



CONCEPT

REACTIE FPG op EVALUATIE PACHTREGELGEVING

Evaluatie biedt goede basis voor toekomstbestendige pachtregelgeving

De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) is het eens met het advies van de evaluator van de pachtregelgeving prof. mr. D.W. Bruil om het huidige pachtstelsel fundamenteel te herzien. Dit advies is in lijn met de eerder door de FPG uitgebrachte visie voor een toekomstbestendig pachtstelsel. Het advies komt tegemoet aan een toenemende behoefte van de praktijk aan meer flexibiliteit in het grondgebruik. Uitgangspunt daarbij is dat pachters en verpachters zelf afspraken met elkaar kunnen maken over de pachtprijs en de duur en de inhoud van de pachtovereenkomst. Naast instemming met de hoofdlijnen uit het rapport is de FPG van mening dat een aantal onderdelen uit het advies niet bruikbaar zijn.

Als er geen fundamentele herziening tot stand komt, wil FPG het grootste knelpunt voor de praktijk oplossen door geliberaliseerde pacht voor grond en gebouwen ook voor langer dan zes jaar mogelijk te maken. Pachters en verpachters dienen ook in deze situaties zelf afspraken te kunnen maken over de pachtprijs zonder prijsbeheersing.

Behoefte aan pacht als instrument voor grondgebruik en grondfinanciering

De vraag naar landbouwgrond in de akkerbouw en melkveehouderij neemt toe. Dit is vooral het gevolg van schaalvergroting en intensivering van het grondgebruik om aan de grotere vraag naar voedsel en groene grondstoffen te kunnen voldoen. Ook de milieueisen en het Europees landbouwbeleid (GLB) dragen bij aan de groter grondvraag. Naast een grotere vraag naar landbouwgrond is er een toenemende behoefte aan flexibiliteit in het grondgebruik.

Om aan grotere vraag naar grond en flexibel grondgebruik te kunnen voldoen is er behoefte aan flexibele en relatief goedkope vormen van grondgebruik in de vorm van pacht. Pacht biedt aan ondernemers de mogelijkheid voor langere of kortere termijn een gebruiksrecht te verwerven, maakt flexibel grondgebruik mogelijk en speelt een belangrijke rol in de continuïteit van bedrijven. Pacht is een belangrijk financieringsinstrument voor de landbouw waar in de praktijk grote behoefte aan bestaat. Het is flexibel en relatief goedkoop.

De aannahme van de pachtevaluator dat de kortlopende pacht de teruggang van de reguliere pacht veroorzaakt, is onjuist. De reguliere pacht heft door een aantal dwingendrechtelijke bepalingen immers zichzelf op. Het gevolg daarvan is dat er geliberaliseerde pachtvormen zijn ontstaan.

Naar een toekomstbestendig pachtstelsel

De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) onderschrijft de hoofdconclusie van de "Evaluatie pachtregelgeving" van prof. Mr. D.W. Bruil dat de huidige pachtregeling niet voldoet en fundamenteel moet worden herzien.

Het uitgangspunt voor de door Prof. mr. D.W. Bruil voorgestelde nieuwe pachtregeling: pachters en verpachters mogen in onderling overleg afspraken maken over pachtprizen en de duur van de overeenkomsten, heeft de instemming van FPG. Als uitgangspunt voor een nieuwe pachtregeling dient uitdrukkelijk te worden toegevoegd het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw. Ook pacht als persoonlijk recht dient uitgangspunt te blijven.

Het afschaffen van de pacht prijsbeheersing en laten vervallen van de preventieve toetsing vooraf door de Grondkamer is in lijn met de visie van FPG maar wel is van belang een systeem van toetsing achteraf via de pachtrechter. Het opheffen van de Grondkamers voorkomt veel bureaucratie en onnodige kosten. Ook het vervallen van het voorkeursrecht en recht van indeplaatsstelling alleen voor hoeves, heeft de instemming van FPG.

Flexibele duur pachtvereenkomsten

In de praktijk is er behoefte aan flexibiliteit ten aanzien van de duur van pachtvereenkomsten. Partijen moeten de vrijheid hebben om zowel voor lange als korte termijnen overeenkomsten te kunnen maken. Dit sluit ook aan bij behoefte van zowel pachters als verpachters.

FPG is voorstander dat langjarige overeenkomsten voor de afgesproken duur kunnen worden afgesloten. Dit maakt het mogelijk dat agrarische ondernemers verantwoord kunnen investeren en duurzaam bodemgebruik mogelijk is.

Daarnaast is er in de praktijk behoefte aan flexibele, kortdurende pachtvereenkomsten. Een wettelijke minimum termijn voor los land zoals door prof Bruil wordt voorgesteld sluit niet aan bij de behoefte van de praktijk en heeft niet de instemming van FPG. Wel kan FPG instemmen met een wettelijke minimum termijn van 25 jaar voor hoeves.

Rechten en verplichtingen pachter en verpachter

Pacht is persoonlijk recht

Uitgangspunt bij pacht dient te blijven dat pacht een persoonlijk gebruiksrecht is, in tegenstelling tot het zakelijk recht van erfpacht. Bij pacht dient de pachter het gepachte persoonlijk te gebruiken en er persoonlijk bij het gepachte betrokken te zijn. De persoon van de pachter bepaalt in hoge mate het resultaat van de exploitatie van het gepachte.

Geen wijziging bestemming, inrichting en gedaante

Naar de mening van FPG dient de huidige bepaling in de wet dat de pachter niet bevoegd is de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte te veranderen, zonder toestemming van de verpachter, te worden gehandhaafd.

Geen onderverpachting

Persoonlijk gebruik en betrokkenheid bij het gepachte dient naar de mening van FPG het uitgangspunt te blijven. De persoon van de pachter bepaalt immers in belangrijke mate de wijze van gebruik. Dit is belangrijk vanuit oogpunt van risicobeheersing ten aanzien van verpachte grond en gebouwen.

Overgangsrecht

FPG kan zich op hoofdlijnen vinden in de voorstellen van de pachtevaluator voor het overgangsrecht, te weten:

- Geliberaliseerde pachtvereenkomst houden de oude wettelijke regeling totdat de looptijd is verstreken, daarna geldt de nieuwe regeling.
- Reguliere overeenkomsten eindigen als de zittende pachter stopt of AOW krijgt. Geen indeplaatsstelling of medepacht. FPG kan ermee instemmen dat oudere pachters nog eenmaal indeplaatsstelling kunnen vragen.

Wat betreft de pacht prijzen is FPG van mening dat voor nieuwe overeenkomsten partijen in onderling overleg de pacht prijs moeten kunnen overeenkomen, zonder pacht prijsbeheersing. Voor bestaande reguliere overeenkomsten geldt dat (de te aan te passen) pacht prijsregeling van toepassing is bij einde van de overeenkomst of indien indeplaatsstelling mogelijk is.

Sleutelen aan de huidige regeling als er geen fundamentele herziening komt

Als er geen fundamentele herziening tot stand komt wil FPG in ieder geval het grootste knelpunt in de huidige pachtregels oplossen om daarmee het afsluiten van nieuwe langjarige overeenkomsten weer mogelijk te maken. Daarnaast heeft FPG een aantal verbeteringen voorgesteld

Geliberaliseerd verpachten van grond langer dan zes jaar en gebouwen mogelijk maken

Pachter en verpachter kunnen zelf afspraken maken over duur en prijs van pachtovereenkomsten voor grond en gebouwen. Hiervoor is nodig dat de pachtprijsbeheersing voor overeenkomsten langer dan zes jaar wordt afgeschaft. Toestaan om bedrijfsgebouwen geliberaliseerd te verpachten

Veilige verpachter

Het voorkeursrecht geldt niet wanneer het gepachte wordt overgedragen aan een “veilige verpachter” Deze bepaling werkt goed en dient gehandhaafd te blijven

Herinvoeren AOW grens als opzeggingsgrond

Dit zal de doorstroming van grond naar toekomstgerichte ondernemers en jonge boeren ten goede komen

Pachtprijs reguliere overeenkomsten

Pas de huidige pachtprijsregeling voor reguliere pachtovereenkomsten toe zolang er geen aanpassingen zijn afgesproken. De 2% regeling blijft gehandhaafd evenals de jaarlijkse herziening. Herstel onvolkomenheden in huidige regio-indeling.

Preventieve toetsing door Grondkamer laten vervallen en vervangen door mogelijkheid correctieve toetsing achteraf

Dit voorkomt veel bureaucratie en onnodige kosten en gaat grijze en zwarte pacht tegen

Fiscale vrijstelling voor duurzaam verpachten

Het netto rendement uit verpachten is in veel gevallen laag of negatief vanwege de forfaitaire vermogensrendementsheffing. Voorgesteld wordt om verpachten voor langere tijd (duurzaam verpachten) fiscaal vrij te stellen

Wijzigen van pachtkamers:

Voorgesteld wordt om de huidige indeling per rechtbank te handhaven. Deskundigen worden nu al benoemd voor alle kantongerechten binnen het rechtsgebied van de rechtbank. Regionale kennis van pacht is wel van belang.