

Hoofdpijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht

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 hoeses en 6 jaar voor los land. De verpachting voor korte duur met toestemming van de grondkamer vervalt.
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 continuatierecht, geen mogelijkheid van indeplaatsstelling en ook geen voorkeursrecht.
4. Flexibele pacht wordt ook mogelijk voor hoeses en gebouwen (waaronder kassen en losse stallen).
5. De prijs van flexibele pacht is niet vrij (ook niet voor overeenkomsten van 6 jaar en korter) en ligt beneden de gemiddelde pacht prijs voor reguliere pacht respectievelijk de hierna te noemen loopbaanpacht. Dat verschil ligt tussen 10% respectievelijk 5% (contract langer dan 20 jaar) en 30% respectievelijk 25% (contract korter dan 5 jaar), in een glijdende schaal.
6. Teelpacht blijft en is bedoeld voor eenjarige en meerjarige teelten waarmee relatief hoge rendementen kunnen worden behaald. De pacht prijs van teelpacht blijft vrij.
7. Naast de vernieuwde reguliere pacht, de flexibele pacht en de teelpacht komt er een nieuwe pacht vorm, 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 en de prijs is vrij. Indeplaatsstelling 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 contactsvrijheid van partijen omtrent de prijs behoort ook dat zij kunnen overeenkomen dat de pacht prijs tussentijds wordt herzien of kan worden herzien.
8. De pacht vorm pacht van kleine oppervlakten, waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijft bestaan. Reservaatspacht en verpachting door openbare lichamen vervallen. Beheersverplichtingen zoals die nu in het kader van de reservaatspacht worden overeengekomen, zijn binnen alle pacht vormen toegelaten.
9. Alle pacht overeenkomsten moeten ter registratie naar de grondkamer worden gezonden (geeft inzicht in de hoogte van pacht prijzen, van belang voor de hierna bedoelde pacht prijs toetsing respectievelijk –herziening; statistische gegevens over overeengekomen pacht prijzen zijn openbaar). Het vastrecht voor deze registratie zal veel lager kunnen liggen dan het huidige vastrecht voor het inzenden van pacht overeenkomsten ter goedkeuring. De huidige sancties op het niet (tijdig) inzenden gelden voor alle pacht vormen: de verpachter kan geen rechtsvordering instellen tot het betalen van de pacht prijs, en de pacht overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd en gaat in met ingang van het jaar na inzending.

10. De huidige toetsing door de grondkamer vindt straks alleen nog plaats op verzoek van een contractspartij (in de praktijk veelal de pachter), tegen betaling van een aanvullend vastrecht voor de verzoekende partij. Het verzoek kan meteen bij het inzenden worden gedaan, maar ook nog tot één jaar na het aangaan van de pachtovereenkomst, met dien verstande dat wanneer de overeengekomen duur één jaar is of korter, de termijn zes maanden bedraagt. Is de pachtovereenkomst niet binnen twee maanden na het aangaan ter registratie naar de grondkamer gezonden, dan kan de toetsing worden verzocht binnen één jaar respectievelijk zes maanden nadat de overeenkomst alsnog naar de grondkamer is gezonden, maar niet meer nadat de pachtovereenkomst tussen partijen is geëindigd.

11. Bij toetsing geldt voor alle pachtvormen dat door de grondkamer kan worden getoetst of bepalingen in strijd zijn met dwingend recht. Bij flexibele pachtovereenkomsten kan bovendien de hoogte van de pachtprijs worden getoetst. Bij teelpacht kan worden getoetst of de overeenkomst terecht als teelpacht is gekwalificeerd. Is dat niet het geval dan wordt getoetst als een flexibele pachtovereenkomst. Bij loopbaanpacht wordt getoetst of de overeenkomst inderdaad als loopbaanpacht gekwalificeerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt getoetst als een flexibele pachtovereenkomst.

12. Als de pachtprijs van een flexibele pachtovereenkomst wordt getoetst (omdat de pachter om toetsing heeft verzocht), vergelijkt de grondkamer de door partijen overeengekomen pachtprijs met de gemiddelde pachtprijs voor reguliere pacht voor (zoveel mogelijk) vergelijkbare pachtobjecten in de regio. Vervolgens wordt op dit gemiddelde de onder 5 bedoelde korting toegepast. In de beginperiode van het nieuwe stelsel, wordt zolang er onvoldoende gegevens zijn om de gemiddelde pachtprijs voor nieuwe reguliere pachtovereenkomsten te kunnen bepalen, uitgegaan van 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik minus de onder 5 bedoelde korting. Wat betreft een door partijen overeengekomen indexering is voor de grondkamer de toets wat gebruikelijk is.

13. Na verlenging van een reguliere pachtovereenkomst, kan eventueel door een partij om herziening van de pachtprijs worden verzocht. Het herzieningsverzoek is alleen ontvankelijk indien zich een wijziging van omstandigheden heeft voorgedaan (ten opzichte van de uitgangspunten die partijen bij de aanvang in hun overeenkomst hadden verdisconteerd) die een vaststelling van een nieuwe pachtprijs rechtvaardigt. Dit is een minder strenge maatstaf dan die van de in art. 6:258 BW bedoelde “onvoorziene omstandigheden”, in verband met het feit dat bij reguliere pacht sprake is van een rechtsverhouding die na afloop van de overeengekomen duur kan worden verlengd, en waarbij de pachter door een derde kan worden opgevolgd. Als van gewijzigde omstandigheden sprake is, is de maatstaf voor de nieuwe pachtprijs de gemiddelde pachtprijs voor vergelijkbare reguliere pachtobjecten in dezelfde regio. Daarbij moet echter ook worden gelet op de uitgangspunten van partijen bij het sluiten van de overeenkomst.

14. Voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten is de pachtprijs voor land af te leiden van het gemiddelde van de pachtprijzen sinds 2007, te vermeerderen met een index die wordt afgeleid van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed (daarmee horen de huidige pieken en dalen tot het verleden). Het landelijk gemiddelde van de pachtprijzen voor het eerste jaar volgens de nieuwe systematiek is niet hoger of lager dan het landelijk gemiddelde van de pachtprijzen van het jaar ervoor, behalve volgens hetgeen past bij de ontwikkeling van het prijspeil. De prijssystematiek van de prijs voor agrarische woningen en bedrijfsgebouwen blijft ongewijzigd.

15. Op termijn geldt ook voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten de mogelijkheid van herziening volgens punt 14. De prijs wordt echter uitsluitend volgens de hiervoor bedoelde index herzien 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 pacht prijs dus op relatief hetzelfde niveau (relatief, want meebewegend met de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed).

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).

Bijlage (zie volgende pagina):

Tabellen met betrekking tot pachtvormen en overgangsrecht

De belangrijkste pachtvormen van het nieuwe stelsel in hoofdlijnen

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
Continuatie- en indeplaatsstellingsrecht	Alleen indeplaatsstellingsrecht (indeplaatsstelling verandert echter niets aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt)	Geen continuatie- of indeplaatsstellingsrecht	Geen continuatie- of indeplaatsstellingsrecht
Aanvangsprijs en indexering vrij te bepalen; herziening van de pachtprijs is alleen bij verlenging mogelijk op grond van gewijzigde omstandigheden die herziening rechtvaardigen	Aanvangsprijs en indexering vrij te bepalen; herziening van de pachtprijs door de grondkamer is niet mogelijk (voor uitzonderlijke gevallen biedt art. 6:258 BW een oplossing); partijen kunnen wel een tussentijdse herziening van de pachtprijs overeenkomen	Prijs vrij te bepalen	Prijstoetsing door de grondkamer op verzoek; de maximumprijs ligt tussen de 10% en 30% beneden de gemiddelde pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten, afhankelijk van de duur

Overgangsrecht wat betreft de pachtprijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten

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 blijft, geldt als pachtprijs het gemiddelde van de pachtprijzen sinds 2007, geïndexeerd op basis van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed; de huidige pachtprijs blijft dus op relatief hetzelfde niveau	Het principe dat de huidige pachtprijs op relatief hetzelfde niveau blijft, geldt ook voor de medepachter (het geldt zelfs ook voor de bedrijfsopvolger van deze medepachter, mits binnen vier jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel indeplaatsstelling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toegewezen)	Het principe dat de huidige pachtprijs op relatief hetzelfde niveau blijft, geldt ook voor de bedrijfsopvolger, mits binnen vier jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel indeplaatsstelling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toegewezen	Indien de pachter overlijdt binnen zes jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel, geldt ook voor de erfgenamen van deze pachter dat de huidige pachtprijs op relatief hetzelfde niveau blijft