouder is dan 35 jaar past over het algemeen het best in de categorie 'slecht'. Wat deze indeling betreft, kunnen uitzonderingen gerechtvaardigd zijn als de doelmatigheid beter of slechter is dan wat doorgaans verwacht wordt van een bedrijfsgebouw van een bepaalde leeftijd. Denk bijvoorbeeld aan:

- situaties waarbij de verpachter tussentijdse investeringen in het bedrijfsgebouw heeft gedaan;
- de aanwezigheid van meerdere bedrijfsgebouwen in een complex (waardoor niet één leeftijd vastgesteld kan worden);
- zeer goed of juist slecht onderhoud gepleegd door de verpachter;
- de kwaliteit van de gebruikte materialen en constructie bij de bouw van het bedrijfsgebouw;
- afspraken tussen partijen;
- de aanwezigheid van meer (opslag)ruimten, stallen en aansluitingen dan gemiddeld, enzovoort.

De hoogst toelaatbare pacht prijs wordt – als uitgangspunt – berekend aan de hand van het aantal hectares van het betrokken bedrijf. De pacht prijzen per categorie worden vermenigvuldigd met het aantal hectares van het areaal dat met behulp van de aanwezige bedrijfsgebouwen kan worden geëxploiteerd.

3.3.1.1 Probleem en oplossing

In het geval van het bepalen van de hoogst toelaatbare pacht prijs door de grondkamer zijn de instructies nog te ruim. Het kader voor de beoordeling dient kwantitatiever te worden gemaakt door de leeftijdscategorie als basis te laten dienen; in uitzonderingsgevallen kan daarvan worden afgeweken.

Ook het toerekenen van het aantal ha's dient objectief te worden bepaald. Dit wordt door het beleidsvoornemen van de politiek - om in de toekomst een GVE-norm in te stellen - belangrijker. In de huidige jurisprudentie wordt meestal uitgegaan van 2 tot 2,5 GVE per ha, afhankelijk van de kwaliteit van het land. Het advies is om normen voor het aantal GVE's per ha in een Pacht prijzenbesluit op te nemen. Dit voorkomt discussies en onnodige procedures.

Voor bedrijfsgebouwen die gebruikt worden voor akkerbouw ligt het kortom voor de hand dat er instructienormen voor het aantal ha's komen voor de bepaling van de pacht prijs en een mengvorm voor gemengde bedrijven.

Voor bedrijfsgebouwen, die voor akkerbouw worden gebruikt, kan gedacht worden aan normen, die gerelateerd zijn aan de bruikbare vloeroppervlakte en de doelmatigheid van die bruikbare

oppervlakte. Een voorbeeld is een te lage toegang voor moderne machines die ervoor zorgt, dat de doelmatigheid niet hoog is.

3.3.1.2 Gebouwen pachtprijs art. 17 t/m 19

De artikelen 17 t/m 19 van het Pachtprizenbesluit 2007 hebben betrekking op de pachtprizen voor (nieuwe) bedrijfsgebouwen of glasopstanden, bedrijfsgebouwen die niet in direct verband met de oppervlakte grond worden geëxploiteerd, glasopstanden en overige opstallen.

Probleem en oplossing

De berekening voor de herziening van de pachtprijs voor deze bedrijfsgebouwen en glasopstanden die voor rekening van de verpachter op basis van artikel 17 van het Pachtprizenbesluit 2007 zijn gebouwd, is erg ingewikkeld. Dat geldt ook voor herziening van de pachtprijs in relatie tot artikel 18 van het Pachtprizenbesluit 2007.

Het advies is dat hiervoor een rekentool wordt ontwikkeld. Hetzelfde probleem geldt voor het aanbrengen van verbeteringen of bijzondere voorzieningen aan bedrijfsgebouwen voor rekening van de verpachter en dit kan dan ook met deze rekentool worden ondervangen.

3.3.1.3 Glasopstanden pachtprijs art. 19

Ook de bepaling van de pachtprijs en de herziening daarvan voor glasopstanden (als bedoeld in artikel 19, lid 2, van het Pachtprizenbesluit 2007) is niet eenvoudig en de jurisprudentie hierover is niet eenduidig. De berekenwijze van bedoelde pachtprijs moet worden verhelderd.

3.3.1.4 Verzekering en onderhoud

Er is een regeling in het Pachtprizenbesluit nodig voor gevallen, waarin contractueel (een deel van) het groot onderhoud en/of (een deel van) de verzekeringspremie van de bedrijfsgebouwen voor rekening van de pachter worden gebracht. In de jurisprudentie wordt een aftrek toegepast bij de bepaling van de pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen (als bedoeld in artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007) net als bij de bepaling van de pachtprijs voor de woning. Die aftrek is tamelijk arbitrair, vooral waar het groot onderhoud betreft. Het voorstel is om dergelijke contractuele bepalingen dwingendrechtelijk te verbieden (dit is nu regelend recht) en die ook voor de toekomst hun geldigheid te ontnemen. Dit is ook de eenvoudigste oplossing. Het voorstel is dat het groot onderhoud en de verzekeringspremie dan voor de verpachter is.

3.4 Bepalen regionorm los land Pachtprizenbesluit

3.4.1 Probleem

De huidige bepaling van regionormen per pachtprijsgebied kan in sommige gevallen leiden tot een discrepantie tussen de gerealiseerde grondbeloning en de gemiddelde grondbeloning voor dit gebied. Deze verschillen treden (mogelijk) op bij percelen die een andere grondsoort bevatten dan in de pachtregio gebruikelijk is. Het gevolg is dan een te hoge (of lage) pachtprijs voor dat perceel. Het beperken van deze discrepantie is wenselijk.

3.4.2 Oplossingen

3.4.2.1 Koppeling grondsoort met pachtprijs

In lijn met het voorstel van minister Adema in zijn pachtbrief van 27 januari 2023 lijkt het raadzaam om te differentiëren naar grondsoort of 'bodemgeschiktheidsklassen'. Hierdoor kan het opbrengend vermogen van de grond beter tot uitdrukking komen. De hoogst toelaatbare pachtprizen voor los land per pachtregio en grondsoort worden nog steeds gebaseerd op de (gemiddelde) grondbeloning die wordt afgeleid van de bedrijfsresultaten van een representatieve steekproef van Bedrijveninformatienet (BIN)-bedrijven. Het is van belang om een nieuw systeem dat robuust is te ontwikkelen als uitgangspunt. Het streven is ook om het aantal pachtregio's te verminderen.

Bij de bepaling van de maximaal toelaatbare pacht prijs voor land, dat valt onder een langlopende pacht overeenkomst, dient vastgesteld te worden hoeveel grondsoorten moeten worden onderscheiden en welk opbrengend vermogen daar in beginsel bij hoort. Het gaat dan om grondsoorten die voorkomen op de bodemkaart van Nederland (voorheen Stiboka-kaarten). Een indeling in categorieën van de gronden met een slecht, matig, redelijk, goed en uitstekend opbrengend vermogen ligt voor de hand (zogenaamde bodemgeschiktheidsklassen), om deze vervolgens kwantitatief te waarderen.

In de praktijk zal het vaststellen van bodemgeschiktheidsklassen enkele uitdagingen met zich meebrengen. Daarnaast willen we de garantie dat er voldoende dekking van de steekproef BIN-pachtbedrijven is per regio/grondsoort. Door binnen de huidige pacht prijsgebieden onderscheid te maken naar grondsoort wordt het aantal categorieën (regio/grondsoort) opgeschaald. Dan is het goed mogelijk dat er voor sommige categorieën niet voldoende bedrijven in de steekproef overblijven om een statistisch betrouwbare inschatting te maken van de gemiddelde grondbeloning.

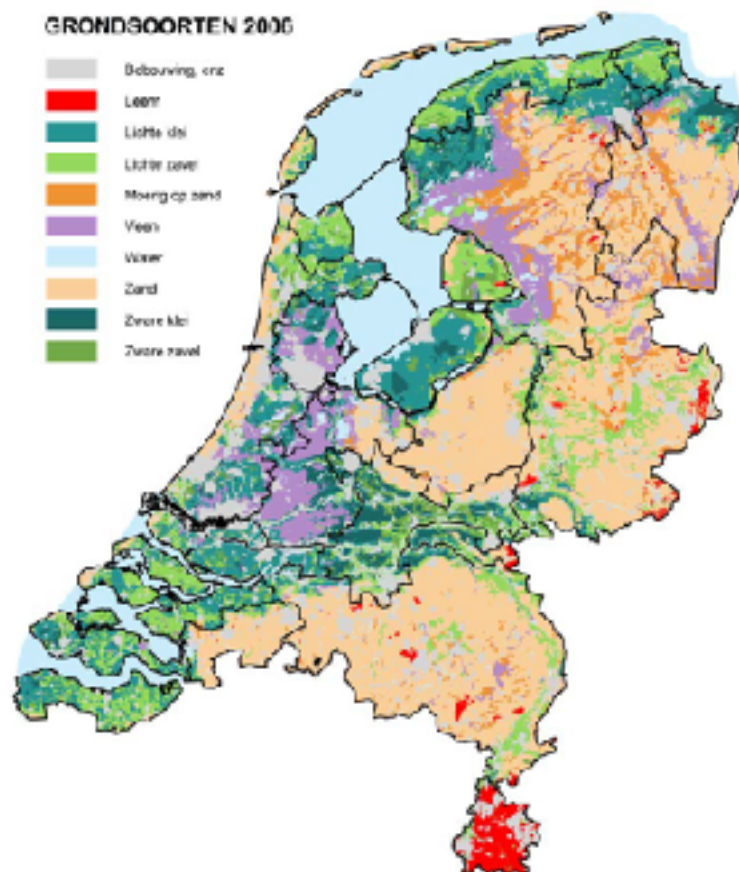
Voorstel en advies:

- a) Opschalen steekproef BIN-pacht prijsbedrijven.
- b) Terugschalen aantal pacht prijsgebieden en/of sterk beperken aantal verschillende grondsoorten per pacht prijsgebied. Dit heeft de voorkeur omdat daarmee het meeste recht wordt gedaan aan de koppeling van de grondsoort met het opbrengend vermogen volgens de berekening van de huidige regionorm en geen te gedetailleerd, onoverzichtelijk en kostbaar systeem wordt ingericht.
- c) Pacht prijsgebieden enkel baseren op grondsoorten, huidige pacht prijsgebieden komen te vervallen. Nieuwe pacht prijsgebieden hoeven niet meer aaneengesloten te zijn.
- d) Gebruik econometrische technieken om effect grondsoorten op grondbeloning binnen regio's vast te stellen.

3.4.2.2 Grondsoorten/bodemgeschiktheidsklassen

Bij de bepaling van de maximaal toelaatbare pacht prijs voor land dat valt onder een langlopende pacht overeenkomst, dient vastgesteld te worden hoeveel grondsoorten moeten worden onderscheiden en welk opbrengend vermogen daar in beginsel bij hoort. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij de bodemkaart van Nederland. Bij deze kaart kunnen dan indelingen worden gemaakt in bodemgeschiktheidsklassen. Een indeling in categorieën van de gronden met een slecht, matig, redelijk, goed en uitstekend opbrengend vermogen ligt voor de hand. Deze kunnen vervolgens kwantitatief worden gewaardeerd.

Het is duidelijk op basis van onderstaande kaart dat binnen de huidige 14 pacht prijsgebieden verschillende grondsoorten liggen. Een optie is dat de grenzen van pacht prijsgebieden op basis van grondsoorten opnieuw worden vastgesteld. De vraag is dan wel hoeveel grondsoorten worden onderscheiden. Bepaalde grondsoorten, bijvoorbeeld leem en moerig op zand, komen immers slechts beperkt voor in Nederland (resp. 1.9 en 2.3% oppervlakte agrarische grond in 2006).



Kaart 1 Grondsoorten en groenlandbouwgebieden [14 groepen van landbouwgebieden]
 Bron: Grondsoortenkaart, 2000; Wageningen Environmental Research; 14 groepen van landbouwgebieden, CBS.

3.4.2.3 Grondbeloning

Een verdere duiding/analyse van de relatie tussen grondsoorten en grondprijs is te vinden in Silvis et al. (2016) 'Grondsoort en grondprijs'. Deze studie laat zien dat het effect van grondsoort maar een deel van de (regionale) verschillen in grondprijzen verklaart. Daarnaast zijn door technologische ontwikkelingen beperkingen van een aantal grondsoorten weg te nemen. Naast grondsoort spelen andere factoren ook een rol bij de grondbeloning. Denk bijvoorbeeld aan grondwaterstanden, maar ook landbouwkundig grondgebruik. Grondwaterstanden lijken een goede toevoeging om mee te nemen in het bepalen van de pachtprijs. Grondgebruik is lastig om hierin mee te nemen.

Voorstel en advies

Voor de exacte invulling van een aangepaste pachtprijsensystematiek lijkt verder onderzoek noodzakelijk. Hierbij moet invulling worden gegeven aan de volgende aanpassingen in de berekening van de maximaal toelaatbare pachtprijzen om te komen tot een robuust systeem:

- Koppeling regionorm aan grondsoort;
- Koppeling regionorm aan bodemgeschiktheidsklassen op basis van:
 - Grondwaterstanden/waterhuishouding;
 - Externe factoren, zoals verkaveling, ontsluiting en ten opzichte van omgevingsobjecten als houtwallen, windsingels, etc.;
- Afschalen of herindelen van het aantal pachtregio's;
- Garanderen representativiteit BIN-bedrijven.

De absolute bovengrens dient op 1,5% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik te worden gesteld (2% was dit in het verleden). De reden is dat de vrije verkeerswaarde voor agrarische

grond door onttrekking van het agrarisch areaal voor niet-agrarische functies sterk is gestegen. Deze bovengrens is voor incurante gronden van belang.

3.5 Dempen fluctuaties

Het ministerie van LNV publiceert jaarlijk de pachtprijsnormen voor 14 gebieden bouw- en grasland en voor 2 gebieden tuinland. Deze pachtnormen kennen grote verschillen en dit leidt tot soms forse schommelingen van de pacht prijzen. Met name grondeigenaren ondervinden daarvan groot nadeel, omdat zij te maken hebben met vaak vaste kosten voor onderhoud, beheer en belastingen. Dit geldt ook voor de pachters: na een financieel goed jaar volgt een jaar met hoge pacht prijzen, mogelijk in een jaar met juist slechte financiële resultaten. In 2019 heeft de WER het rapport 'Opties voor de stabilisatie van de pachtnormen' opgesteld.

3.5.1 Voorstel en advies

Het advies gaat uit naar een meerjarige aanpassing. De regionale pachtnormen worden in deze optie niet jaarlijks, maar voor drie, vier of vijf jaar vastgesteld. De basis van de pachtnormen blijft de gemiddelde grondbeloning over vijf jaren, maar een groter aantal is verdedigbaar.

3.6 Tuinland

Het huidige Pachtprizenbesluit kent slechts twee categorieën tuinland: westelijk Holland (vooral de geestgronden) en de rest van Nederland. Het gebied Boskoop en Rijneveld is niet in één van de twee gebieden ingedeeld.

Het voorstel is dit gebied bij Westelijk Holland in te delen. Voor nieuwe overeenkomsten geldt al de regionorm en het veranderpercentage van Westelijk Holland voor dit gebied.

3.7 Pachtprizenbesluit

Het huidige Pachtprizenbesluit geeft de nodige discussies. De representativiteit van de zogenaamde 'LEI-bedrijven' wordt soms ter discussie gesteld, het gewicht van de grondwaarde wordt te weinig in de systematiek meegenomen net als de hoogte en de berekening van de beloning van de ondernemer, het modaal inkomen. Het probleem is echter dat er geen goed alternatief is. Het voorstel is het huidige Pachtprizenstelsel voor het bepalen van de grondbeloning voor los land te handhaven.

3.8 Bepalen pacht prijs grondkamers

Verpachter en pachter hebben gezamenlijk of ieder afzonderlijk de bevoegdheid zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek de tegenprestatie te herzien.

In het huidige systeem moet de grondkamer voor het bepalen van de pacht prijs terug naar de systematiek die in 1992 gold. Vanaf dat jaar wordt de pacht prijs berekend. Dit is na ruim 30 jaar moeilijk uitvoerbaar en is aan vervanging toe.

Met het voorstel de pacht prijs te differentiëren naar grondsoort of 'bodemgeschiktheidsklassen' wordt dit probleem nu opgelost.



4 Bedrijfsmatigheid pacht

4.1 Inleiding

Als FPG, LTO, BLHB en NAK houden we een pleidooi voor het aanscherpen van het criterium bedrijfsmatigheid in pachtcontracten. We zien namelijk dat in de jurisprudentie het begrip bedrijfsmatigheid veel ruimte laat voor een hobby-matig gebruik van gepachte grond. We zijn van mening dat de verpachter de mogelijkheid moet hebben om in geval van hobby-matig gebruik het pachtcontract tenminste te doen ontbinden dan wel het contract niet te verlengen bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de pachter.

We geven hier als voorbeeld twee situaties.

4.1.1 Bij bedrijfsopvolging mogelijkheid om te toetsen op bedrijfsmatigheid

Binnen het stelsel van reguliere pacht is het continuatierecht en recht op indeplaatsstelling opgenomen voor bedrijfsopvolgers. Indeplaatsstelling is een belangrijk recht. Het moet met name van toepassing zijn indien bij bedrijfsopvolging sprake is van voortzetting van een (economisch) duurzame agrarische bedrijfsvoering. Biedt de voorgestelde pachter echter niet voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering, dan zal een eventuele vordering tot indeplaatsstelling worden afgewezen (artikel 7:363BW). In geval van bijvoorbeeld een hobby-matig gebruik van de grond is die grond niet beschikbaar voor agrarische bedrijven die wél een economisch duurzame bedrijfsvoering hebben. Dat is tegen de achtergrond van het streven naar een versterking en verduurzaming van de agrarische bedrijfsstructuur onwenselijk.

4.1.2 Bedrijfsbeëindiging als criterium voor mogelijkheid beëindiging pachtovereenkomst

Reguliere pachtovereenkomsten kennen van rechtswege een automatische verlenging. De opzeggingsgronden voor een (tussentijdse) beëindiging zijn beperkt. Ook in het geval dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering, ligt de drempel voor tussentijdse beëindiging te hoog. Denk aan situaties waarbij de in feite gestopte agrariër zijn gepachte grond (nagenoeg) volledig laat bewerken door derden. De opbrengst wordt gebruikt voor aanvulling van het inkomen dat voornamelijk uit andere bronnen (werk buitenshuis, pensioen e.d.) wordt verkregen. Omdat pacht van landbouwgrond moet bijdragen aan versterking van een duurzame agrarische bedrijfsvoering is het wenselijk, dat de verpachter de mogelijkheid heeft om het pachtcontract met een pachter te ontbinden als deze niet langer een agrarisch bedrijf voert.

4.2 Begrip landbouw in de pachtregel

De pachtregel meldt nu dat de landbouw bedrijfsmatig dient te worden uitgeoefend. Sprake moet zijn van een agrarische onderneming, dat wil zeggen van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van de landbouw. Volgens jurisprudentie sluit dat niet uit dat de gebruiker andere, wellicht belangrijke inkomsten heeft uit andere activiteiten, maar dan moeten wel de activiteiten ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. Is dat niet zo, dan kan de verpachter de ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen.

4.3 Conclusies naar aanleiding van bespreking met deskundigen

Er is breed consensus over de noodzaak van een dwingendere regeling van bedrijfsmatig gebruik van landbouwgrond. Hiervoor zijn duidelijker criteria nodig. Echter, de bedrijfssituaties in de landbouw zijn zeer divers en dat zal in de komende jaren naar verwachting toenemen. Steeds meer bedrijven diversifiëren. Landbouwgrond voor agrarische productie wordt onderdeel van een bedrijf dat ook andere producten en diensten aanbiedt, bijvoorbeeld recreatie, zorg, educatie en verkoop van boerderijproducten. Onder die omstandigheden roept toepassing van het criterium dat sprake moet zijn van winst door uitoefening van de landbouw (art.7:312BW) vragen op. Betekent dit dan dat een

bedrijf dat door diversificatie inkomsten verwerft buiten de landbouw moet vrezen voor pachtopzegging?

Het is van belang dat het complex van economische activiteiten nader wordt gedefinieerd. In de praktijk betekent dit dat activiteiten die vallen onder multifunctionele landbouw in ieder geval onderdeel worden van het complex van economische activiteiten.

4.3.1 Voorstellen

Onderstaand benoemen we naar aanleiding van de discussie met deskundigen de volgende voorstellen om het criterium 'bedrijfsmatige bedrijfsuitoefening' te versterken:

1. Pachtopvolging in familieverband is vaak vanzelfsprekend. De verpachter heeft doorgaans weinig mogelijkheden dit tegen te gaan, ook als er gerede twijfel is over een bedrijfsmatige voortzetting van het gebruik. Het is van belang dat de huidige criteria voor opleiding, praktijkervaring, ondernemerskwaliteiten en het opstellen van een bedrijfsplan worden gecontinueerd. De activiteiten die we als multifunctionele landbouw omschrijven, zijn ook onderdeel van dit bedrijfsplan, zodat bij bedrijfsopvolging sprake is van een economisch duurzaam en volwaardig bedrijf.
2. Is er een geschil over voortzetting van het agrarisch gebruik tussen pachter en verpachter rondom de pachtopvolging, dan overhandigt de opvolgende pachter een deugdelijk, door een accountantskantoor opgesteld bedrijfsplan. In dat bedrijfsplan staat dat de voorgestelde pachter de te pachten grond nodig heeft en zal gebruiken in het kader van een volwaardige bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering – met medeneming van neventakken - waarmee onder normale omstandigheden tenminste een inkomen kan worden verkregen. Een aanzienlijk deel van het inkomen dient uit de primaire agrarische productie te komen.
3. Reguliere pachtcontracten eindigen van rechtswege bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd; tenzij de pachter met een bedrijfsplan aantoont dat er sprake is van bedrijfsmatige landbouw. Bij een bedrijfsopvolging en indeplaatsstelling van de pacht kan de verpachter een bedrijfsplan verlangen waarin de bedrijfsopvolger aantoont dat sprake is en blijft van een bedrijfsmatige bedrijfsuitoefening.
4. De agrarisch ondernemer moet laten zien dat hij zelf een aantal werkzaamheden kan uitvoeren en dit houdt in dat hij zelf over werktuigen of machines beschikt.



5 Duurzaamheid en pacht

5.1 Inleiding

LTO, FPG, BLHB en NAK zijn van mening dat de pacht in beginsel verduurzaming van de bedrijfsvoering, zowel door het gebruik van de gepachte landbouwgrond als van de gepachte gebouwen, niet de weg mag staan.

De discussie over de verduurzaming van de pacht heeft tot gevolg dat – waar het gaat om het gebruik van gronden – vooral wordt gekeken naar het regelen van duurzaamheid via de pachtregelgeving. Echter, verduurzaming van de landbouw is niet enkel voorbehouden aan pachtgronden. Voorkomen moet worden dat op het gebied van verduurzaming van de landbouw rechtsongelijkheid ontstaat tussen eigendomsgronden en pachtgronden. Om die reden is het van groot belang dat voor de verduurzaming van de landbouw generiek (overheids)beleid wordt ontwikkeld. Wat het best generiek geregeld kan worden vanuit het algemeen belang, moet ook generiek worden geregeld. Het overlaten van regelgeving aan het maatschappelijk verkeer of aan een rechterlijke toets - die meestal niet anders is dan een toets aan dat wat de rechter redelijk en billijk vindt - leidt vaak tot verschillende interpretaties en uitspraken die niet altijd in lijn zijn met wat de wetgever heeft bedoeld.

Verder is denkbaar dat de overheid duurzaamheidsbeleid kan voeren in de vorm van stimulering. Gedacht kan dan worden aan één of meer op duurzaamheid gerichte maatregelen waaraan agrariërs, en dus ook pachters, zich vrijwillig kunnen onderwerpen en waarvoor zij dan subsidie (o.a. agrarisch natuurbeheer, GLB) ontvangen.

Rode draad: generiek overheidsbeleid moet de basis zijn voor de beoogde verduurzaming van de landbouw. Het opstellen van beleid/regelgeving op dit terrein moet voor alle grondgebruikers gelden of bereikbaar zijn en niet alleen voor de pachters en pachtgronden.

5.2 Huidige situatie

De huidige pachtregelgeving kent geen definitie voor duurzaamheid. De grondkamer betreft de (duurzaamheids)bepalingen bij de beoordeling die zij op grond van de wet uitvoert: dus ofwel bij het beoordelen van de prijs, ofwel bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een voor de pachter buitensporige verplichting. Waarbij deze beide elementen communicerende vaten zijn: een hogere pachtprijs laat minder ruimte voor bijkomende verplichtingen over en vice versa.

Bij reguliere pachtovereenkomsten of geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van langer dan 6 jaar heeft het opnemen van duurzaamheidscriteria gevolgen voor de pachtprijs die de grondkamer goedkeurt. Via artikelen 3 tot en met 7 van het Uitvoeringsbesluit wordt de pachtprijs met een bepaalde factor verlaagd.

Bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd tot 6 jaar toetst de grondkamer de pachtprijs niet. Bij die overeenkomsten beoordeelt de grondkamer de duurzaamheidsbepalingen aan de hand van de maatstaf van de buitensporigheid. De Centrale Grondkamer acht een verplichting buitensporig in de zin van artikel art 7:319, lid 1 sub b BW, als zij - mede gelet op de hoogte van de overeengekomen pachtprijs - kennelijk niet in een redelijke verhouding staat tot het genot dat de pachter uit hoofde van de pachtovereenkomst wordt geboden. Deze jurisprudentie maakt dat de grondkamers terughoudend zijn bij het aanmerken van bepalingen als een buitensporige verplichting.

De grondkamers keuren veelal dan ook het merendeel van de duurzaamheidsbepalingen ongewijzigd goed. Dat betekent dat de huidige regelgeving dus geen tot weinig beperkingen kent voor het opnemen van duurzaamheidscriteria in pachtcontracten. Dit laatste is een niet-gewenste ontwikkeling. Het is van belang dat de grondkamer een 'beoordelingskader' krijgt aangereikt op basis waarvan bovengenerieke duurzaamheidscriteria beoordeeld kunnen worden. Met inachtneming van

het voorgaande is het bij de uitwerking van een nieuw voorstel c.q. 'beoordelingskader' vooral van belang dat kan worden getoetst wat nu wel en niet als buitensporig moet worden betiteld.

De huidige praktijk is dat duurzaamheidscriteria vooral worden opgenomen in geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd tot 6 jaar. Voor de bestaande reguliere contracten zijn in het huidige recht mogelijkheden om contracten open te breken en te herzien ten behoeve van het opnemen van duurzaamheidscriteria. Dit kan geregeld worden via een pachtwijzigingsovereenkomst. Als pachter en verpachter hier geen overeenstemming over bereiken zijn er enkele juridische opties om wijzigingen af te dwingen. Uit de praktijk blijkt dat deze opties maar zeer beperkt zijn.

5.3 Uitgangspunten voor een nieuw voorstel

- a. In dit voorstel is ervoor gekozen om 'duurzaamheid' te koppelen aan een gezonde bodem. Een goede biologische, chemische en fysische bodemkwaliteit komt niet alleen ten goede aan zowel de verpachter als pachter, maar zal ook een positief effect hebben op het realiseren van ambities op het terrein van biodiversiteit en water. Het is verder van belang dat het gepachte haar waarde en kwaliteit behoudt.
- b. Voor het borgen van duurzaam bodembeheer moet het opstellen van generieke regelgeving het uitgangspunt zijn. Generieke wetgeving heeft namelijk betekenis voor alle agrarische ondernemers en voor alle landbouwbodems in ons land.
- c. Als met inachtneming van punt b. een (ver)pachter toch de wens heeft om bovengenerieke duurzaamheidscriteria in het pachtcontract op te nemen, dan moeten deze criteria gekoppeld zijn aan afspraken over het verbeteren van de biologische (o.a. dynamiek bodemorganismen, weerbaarheid gewas), chemische (o.a. organische stof, mineralen) en fysische (o.a. bodemstructuur) bodemkwaliteit.
- d. Als duurzaam bodembeheer de basis gaat vormen voor bovengenerieke afspraken tussen pachters en verpachters, dan moet de kennis over (het waarden van) de bodemkwaliteit beschikbaar zijn. Het betekent dat er een of meer instrumenten beschikbaar moeten komen, waarover pachters en verpachters overeenstemming hebben en die de bodemkwaliteit wetenschappelijk verantwoord kunnen vaststellen. Deze instrumenten zijn van belang voor het maken, toetsen en (tussentijds) beoordelen van de bovengenerieke duurzaamheidscriteria in pachtovereenkomsten. In het kader van het Nationaal Programma Landbouwbodem zijn hiervoor de eerste stappen gezet. Maar een eenduidig instrumentarium voor het beoordelen van de bodemkwaliteit met draagvlak van de betrokken partijen ontbreekt vooralsnog. Nader onderzoek hierover dient plaats te vinden.
- e. Het is van belang dat de beoogde duurzaamheidscriteria op een gedegen wijze onderbouwd zijn. Die onderbouwing is vooral van belang om te kunnen beoordelen hoe het doelbereik wordt nagestreefd, welke stappen daarin zijn afgesproken en welke afspraken gemaakt zijn bij het niet nakomen van de gewenste doelen. Het ontwikkelen van een KPI (kritieke prestatie-indicator) zou dan voor de hand liggen.
- f. Het opnemen van bovengenerieke criteria gericht op doelafspraken voor duurzaam bodembeheer kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) geregeld worden. Een AMvB heeft als voordeel dat niet alle details in een wijziging van de wet/pachtregelgeving geregeld hoeven te worden. Bovendien kan een AMvB veel makkelijker en sneller worden gewijzigd dan een wet. Dit heeft als voordeel dat het kader/toetsing voor duurzaam bodembeheer aangepast kan worden zonder daarvoor de wet/pachtregelgeving te herzien.

- g. Als uitwerking van punt f kunnen 'modelvoorschriften' worden opgesteld die ter goedkeuring aan de grondkamer voorgelegd kunnen worden.
- h. Voor zover pachters en verpachters bovengenerieke afspraken willen maken die geen relatie hebben met de chemische, biologische en fysische bodemkwaliteit, dan kunnen deze afspraken op basis van dit voorstel niet binnen het pachtcontract worden geregeld. Voor het maken van eventuele afspraken los van duurzaam bodembeheer kan gekozen worden voor het opstellen van een private overeenkomst. Goedkeuring van deze afspraken door de grondkamer is niet vereist. Met verwijzing naar punt b is het van belang dat spelregels worden opgesteld voor het vastleggen van afspraken in een privaatrechtelijke overeenkomst (bijv. opstellen maatregelenlijst).
- i. Voor het vastleggen van bovengenerieke duurzaamheidscriteria - of via het pachtcontract (duurzaam bodembeheer) of via een private overeenkomst - is het van belang dat de exploitatievrijheid van de pachter gewaarborgd wordt. Dat betekent dat in principe alleen doelvoorschriften vastgelegd kunnen worden. NB Doelvoorschriften schrijven een doel/norm voor, maar bepalen niet hoe de pachter dat doel/norm moet behalen.
- j. Het verduurzamen van de bodemkwaliteit via pacht heeft uiteraard een prijs. Afhankelijk van het effect van de overeengekomen maatregelen op het opbrengend vermogen van de grond wordt de pacht prijs naar boven of beneden bijgesteld. Maatregelen waarvoor subsidie wordt ontvangen hebben uiteraard geen invloed op de pacht prijs.
- k. Het opnemen van bovengenerieke duurzaamheidscriteria - of via het pachtcontract (duurzaam bodembeheer) of via een private overeenkomst - is gekoppeld aan de nieuw voorgestelde pachtvormen 'kortlopende pacht (flexibele pacht)', 'duurzame langlopende pacht' en nieuwe overeenkomsten voor 'reguliere langjarige pacht'. Het aanpassen van bestaande (reguliere) contracten kan alleen plaatsvinden met wederzijdse instemming van pachter en verpachter.

5.4 Tot slot

Het instrument pacht kan uitstekend worden ingezet bij de transitie van de landbouw en het landelijk gebied. Daarbij is het uitdrukkelijke verzoek om in het oog te houden waarvoor het instrument pacht in oorsprong bedoeld is. Daarnaast nogmaals de hartenkreet om de verduurzaming van de landbouw via generiek overheidsbeleid gestalte te geven. Voor zover er desondanks nog wensen zijn voor bovengenerieke duurzaamheidsafspraken gekoppeld aan pachtcontracten hebben wij in dit voorstel een kader uitgewerkt dat hiertoe uitstekend kan dienen.



6 Overige zaken

6.1 Inleiding

In de vier voorgaande hoofdstukken zijn de hoofdthema's behandeld. Er zijn nog enkele belangrijke onderwerpen rondom pacht die raakvlakken hebben met de vier hoofdthema's. Deze onderwerpen komen in dit hoofdstuk aan de orde:

- melioratierecht,
- definitie pacht en multifunctionele landbouw,
- zwarte en grijze pacht,
- onvolkomenheden en kritiekpunten pachtregel.

6.2 Melioratierecht

Het melioratierecht is het recht van de pachter op vergoeding voor verbeteringen (investeringen) die de pachter heeft gerealiseerd; pachter krijgt de vergoeding na het einde van de pachtovereenkomst.

Als een pachter in aanmerking wil komen voor het melioratierecht, moet hij de verpachter in kennis stellen van zijn voornemens om verbeteringen aan te brengen. Hij moet de verpachter een aangetekende brief sturen met opgave van de geschatte kosten, vóór het indienen van het verzoek voor de investering als bedoeld in artikel 7:348, lid 2, BW. In artikel 7:350, lid 3, BW is sprake van een termijn van één maand voor de verpachter om zich tegen de voornemens van de pachter te verzetten. Een dergelijke termijn ontbreekt in artikel 7:348, lid 2, BW. Het is praktisch als beide artikelen op dit punt van dezelfde systematiek uitgaan.

Gelet op de onderlinge vervlechting van de inhoud van beide artikelen (dus de artikelen 7:348 en 7:350 BW) is het advies deze om te vormen tot één artikel met overeenkomstig woordgebruik. Artikel 7:348, lid 1, gaat over 'bestemming, inrichting of gedaante' en verderop in dit artikellid gaat het over 'veranderingen en toevoegingen'. Artikel 7:350, lid 1, spreekt over 'veranderingen en toevoegingen, die een verbetering zijn'. Het voorstel is de formulering in artikel 7:348, lid 1 te kiezen: 'bestemming, inrichting of gedaante met inbegrip van veranderingen en toevoegingen, die een verbetering van het gepachte zijn'.

6.2.1 Machtiging grondkamer

Weigert de verpachter de schriftelijke toestemming te verlenen, dan kan de pachter veelal de grondkamer vragen hem de machtiging te verlenen tot het aanbrengen van de verandering. Het melioratierecht (artikel 7:350 BW) wordt samen met de hierop betrekking hebbende jurisprudentie uitvoerig besproken in Asser/Valk nrs. 273 t/m 280. De vraag wordt daar gesteld of het verstandig is geweest om de machtiging als bedoeld in artikel 7:350, lid 3, BW inzake een pachtersinvestering, in handen van de rechter te geven.

Het is sterk aan te bevelen om in elk geval 'de rechter' te vervangen door 'de grondkamer', die immers ook het bevoegde college is in artikel 7:348 BW waar het gaat om de verandering van bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte. Dit voorkomt mogelijk de noodzaak voor de pachter om twee procedures te voeren. Het voorstel is dus om ter voorkoming van twee procedures de grondkamer alleen deze bevoegdheid te geven.

6.2.2 Nieuwe overeenkomsten

Bij het sluiten van een nieuwe pachtovereenkomst, waarin bijvoorbeeld de zoon als pachter optreedt als opvolger van zijn vader, zijn volgens jurisprudentie van de Centrale Grondkamer alle pachtersinvesteringen van vader aan de verpachter vervallen. De pachtregel dient te worden aangepast dat bij het afsluiten van een nieuwe overeenkomst ter vervanging van de 'oude' de investeringen die onder melioratierecht vallen, automatisch in de nieuwe overeenkomst worden overgenomen.

6.2.3 Recht en hoogte vergoeding

De bovengrens van de vergoeding aan de pachter voor de aangebrachte investeringen aan het gepachte, is het bedrag waarmee de waarde van het gepachte is verhoogd. Uitgangspunt daarbij is dat de pachtovereenkomst is geëindigd, dus het betreft de verhoging van de pachtvrije waarde. De aldus bepaalde bovengrens van de vergoeding verschuift voorts naar beneden naarmate de pachter langer de vruchten van de verbeteringen heeft kunnen genieten.

Er zijn geen duidelijke richtlijnen voor de wijze waarop de waardering van deze pachtersinvesteringen dient plaats te vinden. Het voorstel is dat voor deze investeringen de afschrijvingstermijnen uit de sectorale handboeken worden gehanteerd, het KWIN is daarvoor een voorbeeld.

6.3 Pacht verbreden en multifunctionele landbouw

6.3.1 Definitie pacht

Artikelen 7:311 en 7:312 BW definiëren het begrip pacht.

Artikel 311

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Artikel 312

Onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

6.3.2 Pacht complex van economische activiteiten

De toelichting op artikel 312 door Heisterkamp/Valk in Pachtrecht (zesde druk, Tekst en commentaar) is dat sprake zal moeten zijn van een agrarische onderneming: dat wil zeggen een complex van economische activiteiten gericht op winst, door de uitoefening van de landbouw. Dat sluit weliswaar niet uit dat de gebruiker andere, wellicht belangrijke inkomsten heeft uit andere activiteiten, maar dan moeten de activiteiten ter uitoefening van de landbouw wel voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. In deze toelichting wordt dit niet nader geconcretiseerd behalve dat agrarisch natuurbeheer volgens het Pachthof een vorm van bodemcultuur is, waarbij het hof zich beroept op algemeen aanvaarde opvattingen in de agrarische praktijk. Als partijen bij de pachtovereenkomst aan het verpachte een gebruiksbestemming hebben meegegeven, en agrarisch natuurbeheer niet binnen die bestemming past, heeft de pachter voor een omschakeling van het gebruik naar agrarisch natuurbeheer echter de toestemming nodig van de verpachter of de vervangende machtiging van de grondkamer.

De overige 'andere' activiteiten, naast agrarisch natuurbeheer, worden in de toelichting van Heisterkamp/Valk niet gedefinieerd. Ook wordt niet aangegeven of daarvoor bij een andere gebruiksbestemming de toestemming van de verpachter nodig is.

6.3.3 Bestemming, inrichting en gedaante

In artikel 7:348 BW staat dat de pachter niet bevoegd is de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verpachter, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd.

Onder verandering van bestemming van het gepachte valt ook het deels niet langer gebruikmaken van het gepachte voor de landbouw, maar bijvoorbeeld voor recreatieve doeleinden als een

minicamping of verkoop van eigen producten, winkelverkoop, zorg of anderszins, maar ook doeleinden van energieopwekking.

6.3.4 Bufferstroken

Ook is er onduidelijkheid over de in 2023 door de overheid ingestelde bufferstroken die mogelijk niet meer onder de definitie pacht zouden kunnen vallen. In het artikel in het Tijdschrift voor agrarisch recht van mei 2023 'Pacht en bufferstroken' stelt de auteur, mr. Th.C.M. Willemse - voorzitter van het Pachthof - dat langs de watergangen bufferstroken zijn ingesteld en agrarisch gebruik van deze bufferstrook niet meer mogelijk is. De logische vraag wordt gesteld of er nog wel sprake is van pacht van deze bufferstroken, omdat deze stroken niet meer agrarisch worden gebruikt. Of moeten de stroken zelfs aan de pacht worden onttrokken? Deze vraag beantwoordt de auteur niet, maar zij stelt dat de bufferstroken ten dienste staan van het landbouwkundig gebruik van de rest van het perceel. Dit suggereert dat de bufferstroken onderdeel van het gepachte zijn en blijven. Duidelijkheid hierover zou in een aanpassing van de pachtregel gegeven moeten worden.

6.3.5 Advies aanpassing pachtregel

De huidige pachtregel conflicteert met het gewenste beleid ten aanzien van multifunctionele landbouw, de beoogde landbouwtransitie, duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Extensivering en multifunctionele landbouw die gekoppeld zijn aan maatschappelijke wensen en opgaven, kunnen betekenen dat het gepachte geheel of gedeeltelijk niet meer zal vallen onder de definitie van landbouw van de huidige pachtregel. Te denken valt aan teeltvrije stroken of een zodanige extensivering in het kader van de eco-regelingen, agrarisch natuurbeheer, bufferstroken, verbredingsactiviteiten etc. dat de vraag opgeworpen kan worden of het landgebruik (en de opstallen) nog een bedrijfsmatige vorm van enige bodemcultuur is.

In het kader van de transitie en de ontwikkeling van verdienmodellen op de agrarische bedrijven is het van belang dat de pachtregel wordt bijgesteld. De artikelen 311 en 312 kunnen ongewijzigd blijven zodat pacht voor de landbouw blijft voorbehouden. Maar er moet in het kader van artikel 7:348 BW bij de toetsing ruimer worden gekeken: niet alleen naar het doelmatigheidscriterium landbouw, maar ook naar het ruimte geven aan multifunctionele landbouw. Een lijst van deze activiteiten kan worden opgesteld, maar de activiteiten toetsen aan een kader heeft de voorkeur.

6.3.6 Machtiging en investeringen

Als de verpachter de toestemming niet verleent, kan de pachter aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de veranderingen. De grondkamer verleent de machtiging slechts, als de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verpachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

Doorgaans zal het hier gaan om pachtersinvesteringen, die daarom voor de bepaling van de pachtprijs geen rol spelen. In hoeverre het wenselijk is deze niet-agrarische bestemmingen met zoveel woorden in artikel 7:348, lid 1, BW op te nemen kan een vraag zijn. Maar de praktijk leert dat veel pachters dit soort niet-agrarische bestemmingen willen oppakken en voor de bedrijfsontwikkeling nodig achten. De overheid beschouwt deze vormen van bedrijfsontwikkeling als een noodzakelijke pijler onder agrarische verdienmodellen.

Nu is het niet duidelijk of het plaatsen van zonnepanelen een objectieve waardeverhoging van het gepachte oplevert. In principe geldt de stelling dat als de verpachter het plaatsen van zonnepanelen schriftelijk heeft goedgekeurd of als ze met machtiging zijn gesticht, dergelijke zaken onder het melioratierecht vallen.

6.3.7 Advies

Het is logisch dat het melioratierecht niet wordt beperkt tot investeringen in de primaire agrarische productie. Het advies is dat de grondkamer bij het verlenen van een machtiging voor investeringen ook moet bepalen dat deze onder het melioratierecht vallen. Met ijsverkoop en een minicamping zal wellicht anders moeten worden omgegaan dan met bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen en het bouwen van appartementen op het dak van een gebouw.

6.4 Zwarte/grijze pacht

Grijze pacht zijn overeenkomsten die schriftelijk zijn vastgelegd die niet ter goedkeuring naar de grondkamer zijn verzonden. Vaak zijn dit grondgebruikersverklaringen of huurovereenkomsten. Zwarte pacht zijn pachtovereenkomsten die tussen de pachter en de verpachter mondeling zijn aangegaan.

In de jaarlijkse tabel 'Landbouwgrond naar gebruikstitels' van het CBS is het areaal 'overige exploitatievormen' met circa 240.000 ha erg groot. De disclaimer is dat de uitkomsten van het CBS niet altijd betrouwbaar zijn. Het overgrote deel van dit areaal beslaat huur, mondelinge pacht, grondgebruikersverklaringen etcetera, de zogenaamde zwarte en grijze pacht.

Deze vormen vallen onder de pachtregel, omdat het om landbouwkundig gebruik gaat en voor het gebruik een tegenprestatie wordt gegeven. Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is aangegaan, kan de meest logische partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen. De rechter legt op verzoek van een partij de overeenkomst schriftelijk vast.

In de afgelopen tientallen jaren kreeg dit areaal beleidsmatig geen aandacht. Het is zoals het is. In het kader van duurzaamheid en voor het afsluiten van langlopende overeenkomsten, is het wenselijk dat de onaantrekkelijkheid van zwarte en grijze pacht wordt vergroot, zodat het areaal grijze/zwarte pacht wordt verkleind.

Advies

In het hoofdstuk pachtvormen en -stelsel doen we voorstellen zoals de grondruilovereenkomsten en de andere overeenkomsten die het areaal zwarte/grijze pacht verlagen.

Naast het handhaven van de huidige sanctie schriftelijke vastlegging is het raadzaam ook andere sancties in de pachtregel op te nemen of via koppeling aan de GLB-regeling.

6.5 Onvolkomenheden en kritiepunten pachtregel

In de loop van de tijd is op verschillende onderdelen van de huidige pachtregel kritiek gekomen en zijn onvolkomenheden geconstateerd. In de tekst van de huidige Titel 7.5 BW dienen enkele fouten en onduidelijkheden te worden verbeterd (vergelijk Bijlage 1 bij het evaluatierapport van Bruil). Het gaat daarbij met name om:

6.5.1 Opzeggingsgrond eigen gebruik overliden pachter

In art. 7: 370, lid 1, sub b is de opzeggingsgrond wegens voorgenomen eigen gebruik geregeld. Ten onrechte is daarin niet opgenomen 'voor de landbouw', zoals in art. 41 Pachtwet (oud).

De tekst moet worden dat de rechter de vordering slechts kan toewijzen als de verpachter aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerd partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verpachte duurzaam in gebruik wil nemen voor de landbouw en hij het verpachte daartoe dringend nodig heeft.

6.5.2 Opnemen verplichting schadeloosstelling

In de regeling voor beëindiging van de pachtovereenkomst wegens bestemmingswijziging (art. 7:370, eerste lid, onder e) ontbreekt een schadevergoedingsregeling (conform art. 48 Pachtwet oud). Dat is niet de bedoeling.

Het voorstel is dat art. 370 wordt aangepast:

Indien de pachtovereenkomst eindigt door opzegging of beëindiging op grond van de in het eerste lid, aanhef en onder e., bedoelde grond, terwijl de pachtovereenkomst voor de in artikel 325, eerste of tweede lid, bedoelde duur is aangegaan, dan wel voor een kortere duur is aangegaan en nadien met een periode van zes jaar is verlengd, veroordeelt de pachtkamer de verpachter aan de pachter een schadeloosstelling te betalen, voor de periode waarover de pachter het gepachte nog had kunnen gebruiken, indien de omstandigheden waaronder de pachtovereenkomst op grond van artikel 377 kan worden ontbonden zich niet zouden voordoen. Het tweede tot en met achtste lid van artikel 377 en artikel 373 zijn van overeenkomstige toepassing.

6.5.3 Redelijk aanbod

Artikel 7:370, lid 1, sub d, is te ruim geformuleerd. Deze opzeggingsgrond (redelijk aanbod) zou beperkt moeten worden tot het pachtobject, waarvoor dan een nieuwe pachtovereenkomst zou kunnen worden aangeboden. Deze opzeggingsgrond dient niet te worden ingezet bij een herverkaveling door een eigenaar, bijvoorbeeld op een landgoed, waarbij een pachter een ander stuk grond wordt aangeboden.

Het voorstel is dat in art 7:370, sub d, op te nemen:

De pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst met betrekking tot het gepachte, voor zover dit aanbod niet wijziging van de pachtprijs inhoudt.

Ook om systematische redenen verdient dit voorstel overweging. De toepassing ervan zal echter zeer beperkt zijn, nu ook een aanbod tot het aangaan van een geliberaliseerde pachtovereenkomst (in plaats van een reguliere) in het algemeen niet als 'redelijk' zal worden aangemerkt.

6.5.4 Bezichtiging gepachte

We betreuren het vervallen van de bevoegdheid van de pachtkamer om op verzoek van de verpachter een onderzoek in te stellen, voordat een ontbindingsprocedure is gestart (art. 55, derde lid, Pachtwet (oud)).

De bepaling is in het verleden veel gebruikt en voorziet in een behoefte. Het voorstel is om dit op te nemen de pachtregel.

6.5.5 Kortere duur

De bepaling over de verlenging van de overeenkomst na goedkeuring van de kortere (dan de wettelijke) duur van de overeenkomst (art. 7:325 BW) is onduidelijk en weinig flexibel. De wetgever heeft ten opzichte van de pachtwet ook geen wijziging in de pachtregel beoogd.

Het voorstel is:

Heeft de grondkamer een kortere termijn goedgekeurd, dan vindt geen verlenging van rechtswege plaats. Verlenging kan worden gevorderd binnen een daartoe door de grondkamer in haar beschikking vastgestelde termijn. De pachtkamer wijst de vordering af, indien de bijzondere omstandigheid, met het oog waarop de korte duur van de pachtovereenkomst is goedgekeurd, zich heeft voorgedaan of aannemelijk is, dat deze zich voor of korte tijd na het einde van de lopende pachtovereenkomst zal voordoen. Indien er geen grond is om de vordering tot verlenging af te wijzen, beslist de pachtkamer naar billijkheid, met inachtneming van de omstandigheden die op grond van artikel 370 tot toewijzing van een vordering tot beëindiging van een pachtovereenkomst kunnen leiden, voor zover op die omstandigheden door de verpachter een beroep is gedaan.

6.5.6 Herziening pachtprijs

De grondkamers moeten bij een verzoek om herziening van de pachtprijs op grond van art. 7:333 BW / art. 21 Pachtprijzenbesluit, deze prijs vaststellen op de hoogst toelaatbare, wat niet juist is. Het zijn immers de partijen die onderling de pachtprijs vaststellen. De wetgever bepaalt slechts de hoogst toelaatbare pachtprijs en niet de tussen partijen geldende pachtprijs. In het Pachtprijzenbesluit is een

regeling te vinden die een ander uitgangspunt heeft. Volgens art. 2b beweegt de pacht prijs die op een lager niveau dan de maximale is overeengekomen (van nieuwe overeenkomsten) naar verhouding mee met de wijzigingen in de pacht prijs volgens de regeling.

Dat bij een herziening onmiddellijk tot de hoogst toelaatbare pacht prijs zou moeten worden gekomen – met voorbijgaan of zelfs correctie van de overeengekomen prijs – is eveneens onredelijk.

Het voorstel is dus om art. 21 Pacht prijzen besluit te schrappen en artikel 7:333 BW in materiële zin te interpreteren. Als daarvoor een wetstekst nodig is, zou het volgende daartoe kunnen dienen:

Artikel 333

De grondkamer herzielt de pacht prijs indien en voor zover redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

In het algemeen zouden wij een voorstander zijn van het verwijderen van de termijnen voor verzoeken uit art. 7:333. Deze termijnen hebben misschien zin gehad in de tijd dat pacht prijzen met grote tussenpozen werden herzien, maar zijn niet meer van belang bij een jaarlijkse wijziging van de hoogst toelaatbare pacht prijzen. Dit, gevoegd bij de constatering dat het niet voor de hand ligt om met een herzieningsverzoek te komen in de eerste termijn van de pacht, hoeft geen ongelukken op te leveren en kan de regeling zelfs vereenvoudigen.



7 Conclusie en aanbeveling

De veldpartijen doen in deze notitie op verzoek van de minister van LNV voorstellen voor aanpassingen van de pachtregel. Op veel onderdelen zijn dit concrete voorstellen en andere dienen nader te worden onderzocht of ingevuld. De lijnen daarvoor zijn in de hoofdstukken uiteengezet.

FPG, LTO, BLHB en NAK stellen dat met deze voorstellen de pachtregel toekomstgericht wordt gemaakt. De huidige problemen in de pachtregel worden met deze voorstellen opgelost.

Pacht is een belangrijk financieringsinstrument en de veldpartijen hebben baat bij toekomstbestendige agrarische bedrijven. De voorstellen dragen bij aan de versterking van de landbouwkundige structuur en het individuele bedrijf. Het wordt voor externe beleggers aantrekkelijker om in agrarische grond te beleggen. Ook leggen de voorstellen een betere basis voor het grondgebruik van het agrarische bedrijf. Een goed functionerend pachtstelsel is bovendien noodzakelijk voor de transitieopgaven ten behoeve van een toekomstbestendig landelijk gebied.

Bij het uitwerken van de voorstellen hebben we gebruik gemaakt van de Kamerbrieven d.d. 27 januari 2023 en 22 maart 2019 van respectievelijk minister Adema en minister Schouten.

We wensen van harte dat de minister van LNV onze voorstellen overneemt. Uiteraard zijn we bereid onze bijdrage en kennis te leveren aan het opstellen van een conceptwettekst.



Literatuuropgaven

[Kamerbrief minister Schouten van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, d.d. 22 maart 2019](#)

[Kamerbrief minister Adema van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, d.d. 27 januari 2023](#)

Grondsoort en grondprijs / Huib Silvis, et al. - Wageningen University & Research, 2016

Tekst & Commentaar Pachtrecht / (door) A.H.T. Heisterkamp en W. L. Valk. - 6e dr. - Wolters Kluwer, 2023; 2016 Asser/Valk nrs. 273 t/m 280

Pacht en bufferstroken / Th.C.M. Willemse. - Tijdschrift voor agrarisch recht, mei 2023

Evaluatie pachtregelgeving / Prof. mr. D.W. Bruil. - Wageningen: Instituut voor Agrarisch Recht, maart 2014

Pachtprijzenbesluit 2007

Economie van de pacht / Huib Silvis en Martien Voskuilen. - Wageningen : Wageningen Economic Research, oktober 2018

Het eindvoorstel van Spelderholt / mr. W.L. Valk, mr. G.M.F. Snijders en mr. H.A. Verbakel-van Bommel. - 2016

Verkenning nieuwe eigendoms- en pachtvormen voor landbouwgrond; een stimulans voor een meer grondgebonden melkveehouderij? / Allard Jellema, Alfons Beldman en Jop Woltjer. - Wageningen Economic Research, maart 2023

Meebewegen met verandering: visie op pacht. - BLHB, augustus 2022

De kracht van pacht : naar een eenvoudig, marktgericht, groen en betaalbaar pachtbeleid. - FPG, 2021

Pachtvisie 2020. - LTO Nederland, 2020

Opties voor de stabilisatie van de pachtnormen : berekeningen over de periode 2011-2019 / Huib Silvis, Ruud van der Meer en Martien Voskuilen. - Wageningen Economic Research, 2019

Pachtafhankelijke bedrijven in beeld / Huib Silvis, Ruud van der Meer en Martien Voskuilen. - Wageningen Economic Research, 2017

Uitspraken Pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en Centrale Grondkamer

Brief FPG oktober 2024

Brief LTO, BLHB en NAK oktober 2024