

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 Kontakt (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) prijsstoetsing 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 teeltpacht 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 prijstoets 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 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 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. Teelpacht blijft en is bedoeld voor eenjarige en meerjarige teelten waarmee relatief hoge rendementen kunnen worden behaald. De pachtprijs van teelpacht is nimmer voorwerp van toetsing.

6. Naast de vernieuwde reguliere pacht, de flexibele pacht en de teelpacht 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. 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 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 pachtprijzen, van belang voor de hierna bedoelde pachtprijsstoetsing; statistische gegevens over overeengekomen pachtprijzen 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 pachtprijs, 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 teelpacht kan de toetsing ook betrekking hebben op de pachtprijs (wat betreft loopbaanpacht indien partijen dat zijn overeengekomen). Bij teelpacht ligt in de toetsing aan dwingend recht besloten dat wordt getoetst of partijen hun overeenkomst terecht als een teelpachtovereenkomst 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 hoeses 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 omspant, 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 Pachtprijzenbesluit 2007).

15. In aanvulling op hoofdlijn 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 Pachtprizenbesluit 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	Teelpacht	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 pacht prijs 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 pacht prijsbeheersing voor hem gelden	Dat het huidige stelsel van pacht prijsbeheersing 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 pacht prijsbeheersing 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 pacht prijsbeheersing 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 & Stael te Utrecht en oud-hoogleraar agrarisch recht