



> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA 's-GRAVENHAGE

Directoraat-generaal Agro

Directie Europees
Landbouwbeleid en
Voedselzekerheid

Bezoekadres

Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres

Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Factuuradres

Postbus 16180
2500 BD Den Haag

Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)
www.rijksoverheid.nl/ez

Ons kenmerk

DGA-ELV / 14135421

Bijlage(n)

1

Datum 15 OKT. 2014
Betreft Beleidsstandpunt evaluatie pachtsysteem

Geachte Voorzitter,

Op 15 april 2014 heb ik het rapport 'evaluatie pachtregelgeving' van professor mr. D.W. Bruil aan uw Kamer gezonden (Kamerstukken II 2013-14 27924, nr. 59). 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 pacht prijsbeheersing, wel een systeem om tot redelijke pacht prijzen te komen.
- Pacht overeenkomsten 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 pacht overeenkomsten 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 pacht overeenkomst, tenzij er sprake is van onvoorziene omstandigheden.
- Geen bijzondere pacht overeenkomsten 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 1) 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.

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 pachtvereenkomsten.

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 pacht prijs van nieuwe reguliere pachtvereenkomsten ligt - afhankelijk van de duur van het contract. De achterliggende gedachte is dat van de mogelijkheid tot prijstoetsing 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 prijstoetsing en rol van de grondkamers nodig is.

Directoraat-generaal Agro
Directie Europees
Landbouwbeleid en
Voedselzekerheid

Ons kenmerk
DGA-ELV / 14135421

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.

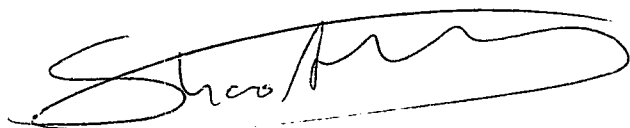
Reguliere pachters dienen niet onmiddellijk te worden geconfronteerd met de nieuwe regels. Een regime waarbij zittende reguliere pachters en hun opvolgers zonder limiet een beroep kunnen blijven doen op oude rechten vind ik eveneens ongewenst. Daarmee worden verpachters met bestaande reguliere pacht-overeenkomsten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



Sharon A.M. Dijkma
Staatssecretaris van Economische Zaken

Aan de Staatssecretaris van Economische Zaken

Den Haag, 4 juli 2014

Excellentie,

Op uw initiatief is de pachtregelgeving geëvalueerd door prof. mr. D.W. Bruil (Rapport Evaluatie pachtregelgeving, bijlage bij Kamerstukken II, 27 924, nr. 59). Naar aanleiding van die evaluatie zijn vertegenwoordigers van pachters en verpachters met elkaar in overleg getreden over een wenselijke herziening van het pachtrecht en tot een deelakkoord gekomen, dat wil zeggen tot een akkoord over de systematiek en de inhoud van het nieuwe recht, maar niet tot een akkoord over het overgangsrecht.

Het deelakkoord is gebaseerd op voorstellen die mr. W.L. Valk, voorzitter van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en van de Centrale Grondkamer, heeft voorbereid in samenwerking met mr. G.M.F. Snijders, advocaat en oud-hoogleraar agrarisch recht, en mr. R. Verbakel-van Bommel, agrarisch jurist. De basis van het akkoord is gelegd tijdens een bijeenkomst op 27 juni 2014 in kasteel Spelderholt te Beekbergen.

De inhoud van het deelakkoord, dat partijen aanduiden als het 'akkoord van Spelderholt', vindt u in de bijlage bij deze brief. Alle partijen bij het deelakkoord zijn de overtuiging toegedaan dat de huidige regelgeving ernstige knelpunten kent, zoals ook blijkt uit genoemd Rapport Evaluatie pachtregelgeving. Zij stellen eenstemmig voor om die knelpunten op te lossen volgens de systematiek en inhoud van het deelakkoord.

De partijen bij het deelakkoord zijn:

Federatie Particulier Grondbezit (FPG)

LTO Nederland (LTO)

Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland (BLHB)

Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK)

ASR Vastgoed Vermogensbeheer (ASR)

De 12 Landschappen

Vereniging Natuurmonumenten

Aan het overleg dat tot het deelakkoord heeft geleid, is bovendien deelgenomen van de kant van:

Staatsbosbeheer (SBB)

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB)

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

Het akkoord van Spelderholt betreft de hoofdpunten van het nieuwe stelsel. Partijen achten het van essentieel belang dat bij de uitwerking van deze hoofdpunten zoals die in het wetgevingstraject zal moeten plaatsvinden, mrs. Snijders, Valk en Verbakel-Van Bommel intensief zullen worden betrokken.

Voor de als partij bij het deelakkoord betrokken belangenorganisaties geldt dat nog geen instemming van de leden is verkregen. De vertegenwoordigers van deze organisaties hebben zich geëngageerd om bij hun achterban zoveel mogelijk draagvlak voor het deelakkoord te bevorderen. Omdat u doende bent met de voorbereiding van uw standpunt met betrekking tot het Rapport pachtregelgeving, brengen partijen u thans reeds van het deelakkoord op de hoogte.

Er bestaat geen overeenstemming over het overgangsrecht met betrekking tot de prijs voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten (punt 15 van de bijlage Hoofdpijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht). Volgens enkele van de partijen worden zittende pachters door de voorgestelde regel van overgangsrecht onvoldoende beschermd en behoort de positie van bestaande pachtbedrijven geheel en al ongemoeid te worden gelaten. Volgens anderen beschermt de voorgestelde regel van overgangsrecht de zittende pachters en hun bedrijfsopvolgers juist te verregaand.

Partijen zullen tot het eind juli 2014 over het deelakkoord stilzwijgen betrachten om u in de gelegenheid te stellen om met voldoende zorgvuldigheid uw standpunt over het Rapport Evaluatie pachtregelgeving ambtelijk voor te bereiden en vervolgens met dat standpunt naar buiten te treden. Daarbij hopen en verwachten partijen uiteraard dat hun deelakkoord u zal kunnen overtuigen. Indien u eind juli nog niet met een standpunt naar buiten bent getreden, zullen partijen hun achterban (en tegelijk ook de pers) moeten informeren, omdat een langer stilzwijgen ten opzichte van die achterban dan redelijkerwijs niet meer valt te verantwoorden.

Namens de partijen bij het deelakkoord,

Hoogachtend,

W.L. Valk



Bijlagen:

Hoofdpijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht
Lijst van deelnemers aan het overleg

Hoofdlijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht

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 vervalft.
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 continuatierecht, geen mogelijkheid van indeplaatsstelling en ook geen voorkeursrecht.
4. Flexibele pacht wordt ook mogelijk voor hoeses en gebouwen (waaronder kassen en losse stallen).
5. De prijs van flexibele pacht is niet vrij (ook niet voor overeenkomsten van 6 jaar en korter) en ligt beneden de gemiddelde pacht prijs voor reguliere pacht respectievelijk de hierna te noemen loopbaanpacht. Dat verschil ligt tussen 10% respectievelijk 5% (contract langer dan 20 jaar) en 30% respectievelijk 25% (contract korter dan 5 jaar), in een glijdende schaal.
6. Teeltpacht blijft en is bedoeld voor eenjarige en meerjarige teelten waarmee relatief hoge rendementen kunnen worden behaald. De pacht prijs van teeltpacht blijft vrij.
7. Naast de vernieuwde reguliere pacht, de flexibele pacht en de teeltpacht komt er een nieuwe pacht vorm, 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 en de prijs is vrij. 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 contactsvrijheid van partijen omtrent de prijs behoort ook dat zij kunnen overeenkomen dat de pacht prijs tussentijds wordt herzien of kan worden herzien.
8. De pacht vorm pacht van kleine oppervlakten, waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijft bestaan. Reservaatspacht en verpachting door openbare lichamen vervallen. Beheersverplichtingen zoals die nu in het kader van de reservaatspacht worden overeengekomen, zijn binnen alle pacht vormen toegelaten.

9. Alle pachtvereenkomsten moeten ter registratie naar de grondkamer worden gezonden (geeft inzicht in de hoogte van pachtprizen, van belang voor de hierna bedoelde pachtpristoetsing respectievelijk -herziening; statistische gegevens over overeengekomen pachtprizen zijn openbaar). Het vastrecht voor deze registratie zal veel lager kunnen liggen dan het huidige vastrecht voor het inzenden van pachtvereenkomsten ter goedkeuring. 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 pachtvereenkomst geldt voor onbepaalde tijd en gaat in met ingang van het jaar na inzending.
10. De huidige toetsing door de grondkamer vindt straks alleen nog plaats op verzoek van een contractspartij (in de praktijk veelal de pachter), tegen betaling van een aanvullend vastrecht voor de verzoekende partij. Het verzoek kan meteen bij het inzenden worden gedaan, maar ook nog tot één jaar na het aangaan van de pachtvereenkomst, met dien verstande dat wanneer de overeengekomen duur één jaar is of korter, de termijn zes maanden bedraagt. Is de pachtvereenkomst niet binnen twee maanden na het aangaan ter registratie naar de grondkamer gezonden, dan kan de toetsing worden verzocht binnen één jaar respectievelijk zes maanden nadat de overeenkomst alsnog naar de grondkamer is gezonden, maar niet meer nadat de pachtvereenkomst tussen partijen is geëindigd.
11. Bij toetsing geldt voor alle pachtvormen dat door de grondkamer kan worden getoetst of bepalingen in strijd zijn met dwingend recht. Bij flexibele pachtvereenkomsten kan bovendien de hoogte van de pachtprijs worden getoetst. Bij teelpacht kan worden getoetst of de overeenkomst terecht als teelpacht is gekwalificeerd. Is dat niet het geval dan wordt getoetst als een flexibele pachtvereenkomst. Bij loopbaanpacht wordt getoetst of de overeenkomst inderdaad als loopbaanpacht gekwalificeerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt getoetst als een flexibele pachtvereenkomst.
12. Als de pachtprijs van een flexibele pachtvereenkomst wordt getoetst (omdat de pachter om toetsing heeft verzocht), vergelijkt de grondkamer de door partijen overeengekomen pachtprijs met de gemiddelde pachtprijs voor reguliere pacht voor (zoveel mogelijk) vergelijkbare pachtobjecten in de regio. Vervolgens wordt op dit gemiddelde de onder 5 bedoelde korting toegepast. In de beginperiode van het nieuwe stelsel, wordt zolang er onvoldoende gegevens zijn om de gemiddelde pachtprijs voor nieuwe reguliere pachtvereenkomsten te kunnen bepalen, uitgegaan van 2% van de vrije verkeerswaarde bij voortgezet agrarisch gebruik minus de onder 5 bedoelde korting. Wat betreft een door partijen overeengekomen indexering is voor de grondkamer de toets wat gebruikelijk is.
13. Na verlenging van een reguliere pachtvereenkomst, kan eventueel door een partij om herziening van de pachtprijs worden verzocht. Het herzieningsverzoek is alleen ontvankelijk indien zich een wijziging van omstandigheden heeft voorgedaan (ten op-

zichte van de uitgangspunten die partijen bij de aanvang in hun overeenkomst hadden verdisconteerd) die een vaststelling van een nieuwe pachtprijs rechtvaardigt. Dit is een minder strenge maatstaf dan die van de in art. 6:258 BW bedoelde 'onvoorziene omstandigheden', in verband met het feit dat bij reguliere pacht sprake is van een rechtsverhouding die na afloop van de overeengekomen duur kan worden verlengd, en waar bij de pachter door een derde kan worden opgevolgd. Als van gewijzigde omstandigheden sprake is, is de maatstaf voor de nieuwe pachtprijs de gemiddelde pachtprijs voor vergelijkbare reguliere pachtobjecten in dezelfde regio. Daarbij moet echter ook worden gelet op de uitgangspunten van partijen bij het sluiten van de overeenkomst.

14. Voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten is de pachtprijs voor land af te leiden van het gemiddelde van de pachtprijzen sinds 2007, te vermeerderen met een index die wordt afgeleid van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed (daarmee horen de huidige pieken en dalen tot het verleden). Het landelijk gemiddelde van de pachtprijzen voor het eerste jaar volgens de nieuwe systematiek is niet hoger of lager dan het landelijk gemiddelde van de pachtprijzen van het jaar ervoor, behalve volgens hetgeen past bij de ontwikkeling van het prijspeil. De prijssystematiek van de prijs voor agrarische woningen en bedrijfsgebouwen blijft ongewijzigd.

15. Op termijn geldt ook voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten de mogelijkheid van herziening volgens punt 13. De prijs wordt echter uitsluitend volgens de hiervoor bedoelde index herzien 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 prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed).

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).

Bijlage:

Tabellen met betrekking tot pachtvormen en overgangsrecht

<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
Continuatie- en indeplaatsstellingsrecht	Alleen indeplaatsstellingsrecht (indeplaatsstelling verandert echter niets aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt)	Geen continuatie- of indeplaatsstellingsrecht	Geen continuatie- of indeplaatsstellingsrecht
Aanvangsprijs en indexering vrij te bepalen; herziening van de pachtprijs is alleen bij verlenging mogelijk op grond van gewijzigde omstandigheden die herziening rechtvaardigen	Aanvangsprijs en indexering vrij te bepalen; herziening van de pachtprijs door de grondkamer is niet mogelijk (voor uitzonderlijke gevallen biedt art. 6:258 BW een oplossing); partijen kunnen wel een tussentijdse herziening van de pachtprijs overeenkomen	Prijs vrij te bepalen	Prijstoetsing door de grondkamer op verzoek; de maximumprijs ligt tussen de 10% en 30% beneden de gemiddelde pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten, afhankelijk van de duur

<i>Overgangsrecht wat betreft de pachtprijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten</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 blijft, geldt als pachtprijs het gemiddelde van de pacht-prijzen sinds 2007, geïndexeerd op basis van de prijsontwikkeling van agrarisch onroerend goed; de huidige pacht-prijs blijft dus op relatief hetzelfde niveau	Het principe dat de huidige pachtprijs op relatief hetzelfde niveau blijft, geldt ook voor de medepachter (het geldt zelfs ook voor de bedrijfsopvolger van deze medepachter, mits binnen vier jaar na inwerking-treding van het nieuwe stelsel indeplaatsstel-ling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toe-gewezen)	Het principe dat de huidige pachtprijs op relatief hetzelfde niveau blijft, geldt ook voor de bedrijfsopvolger, mits binnen vier jaar na inwerking-treding van het nieuwe stelsel indeplaatsstel-ling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toe-gewezen	Indien de pachter overlijdt binnen zes jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel, geldt ook voor de erfgenamen van deze pachter dat de huidige pachtprijs op relatief hetzelfde niveau blijft

Deelnemers aan overleg 'De toekomst van de pacht'

27 juni 2014 te Spelderholt, Beekbergen en 2 juli 2014 te Den Haag

- W.L. Valk (Lodewijk), voorzitter pachtkamer gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en Centrale Grondkamer (voorzitter)
- G.M.F. Sniijders (Gerard), advocaat Wijn & Stael te Utrecht
- H.A. Verbakel-van Bommel (Rianne), senior agrarisch jurist bij Countus accountants
- G.R. van Woudenberg (Ronnie), Federatie Particulier Grondbezit
- C.W.J. baron de Weichs de Wenne (Wilbert), Federatie Particulier Grondbezit
- D. van Rozen (Dries), LTO Nederland
- H. Boelrijk (Henk), LTO Nederland
- A.F.M. Michielsen (Arnold), 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
- E. Pelleboer (Eric), Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt
- F.J. Somsen (Erik), ASR Vastgoed Vermogensbeheer
- W. van Vliet (Willem), Geldersch Landschap en Kasteelen/De12Landschappen
- S. Leferink (Simone), Vereniging Natuurmonumenten
- H.C. Beekhuis (Houdijn), Staatsbosbeheer
- M. Postma (Menno), Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
- Ch. S. Stein (Charlotte), Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
- J. Willemink (Jan), Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
- J.G. Bongers (Jan), griffier van de Centrale Grondkamer