



Modernisering van pacht

Flexibele pacht en loopbaanpacht zijn nieuwe interessante vormen die nog om een goede uitwerking vragen

Kwekers die grond willen pachten, kunnen straks met de verpachter onderhandelen over de prijs in een zogeheten flexibele pacht. De prijs is echter niet geheel vrij. Ook komt er een nieuwe pachtvorm: loopbaanpacht, waarbij de prijs wel vrij is. Deze vorm biedt de pachter bedrijfszekerheid tot hij met pensioen gaat. Dit staat onder meer in een deelakkoord dat nu is voorgelegd aan staatssecretaris Dijkema van Economische Zaken.

Auteur: Sylvia de Witt

Even in het kort wat hieraan allemaal vooraf ging. Begin dit jaar verscheen er een evaluatierapport over de pachregelgeving van de hand van Willem Bruil, directeur van het Instituut voor Agrarisch Recht en bijzonder hoogleraar Agrarisch Recht aan de Rijksuniversiteit Groningen. Bruil zegt in zijn rapport dat de afgelopen jaren een pachtsysteem is ontstaan dat op twee gedachten leunt. Aan de ene kant is bij de reguliere pacht de pachter vergaand beschermd, terwijl er in de geliberaliseerde pacht nauwelijks bescherming is voor de pachter. Volgens Bruil is die tweeslachtigheid op den duur niet houdbaar en moet de pachregelgeving fundamenteel worden herzien. Daarom stelt hij een regeling voor waarin pachters en verpachters zo veel mogelijk ruimte krijgen om hun zaken onderling te regelen, met waar nodig bescherming voor de pachter en waar mogelijk een stimulans voor duurzaam grondgebruik. Bijzondere afspraken in de overeenkomsten moeten schriftelijk worden vastgelegd. De pachtprijs hoeft niet beheerst te

worden, maar er moet wel een systeem zijn dat redelijke pachtprijzen tot stand brengt. Pachters krijgen de vrijheid om bestemming, inrichting en gedaante te veranderen en ze mogen onderverpachten. Indeplaatsstelling en medepacht wil Bruil alleen voor hoeves toelaten en hij wil het voorkeursrecht van de pachter laten vervallen en de tussentijdse ontbinding van pachtovereenkomsten niet langer toestaan, tenzij er onvoorziene omstandigheden zijn.

Conferentie in Beekbergen

‘Het rapport van Willem Bruil vormde een goede basis voor bezinning over modernisering van de pacht’, vertelt Arnold Michielsen, portefeuillehouder pachtzaken van LTO Nederland. ‘Naar aanleiding van dit rapport besloten pachters en verpachters met elkaar om de tafel te gaan zitten. Het werd toen duidelijk dat er eigenlijk toch nog veel open einden aan dit rapport zaten. Op bepaalde onderdelen werd het huidige systeem te makkelijk afgeserveerd. In Bruils voorstellen

‘Van de huidige reguliere pacht met de daarbij behorende rechten moet men gewoon afblijven’

was hier en daar dus wel wat bijstelling nodig, maar in hoofdlijnen lag er een goede basis.’ Onafhankelijke adviseurs hebben daarop voorstellen gedaan aan pachters en verpachters, waarvan de hoofdlijnen zijn besproken tijdens een conferentie in Beekbergen op 27 juni. Dit resulteerde na uitwerking in een breed gedragen deelakkoord, dat nu ter goedkeuring is voorgelegd aan staatssecretaris Dijkema van Economische Zaken.

Pachtcontract voor de hoogste bidder

Van alle pachtvormen is de reguliere pacht nog steeds de meest gebruikte vorm. Maar al sinds 2007 was er een aantal zaken veranderd inzake het pachten van grond. Zo vonden veel verpach-

ters de reguliere pacht veel te beschermend. 'Want als een pachter met een regulier pachtcontract zijn verplichtingen goed nakomt en opvolgers heeft, blijft hij die grond gebruiken', legt Michiels uit. 'Daardoor komen verpachters nooit meer aan de betreffende grond. En zij willen die grond toch wel weer een keer vrij hebben.' Daarom werd in 2007 de geliberaliseerde pacht in het leven geroepen. Met deze pachtvorm spreek je over contracten die korter zijn dan zes jaar.

'Eisen Rijksoverheid inzake grondgebruik vaak een wassen neus'

Michiels: 'Die kunnen per jaar, per vier jaar of per vijf jaar worden afgesloten. Deze pachtvorm is echter ook weer onvoldoende, want hier geldt geen enkele bescherming voor de pachter. Wat ook blijkt, want de Rijksoverheid wil nu bij aflopende contracten dat het contract niet wordt verlengd, maar dat de pachter gewoon kan meebieden. De hoogste bieder krijgt uiteindelijk het contract.'

Kans op verschralling grond

In zijn ogen stimuleert geliberaliseerde pacht nu niet bepaald duurzaam grondgebruik, al helemaal niet zoals de Rijksoverheid er op dit moment mee denkt te moeten omgaan. 'De hoogste bieder betaalt dus', vertelt

Michiels. 'Maar als een ondernemer veel moet betalen, zal hij er ook veel afhaken en er weinig voor terugbrengen, waardoor de kans op verschralling van die grond alleen maar toeneemt. De Rijksoverheid denkt hiertegen maatregelen te nemen door eisen te stellen aan het grondgebruik. Maar deze eisen zijn toch vaak een wassen neus. Er moeten gewoon andere vormen komen.' Uit de evaluatie voorafgaand aan het deelakkoord kwam duidelijk naar voren dat er dus andere pachtvormen zouden moeten komen. Daar waren alle partijen, en ik noem ze hier even allemaal: de Federatie Particulier Grondbezit, LTO Nederland, de Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland, het NAJK, ASR Vastgoed Vermogensbeheer, De 12 Landschappen en de Vereniging Natuurmonumenten, het wel met elkaar over eens. De partijen werden het echter niet eens over het overgangsrecht voor de reguliere pacht. Wat LTO betreft moeten zittende reguliere pachters en hun bedrijfsopvolgers van het geldende prijssysteem gebruik kunnen blijven maken. Michiels: 'Van pachterszijde, dus vanuit LTO Nederland, de Bond van Landpachters en de Jongerenorganisatie NAJK, hebben wij gezegd: prima, al deze nieuwe pachtvormen. Maar van de huidige reguliere pacht met de daarbij behorende rechten moet men gewoon afblijven. Die zullen vanzelf wel een keer eindigen, maar op dit moment moet je niet eenzijdig dat contract willen openbreken en daar veranderingen in gaan doorvoeren.'

Voorkeur voor langjarige contracten

Wat overblijft, is kijken naar andere vormen. Een van de vormen die de verschillende partijen met elkaar hebben bedacht, is de flexibele pacht. Dat is een pachtvorm waarbij de pachter en de verpachter met elkaar kunnen onderhandelen over de prijsvorming. De prijs is echter niet geheel vrij en ligt, afhankelijk van de duur, 5 tot 30% onder het regiogemiddelde voor reguliere pacht. Ze kunnen dan ook een langjarig contract met elkaar aangaan.

'Het kan natuurlijk ook korter', legt Michiels uit, 'maar onze voorkeur gaat uit naar langjarige contracten, zodat de pachter ook daadwerkelijk kan investeren in grond en gebouwen. Mocht de pachter op een bepaald moment op het idee komen dat de pacht prijs toch te hoog is, dan kan hij die ook laten toetsen. Dan wordt er gekeken naar het gemiddelde over een bepaalde periode in die regio voor dat soort contracten. Daarbij geldt dat wij uitgaan van de redenering dat de reguliere pacht met de meeste bescherming de hoogste pacht prijs moet opleveren en dat de pacht met de minste bescherming het minste zou moeten opleveren.'

Geen indeplaatsstelling

Ook voorziet het deelakkoord in de mogelijkheid van loopbaanpacht, een pachtvorm die in ons buurland België al veel langer gangbaar is. 'Iemand die begint met zijn bedrijf, wil in principe tot zijn pensioengerechtigde leeftijd dat bedrijf kunnen exploiteren. Deze pachtvorm, die voor minimaal 25 jaar moet worden aangegaan, biedt



Arnold Michiels



Prof. mr. Willem Bruil

een pachter bedrijfszekerheid tot hij de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt. Voor de flexibele pacht en de loopbaanpacht geldt overigens wel dat daar geen indeplaatsstelling kan plaatsvinden. De pacht vervalt bij een eventuele opvolger. Bij loopbaanpacht is er echter wel een uitzondering. Stel dat de pachter komt te overlijden, dan kan iemand anders gedurende de rest van die periode het contract nog uitdienen.

'Deze nieuwe pachtvormen bieden een veel breder scala aan mogelijkheden'

Dit zijn dus nieuwe, interessante vormen die we nog moeten uitwerken om daarmee aan de slag te gaan. Daarnaast blijft wel gewoon de teelt-pacht bestaan. In sommige gevallen geldt die ook voor boomkwekers, die een of twee jaar gebruikmaken van grond. Maar de overige bijzondere pachtvormen van het huidige pachtrecht (daar hoort erfpacht niet bij) komen alle te vervallen.'

Kortdurende pacht ontmoedigen door pacht prijs te maximaliseren

Willem Bruil vindt het feit dat zo veel partijen het nu met elkaar eens zijn de belangrijkste verdienste van dit deelakkoord.

'Dat vind ik prachtig. Alleen al om die reden verdient dit deelakkoord steun. We zijn het weliswaar nog niet helemaal eens over het overgangsrecht, maar dan moet de regering die knoop maar doorhakken. Ik vind dat de opstellers van het deelakkoord een evenwichtig aanbod hebben gedaan voor het overgangsrecht. Zittende pachters blijven zitten en er kan iemand in de plaats worden gesteld als bedrijfsopvolger om vervolgens over te gaan naar het nieuwe systeem. Dat is op zich een mooie gedachte. Er is natuurlijk nog wel het een en ander over te zeggen, maar ik herken in het deelakkoord veel van mijn eigen voorstellen. Ze hebben het wel wat ingewikkelder gemaakt met nog meer verschillende pachtvormen. Verrassend vond ik dat bij kortdurende pachtvereenkomsten de pacht prijs niet zomaar helemaal vrij is. Je kunt hem overeenkomen, maar de pachter kan om een prijsvaststelling vragen en dan wordt de prijs bepaald, lager dan voor de reguliere pacht. Op zich had ik dit idee zelf ook. Je moet langdurige pacht eigenlijk stimuleren door de pacht prijs vrij te geven en de kortdurende pacht ontmoedigen door de pacht prijs daarvan te maximaliseren. Ik vind dit een

goede gedachte, die ik zelf in de evaluatie niet heb durven voorstellen.'

Deelakkoord waarschijnlijk volgend jaar in werking

Ook LTO Nederland is erg blij met het breed gedragen deelakkoord.

Michielsen: 'Met zo'n 750.000 hectare pachtgrond in ons land is de pacht voortdurend in beweging. Ik zie dit deelakkoord dan ook als een belangrijke bouwsteen voor het ministerie van Economische Zaken. Er zal nu nog een aantal gesprekken plaatsvinden tussen het ministerie en de diverse partijen. De verwachting is dat dit voorstel eind dit jaar in de Tweede Kamer wordt behandeld. Daarna kan het, als de Tweede Kamer akkoord gaat, volgend jaar ook daadwerkelijk in werking gaan treden. Deze nieuwe pachtvormen bieden immers een veel breder scala aan mogelijkheden.'



Stuur of twitter dit artikel door!

Scan of ga naar:

www.boom-in-business.nl/artikel.asp?id=23-4793

Hoofdpijnen van deelakkoord in het kort:

De nieuwe reguliere pachtperiode blijft ten minste twaalf jaar voor hoeses en zes jaar voor los land. De aanvangsprijs wordt vrij.

De geliberaliseerde pacht en de reguliere pacht voor korte duur gaan op in een nieuwe vorm: flexibele pacht. Flexibele pacht biedt de pachter geen continuatierecht, geen mogelijkheid van indeplaatsstelling en ook geen voorkeursrecht.

Teeltpacht blijft en is bedoeld voor eenjarige en meerjarige teelten waarmee relatief hoge rendementen kunnen worden behaald. De pacht prijs van teeltpacht blijft vrij.

Daarnaast komt er nog een nieuwe pachtvorm: de loopbaanpacht. Hierbij wordt de overeenkomst aangegaan voor ten minste vijftientig jaar en deze eindigt niet vóór de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter. Bij deze pachtvorm bestaat 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).

De pacht van kleine oppervlakten, waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijft bestaan. Reservaatpacht en verpachting door openbare lichamen komen te vervallen.