



**Advies Werkgroep pacht  
met toelichting**



## **Advies Werkgroep pacht**

### **Algemeen**

De agrarische sector maakt een essentieel deel uit van onze economie. Pacht is daarin een belangrijke financieringsbron voor agrariërs. De afgelopen jaren is het areaal regulier verpachte gronden geslonken vanwege een naar het oordeel van beleggers te laag rendement over de investering. Een andere reden is de voorkeur van landbouwers de bij hen in gebruik zijnde landerijen in eigendom te verkrijgen als voorziening voor de oude dag.

De recente economische ontwikkelingen geven een geheel ander beeld. Voor beleggers is de discussie rond de banken, evenals de ontwikkelingen op de beurs onzeker geworden. Vanwege de spreiding van risico's bestaat interesse in de verwerving van agrarische gronden.

De banken verstrekken moeizaam financieringen aan agrariërs voor de aankoop van landbouwgronden. De landbouwers worden daartoe gedreven door de noodzaak van schaalvergroting en om aan de voorschriften van de mestwetgeving te kunnen voldoen.

Beleggers en agrariërs worden weer meer op elkaar aangewezen. Daarbij is het belangrijk de pachtregels en pachtnormen meer op elkaar af te stemmen. Alleen middels een politiek onderwerp worden de benodigde wetswijzigingen mogelijk gemaakt.

Een Rentmeester NVR kan vanwege zijn kennis en ervaring op dit gebied, in dezen een belangrijke rol spelen. Met dat als uitgangspunt is de Werkgroep pacht van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters opgericht.

Vanuit het veld zijn meerdere geluiden opgevangen waaruit blijkt dat de huidige pachtnormen en -regels niet goed functioneren. Daarnaast zou binnen de politiek de werking van de pachtregels in het Burgerlijk Wetboek binnenkort geëvalueerd worden.

De Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters bestaat uit leden, die zowel verpachters als pachters vertegenwoordigen. Dientengevolge kunnen zij een objectief en deskundig beeld vormen van de werking van de pachtregels en -normen in de praktijk.

Conform de inhoud van het aangehechte instellingsbesluit d.d. 3 januari 2013 adviseert de Werkgroep pacht ten aanzien van de hierna te noemen onderwerpen:

#### **1. Werking pachtnormen.**

Verdere wijziging van de pachtnormen bevroren gedurende drie jaar vanaf 1 juli 2012, met als doel ongewenste effecten in het huidige systeem op te lossen en voor alle gebieden aanvaardbare regionormen in te stellen.

#### **a) Landerijen:**

In acht nemende het voorgaande, geen gebruik meer maken van veranderpercentages, maar jaarlijks de pacht herzien op basis van CPI inflatiecijfers, reeks Alle huishoudens, betreffende het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

Na het van kracht worden van nieuwe pachtnormen en inflatiecijfers één keer in de tien jaar evalueren of de dan geldende pachtnormen nog marktconform zijn.

Verder 2% norm vrije verkeerswaarde handhaven en afschaffen toelaatbare onder- of overschrijding regionorm ter hoogte van 10%.

Regio's kritisch beoordelen en daar waar nodig wijzigen.

b) Bedrijfsgebouwen:

Te kiezen is voor een systeem waarbij de pacht berekend wordt op basis van een m2 prijs, rekening houdend met de staat van onderhoud en doelmatigheid van de opstal.

c) Agrarische bedrijfswoningen:

De maximaal toelaatbare pacht van woonobjecten vaststellen met behulp van een puntenstelsel vergelijkbaar met niet-agrarische woningen.

Niet langer verschillende berekeningsmethodes toepassen voor contracten van vóór en na 1 september 2007.

2. Werking vrije markt versus gereguleerde pacht.

Bij bestaande reguliere pacht nakomen wat tussen partijen is afgesproken. Bescherming voor de reguliere pachter moet blijven bestaan.

Bij geliberaliseerde pacht moet er meer vrijheid komen voor partijen om afspraken te kunnen maken.

3. Mogelijke aanpassing werking Grondkamer.

Grondkamers onderbrengen bij de Pachtkamers van de Kantongerechten. Dat zal leiden tot een forse bezuiniging voor de Overheid. Reguliere pachters behouden hun rechten en bescherming door de controlerende functie van, thans Grondkamer en wellicht in de toekomst Pachtkamer.

Registratie of goedkeuring geliberaliseerde pachtcontracten niet langer verplicht stellen. Indien door één der partijen gewenst, kan de Grondkamer of een vergelijkbare instelling, bijvoorbeeld deel uitmakend van de Pachtkamer en te vergelijken met een Huurcommissie, een besluit nemen over de vast te stellen pachtprijs dan wel overige in geding zijnde pachtvoorwaarden.

4. Evaluatie pachtregels onder het Burgerlijk Wetboek, waaronder: continuatierecht, herintreding einddatum pensioengerechtigde leeftijd.

a) continuatierecht bij reguliere verpachtingen handhaven;

b) in geval van reguliere pacht de einddatum op de AOW-pensioengerechtigde leeftijd van de pachter opnieuw invoeren.

5. Voorkeursrecht pachter.

Huidige regels voorkeursrecht pachter in geval van reguliere pacht handhaven.

6. Corrigeren/aanpassen art. 366, lid 3 op inhoud artikel 363, lid 1 titel 7:5(Pacht) Burgerlijk Wetboek. In geval van overlijden van de pachter is artikel 366, lid 3 zodanig aan te passen dat de verpachter alleen verplicht is zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden pachter aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters-of twee of meer van deze gezamenlijk- en **niet aan eventuele overige erfgenamen.**

7. Van kracht worden van nieuwe pachtprizen na aanpassing normen per ingangsdatum nieuwe normen. De gewijzigde pachtprijs wordt van toepassing, vanaf het pachtjaar volgende op het van kracht worden van de nieuwe pachtnormen.

8. Invoering onbeperkte termijn geliberaliseerde verpachting zonder prijstoetsing.  
Geliberaliseerde verpachting voor onbepaalde tijd zonder prijstoets mogelijk maken.

9. Invoering mogelijkheid geliberaliseerde verpachtingen van alle agrarische gebouwen, waaronder ook glastuinbouwbedrijven.  
Deze mogelijkheid in de wetgeving creëren, zonder voorwaarden ten aanzien van termijnen en geen prijstoets.

Aldus vastgesteld door de Werkgroep Pacht van de NVR te Wageningen op 10 april 2013.

Namens de werkgroep,  
J.H. Willemink



## **Toelichting bij advies Werkgroep pacht**

### **Algemeen:**

Leden van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters vertegenwoordigen zowel verpachters als pachters en zijn werkzaam door het gehele land. Voor aanvang is gekozen voor een evenwichtige samenstelling van de werkgroep, zodat beide partijen zijn vertegenwoordigd. Ook is gekozen voor leden van de NVR die in verschillende delen van het land werkzaam zijn om een zo goed mogelijk beeld te kunnen vormen van de werking van de pachtnormen en -regels.

### **1. Werking pachtnormen.**

#### **a) Landerijen**

De huidige pachtnormen functioneren niet goed en leiden tot onvrede bij verpachters en pachters door de grote jaarlijkse schommelingen.

Een voorbeeld is de Haarlemmermeer in regio West-Holland. Tot voor 1 juli 2012 was de regionorm € 396, - per ha terwijl land verkocht werd voor een vrije verkoopwaarde tot € 90.000, - per ha. De 2% norm is niet te hanteren omdat de pachtsom dan een onacceptabele € 1.800, - per ha zou bedragen. De maximaal toelaatbare pacht is eventueel te verhogen met 10% tot € 435,60/ha, doch geeft evenmin een passend beeld weer.

Per 1 juli 2012 is de regionorm voor dit gebied verhoogd tot € 515, - per ha, eventueel te verhogen met 10%. De belastingdienst past als gevolg van box 3 IB een verkoopwaarde in 2011 toe van € 75.000, - per ha. Bij reguliere verpachting mag een particuliere eigenaar 50% van de waarde opgeven, ofwel € 37.500, - per ha en moet daarover 1,2% belasting betalen, zijnde € 450, - per ha. Daarnaast betaalt hij waterschapslasten en mogelijk overige kosten. De conclusie luidt dat er netto niets overblijft. De pacht is te laag of het belastingsysteem is niet goed.

Een tegenovergesteld voorbeeld is Friesland. Daar is de vrije verkoopwaarde van grond aanmerkelijk lager; de regionorm echter hoger. In andere regio's zijn eveneens excessen waargenomen.

Het pachtnormensysteem is thans gebaseerd op het gemiddelde inkomen van de agrariërs in de betreffende regio op basis van LEI-cijfers. Het is onduidelijk hoe deze cijfers tot stand komen. Ook is het onredelijk dat wanneer een goede ondernemer op slechte grond een goed inkomen verwerft, hij als 'beloning' een hoge pachtsom moet betalen. Daarmee worden goed ondernemerschap en deskundig gebruik gestraft.

Omgekeerd geldt hetzelfde. Het is onredelijk wanneer een verpachter een lage pacht ontvangt voor kwalitatief goede grond omdat de gebruiker het land niet goed gebruikt.

Gebruikmaking van jaarlijkse veranderpercentages leidt tot grote jaarlijkse schommelingen van de pachtsummen. Dat is niet in het belang van de pachter en evenmin van de verpachter. Bij hoge inkomens in de landbouw stijgen de pachtprizen die betaald moeten worden in kalenderjaren waarin de pachters wellicht een lager inkomen verwerven. Dat geeft ongewenste spanningen.

Het voordien geldende systeem, waarbij de pacht voor landerijen wordt bepaald door het opbrengend vermogen van de grond, is te prefereren. Nochtans wordt niet gepleit voor herinvoering van het oude systeem. Dat geeft te veel werk en is daardoor te kostbaar terwijl het areaal regulier in pacht zijnde landerijen verder zal afnemen.

Zowel verpachters als pachters zijn gebaat bij duidelijkheid op een langere termijn dan één jaar, teneinde continuïteit te verkrijgen. Het toepassen van maximale onder- of overschrijding van de regionorm leidt tot onduidelijkheid. Het moet zo zijn dat elke partij eenvoudig kan beoordelen of de pacht al dan niet voldoet aan de norm.

De excessen binnen het huidige pachtnormensysteem zijn te corrigeren binnen een termijn van drie jaar, ingaande het van kracht worden van de laatste Pachtnormen in juli 2012. Met als doel voor partijen tot acceptabele regionormen en een indeling van regio's te komen. De Wieringermeer zou bijvoorbeeld ondergebracht kunnen worden bij Westelijk Holland of bij de Droogmakerijen.

Na bedoelde aanpassingen is de pacht ieder jaar van rechtswege aan te passen aan de hand van inflatiecijfers, CPI cijfers, reeks Alle huishoudens, van het voorgaande kalenderjaar. Vóór afloop van een periode van 10 jaar na het van kracht worden van de nieuwe normen worden deze opnieuw beoordeeld op marktconformiteit. In het bevestigende geval zijn de geldende normen te handhaven, anders zijn deze aan te passen. Voordeel is dat niet jaarlijks veranderpercentages berekend hoeven te worden, wat een kostenbesparing oplevert.

Voor de glastuinbouw bestaan geen aparte Pachtnormen. Deze percelen worden vergeleken met ondermeer bloembollengronden in de betreffende regio. De toegepaste norm staat in geen verhouding tot de verkoopopbrengst van de grond. Zo zijn in het Westland gronden verkocht voor meer dan € 100, - per m<sup>2</sup>. Door slechte bedrijfsresultaten zijn de verkoopprijzen de afgelopen jaren aanzienlijk gereduceerd. Recent is in Aalsmeer voor een rozenkwekerij € 15, - per m<sup>2</sup> betaald. De normen voor bollenland bedragen momenteel in West-Holland € 1.533, - per ha terwijl grond onder Breezand wordt verkocht voor € 7, - tot € 9, -/m<sup>2</sup> en in de Bollenstreek € 10, - tot € 15, -/m<sup>2</sup>.

Om aan de verpachters van glastuinbouwbedrijven tegemoet te komen zou de regionorm verhoogd kunnen worden tot € 5.000, - per ha. Door gebruikmaking van de 2% norm zal de pacht prijs voor bollenland nagenoeg op de huidige pachtwaarde blijven.

## **b) Bedrijfsgebouwen**

Het per juli 2012 ingevoerde systeem voor de berekening van de pacht prijs voor bedrijfsgebouwen is onduidelijk en leidt tot grote verschillen in interpretatie. Bovendien hebben deze normen geleid tot grote pachtverhogingen of -verlagingen. Gebouwen kunnen oud zijn, doch doelmatig en omgekeerd kunnen opstallen nieuw en toch ondoelmatig zijn. Uitgangspunt dient te zijn, dat de verpachter van de pacht opbrengst tenminste de lasten, zoals onderhoudskosten, verzekeringspremie, belastingen kan betalen. Daarnaast is een bedrag te reserveren voor restauratiewerkzaamheden of groot onderhoud. Zeker bij oude opstallen is het laatste niet mogelijk. In andere gevallen zijn pachters geconfronteerd met forse pachtstijgingen.

Te verkiezen is het systeem dat gehanteerd wordt bij de bepaling van de huurwaarde van niet-agrarische bedrijfsopstallen, ofwel een m<sup>2</sup> prijs. Rekening houdend met doelmatigheid en de staat van onderhoud. Zo kan ingeschaald worden in drie klassen per bedrijfstak, te weten: goed, redelijk en slecht.

Voor elke bedrijfstak is een m<sup>2</sup> prijs te bepalen voor nieuwe opstallen, waaruit normen afgeleid kunnen worden binnen de diverse klassen. Bovendien is dan per bedrijfstak in te schalen, zoals voor akkerbouw-, veehouderij-, varkens-, kippen-, bloembollen-, glastuinbouwbedrijven en boomkwekerijen.

Bij nieuwbouw is 10% van het geïnvesteerde bedrag als pacht te betalen. Daarnaast is rekening te houden met een reservering voor restauratiewerken of onderhoud en een restwaarde om uiteindelijk de pachtprijs te kunnen berekenen.

c) **Agrarische bedrijfswoningen**

De berekeningswijze van de maximaal toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfswoningen is af te stemmen op de methodiek in het niet-agrarische verkeer. Voor de bepaling van de pachtwaarde voor zowel oude als nieuwe contracten is hetzelfde puntenformulier te gebruiken. Dit om te voorkomen dat voor twee gelijkwaardige woonhuizen twee verschillende pachtprizen betaald moeten worden. Alleen omdat de ene woning ressorteert onder een pachtvereenkomst van vóór 1 september 2007 en de ander van na laatstgenoemde datum.

Geadviseerd wordt de tijd te nemen om nieuwe Pachtnormen van toepassing te laten worden, teneinde goed werkbare normen te verkrijgen die voor de toekomst als basis dienen om de pachtsummen jaarlijks aan te passen met behulp van inflatiecijfers. Binnen een tijdsbestek van drie jaar vanaf 1 juli 2012 mag verondersteld worden dat deskundigen tot een oordeel kunnen komen om uiteindelijk goede basispachtnormen vast te stellen.

## **2. Werking vrije markt versus gereguleerde pacht.**

Ooit zijn de pachtregels ontstaan ter bescherming van de pachter in een tijd dat een grondgebruiker een ondergeschikte was van de landeigenaar. Thans zijn agrariërs naast ondernemende landbouwers ook managers en opereren op hetzelfde niveau als de grondeigenaren. Pachters zijn thans goed in staat om voor hun eigen belangen op te komen. In het kader daarvan is de werking van de vrije markt bij het vaststellen van pachtprizen en het opstellen van pachtvereenkomsten gerechtvaardigd. Bij bestaande reguliere verpachtingen zijn van oudsher afspraken gemaakt tussen partijen. De werkgroep wenst daaraan niet te tornen.

Bescherming van reguliere pachters moet van toepassing blijven. Bij geliberaliseerde pacht is dit anders. Conform bedrijfsruimten, welke ressorteren onder de huurregels, moet het partijen mogelijk gemaakt worden afspraken te maken, die in een geliberaliseerde schriftelijke pachtvereenkomst worden vastgelegd.

## **3. Mogelijke aanpassing werking Grondkamer.**

Door het van rechtswege wijzigen van de reguliere pachtprizen met behulp van inflatiecijfers zal het werk voor de Grondkamers afnemen. Het aantal verzoeken om vaststelling van de hoogst toelaatbare tegenprestatie zal immers teruglopen.

Bij geliberaliseerde verpachtingen voor land en gebouwen adviseert de werkgroep de verplichting om schriftelijke pachtvereenkomsten door de Grondkamer te laten toetsen of registreren te laten vallen.

Vergelijkbare toetsing gebeurt elders in het bedrijfsleven ook niet en kan voor de Overheid een belangrijke kostenbesparing opleveren. Wel moet er een instelling blijven, te vergelijken met een Huurcommissie, die ingeval partijen het niet eens worden over de hoogte van de pachtsum dan wel over andere pachtvoorwaarden, een uitspraak kan doen.

Het advies luidt de Grondkamers onderdeel te laten worden van de Pachtkamers van de Kantongerechten. Het Landbouweconomisch Instituut zou jaarlijks de hoogte van de pachtprizen kunnen registreren, opdat uit deze bron een marktconforme pachtprijs is af te leiden voor een bepaalde regio.

#### **4). Evaluatie pachtregels onder het Burgerlijk Wetboek**

Ondermeer: continuatierecht, loopbaanpacht en herintreding einddatum pensioengerechtigde leeftijd.

- a) Het continuatierecht is te handhaven omdat dit recht van oudsher is vastgelegd en bestaande reguliere pachters daarop veelal hun bedrijfsvoering hebben afgestemd. Dit recht is destijds tussen partijen overeengekomen en daaraan wenst de werkgroep achteraf niet te tornen.
- b) Het wordt als een omissie beschouwd, dat de oorspronkelijke mogelijkheid tot pachtopzegging in geval van het bereiken van de 65-jarige leeftijd uit de pachtregels is verwijderd. Thans wordt beoordeeld of het gepachte bedrijfsmatig wordt aangewend door de betreffende pachter. Om twee redenen is dit een ongewenste situatie. Het geeft onvoldoende doorstroming naar jonge agrarische ondernemers. Daarnaast geschiedt het gebruik van het gepachte door oudere pachters veelal met behulp van loonwerkers. Dat gaat ten koste van het vermogen van de verpachter.

Reden voor de werkgroep de verpachter de mogelijkheid te bieden de pacht op te zeggen op grond van het bereiken van de leeftijd, waarop de afgaande pachter het recht heeft op het verkrijgen van een AOW-uitkering. De mogelijkheid tot in de plaats stelling is daarop af te stemmen.

#### **5. Voorkeursrecht pachter.**

De huidige regels voor het voorkeursrecht bij reguliere pacht werken in de praktijk goed. Het is eenvoudiger geworden verpachte registergoederen aan beleggers te verkopen. Hierdoor zijn de bestaande rechten van de pachter niet geschaad. Bijkomend voordeel is dat door een groter aantal potentiële kopers de pachtdruk lager wordt en het verschil tussen verpachte en vrije verkoopwaarde kleiner. In de praktijk echter is van dit laatste nog weinig te merken.

#### **6. Corrigeren/aanpassen art. 366 op inhoud artikel 363 Burgerlijk Wetboek.**

Bij overlijden van de pachter gaan de pachtrechten over op de erfgenamen. Wanneer een pachter twee of meer erfgenamen heeft, is de verpachter verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de pachtrechten en verplichtingen aan een of meer van hen, tenzij de verpachter tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft in gevolge artikel 366 BW.

Wat redelijke bezwaren zijn, kan ter discussie gesteld worden. Ook is deze regel ruimer dan de mogelijkheden voor de vordering tot in de plaats stelling in gevolge artikel 363 BW. Dat is beperkt tot de echtgenoot of geregistreerd pachter, één of meer zijner bloed- en aanverwanten van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters. Algemeen wordt dit als een omissie beschouwd. De reden zou zijn dat de wetgever heeft willen bereiken dat de verpachter in ieder geval pachtopbrengst verkrijgt over de periode na het overlijden van de betreffende pachter.

De vraag die gesteld kan worden is of dit laatste een juiste benadering is. Na overlijden gaan de pachtrechten immers over op de erven van de pachter. Bovendien kan een erfenis verworpen worden. Dat een verpachter niet geconfronteerd wil worden met een pachter die hij niet wenst is een zwaarder argument.

De huidige regel binnen het BW kan betekenen, dat een verpachter na het overlijden van de pachter opgezadeld wordt met een willekeurige pachter, wiens naam als erfgenaam in het testament van de overleden pachter is genoemd. Dat leidt of heeft geleid tot ongewenste situaties voor de verpachter, die gecorrigeerd dienen te worden. Daarom dient artikel 366 BW afgestemd te worden op de inhoud van artikel 363 BW.

#### **7. Van kracht worden nieuwe pachtprizen**

Vanuit de vereniging is de wens geuit de pachtwijzigingen, net als bij huuraanpassingen woningen, in te laten gaan per ingangsdatum nieuwe pachtnormen. Hoewel niet onlogisch, wordt geacht dat de praktische uitvoerbaarheid lastig is. Reguliere pachtovereenkomsten hebben verschillende



ingangsdata en betalingstermijnen. De ene pachter betaalt bijvoorbeeld per half jaar vooraf, een andere per jaar achteraf. Wijziging van dit regiem zal leiden tot meer bureaucratie, wat de werkgroep niet voorstaat.

Conclusie is de huidige regel te handhaven, waarbij de pachtaanpassing op basis van de nieuwe pachtnormen ingaat per de ingangsdatum van het pachtjaar volgende op het van kracht worden van de nieuwe normen.

## **8. Invoering onbeperkte termijn geliberaliseerde verpachting zonder prijstoetsing**

Niet voor niets wordt gesproken over **geliberaliseerde** pacht. Partijen zouden volledige vrijheid van handelen moeten hebben om een schriftelijke overeenkomst aan te gaan inzake looptijd, voorwaarden en pachtprijs. Daarbij is ook een loopbaantermijn goed denkbaar, zodat voor zowel verpachter als pachter continuïteit gewaarborgd wordt.

## **9. Invoering geliberaliseerde verpachtingen van alle agrarische gebouwen**

In de praktijk wordt de mogelijkheid om agrarische registergoederen geliberaliseerd te verpachten veelal geblokkeerd. Zo kunnen op de betreffende landerijen één of meer opstallen staan die ondoelmatig zijn of in slechte staat van onderhoud verkeren. Bij de aanwezigheid van opstallen is thans geen geliberaliseerde verpachting mogelijk. Sloop van dergelijke opstallen zal ongewenst verlies van bouwvolume kunnen betekenen.

Het gevolg is dat naar andere oplossingen wordt gezocht. Ook zijn uitspraken van de Pachtkamer of het Pachthof bekend waarin is vastgelegd dat sprake is van reguliere hoevepacht voor de duur van 12 jaar met verlengingsrecht.

Het advies luidt dat ook bij landerijen met agrarische gebouwen het mogelijk moet zijn deze voor onbepaalde tijd geliberaliseerd te kunnen verpachten.

De glastuinbouwsector is de laatste jaren economisch zwaar getroffen, wat geleid heeft tot faillissementen, gedwongen verkopen en bedrijfsbeëindigingen. Door de slechte bedrijfsresultaten zijn deze op korte termijn veelal onverkoopbaar. Huidige eigenaren besluiten hun bedrijven te verpachten voor de duur van één jaar. Afzonderlijke pachtnormen voor de glastuinbouw bestaan niet terwijl voor de oprichting van deze bedrijven enorme investeringen zijn gedaan. Het is ongewenst deze investeerders op te zadelen met pachtprizen die zijn ontstaan op basis van het gemiddelde inkomen van bloembollentelers in plaats van glastuinders.

Dit probleem kan opgelost worden door voor glastuinbouwbedrijven de mogelijkheid te creëren voor geliberaliseerde pacht, waarbij partijen vrij zijn condities marktconform op elkaar af te stemmen.

Aldus vastgesteld door de Werkgroep Pacht van de NVR te Wageningen op 10 april 2013.

Namens de werkgroep,  
J.H. Willemink