

## Fundamentele herziening pachtregelgeving; een knuppel in het hoenderhok?

LTB 2014/31

De langverwachte pachtevaluatie is gereed en is onlangs toegezonden aan de Eerste en Tweede Kamer. Conclusie: de huidige pachtregeling moet fundamenteel worden herzien. De redenen van de herziening en de voorgestelde herzieningsmaatregelen hebben op veel kritiek kunnen rekenen. In deze bijdrage is een overzicht gegeven van de belangrijkste bevindingen uit de pachtevaluatie en de reacties daarop uit het veld.

### De pachtevaluatie

Bij brieven van 15 april 2014 heeft de Staatssecretaris van Economische Zaken aan de Eerste en Tweede Kamer het rapport 'Evaluatie pachtregelgeving' van professor mr. D.W. Bruil toegezonden (brief aan Eerste Kamer: EK 2013 – 2014, 30 448, G). Dit rapport is het resultaat van het verzoek van de Staatssecretaris van Economische Zaken aan de evaluator om een analyse van het pachtsysteem te maken en te onderzoeken welke pachtvormen in de toekomst nodig zijn om de huidige ongelijkheid die het gevolg is van de verschillende pachtrechts op te heffen. Daarbij is uitdrukkelijk verzocht rekening te houden met de schaalvergroting, een gezonde bedrijfsstructuur en een verantwoord grondgebruik. Op hoofdlijnen zijn de bevindingen van de evaluator als volgt samen te vatten. In zijn samenvatting is de evaluator in de eerste zin overduidelijk:

*"De huidige pachtregeling moet fundamenteel worden herzien, dat is de boodschap van dit rapport."*

De belangrijkste gevolgtrekking die de evaluator aan zijn bevindingen verbindt, is een nieuwe pachtregeling, met als vertrekpunt dat pachter en verpachter in staat moeten zijn om aan de pachtverhouding zelf invulling te geven. Met andere woorden, dat partijen in onderling overleg de pachtverhouding – zonder al te zeer te worden belemmerd door dwingendrechtelijke bepalingen – invullen en regelen. De evaluator verbindt aan deze verruiming van de contractvrijheid twee beperkingen:

- 1 waar nodig bescherming voor de pachter, en
- 2 waar mogelijk stimuleren van duurzaam grondgebruik.

Hij baseert zich hierbij op de gedachte dat nog altijd be-

hoefte bestaat aan het figuur pacht, maar dat de afgelopen decennia een tweeslachtig systeem is ontstaan. Aan de ene kant biedt de huidige reguliere pacht veel dwingendrechtelijke bescherming voor de pachter. Aan de andere kant biedt de huidige kortdurende geliberaliseerde pacht nauwelijks bescherming voor de pachter. Bovendien brengt het onderscheid in pachtrechts ook verschillen in de pachtopbrengsten teweeg. Aan de hand van gefingeerde 'rekensommetjes' laat de evaluator zien dat de pachtopbrengsten bij reguliere pacht – in de ogen van de verpachters te ver – achterblijven op de pachtopbrengsten bij geliberaliseerde pacht (korter dan zes jaar) en erfpacht (langer dan 25 jaar). De evaluator ziet hierin de reden voor de afname van het aantal reguliere verpachtingen. De verpachters zouden vanwege de nadelen die kleven aan de reguliere pacht in overwegende mate geneigd zijn hun landbouwgronden via kortdurende geliberaliseerde pachtovereenkomsten in gebruik te verstrekken aan de pachters. Kortom, het roer moet om, en wat betreft de evaluator met de volgende maatregelen.

### Maatregelen

Met het oog op de gewenste continuïteit in het grondgebruik en de bescherming van de pachter, stelt de evaluator wat betreft de duur van de pachtovereenkomsten voor hoeven een minimale periode van 25 jaar voor, waarbij van de duur niet kan worden afgeweken. Voor los land en gebouwen een duur van minimaal zes jaar. Bij los land en gebouwen kan enkel bij overeenkomst worden afgeweken van de minimale duur, ingeval van bijzondere omstandigheden die in de wet zijn benoemd en in de pachtovereenkomst zijn vastgelegd. Te denken valt aan pachtovereenkomsten die zijn ingegeven door vruchtwinning, bij verpachting door openbare lichamen en in gevallen waarbij vaststaat dat in de toekomst de onroerende zaak weer voor eigen gebruik beschikbaar moet zijn. Met deze voorgestelde wijzigingen zijn aldus de evaluator geen bijzondere pachtovereenkomsten meer nodig. Redelijk uitvoerig wordt door de evaluator ingegaan op het huidige systeem van pacht prijsbeheersing en manco's van dat systeem. De evaluator wil het huidige systeem van pacht prijsbeheersing verlaten en een systeem invoeren om tot redelijke pacht prijzen te komen. Samengevat worden de redelijke pacht prijzen bepaald aan de hand van de vergelijking met andere pachtovereenkomsten in de omgeving; de pacht prijs wordt aan de hand van referenties bepaald (de intrede van de comparatieve methode bij het bepalen van een redelijke pacht prijs). Verder wordt de pachter meer vrijheid gegund. Zo is de pachter bevoegd tot wijziging bestemming, inrichting en gedaante en is het hem toegestaan om onder te verpachten. Wisselgeld voor deze verruimde bevoegdheden zijn de beperking van de indeplaatsstelling tot hoevepacht en het vervallen van voorkeursrecht voor de pachter. Om de administratieve lasten enigszins te lenigen, stelt

<sup>1</sup> Mr. ing. C.F. van Helvoirt is als advocaat werkzaam bij Hekkelman Advocaten en Notarissen te Nijmegen, bij de sectie Overheid en Vastgoed, praktijkgroep Agribusiness & landelijk gebied, k.van.helvoirt@hekkelman.nl, www.hekkelman.nl.

de evaluator voor de grondkamers op te heffen, waarmee ook het systeem van goedkeuring van pachtovereenkomsten door de grondkamers komt te vervallen.

### Beschouwing huidige pachtregeling

Voor het geval een fundamentele herziening door de politiek niet noodzakelijk wordt geacht, heeft de evaluator in bijlage 1 achter de pachtevaluatie, 'Sleutelen aan de huidige regeling', een opsomming gegeven van aanpassingen aan de bestaande pachtregelgeving, die de evaluator noodzakelijk acht. Voor het overzicht van de door de evaluator voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar het rapport.

### Commentaar stakeholders

De pachtevaluatie is door de stakeholders en deskundigen uit het veld kritisch ontvangen. Met name de standsorganisatie voor de landbouw (LTO) en de Bond van Landpachters zijn teleurgesteld over de pachtevaluatie. Zij vrezen bij de voorgestelde afschaffing van de huidige reguliere pacht voor de positie van de pachter, de duurzame beschikbaarheid van landbouwareaal en daarmee de continuïteit van de landbouwbedrijven. De voorgestelde verdergaande liberalisering van de pachtregelgeving achten zij niet wenselijk.

De belangenorganisatie waarin – ook – de verpachters zijn vertegenwoordigd (Federatie Particulier Grondbezit, FPG), is minder kritisch, maar juicht de voorgestelde fundamentele herziening ook niet toe. Met name de huidige geliberaliseerde pacht voor de duur korter dan zes jaar, wil de FPG handhaven. Bovendien is de FPG ervan overtuigd dat de nu niet bestaande mogelijkheid om langjarige (meer dan zes jaar) pachtovereenkomsten te sluiten, zonder pacht prijsbeheersing, partijen zekerheid geeft en de bedrijfscontinuïteit en duurzaam grondbeheer bevordert.

### Akkoord van Spelderholt

De stakeholders zijn inmiddels meermalen met de evaluator en andere deskundigen uit het veld in gesprek geweest om, kennelijk, meer draagvlak te realiseren voor een fundamentele herziening van de pachtregelgeving. Dit heeft op 27 juni 2014 geresulteerd in een deelakkoord tussen de pachters en verpachters over de toekomstige inrichting van het pachtrecht; het 'Akkoord van Spelderholt'. In hoofdlijnen komt het akkoord erop neer dat de reguliere pacht en teelpacht blijven bestaan en dat er twee nieuwe pachtvormen bijkomen; de flexibele pacht (ter vervanging van de geliberaliseerde pacht en de kortdurende reguliere pacht) en de loopbaanpacht. Ook gaat de pacht prijsbepaling op de schop.

Het akkoord is gebaseerd op voorstellen van mr. W.L. Valk (voorzitter pachtkamer Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en de Centrale Grondkamer), mr. G.M.F. Snijders (advocaat agrarisch recht) en mr. R. Verbakel-Van Bommel (jurist agrarisch recht). Het Akkoord van Spelderholt is inmiddels aan de staatssecretaris gezonden. Zij zal op het tussen de stakeholders gesloten akkoord nog reageren.

Het gaat het bestek van deze bijdrage te buiten om meer uitvoerig in te gaan op het akkoord. Bovendien is het op dit moment nog te vroeg om uitgebreid stil te staan bij het akkoord, omdat het nog hoogst onzeker is of het door de stakeholders bedachte alternatief voor de door de evaluator voorgesteld fundamentele herziening in zijn huidige vorm de eindstreep gaat halen.

### Belang voor de praktijk

Deze bijdrage is geschreven om de lezers van dit blad erop te wijzen dat de evaluatie van de pachtregelgeving inmiddels heeft plaatsgevonden en dat de pachtevaluatie vanwege de kritieken uit het veld een vervolg heeft gekregen. Dit om ervoor te zorgen dat een eventuele (fundamentele) herziening van de pachtregelgeving ook daadwerkelijk een basis krijgt, die door de (meeste) stakeholders wordt gedeeld. De evaluator heeft over dit uitgangspunt in zijn voorwoord, naar aanleiding van de vraag 'hoe kunnen we komen tot een pachtregeling die recht doet aan verlangens van zowel pachters als verpachters?' het volgende opgemerkt:

*"Ik heb niet de illusie dat dit evaluatierapport een einde maakt aan die discussie. Het mooiste wat er zou kunnen gebeuren is dat (organisaties van) pachters en verpachters gezamenlijk een brief zouden sturen met als inhoud: wij zijn het er mee eens, om verschillende redenen. Maar zelfs dat mag men waarschijnlijk niet verwachten. Niettemin denk ik dat in dit rapport belangrijke bouwstenen voor een nieuwe pachtregeling worden aangedragen. Daarmee zou de basis gelegd kunnen worden voor een pachtrecht dat innerlijk consistent is en de belangen van pachters en verpachters in gelijke mate dient."*

De evaluator koestert een wens, waarvan de stakeholders en deskundigen van oordeel zijn dat aan die wens met de pachtevaluatie onvoldoende invulling is gegeven. Er moest nog een stapje gezet worden, wat heeft geleid tot het Akkoord van Spelderholt.

Het moge duidelijk zijn dat de kloof tussen de pachters en verpachters wat betreft de herziening van de pachtregelgeving breed is. Maar over de breedste kloven worden vaak de mooiste bruggen gebouwd. De eerste fundamenten voor die brug zijn nu vastgelegd in het Akkoord van Spelderholt. Hoe aan dit akkoord uiteindelijk door de wetgever invulling wordt gegeven, zal in een latere bijdrage verder worden behandeld. Wordt vervolgd dus!