

Vergaderjaar 2014–2015

30 448

Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek

H

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 oktober 2014

Op 15 april 2014 heb ik het rapport «evaluatie pachtregelgeving» van professor mr. D.W. Bruil aan uw Kamer gezonden (Kamerstuk 30 448, nr. G). Ik zend u nu mijn standpunt inzake de evaluatie van het pachtsysteem.

De evaluatie

De opdracht van professor Bruil was een analyse van het pachtsysteem te maken en te onderzoeken welke pachtvormen er in de toekomst nodig zijn. De kernvraag luidde: «Zijn de huidige pachtvormen een adequaat financieringsinstrument voor de landbouw?». Daarbij moest de evaluator rekening houden met de schaalvergroting in de land- en tuinbouw, een gezonde bedrijfsstructuur en een verantwoord grondgebruik.

Professor Bruil constateert dat de afgelopen decennia een tweeslachtig systeem is ontstaan. Met aan de ene kant de reguliere pacht met veel dwingendrechtelijke bescherming voor de pachter en relatief lage pachtprizen. Aan de andere kant de geliberaliseerde pacht met nauwelijks bescherming voor de pachter, grote contractvrijheid en betrekkelijk hoge pachtprizen.

Ik constateer dat in de praktijk er vrijwel alleen nog kortlopende geliberaliseerde pachtcontracten worden overeengekomen en het areaal dat langdurig (regulier) wordt verpacht gestaag afneemt. Naast de mogelijkheid tot het afsluiten van flexibele kortdurende pachtovereenkomsten blijft er behoefte aan langdurige pachtovereenkomsten. Zowel pachters als verpachters hebben hiervoor bedrijfseconomische redenen. Pachters kunnen met langere contracten betere investeringsbeslissingen nemen. Verpachters kunnen met langdurige overeenkomsten voor een langere periode het rendement vastleggen.

De huidige pachtregelgeving belemmert echter het aangaan van langdurige pachtovereenkomsten omdat deze zijn onderworpen aan wettelijk vastgelegde maximum pachtprizen. Dit is voor mij aanleiding om de regelgeving aan te passen.

De belangrijkste aanbeveling in het rapport is een nieuwe pachtregeling met als uitgangspunt dat pachters en verpachters zoveel mogelijk in staat moeten worden gesteld hun zaken onderling te regelen. Dat betekent liberalisering, maar wel met twee restricties: a) waar nodig bescherming voor de pachter en b) waar mogelijk stimuleren van duurzaam grondgebruik. Kernpunten van het door de evaluator geschetste nieuwe stelsel zijn:

- Geen pachtprisindekking, wel een systeem om tot redelijke pachtprizen te komen.
- Pachtovereenkomsten voor hoeven zijn minimaal 25 jaar; voor los land en gebouwen minimaal 6 jaar, tenzij bijzondere omstandigheden. Verlenging geldt van rechtswege, al kan daar bij overeenkomst van worden afgeweken.
- Goedkeuring door de grondkamer vervalt en deze worden opgeheven.
- Bijzondere bedingen in pachtovereenkomsten schriftelijk vastleggen.
- Pachter is bevoegd tot wijziging bestemming, inrichting en gedaante.
- Onderverpachting is toegestaan.
- Indeplaatsstelling en medepacht alleen voor hoeves.
- Voorkeursrecht pachter vervalt.
- Geen tussentijdse ontbinding pachtovereenkomst, tenzij er sprake is van onvoorziene omstandigheden.
- Geen bijzondere pachtovereenkomsten meer nodig.

Ik heb waardering voor het werk van de evaluator, professor Bruil, die is gekomen met een heldere analyse van het bestaande pachtbeleid. Ook ik ben voorstander van een pachtsysteem dat langdurige relaties tussen verpachters en pachters stimuleert en bijdraagt aan een duurzaam gebruik van grond. De probleemanalyse en uitgangspunten van professor Bruil onderschrijf ik. In het akkoord van Spelderholt (hierna «akkoord», zie bijlage 1¹) zitten concrete elementen voor een pachtregeling die langdurige relaties tussen pachter en verpachter stimuleert.

Akkoord van Spelderholt

Tijdens een bijeenkomst op het Ministerie van Economische Zaken hebben pachters, verpachters en deskundigen kunnen reageren op het evaluatierapport. Daarbij was de grote betrokkenheid van alle partijen uit de pachtwereld zichtbaar. Dit heeft vervolgens geleid tot een initiatief van mr. W.L. Valk, mr. G.M.F. Snijders en mr. R. Verbakel-van Bommel. Deze in pacht gespecialiseerde juristen hebben vertegenwoordigers van pachters en verpachters in informeel overleg te Spelderholt bijeengebracht.

Het overleg heeft geresulteerd in een akkoord. Het akkoord heeft een breed draagvlak onder de betrokken partijen. Dit is bijzonder, want overeenstemming tussen pachters en verpachters over een nieuw pachtstelsel heeft zich in de afgelopen decennia niet eerder voorgedaan. Het gaat hier immers om gevestigde en vaak ook tegengestelde belangen. Alle betrokken partijen geven aan de tekortkomingen van het huidige stelsel te willen oplossen volgens de systematiek en inhoud van het akkoord. Over een overgangsrecht is echter geen overeenstemming bereikt onder partijen.

¹ Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 156072.

De uitgangspunten van het akkoord

Het akkoord beschrijft een aantal pachtvormen die in verschillende mate rechten en bescherming bieden aan de pachter respectievelijk de verpachter. Daarbij biedt het akkoord de ruimte voor prijsvorming die is gerelateerd aan de duur van het contract en de mate van bescherming. Dus hoe meer rechten en bescherming de pachter krijgt, hoe meer het pachtcontract hem of haar waard zal zijn. Het akkoord stelt vrije prijsvorming voor bij het afsluiten van nieuwe pachtcontracten. Ik noem eerst de vier pachtvormen uit het akkoord waarop vrije prijsvorming van toepassing is:

1. Nieuwe reguliere pacht. Deze pachtvorm is van toepassing op hoeses, gebouwen en los land. De duur van de eerste termijn is minimaal 12 jaar voor hoeses en 6 jaar in andere gevallen. Het continuatierecht en indeplaatsstellingsrecht is van toepassing.
2. Loopbaanpacht. Ook deze pachtvorm is van toepassing op hoeses, gebouwen en los land. Het contract wordt voor tenminste 25 jaar afgesloten en eindigt bovendien niet voor de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter. Het indeplaatsstellingsrecht is van toepassing, maar verandert niets aan het moment waarop de overeenkomst eindigt.
3. Teeltpacht. Deze pachtvorm is alleen voor los land en voor een- en meerjarige teelten waarmee een relatief hoog rendement wordt behaald. De duur van het contract komt overeen met de duur van de teelt. Er is geen continuatierecht of indeplaatsstellingsrecht van toepassing.
4. Pacht van kleine oppervlakten. Deze pachtvorm waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijft bestaan.

Ik verwacht dat een vrije prijsvorming bij de nieuwe reguliere pachtvorm en de loopbaanpacht zal zorgen voor een groeiende vraag en aanbod naar deze langlopende pachtovereenkomsten.

De vijfde pachtvorm die het akkoord voorstelt is de flexibele pacht. Deze pachtvorm komt via vrije prijsvorming tot stand en de duur kan vrij door partijen worden bepaald. De overeengekomen prijs kan echter achteraf op verzoek van pachter of verpachter door de grondkamer worden getoetst. De grondkamers kunnen de prijs dan dwingend aanpassen. Het akkoord stelt voor dat de grondkamers daarbij een maximumprijs hanteren die tussen de 10% en 30% beneden de gemiddelde pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten ligt – afhankelijk van de duur van het contract. De achterliggende gedachte is dat van de mogelijkheid tot prijsstoetsing een preventieve werking uitgaat. Dat voorkomt dat de prijzen voor kortlopende contracten te sterk oploopt en alleen nog kortlopende contracten worden afgesloten. In het vervolgtraject zal ik onderzoeken of deze prijsstoetsing en rol van de grondkamers nodig is.

Uitwerking nieuw pachtrecht

Ik ben voornemens om een nieuw pachtsysteem uit te werken op basis van de uitgangspunten van het akkoord. Het wet- en regelgevingstraject dat volgt zal ik in nauwe samenwerking met de Minister van Veiligheid en Justitie vormgeven. Uiteraard zal ik daarbij voorzien in een overgangsregime. Het overgangsrecht zal betrekking hebben op de prijsvorming van reguliere pacht die momenteel gereguleerd is.

Reguliere pachters dienen niet onmiddellijk te worden geconfronteerd met de nieuwe regels. Een regime waarbij zittende reguliere pachters en hun opvolgers zonder limiet een beroep kunnen blijven doen op oude rechten vind ik eveneens ongewenst. Daarmee worden verpachters met bestaande reguliere pachtovereenkomsten onevenredig benadeeld ten

opzichte van verpachters die verpachten onder het nieuwe pachtrecht. Ik ga met de partijen het gesprek aan over een acceptabel overgangsrecht.

Voor wat betreft de pachtnormen die nu nog jaarlijks worden vastgesteld door de overheid zijn alle partijen het eens dat de jaarlijkse fluctuatie van deze pachtnormen niet werkbaar is. Het akkoord stelt daarom voor het gemiddelde van de pachtprizen sinds 2007 te nemen en dat jaarlijks te wijzigen met een prijsindex voor agrarisch onroerend goed. Dit voorstel lijkt voor vereenvoudiging te zorgen en vergroot de voorspelbaarheid van de pachtprizen. Ik sta sympathiek tegenover dit voorstel.

Het akkoord verwijst naar het rapport van professor Bruil waarin voorstellen staan tot het aanpassen van de huidige pachtregelgeving. Indien ik overga tot een uitwerking van uitgangspunten van het akkoord neem ik de relevante punten mee. Ik zal ook de Europese aspecten van een wijziging van het pachtrecht bezien.

Conclusie

Het akkoord van Spelderholt is een logisch vervolg op de evaluatie van professor Bruil. Ik heb er vertrouwen in dat alle betrokken partijen gemotiveerd zijn om bij te dragen aan de verdere uitwerking van een nieuw Nederlandse pachtstelsel.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijkema