

Het Eindakkoord van Spelderholt

mr. W.L. Valk, mr. G.M.F. Sniijders en mr. H.A. Verbakel-van Bommel¹

Het Akkoord van Spelderholt heeft in april 2016 een vervolg gekregen. De meeste organisaties hebben alsnog volledige overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen van toekomstig pachtrecht. De initiatiefnemers bespreken in deze bijdrage de inhoud en kansen van het eindakkoord.

1. Inleiding

In september 2014 hebben wij in dit tijdschrift de totstandkoming van het Akkoord van Spelderholt besproken en de inhoud van dat akkoord.² Het vervolg van het proces is in april 2016 uitgemond in wat wij aanduiden als het 'Eindakkoord van Spelderholt'.³ Er bestaat nu reden voor een update.

Het Akkoord van Spelderholt was een deelakkoord omdat het niet alle te regelen onderwerpen betrof. Het overgangsrecht met betrekking tot de herziening door de grondkamer van de prijzen voor onder het huidige recht (of onder de Pachtwet) tot stand gekomen reguliere pachtovereenkomsten was van het akkoord uitgezonderd.

Aanvankelijk was de ontvangst van het deelakkoord zeer gunstig: de evaluator van titel 7.5 BW, prof. mr. D.W. Bruil, sprak zijn steun ervoor uit⁴ en (nóg belangrijker) de Staatssecretaris van Economische Zaken liet weten voornemens te zijn om een nieuw pachtsysteem uit te werken op basis van de uitgangspunten van het akkoord.⁵ Vervolgens brokkelde de steun af: de FPG distantieerde zich alsnog van de wijze van prijstoetsing van flexibele pacht (met een korting ten opzichte van de marktprijs voor nieuwe reguliere pacht). Van de kant van de pachters (met name LTO) kreeg men grote moeite met het loslaten van het huidige pachtprijsstelsel, gebaseerd op het principe dat de grondbeloning in belangrijke mate bepalend is voor de hoogst toelaatbare pachtprijs (art. 7:327 lid 2 BW).

Een rondetafelgesprek met de vaste commissie voor Economische Zaken van de Tweede Kamer in maart 2015 bracht ons ertoe om de belangenorganisaties opnieuw bijeen te roepen, in een poging om alsnog volledige overeenstemming te bereiken.

Een gesprek van de betrokken organisaties en ons als initiatiefnemers met de toenmalige staatssecretaris Dijkzema op 2 november 2015 gaf aan het overleg een nieuwe impuls.

Onze missie is in zoverre geslaagd dat het Eindakkoord van Spelderholt een volledig akkoord betreft en dus alle hoofdlijnen van een nieuw stelsel van pachtrecht, met inbegrip van het overgangsrecht. In een ander opzicht is het eindakkoord een teleurstelling, omdat niet alle betrokken belangenorganisaties het hebben willen onderschrijven. De BLHB en het NAJK zijn uit de trein gestapt. LTO, de organisatie aan de zijde van de pachters met verreweg de meeste leden, is bij het eindakkoord wel partij.

Ook wat betreft het eindakkoord is waar wat wij in september 2014 over het Akkoord van Spelderholt schreven: De organisaties die partij zijn bij het akkoord hebben elk hun eigen afweging gemaakt; zij vertellen over dat akkoord ook hun eigen verhalen. Wie die verhalen aanhoort zal daaruit misschien de conclusie trekken dat aan het akkoord geen coherente visie ten grondslag ligt. Het tegendeel is echter het geval. De slottekst betreft een voorstel van ons als initiatiefnemers. Weliswaar is dat voorstel mede het resultaat van onze gesprekken met alle betrokken organisaties, maar dan wel vanuit onze visie op de problemen die zich nu onder het huidige pachtrecht voordoen en de richting waarin de oplossing voor die problemen behoort te worden gezocht. Bij de formulering van ons voorstel hebben wij uiteraard ook willen en moeten letten op de kansen op overeenstemming tussen zoveel mogelijk belangenorganisaties. Maar onze visie bleef voorop staan. Wij waren ons ervan bewust dat de belangenorganisaties zouden kunnen kiezen voor iets waar wij niet achter zouden kunnen staan; dat was een risico van ons initiatief. In dat geval zouden de belangenorganisaties zelf met hun onderhandelingsresultaat naar buiten moeten treden en zouden wij vrij zijn geweest om dat resultaat in het openbaar te kritiseren. Maar zo is het gelukkig niet gelopen.

1. Lodewijk Valk is senior raadsheer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en was tot 1 april 2016 voorzitter van de pachtkamer en van de Centrale Grondkamer; hij is tevens senior onderzoeker bij de Radboud Universiteit te Nijmegen. Gerard Sniijders is oud-advocaat en oud-hoogleraar agrarisch recht. Rianne Verbakel-van Bommel is senior jurist bij Remie.
2. 'Het Akkoord van Spelderholt', *Agr.r.* 2014, p. 307 e.v.
3. De tekst van het Eindakkoord van Spelderholt (blijvend uit de brief aan de Staatssecretaris van Economische Zaken van 20 april 2016 en de daarbij behorende bijlagen) is na deze bijdrage afgedrukt op p. 237 e.v.
4. Brief van 17 juli 2014 aan de Staatssecretaris van Economische Zaken, *Agr.r.* 2014, p. 326.
5. *Kamerstukken II 2014/15, 27924*, 61.

Het is onnodig om ons verhaal geheel opnieuw te vertellen. Het Eindakkoord van Spelderholt stemt in sterke mate overeen met het deelakkoord. We zullen hierna dus veel verwijzen naar onze bijdrage van september 2014. Aan het slot komen wij terug op de positie van de BLHB en het NAJK en blikken we kort vooruit.

2. Verschillende pachtvormen in lijn

Wij noemden in september 2014 de tweeslachtigheid van de huidige regeling hét probleem dat moet worden opgelost.⁶ Die regeling 'straft' de zeldzame eigenaar die nog bereid is om regulier te verpachten af met een geregleerde prijs (die de praktijk in de meeste gevallen ervaart als kunstmatig laag). Dezelfde regeling 'beloont' de eigenaar die zijn handen ten opzichte van de pachter zoveel als mogelijk vrij wenst te houden en daarom een kortdurende geliberaliseerde pachtovereenkomst afsluit, juist met een vrije prijs (in de praktijk in vrijwel alle pacht prijsgebieden aanmerkelijk hoger dan de regionorm zoals die voor reguliere pacht geldt). Bij die stand van zaken spreekt het vanzelf dat bijna alle nieuw afgesloten pachtovereenkomsten kortdurende geliberaliseerde pacht betreffen.

Dat behoeft geen probleem te zijn, maar is het te vaak wel. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst, zeker wanneer zij voor niet meer dan hooguit enkele jaren wordt afgesloten, biedt de pachter onvoldoende zekerheid voor de toekomst. Wil de pachter investeren in bijvoorbeeld een nieuw bedrijfsgebouw of anderszins uitbreiden, dan kan dit gebrek aan zekerheid omtrent het langdurige gebruik van de grond ertoe leiden dat financiering van de investering onmogelijk wordt, althans extra bezwaarlijk. Onzekerheid over het gebruik van het pachtobject in de toekomst werkt tegelijk ook minder zorgvuldig bodemgebruik in de hand. De pachter die uitzicht heeft op het langdurig gebruik van de grond zal ook uit eigenbelang op die grond zuinig zijn. Een pachter die dat uitzicht niet heeft, komt in de verleiding om de voorrang te geven aan de op korte termijn te behalen teeltopbrengst.

Een nieuw pachtstelsel behoort weer uitzicht te bieden op het afsluiten van langdurende pachtovereenkomsten. De verschillende pachtvormen moeten daarvoor 'in lijn' zijn, dat wil zeggen dat zij zowel voor de verpachter als de pachter onder omstandigheden aantrekkelijk moeten kunnen zijn, afhankelijk van de plaats die de verpachte onroerende zaak in het bedrijf van de pachter inneemt en de prijs die de pachter in verband daarmee voor zijn rechtspositie overheeft. Ook 'binnen' iedere pachtvorm behoort er geen mechanisme te bestaan dat kortdurende pachtovereenkomsten stimuleert ten koste van langdurende; het afsluiten van langdurende overeenkomsten moet een aantrekkelijke optie kunnen zijn.

Het Eindakkoord van Spelderholt kent dezelfde vier pachtvormen als het deelakkoord⁷ en zij zijn op één punt na ook op dezelfde wijze op elkaar afgestemd:

- Nieuwe reguliere pachtovereenkomsten* kennen een vrije aanvangsprijs. De pachter die belang heeft bij de zekerheden die reguliere pacht hem bieden, kan dus proberen de eigenaar over de streep te trekken door een extra hoge pacht prijs aan te bieden. Zoals bekend bestaat die mogelijkheid nu niet omdat de grondkamer de overeengekomen prijs zal verlagen (art. 7:319 lid 1 aanhef en onder a BW) en de verpachter dit zich vooraf zal realiseren.
- Voor veel eigenaren zal het ontbreken van een eenduidige eindtermijn bij reguliere pacht een aanstoot blijven; ook heeft niet iedere pachter belang bij het beschermingsniveau van de reguliere pacht. *Loopbaanpacht* is dan het duurzame alternatief. Deze pachtvorm biedt de pachter zekerheid tot zijn AOW-leeftijd of, als dat langer duurt, voor 25 jaar. De verpachter heeft de zekerheid dat de overeenkomst na de overeengekomen termijn eindigt en dat hij te zijner tijd een geheel nieuwe afweging zal kunnen maken. De prijs van loopbaanpacht kan niet worden getoetst, tenzij partijen dat overeenkomen.
- Geliberaliseerde pacht verdwijnt. *Flexibele pacht* komt er voor in de plaats. Deze flexibele pacht is anders dan geliberaliseerde pacht ook mogelijk met betrekking tot gebouwen. De prijs van flexibele pacht kan worden getoetst. De norm bij die prijstoetsing is volgens het Eindakkoord van Spelderholt anders dan volgens het deelakkoord. Hierna gaan wij daar uitvoerig op in.
- Voor bijzondere teelten met een relatief hoog rendement geldt de mogelijkheid van prijstoetsing niet: *teelt pacht*. Ook op dit punt houdt het Eindakkoord van Spelderholt niets anders in dan het deelakkoord.

Wat betreft de verschillende pachtvormen van het voorgestelde nieuwe recht is de norm van de prijstoetsing in geval van flexibele pacht dus hét verschil tussen het eindakkoord en het deelakkoord (hierna onder 3). De twee andere verschillen van wezenlijk belang zien beide niet op het nieuwe recht, maar op de prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Die verschillen betreffen in de eerste plaats het overgangsrecht als zodanig (hierna onder 4) en in de tweede plaats de herziening van rechtswege van de pacht prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten gedurende de in het voorgestelde overgangsrecht voorziene overgangstermijn (hierna onder 5). Wat betreft de inhoud van het voorgestelde nieuwe recht kunnen we voor het overige dus verwijzen naar onze bijdrage van september 2014.

6. A.w. p. 307.

7. Afgezien van de pacht van kleine oppervlakten (art. 7:395 BW) en verpachting door openbare lichamen (art. 7:385 e.v. BW). Vergelijk hoofdstuk 7 Eindakkoord van Spelderholt.

3. Alle pachtprizen zijn vrij, maar sommige pachtprizen zijn vrijer dan andere

Voor FPG was de in het Akkoord van Spelderholt voorziene korting voor de prijs van flexibele pacht⁸ een breekpunt. Samen met de voorzitters van de BLHB en FPG hebben de initiatiefnemers in de zomer van 2015 gezocht naar een alternatief. Daarbij heeft voor ons steeds voorop gestaan dat de huidige situatie, waarin geliberaliseerde pacht voor korte duur voor de verpachter steeds het meest aantrekkelijk is, niet zou mogen worden gecontinueerd. Anders gezegd, de flexibele pacht als opvolger van de geliberaliseerde behoort een mechanisme in zich te hebben dat de omvang van het gebruik van die vorm afremt. Indien beide partijen belang hebben bij een vrije pachtvorm voor korte duur, bestaat tegen zo'n overeenkomst geen enkel bezwaar. Maar het moet niet zo zijn dat de voordelen van kortdurende flexibele pacht voor verpachters zozeer overheersen, dat een pachter die belang heeft bij een andere vorm die hem meer zekerheid biedt, kansloos is wanneer hij een eigenaar tot het aangaan van een pachtovereenkomst in die andere vorm probeert te bewegen.

Beide posities, die van FPG en van de initiatiefnemers, bleken lastig verenigbaar. Voor FPG lag iedere afspraak die flexibele pacht in negatieve zin in een uitzonderingspositie zou plaatsen, uiterst gevoelig. Op dat moment leek aan de zijde van de pachters het overgangsrecht de belangrijkste kwestie. Een uitruil tussen beide punten was – dat zal uit het voorgaande duidelijk zijn – voor de initiatiefnemers onbespreekbaar. En petit comité hebben we een voorstel geformuleerd waarvan men het principe met een knipoog naar Animal Farm van George Orwell⁹ kan omschrijven als: 'Alle pachtprizen zijn vrij, maar sommige pachtprizen zijn vrijer dan andere.'

Het uitgangspunt is dat de pachtprijs van *alle* pachtvormen in vrijheid kan worden overeengekomen, maar dat een zogenoemde correctieve toetsing van de prijs bij alle pachtvormen, behalve teelpacht, mogelijk is. Daarbij geldt als maatstaf de gemiddelde marktprijs van vergelijkbare pachtobjecten met dezelfde pachtvorm, tegen vergelijkbare voorwaarden en in vergelijkbare omstandigheden. Excessen blijven buiten beschouwing doordat de 10% hoogste prijzen bij de vergelijkingstoets worden geëlimineerd, evenals de 10% laagste prijzen. Een door partijen overeengekomen indexering wordt eveneens getoetst aan hetgeen bij vergelijkingsobjecten gebruikelijk blijkt.¹⁰

De vrijheid van de 'vrije prijs' is dus betrekkelijk, want een correctieve toets is mogelijk. Ook de gelijkheid van de diverse pachtvormen wat betreft de prijstoetsing is betrekkelijk. Die gelijkheid heeft

feitelijk alleen betrekking op de toetsingsmaatstaf. Voor het overige zijn de verschillen groot:

- a. Toetsing van de pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten is niet mogelijk voor zover het betreft de eerste pachttermijn. Die eerste termijn is volgens de wet 12 jaar voor een hoeve en 6 jaar voor los land, maar partijen kunnen een langere duur overeenkomen (art. 7:325 BW). De agrarische ondernemer die een reguliere pachtovereenkomst nastreeft, kan dus proberen de eigenaar over de streep te trekken door een goede pachtprijs te bieden voor een eerste pachttermijn die langer is dan de wettelijke duur.
- b. Toetsing van de pachtprijs van loopbaanpacht is alleen mogelijk indien partijen dat zijn overeengekomen. De hoofdregel is dus dat de pachtprijs van loopbaanpacht niet kan worden getoetst. De agrarische ondernemer die een loopbaanpachtovereenkomst nastreeft, kan dus de eigenaar zekerheid bieden over de hoogte van de pachtprijs gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst.
- c. Toetsing van de pachtprijs van flexibele pacht is mogelijk vanaf dag één. Die toetsing kan ook achteraf nog worden verzocht, nadat de pachtovereenkomst is geëindigd. Dit geldt weliswaar ook bij de andere pachtvormen (mits toetsing hoe dan ook mogelijk is, dus wat betreft reguliere pacht niet gedurende de eerste pachttermijn en bij loopbaanpacht alleen als partijen de mogelijkheid van toetsing zijn overeengekomen), maar zal bij (kortdurende) flexibele pacht zich feitelijk gemakkelijker voordoen. De gewone verjaringstermijnen uit het Burgerlijk Wetboek vormen de enige begrenzing.¹¹ Dit is een belangrijk verschil met het Akkoord van Spelderholt, volgens welke toetsing moest worden verzocht binnen één jaar na het aangaan van de pachtovereenkomst, of zelfs binnen een half jaar indien de overeengekomen duur een jaar of korter zou zijn.¹²

Met het voorgaande is impliciet nog een ander verschil met het Akkoord van Spelderholt benoemd. In het deelakkoord was opgenomen dat een verzoek tot herziening van de pachtprijs van nieuwe reguliere pacht alleen ontvankelijk zou zijn indien zich een wijziging van omstandigheden had voorgedaan ten opzichte van de uitgangspunten die partijen bij de aanvang in hun overeenkomst hadden verdisconteerd en die een vaststelling van een andere (herziene) pachtprijs rechtvaardigt.¹³ Van dit principe is afscheid genomen in het Eindakkoord. Het was niet verenigbaar met de beoogde gelijkheid van de diverse pachtvormen wat betreft de toetsingsnorm. Bovendien kan men zich afvragen of de drempel voor herziening in het deelakkoord niet al te hoog lag: uiteraard kan men bij het aangaan van een nieuwe reguliere pachtovereenkomst

8. Hoofdlijn 12 Akkoord van Spelderholt.

9. George Orwell (1903-1950).

10. Alles hoofdlijn 10 Eindakkoord van Spelderholt.

11. Hoofdlijn 9 Eindakkoord van Spelderholt.

12. Hoofdlijn 10 Akkoord van Spelderholt.

13. Hoofdlijn 13 Akkoord van Spelderholt.

maar beperkt voorzien wat de toekomst zal kunnen brengen.

De praktische implicaties van het voorgestelde stelsel zien wij als volgt.

Het organiseren van een inschrijving voor flexibele pacht heeft weinig zin. Niets verhindert de winnaar van de inschrijving om toetsing van de pachtprijs te vragen. Hij kan dat ook nog doen nadat hij bij de volgende inschrijving voor dezelfde grond buiten de boot is gevallen.

Inschrijvingen met betrekking tot loopbaanpacht zijn om een andere reden onwaarschijnlijk. Omdat loopbaanpacht ten minste duurt tot de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter, is de eindtermijn voor iedere inschrijver verschillend. Daarmee zijn de verschillende biedingen dus niet alleen wat betreft de prijs verschillend. Dat maakt het organiseren van een inschrijving voor loopbaanpacht, zo niet onmogelijk, in ieder geval uitermate lastig.

Wat betreft nieuwe reguliere pacht laat inschrijving zich in theorie denken. Naar het zich laat aanzien zal het aantal gegadigden echter gering zijn, zeker wanneer de organiserende eigenaar een lange eerste pachttermijn bedingt. Alleen agrarische ondernemers die bij bepaalde grond een bijzonder belang hebben en daar gedurende de gehele eerste pachttermijn een hoge prijs voor over hebben, zullen geïnteresseerd zijn. Daarom is het de vraag of een inschrijving in dit geval de hoogste prijs oplevert, en ligt het waarschijnlijk meer voor de hand dat eigenaren die bereid zijn om regulier te verpachten op individuele basis met geïnteresseerde agrarische ondernemers zullen onderhandelen.

Het mechanisme volgens welk ook achteraf, na het eindigen van de pachtovereenkomst, om een correctieve toets van de pachtprijs kan worden verzocht, brengt mee dat de verpachter blijvend belang heeft bij een goede verstandhouding met de pachter. Gaan partijen met ruzie uiteen, dan ligt een verzoek van de pachter om een correctieve toets van de pachtprijs voor de hand. Het vastrecht voor de toetsing zal, zo zijn de partijen bij het eindakkoord overeengekomen, betrekkelijk laag zijn; de kosten van de correctieve toetsing zullen voor het overige worden omgeslagen over alle bij de grondkamer geregistreerde pachtovereenkomsten.¹⁴ Verhalen over achteraf door een pachter 'teruggehaalde' pachtssommen, zullen zich in de praktijk rondvertellen en rentmeesters zullen de eigenaren ervoor waarschuwen per se voor de hoogste prijs te gaan. En dat is precies onze bedoeling.

Wie het voorgestelde stelsel vergelijkt met het huidige recht, moet bedenken dat het huidige recht onderscheid maakt tussen geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter en geliberaliseerde pacht voor meer dan 6 jaar (art. 7:397 BW). Wat betreft de laatste categorie is het pachtprijsstelsel van toepassing; voor kortdurende geliberaliseerde pacht geldt dat de pachtprijs onaantastbaar is. Deze huidige regel leidt er in de praktijk toe dat eigenaren massaal

de voorkeur geven aan kortdurende geliberaliseerde pacht. Hun pachters hebben veelal weinig keus. In het voorgestelde stelsel is kortdurende flexibele pacht niet aantrekkelijker dan langdurende, in ieder geval niet wat betreft de pachtprijs. Dit betekent dat ook *binnen* de pachtvorm van de flexibele pacht een verduurzaming van pachtverhoudingen wordt bevorderd: een flexibele pachtovereenkomst voor 10 jaar is uit oogpunt van duurzaamheid en bedrijfscontinuïteit voor de pachter een duidelijke winst ten opzichte van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor maximaal 6 jaar nu.

4. Het overgangsrecht

Als we spreken over 'overgangsrecht' is het belangrijk om vooraf vast te stellen dat de reguliere pacht niet van inhoud verandert: het gaat om dezelfde bundel rechten die aan de pachter wordt toegekend. Het enige wat verandert is dat de prijs voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten vrij is en wat betreft de eerste pachttermijn onaantastbaar (en daarmee 'vrij' dan de pachtprijs van flexibele pacht). Alleen wat betreft de prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten is dus overgangsrecht nodig. Dat overgangsrecht ziet uitsluitend op het moment waarop de grondkamer voor het eerst kan worden gevraagd om een pachtprijs van een bestaande reguliere pachtovereenkomst te herzien volgens de nieuwe maatstaf (te weten: de gemiddelde marktprijs voor vergelijkbare reguliere pachtovereenkomsten). Bij gelegenheid van die eerste herziening wordt de geregleerde pachtprijs van het huidige pachtrecht dus ingeruild voor een nu nog onbekende marktprijs. Op voorhand staat niet vast dat die marktprijs hoger zal zijn dan de huidige geregleerde prijs, maar dat ligt wel voor de hand. Daarom hebben de huidige reguliere pachters belang bij een zo lang mogelijke overgangstermijn.

Dit overgangsrecht was en is voor de initiatiefnemers niet van principieel belang. De toekomst van het pachtrecht, dat is hetgeen waar het ons om gaat. Wat betreft het overgangsrecht kwam onze positie erop neer dat wij partijen slechts adviseerden; een eigen onderhandelingsinzet hadden wij niet. Hetzelfde petit comité dat een nieuw voorstel formuleerde over de prijstoets van flexibele pacht, werd het eens over een nieuw voorstel omtrent een (naar het oordeel van de initiatiefnemers zeer ruime) overgangstermijn voor de prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten.

Zittende pachters worden hoe dan ook niet geconfronteerd met een herziening van de pachtprijs aan de hand van de gemiddelde marktprijs. Wordt binnen vier jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe recht een bedrijfsopvolger in de plaats gesteld of aangesteld tot medepachter, dan geldt ook voor deze nieuwe pachter dat hij niet kan worden geconfronteerd met een herziening van de pachtprijs volgens het nieuwe stelsel. Hetzelfde geldt indien de zittende pachter binnen 6 jaar na inwerkingtreding van het nieuwe recht overlijdt: het huidige stelsel van pachtprijsbeheersing blijft gelden voor

14. Hoofddlijn 8 Eindakkoord van Spelderholt.

de erfgenamen van deze pachter. Tot nu toe niets nieuws ten opzichte van het voorstel dat reeds ten tijde van het Akkoord van Spelderholt op tafel lag, maar waarover toen geen overeenstemming kon worden bereikt. Het nieuwe is gelegen in een aanzienlijk langere termijn voor pachtafhankelijke bedrijven.¹⁵ Die langere termijn komt neer op een eerbiediging van de oude situatie voor een extra generatie. In geval van indeplaatsstelling of medepacht binnen 30 jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe recht geldt het huidige stelsel van pacht-prijsbeheersing tot het einde van de loopbaan van de nieuw aangestelde pachter. Voor de pachter die als erfgenaam opvolgt geldt een termijn van 32 jaar. Uiteraard is van groot belang wat onder een pachtafhankelijk bedrijf moet worden verstaan. Van een pachtafhankelijk bedrijf in de zin van het eindakkoord is sprake indien de pachtovereenkomst op gebouwen betrekking heeft, dan wel meer dan 37,5% van de bedrijfsoppervlakte wordt gepacht, met een minimum van 3 hectare. Uiteraard is 37,5% een arbitraire grens. In de leeswijzer bij het eindakkoord hebben wij openhartig vermeld hoe we tot dat percentage zijn gekomen, namelijk door het gemiddelde te nemen van de grens van 25% zoals die voorkwam in het kabinetsstandpunt van 11 september 2001¹⁶ en de door het CBS aangehouden grens van 50%.

5. De herziening van rechtswege van de prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten

Voor nieuw af te sluiten reguliere pachtovereenkomsten geldt volgens het voorgestelde recht niet alleen dat partijen vrij zijn om de aanvangsprijs te bepalen, maar ook de wijze waarop die aanvangsprijs in volgende jaren wordt herzien. Partijen zijn dus vrij in hun keuze voor de een of andere vorm van indexering. Voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten voorziet art. 7:333 lid 1 BW in herziening van rechtswege volgens de normen van het Pachtprijsbesluit 2007. Wij hebben het dus over het veranderpercentage van art. 2 lid 1 Pachtprijsbesluit 2007, met toepassing van de bandbreedtebepaling van art. 2a Pachtprijzenbesluit 2007, dan wel – voor het geval dat het een reguliere pachtovereenkomst zou betreffen die na 31 augustus 2007 is ingegaan – het mechanisme van art. 2b Pachtprijzenbesluit 2007.¹⁷ Bij gelegenheid van het Akkoord van Spelderholt was overeengekomen dat het veranderpercentage – dat jaarlijks door de Staatssecretaris van Economische Zaken wordt vastgesteld op basis van door het LEI gemaakte berekeningen – zou worden vervangen door een nieuw te ontwikkelen index, af te leiden van de prijsontwikkeling van agrarisch

onroerend goed.¹⁸ De uitgesproken bedoeling van die afspraak was afscheid te nemen van de pieken en dalen van het huidige stelsel. Het meergenoemde petit comité kwam in de zomer van 2015 met een eenvoudiger alternatief: het ontwikkelen van een nieuwe index zou achterwege kunnen blijven en aansluiting zou kunnen worden gezocht bij de normwaarderingen van cultuurgronden door de belastingdienst in de verschillende regio's. Voor de pachtersorganisaties bleek dit alternatief niet verteerbaar. De waarborgen van het huidige systeem met een directe relatie met de zogenaamde grondbeloning (art. 7:327 lid 2 BW uitgewerkt in art. 4-10 Pachtprijsbesluit 2007) wenste men niet prijs te geven. Bij gelegenheid van het Eindakkoord van Spelderholt hebben de partijen bij dat akkoord elkaar gevonden in het behoud van het huidige stelsel. De brief aan de Staatssecretaris van Economische Zaken van 20 april 2016 vermeldt op dit punt het volgende:

'Anders dan het deelakkoord bevat de eindtekst waarover nu door de meeste organisaties een akkoord is bereikt geen afspraken omtrent de herziening van rechtswege van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Het huidige systeem van prijsbeheersing blijft gedurende de overgangstermijn ongemoeid. Wel delen de partijen bij het eindakkoord met elkaar het gevoel dat ernaar zou moeten worden gestreefd om de pieken en dalen van het huidige systeem af te vlakken, terwijl daarnaast de huidige verschillen in de prijzen tussen (sommige van) de verschillende regio's een verklaring behoeven.'

Het komt er dus op neer dat de partijen bij het eindakkoord nog steeds de wens hebben dat (diepe) pieken en dalen minder zullen voorkomen dan thans, maar dat zij daarvoor de huidige systematiek niet wensen op te offeren. Het zal moeten blijken of het binnen de huidige systematiek inderdaad mogelijk is om pachtprijzen minder te doen fluctueren. De verwijzing naar de verschillen in de prijzen per regio ziet op een enkele pachtprijsregio waarin de trend van de pachtprijs sterk afwijkt van de landelijke trend.

6. De positie van de BLHB en het NAJK

Zoals gezegd zijn de BLHB en het NAJK geen partij bij het eindakkoord. Helaas blijken wij deze organisaties in de loop van het proces kwijt te zijn geraakt. Het is duidelijk dat binnen de BLHB zorg over de gevolgen van een vernieuwing van het pachtrecht voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten een zeer grote rol speelt. Tegelijk blijft men echter benadrukken dat men wel nog steeds achter het deelakkoord van 2014 staat. Dat de verschillen tussen het eindakkoord en het deelakkoord het

15. Hoofdlijn 15 Eindakkoord van Spelderholt.

16. Kamerstukken II 27 924, nr. 1.

17. Vergelijk uitvoerig W.L. Valk, 'De systematiek van het Pachtprijzenbesluit 2007', *Agr.r.* 2014, p. 123 e.v.

18. Hoofdlijn 14 Akkoord van Spelderholt.

uitstappen van de BLHB niet volledig kunnen verklaren, blijkt uit de voorstellen die de BLHB reeds tijdens de onderhandelingen in de openbaarheid bracht.¹⁹ In die voorstellen blijft de reguliere pacht wat hij is. Het verschil met het bestaande recht is dat de prijs van geliberaliseerde pacht van 6 jaar of korter zou worden getoetst, waarbij een hogere prijs geldt dan voor reguliere pacht. In de ogen van ons als initiatiefnemers is dat een voorstel dat de tweeslachtigheid van het huidige stelsel bestendigt. Voor het ter beschikking stellen van de kleinste bundel rechten (geliberaliseerde pacht voor een korte duur) zou nog steeds de hoogste prijs kunnen worden betaald. Het verschil met de huidige situatie is slechts dat die prijs niet langer de marktprijs zou zijn, maar een door de overheid vastgestelde maximumprijs. Later heeft de BLHB aan zijn voorstel toegevoegd dat in geval van nieuwe reguliere pacht een 'opstappgeld' mag worden betaald.²⁰ Een geregleerde pachtprijs en een in hoogte vrij te bepalen opstappgeld is ons inziens een onwenselijke combinatie. Los daarvan geldt het belangrijke praktische bezwaar dat de agrarische ondernemer die regulier pachter wenst te worden het opstappgeld – naar het zich laat aanzien een fors bedrag²¹ – doorgaans met vreemd vermogen zal moeten financieren. Die financiering zal veelal problematisch zijn.²² Een belangrijk element voor de BLHB lijkt te zijn dat volgens het eigen plan overgangsrecht in het geheel niet aan de orde is. Zorg bij de achterban over de ontwikkeling van de marktprijs voor nieuwe reguliere pacht volgens de uitgangspunten van het Akkoord van Spelderholt lijkt in ieder geval mede een drijfveer te zijn geweest voor de BLHB om niet mee te doen met het eindakkoord.

Dat de kans op een volledig akkoord waarbij ook de BLHB partij zou kunnen zijn sterk was afgenomen, werd ons reeds ten tijde van het gesprek met de toenmalige staatssecretaris begin november

2015 duidelijk. Dat de BLHB heeft moeten afhaken, kwam dus niet als een verrassing.

Wat ons als initiatiefnemers wel heeft verrast, is dat ook het NAJK ons eindvoorstel heeft verworpen. Wij beperken ons tot de opmerking dat het Eindakkoord van Spelderholt belangrijke verbeteringen in de positie van aankomende pachters biedt en naar onze overtuiging dus in het belang is van de achterban van het NAJK. Voor zover die achterban bestaat uit bedrijfsopvolgers van zittende reguliere pachters, geldt uiteraard hetzelfde als wat wij hiervoor opmerkten over de positie van de BLHB.

Wij sluiten deze paragraaf af met de opmerking dat het een misverstand is om te menen dat het thans ongewijzigd laten van de reguliere pacht enige waarborg biedt dat deze pachtvorm op langere termijn ongemoeid zal worden gelaten. Anders dan in pachterskringen wel wordt gedacht, vormt reguliere pacht geen rustig bezit. Reeds gedurende enkele decennia klinkt een roep om het Nederlands pachtrecht fundamenteel te herzien. Het gaat daarbij juist om de reguliere pacht, gelet op de sterke bescherming van pachters; een bescherming die in het nadeel van pachters blijkt uit te werken, aangezien zij het tot stand komen van nieuwe overeenkomsten verhindert. Het Eindakkoord van Spelderholt biedt naar onze overtuiging een fundamentele herziening, waarmee aan de roep wordt tegemoet gekomen. Indien een dergelijke herziening thans niet zou plaatsvinden, zal de roep blijven bestaan en zal de discussie over een fundamentele herziening binnen enkele jaren opnieuw opblaaien. Of pachters er dan beter van af zullen komen dan met het Eindakkoord, valt te betwijfelen.

7. Vooruitblik

Wat de omstandigheid dat niet alle belangenorganisaties partij zijn bij het Eindakkoord van Spelderholt betekent voor de kansen dat het akkoord in wetgeving zal worden omgezet, valt op dit moment nog niet te zeggen. Het spreekt vanzelf dat die kansen minder groot zijn dan wanneer het zou zijn gelukt om alle belangenorganisaties op één lijn te krijgen. Maar uiteraard heeft de wetgever een eigen verantwoordelijkheid. Ook zonder een akkoord is wetgeving bestaanbaar en dus is ook wetgeving mogelijk op basis van een akkoord waarbij niet alle relevante belangenorganisaties partij zijn. De klachten over het huidige stelsel zullen hoe dan ook blijven aanhouden. De tweeslachtigheid van het huidige stelsel staat daarvoor garant. Berichten over inschrijvingen voor kortdurende geliberaliseerde pacht vergroten de onrust aan de zijde van pachters. Naar onze overtuiging is het een illusie om te denken dat binnen afzienbare tijd alsnog een volledig akkoord zal kunnen worden bereikt. In ieder geval wat betreft de BLHB achten wij de kans daarop verkeken. Maar ook zonder volledige overeenstemming valt niet weg te poetsen wat er in de afgelopen jaren is gebeurd. In diverse uitingen verdedigen BLHB en NAJK nog steeds het deelakkoord. Dit betekent ons inziens dat de wetgever ook beide,

19. *De Landpachter*, februari 2016.

20. *De Landpachter*, april 2016, p. 3.

21. Ter hoogte van de pachtdruk, die in geval van een op dezelfde wijze als nu geregleerde pachtprijs onverminderd hoog zal blijven, dus al snel 40% van de vrije verkeerswaarde.

22. Stellen wij ons voor dat een pachter met het oog op een investering in een nieuw bedrijfsgebouw de zekerheid van reguliere pacht wenst. In dit voorbeeld behoeft de pachter volgens het BLHB-plan niet alleen financiering voor de stichtingskosten van het nieuwe bedrijfsgebouw, maar ook voor het opstappgeld. Wat betreft de stichtingskosten geldt dat de pachter de bank zekerheid kan bieden in de vorm van een hypotheekrecht op het nieuwe gebouw (als hij eigenaar van dat gebouw wordt, althans beperkt gerechtigde), respectievelijk van verpanding van zijn aanspraak op de verpachter uit hoofde van het melioratierecht (art. 7:350 BW). Wat betreft het opstappgeld is een dergelijk voor de hand liggend zekerheidsobject er niet. Dat kan leiden tot afwijzing van de kredietaanvraag en dus tot het afketsen van de reguliere pacht, of tot voor de pachter bezwaarlijke voorwaarden (zoals een extra hoge rente, borgstelling door een vermogend familielid etc.).

het deelakkoord en het eindakkoord tot uitgangspunt van een nieuwe regeling zal kunnen nemen. Wat betreft de verschillen tussen beide moet dan uiteraard de knoop nog worden doorgehakt, maar dat past volledig bij de rol van de wetgever in ons staatsbestel en is in feite weinig bijzonder.

Uiteraard is het vanuit de studeerkamer mogelijk om nieuwe alternatieven te bedenken voor het met het eindakkoord (en het deelakkoord) voorgestelde nieuwe recht. Vele van die alternatieven zijn tussen ons drieën besproken en een deel ervan zijn door ons ook aan de belangenorganisaties voorgelegd. Maar draagvlak voor zulke alternatieven is er naar onze overtuiging op dit moment niet. En de deskundigheid in politiek Den Haag, nodig om de inhoud van een alternatief voorstel op waarde te schatten, is beperkt. Daarom is het nu of nooit. Dat 'nu' kan eventueel ook de komende kabinetsformatie zijn. Blijft het dossier pacht langer liggen, dan lopen we het risico dat het draagvlak ook bij de organisaties die partij bij het eindakkoord zijn, alsnog zal verlopen. In onze ogen zou dat een gemiste kans zijn: de tweeslachtigheid van het huidige pachtrecht heeft te veel nadelen voor de agrarische praktijk;²³ alles bij het oude laten is voor een toekomstgerichte landbouw een al te ongunstig alternatief.

23. Zie onder meer: G.M.F. Snijders, 'Vragen over pacht, Preadvies voor de jaarvergadering van de Vereniging voor Agrarisch Recht 2012', *Agr.r.* 2012, p. 57 e.v.; W.L. Valk, 'Waarom moet er wat gebeuren?', *Agr.r.* 2012, p. 210 e.v.; W.L. Valk, 'Het reservaat van de pacht', *Ars Aequi* 2012, p. 900 e.v.; G.M.F. Snijders, 'Van evaluatie tot reanimatie', *Agr.r.* 2014, p. 254-260 en W.L. Valk, 'De evaluatie gewogen', *Agr.r.* 2014, p. 261-270.

Aan de Staatssecretaris van Economische Zaken

Rosmalen, 20 april 2016

Excellentie,

Op 2 november 2015 hebben wij, tezamen met de meest direct betrokken partijen bij het toenmalige deelakkoord (het zogenaamde Akkoord van Spelderholt), een gesprek gehad met uw voorganger. Wij zijn toen uiteengegaan met de intentie om de onderlinge besprekingen voort te zetten en zo mogelijk de nog resterende geschilpunten te overbruggen. Thans doen wij u verslag van het vervolg.

De initiatiefnemers hebben na 2 november 2015 gesprekken gevoerd met de partijen, deels in bilaterale besprekingen, deels in telefonische contacten en uiteindelijk vandaag plenair. Het resultaat is een eindtekst waarin alle partijen zich kunnen vinden, met uitzondering van de Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland (BLHB) en het Nederlands Agrarisch Jongeren Contact (NAJK). Over de positie van deze beide organisaties hierna meer.

De organisaties die op basis van de eindtekst, als een samenhangend pakket van verbeteringen van het huidige pachtstel, een akkoord hebben bereikt zijn:

LTO Nederland (LTO)

Federatie Particulier Grondbezit (FPG)

ASR Vastgoed Vermogensbeheer (ASR)

De 12 Landschappen

Vereniging Natuurmonumenten

Bedoelde eindtekst houdt vast aan de hoofdlijnen van het deelakkoord, maar bevat een nadere overeenstemming met betrekking tot met name het overgangsrecht en de wijze van (correctieve) prijstoetsing van de diverse pachtvormen.

Anders dan het deelakkoord bevat de eindtekst waarover nu door de meeste organisaties een akkoord is bereikt geen afspraken omtrent de herziening van rechtswege van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Het huidige systeem van prijsbeheersing blijft gedurende de overgangstermijn ongemoeid. Wel delen de partijen bij het eindakkoord met elkaar het gevoel dat ernaar zou moeten worden gestreefd om de pieken en dalen van het huidige systeem af te vlakken, terwijl daarnaast de huidige verschillen in de prijzen tussen (sommige van) de verschillende regio's een verklaring behoeven.

De initiatiefnemers betreuren het dat het niet is gelukt om ook de BLHB en het NAJK bij het eindakkoord te doen aansluiten. Verschillen van opvatting bleken helaas niet te kunnen worden overbrugd.

De BLHB wijst ook de laatste tekst van de initiatiefnemers af en heeft een eigen plan gepresenteerd.

Het NAJK heeft aangegeven onvoldoende vertrouwen te hebben dat de nu gepresenteerde eindtekst leidt tot het sluiten van langdurige pachtovereenkomsten en ook het geformuleerde overgangsrecht heeft niet de instemming van deze organisatie.

De initiatiefnemers menen dat de eindtekst waarover nu door de meeste organisaties een akkoord is bereikt, een wezenlijke bijdrage kan leveren aan een noodzakelijke hervorming van het pachtrecht in het belang van duurzame pachtverhoudingen en duurzaam bodemgebruik, waarbij op evenwichtige wijze rekening wordt gehouden met de belangen van verpachters én pachters (van zittende pachters, maar ook van startende en aankomende agrarische ondernemers).

Het eindakkoord betreft de hoofdpunten van het nieuwe stelsel. De partijen bij het akkoord achten het van essentieel belang dat bij de voorbereiding van een wetsvoorstel waarin deze hoofdpunten worden uitgewerkt, de initiatiefnemers zullen worden betrokken. In het bijzonder is mr. G.M.F. Snijders daarvoor beschikbaar. Daarnaast gaan de betrokken belangenorganisaties er van uit dat zij over de inhoud van bedoeld wetsvoorstel zullen worden geconsulteerd.

Namens de initiatiefnemers,

Hoogachtend,

W.L. Valk



Bijlagen:

Eindtekst Spelderholt april 2016 (met bijlagen)

Lijst van deelnemers aan het overleg

Eindtekst Spelderholt april 2016

De leeswijzer voor wie deze gewijzigde hoofdlijnen wil vergelijken met die van het Akkoord van Spelderholt luidt als volgt:

- De hoofdlijnen 1-4 zijn ongewijzigd gebleven.
- Hoofdlijn 5 is vervallen, in verband met het wegvallen van de prijskorting bij flexibele pacht.
- Hoofdlijn 6 (5 nieuw) is opnieuw geformuleerd om de bijzondere status van teelpacht beter te laten uitkomen.
- Hoofdlijn 7 (6 nieuw) met betrekking tot loopbaanpacht is ongewijzigd gebleven, afgezien van een tekstuele verduidelijking.
- Hoofdlijn 8 (7 nieuw) is gewijzigd omdat gebleken is dat de regeling van verpachting door openbare lichamen (een variant van reguliere pacht) niet kan worden gemist.
- Hoofdlijn 9 (8 nieuw) met betrekking tot enkel nog registratie van pachtovereenkomsten is ongewijzigd, afgezien van een ondergeschikte tekstuele wijziging en een verduidelijking.
- Hoofdlijnen 10 en 11 zijn samengevoegd (9 nieuw). De gewone verjaringstermijnen van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing in plaats van de termijnen die in het Akkoord van Spelderholt waren opgenomen.
- Hoofdlijnen 12 en 13 zijn gewijzigd (10-13 nieuw) in verband met het vervallen van de prijskorting bij flexibele pacht en de gelijklopende prijsstoets bij alle pachtvormen, namelijk een toetsing aan de marktprijzen; daarbij blijven steeds excessen buiten beschouwing. In verband met de eigenaardigheden van de verschillende pachtvormen, verschilt wel het moment waarop voor het eerst toetsing van de pachtprijs mogelijk is.
- Hoofdlijn 14 van het Akkoord van Spelderholt is vervallen. Zie de brief aan de Staatssecretaris.
- Hoofdlijnen 14 (nieuw) en 15 geven de bereikte overeenstemming weer over het overgangsrecht met betrekking tot de pachtprijs van huidige reguliere pachtovereenkomsten. Er is onderscheid gemaakt tussen pachtafhankelijke en niet-pachtafhankelijke bedrijven. Wat betreft de definitie van pachtafhankelijke bedrijven is deels aangesloten bij die van de zogenaamde bedrijfspacht uit het kabinetsstandpunt van 11 september 2001. Wat betreft het aandeel losse grond in pacht is echter het gemiddelde genomen van de in bedoeld kabinetsstandpunt gehanteerde grens (25%, daar evenwel beperkt tot pacht van één verpachter) en de door het CBS aangehouden grens voor pachtafhankelijkheid (50%).
- Hoofdlijnen 16 tot en met 19 zijn ongewijzigd.
- Toegevoegd is hoofdlijn 20 over evaluatie van het nieuwe stelsel. Die evaluatie is nodig omdat de effecten van het nieuwe stelsel pas ten volle in de praktijk zullen blijken.

1. De reguliere pacht blijft, zij het dat één belangrijke verandering wordt voorgesteld: de aanvangsprijs wordt vrij. De markt kan aldus zelf de prijs bepalen die past bij de bedrijfszekerheid die de reguliere pacht pachters biedt (de praktijk zal kiezen voor een aanvangsprijs met indexering). Reguliere pacht blijft voor tenminste 12 jaar voor hoes en 6 jaar voor los land. De verpachting voor korte duur met toestemming van de grondkamer verval.

2. De geliberaliseerde pacht en de reguliere pacht voor korte duur met goedkeuring van de grondkamer gaan op in een nieuwe vorm, namelijk flexibele pacht.

3. Flexibele pacht biedt de pachter, net als nu geliberaliseerde pacht, geen continuatieright, geen mogelijkheid van indeplaatsstelling en ook geen voorkeursrecht.

4. Flexibele pacht wordt ook mogelijk voor hoeses en gebouwen (waaronder kassen en losse stallen).

5. Teeltpacht blijft en is bedoeld voor eenjarige en meerjarige teelten waarmee relatief hoge rendementen kunnen worden behaald. De pachtprijs van teeltpacht is nimmer voorwerp van toetsing.

6. Naast de vernieuwde reguliere pacht, de flexibele pacht en de teeltpacht komt er een nieuwe pachtvorm, namelijk de loopbaanpacht. Kenmerkend voor loopbaanpacht is dat de overeenkomst wordt aangegaan voor tenminste 25 jaar én niet eindigt vóór de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter. Er bestaat bij loopbaanpacht geen continuatierecht. Net als voor de andere pachtvormen is de pachtprijs in vrijheid door partijen overeen te komen. In plaatsstelling is weliswaar mogelijk, maar leidt niet tot een andere einddatum (doorgaans de AOW-gerechtigde leeftijd van de oorspronkelijke pachter). Voor het overige gelden voor de loopbaanpacht zoveel mogelijk dezelfde regels als voor reguliere pacht. Tot de contractsvrijheid van partijen omtrent de prijs behoort ook dat zij kunnen overeenkomen dat de pachtprijs kan worden herzien (bijvoorbeeld volgens een door partijen af te spreken index) en kan worden getoetst.

7. De pachtvorm pacht van kleine oppervlakten, waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijft bestaan. Reservaatspacht vervalt. Beheersverplichtingen zoals die nu in het kader van de reservaatspacht worden overeengekomen, zijn binnen alle pachtvormen toegelaten. De verpachting door openbare lichamen blijft een variant binnen de pachtvorm van de reguliere pacht.

8. Alle pachtovereenkomsten moeten ter registratie naar de grondkamer worden gezonden (geeft inzicht in de hoogte van pacht prijzen, van belang voor de hierna bedoelde pacht prijstoetsing; statistische gegevens over overeengekomen pacht prijzen zijn openbaar). Doordat pachtcontracten niet meer ter goedkeuring behoeven te worden voorgelegd, zal het vastrecht voor deze registratie veel lager kunnen liggen. Het bedrag van het vastrecht ligt iets hoger dan de kostprijs van de registratie, opdat het aanvullende vastrecht voor de hierna bedoelde correctieve toets betrekkelijk laag kan zijn. De huidige sancties op het niet (tijdig) inzenden gelden voor alle pachtvormen: de verpachter kan geen rechtsvordering instellen tot het betalen van de pacht prijs, en de pachtovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd en gaat in met ingang van het jaar na inzending.

9. Toetsing door de grondkamer vindt straks alleen nog plaats op verzoek van een contractspartij (in de praktijk veelal de pachter), tegen betaling van een beperkt aanvullend vastrecht voor de verzoekende partij. Deze correctieve toetsing heeft voor alle pachtvormen betrekking op eventuele schending van dwingend recht. Behalve voor teeltpacht kan de toetsing ook betrekking hebben op de pacht prijs (wat betreft loopbaanpacht indien partijen dat zijn overeengekomen). Bij teeltpacht ligt in de toetsing aan dwingend recht besloten dat wordt getoetst of partijen hun overeenkomst terecht als een teeltpachtovereenkomst hebben aangemerkt. De gewone verjaringstermijnen uit het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.

10. Als correctieve toetsing van de pachtprijs wordt gevraagd, is de maatstaf de gemiddelde marktprijs van vergelijkbare pachtoBJECTEN met dezelfde pachtvorm, tegen vergelijkbare voorwaarden en in vergelijkbare omstandigheden. Bij gebreke aan voldoende gegevens, sluiten taxateurs zoveel mogelijk aan bij wel beschikbare gegevens. Excessen blijven buiten beschouwing doordat de 10% hoogste prijzen bij de vergelijkings-toets worden geëlimineerd, evenals de 10% laagste prijzen. Een door partijen overeengekomen indexering wordt eveneens getoetst aan hetgeen bij vergelijkingsobjecten gebruikelijk blijkt.

11. De prijs van een nieuwe reguliere pachtovereenkomst kan op verzoek worden getoetst vanaf het moment dat zij voor het eerst van rechtswege is verlengd (kiezen partijen voor de wettelijke duur, dan is dat twaalf jaar voor hoes en zes jaar in andere gevallen; kiezen partijen voor een langere aanvangsduur, dan schuift daarmee ook op het moment waarop voor het eerst toetsing kan worden gevraagd). Als toetsing leidt tot aanpassing van de pachtprijs, heeft dat geen gevolgen voor de periode voorafgaand aan de desbetreffende verlenging.

12. De prijs van een flexibele pachtovereenkomst kan direct na het ingaan op verzoek worden getoetst.

13. De prijs van een loopbaanpachtovereenkomst kan worden getoetst als partijen dat zijn overeengekomen en met ingang van het moment dat partijen zijn overeengekomen. In veel gevallen zal het verstandig zijn dat partijen de mogelijkheid van toetsing bedingen, omdat loopbaanpacht een zeer geruime periode omspannt, die partijen in het algemeen niet geheel zullen kunnen overzien.

14. Op termijn geldt ook voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten de mogelijkheid van toetsing als bedoeld onder 11. De prijs wordt echter uitsluitend van rechtswege herzien op grond van de in art. 7:327 lid 2 BW bedoelde regels voor:

- de ten tijde van de inwerkingtreding van de nieuwe regeling zittende pachters en medepachters;
- degenen ten behoeve van wie binnen vier jaar na inwerkingtreding de indeplaatsstelling of de medepacht is gevorderd, en de desbetreffende vordering wordt toegewezen;
- degenen die de pachtovereenkomst als erfgenaam hebben voortgezet doordat de ten tijde van de inwerkingtreding zittende pachter of medepachter binnen zes jaar na de inwerkingtreding is overleden.

Voor deze pachters blijft de huidige pachtprijs dus op relatief hetzelfde niveau (relatief, want meebewegend met de veranderpercentages van het Pachtprizenbesluit 2007).

15. In aanvulling op hoofdljn 14 geldt een langere overgangstermijn voor pachtafhankelijke bedrijven. Pachtafhankelijke bedrijven zijn bedrijven waarvoor geldt dat de pachtovereenkomst betrekking heeft op gebouwen, dan wel dat er meer dan 37,5% van de bedrijfsoppervlakte wordt gepacht, met een minimum van 3 hectare. Voor deze

pachtafhankelijke bedrijven geldt dat de prijs uitsluitend van rechtswege wordt herzien op grond van de in art. 7:327 lid 2 BW bedoelde regels voor:

- de ten tijde van de inwerkingtreding van de nieuwe regeling zittende pachters en medepachters;
- degenen ten behoeve van wie binnen dertig jaar na inwerkingtreding de indeplaatsstelling of de medepacht is gevorderd, en de desbetreffende vordering wordt toegewezen;
- degenen die de pachtovereenkomst als erfgenaam hebben voortgezet doordat de ten tijde van de inwerkingtreding zittende pachter of medepachter binnen tweeëndertig jaar na de inwerkingtreding is overleden.

Voor deze pachters blijft de huidige pachtprijs dus op relatief hetzelfde niveau (relatief, want meebewegend met de veranderpercentages van het Pacht Prijzenbesluit 2007).

16. 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:

- het aan de grondkamer 'teruggeven' van de bevoegdheid om te beslissen over de vervangende machtiging van art. 7:350 BW (melioratierecht);
- het verbeteren van de regeling inzake het voortzetten van de pacht na het overlijden van pachter of verpachter (art. 7:366 BW);
- het weer opnemen van de AOW-gerechtigde leeftijd als grond voor opzegging van reguliere pachtovereenkomsten;
- het in de opzeggingsgrond 'voorgenomen eigen gebruik' toevoegen van de woorden 'voor de landbouw';
- het weer opnemen van de verplichting tot schadeloosstelling van de pachter in het geval dat een pachtovereenkomst met succes is opgezegd in verband met een wijziging van de bestemming;
- het toevoegen van de woorden 'met betrekking tot het gepachte' in art. 7:370 lid 1 sub b BW;
- het schrappen van art. 7:380 lid 1 sub d, zodat de bevoegdheid om te beslissen over de vraag of de verpachter een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van zijn pachter te passeren, weer is voorbehouden aan de grondkamer (en niet ook aan de pachtkamer).

17. Bedrijfsopvolgers en starters in de landbouw zullen flankerend beleid nodig hebben om mee te kunnen doen in de markt voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten en loopbaanpachtovereenkomsten. Het ligt voor de hand dat dit flankerend beleid wordt gerealiseerd door een of meer nieuwe fiscale faciliteiten voor bedrijfsopvolgers en starters.

18. Ook de fiscale behandeling van verpachters verdient aandacht, in het bijzonder de vermogensrendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting.

19. Het verdient aanbeveling om duurzaam grondgebruik in de vorm van reguliere pacht en loopbaanpacht te stimuleren door eveneens maatregelen in de belastingregelgeving (inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting).

20. Na 10 jaar wordt het nieuwe stelsel geëvalueerd. Na 5 jaar wordt bezien of reden bestaat voor een versnelde evaluatie.

Bijlage:

Tabellen met betrekking tot pachtvormen en overgangsrecht

Rapport De Lorijn met betrekking tot het criterium van hoofdlijn 10

<i>De belangrijkste pachtvormen van het nieuwe stelsel in hoofdlijnen</i>			
Reguliere pacht (nieuw)	Loopbaanpacht	Teeltpacht	Flexibele pacht
Hoeves, gebouwen en los land	Hoeves, gebouwen en los land	Alleen voor los land en voor een- en meerjarige teelten waarmee een relatief hoog rendement wordt behaald	Hoeves, gebouwen en los land
Duur van eerste termijn minimaal 12 jaar voor hoeves en 6 jaar in andere gevallen	Tenminste voor 25 jaar en bovendien niet eindigend voor de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter	Voor de duur van de teelt	De duur kan vrij door partijen worden bepaald
Continuatieright, indeplaatsstellingsrecht en voorkeursrecht	Alleen indeplaatsstellingsrecht (indeplaatsstelling verandert echter niets aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt)	Geen continuatieright, indeplaatsstellingsrecht of voorkeursrecht	Geen continuatieright, indeplaatsstellingsrecht of voorkeursrecht
Prijs en indexering in vrijheid te bepalen; toetsing aan gemiddelde marktprijzen mogelijk vanaf moment van eerste verlenging; excessen blijven buiten beschouwing	Prijs en indexering in vrijheid te bepalen; toetsing door de grondkamer is mogelijk indien partijen dat overeenkomen (en met ingang van het door hen overeengekomen moment)	Prijs in vrijheid te bepalen; toetsing niet mogelijk	Prijs en indexering in vrijheid te bepalen; toetsing aan gemiddelde marktprijzen mogelijk; excessen blijven buiten beschouwing

<i>Overgangsrecht wat betreft de pachtprijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten (tussen rechte haakjes de termijnen voor pachtafhankelijke bedrijven).</i>			
Situatie 1: de pachter heeft geen bedrijfsopvolger	Situatie 2: er is een bedrijfsopvolger die reeds medepachter is	Situatie 3: er is een bedrijfsopvolger, maar die is nog geen (mede)pachter	Situatie 4: de zittende pachter overlijdt en het bedrijf wordt door de erfgenamen voortgezet
Zolang de huidige pachter pachter blijft, blijft het huidige stelsel van pachtprijsbeheersing voor hem gelden	Dat het huidige stelsel van pachtprijsbeheersing blijft gelden, geldt ook voor de medepachter (het geldt zelfs ook voor de bedrijfsopvolger van deze medepachter, mits binnen vier [dertig] jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel indeplaatsstelling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toegewezen)	Dat het huidige stelsel van pachtprijsbeheersing blijft gelden, geldt ook voor de bedrijfsopvolger, mits binnen vier [dertig] jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel indeplaatsstelling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toegewezen	Indien de pachter overlijdt binnen zes [tweeëndertig] jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel, geldt ook voor de erfgenamen van deze pachter dat het huidige stelsel van pachtprijsbeheersing blijft gelden

Deelnemers aan het overleg op 20 april 2016

W.L. Valk (Lodewijk), senior raadsheer Hof Arnhem-Leeuwarden en tot 1 april 2016 voorzitter van de pachtkamer van dat college alsmede van de Centrale Grondkamer (voorzitter)

H.A. Verbakel-van Bommel (Rianne), senior agrarisch jurist bij Countus accountants

R.C. Robbertsen (Roel), Federatie Particulier Grondbezit

G.R. van Woudenberg (Ronnie), Federatie Particulier Grondbezit

A.J. Maat (Albert Jan), LTO Nederland

A.F.M. Michielsen (Arnold), LTO Nederland

H. Boelrijk (Henk), LTO Nederland

P.J. van der Eijk (Piet), Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland

J.G. Meijer (Hans), Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland

D. van Rozen (Dries), Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland

E. Pelleboer (Eric), Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt

F.J. Somsen (Erik), ASR Vastgoed Vermogensbeheer

J. Spijkerboer (Jan), Vereniging Natuurmonumenten

Afwezig, maar vertegenwoordigd bij monde van J. Spijkerboer:

W. van Vliet (Willem), Geldersch Landschap en Kasteelen/De 12Landschappen

Afwezig wegens medische redenen:

G.M.F. Snijders (Gerard), oud-advocaat Wijn & Staal te Utrecht en oud-hoogleraar agrarisch recht