

Aan de Staatssecretaris van Economische Zaken

Den Haag, 1 september 2015

Excellentie,

Bij brief van 15 oktober 2014 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II, 27 924, nr. 61) hebt u aangegeven voornemens te zijn om een nieuw pachtsysteem uit te werken op basis van de uitgangspunten van het Akkoord van Spelderholt. Bedoeld akkoord was een deelakkoord, omdat geen overeenstemming bestond met betrekking tot het overgangsrecht wat betreft de prijzen van bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Vervolgens heeft de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) laten weten de bij het akkoord voorziene prijstoetsing van flexibele pacht alsnog af te wijzen (persbericht van 16 oktober 2014). In de marge van het rondetafelgesprek met de Vaste commissie voor Economische Zaken op 11 maart 2015 raakten wij als initiatiefnemers (mr. G.M.F. Sniijders, mr. H.A. Verbakel- van Bommel en ondergetekende) opnieuw in gesprek met de belangenorganisaties. Vervolgens kregen wij van u de ruimte om te proberen alsnog een volledige overeenstemming tot stand te brengen. Voor het daarmee in ons gestelde vertrouwen zijn wij u zeer erkentelijk.

Op 12 mei 2015 hebben wij op Kasteel Spelderholt te Beekbergen met de partijen bij het akkoord gesproken. Daarbij hebben wij ons beperkt tot de organisaties die in eigenlijke zin partij bij het akkoord waren (vergelijk onze brief van 4 juli 2014). Met anderszins betrokken organisaties, namelijk het Rijksvastgoedbedrijf, Staatsbosbeheer, de Unie van Waterschappen en de Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters is in de aanloop naar de bijeenkomst van 12 mei 2015 door ons afzonderlijk gesproken. Tijdens de bijeenkomst bleek dat er nog een derde punt van discussie was ontstaan (naast het overgangsrecht en de prijstoetsing van flexibele pacht), namelijk met betrekking tot de factor grondbeloning in het pachtprijsstelsel.

Na de bijeenkomst van 12 mei 2015 hebben *en petit comité* nadere gesprekken plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan hebben wij twee teksten opgesteld (zie bijlagen 1 en 2), die vervolgens binnen de diverse organisaties zijn besproken. Bijlage 1 bevat een aanpassing van de hoofdlijnen van het Akkoord van Spelderholt in detail en is van beide het belangrijkste document. Bijlage 2 was bedoeld als een verwoording in eenvoudiger taal (en rekening houdend met gevoeligheden) van de volledige overeenstemming die wij hoopten te bereiken.

Op 27 augustus 2015 zijn wij opnieuw met de partijen bij het akkoord op Kasteel Spelderholt bijeengekomen om deze teksten te bespreken (zie bijlage 3 voor de deelnemers). Voorafgaand aan de bijeenkomst hebben de Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers (BLHB), LTO Nederland en Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) laten weten dat voor deze organisaties de teksten een onvoldoende basis vormen voor het bereiken van overeenstemming (bericht van 24 augustus 2015, zie bijlage 4). Tijdens de bijeenkomst bleek dat dezelfde teksten wel op de instemming van de andere partijen kunnen rekenen. De FPG heeft die instemming ook schriftelijk aan ons kenbaar gemaakt (brief van 26 augustus 2015, zie bijlage 5).

In een poging om alsnog volledige overeenstemming te bereiken, is op 27 augustus 2015 nog enige tijd gesproken over een mogelijke aanpassing en aanvulling van de bijlagen 1 en 2 op drie punten, namelijk (1) toevoeging van een passage over het tegengaan van zwarte en grijze pacht middels een koppeling met de bedrijfstoelagen, (2) het alsnog inbrengen van de factor grondbeloning in hoofdlijn 14 van bijlage 1 en (3) het maximeren van de looptijd van flexibele pachtovereenkomsten, al dan niet in een vorm vergelijkbaar met de voormalige eenmalige pacht (art. 7 of lid 5 van de vervallen Pachtwet). Volledige overeenstemming bleek echter niet bereikbaar.

Wij constateren dat alle partijen het erover eens zijn dat de huidige pachtregelgeving herziening behoeft. Over de inhoud van het gewenste nieuwe recht zijn de partijen het grotendeels eens, maar helaas niet geheel. Alle betrokken partijen en ook ondergetekenden hebben nu de hoop op u gevestigd.

In het belang van de landbouw en meer in het algemeen de pachtpraktijk van verpachters en pachters doen wij een beroep op u om nu (opnieuw) de leiding te nemen en een herziening van de pachtregelgeving tot stand te brengen langs de lijnen van het Akkoord van Spelderholt, rekening houdend met het nadien gevoerde debat. Hoewel een volledig akkoord helaas is uitgebleven, bestaat voor een herziening in de bedoelde zin naar onze overtuiging wel degelijk veel draagvlak. Dat blijkt duidelijk uit de wijze waarop en met welke inzet in de afgelopen maanden tussen partijen is onderhandeld, namelijk met de (ook meermalen uitgesproken) bedoeling om trouw te blijven aan de hoofdgedachten van het Akkoord van Spelderholt.

Mogelijk is het zinvol dat u partijen en ons als initiatiefnemers binnenkort bijeenroept voor een gesprek met u. Op die wijze zult u zich ook zelf kunnen overtuigen van het bestaan van (ruim) voldoende draagvlak bij de betrokken belangenorganisaties, alsook van steun bij deskundigen op het terrein van het pachtrecht.

Namens de initiatiefnemers,

Hoogachtend,

W.L. Valk



Bijlagen:

1. Gewijzigde hoofdlijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht (Spelderholt II)
2. Resultaat van gesprekken tussen voorzitters BLHB en FPG en initiatiefnemers (Spelderholt II)
3. Lijst van deelnemers aan het overleg van 27 augustus 2015
4. Bericht van de BLHB, LTO Nederland en het NAJK van 24 augustus 2015
5. Brief van de Federatie Particulier Grondbezit van 26 augustus 2015

Gewijzigde hoofdlijnen van voorstel voor vernieuwd pachtrecht (Spelderholt II)

De leeswijzer voor wie deze gewijzigde hoofdlijnen wil vergelijken met die van Spelderholt I luidt als volgt:

- De hoofdlijnen 1-4 zijn ongewijzigd gebleven.
- Hoofdlijn 5 is vervallen, in verband met het wegvallen van de prijskorting bij flexibele pacht.
- Hoofdlijn 6 (5 nieuw) is opnieuw geformuleerd om de bijzondere status van teeltpacht beter te laten uitkomen.
- Hoofdlijn 7 (6 nieuw) met betrekking tot loopbaanpacht is ongewijzigd gebleven, afgezien van een tekstuele verduidelijking.
- Hoofdlijn 8 (7 nieuw) is gewijzigd omdat gebleken is dat de regeling van verpachting door openbare lichamen (een variant van reguliere pacht) niet kan worden gemist.
- Hoofdlijn 9 (8 nieuw) met betrekking tot enkel nog registratie van pachtovereenkomsten is ongewijzigd, afgezien van een ondergeschikte tekstuele wijziging.
- Hoofdlijnen 10 en 11 zijn samengevoegd (9 nieuw). De gewone verjaringstermijnen van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing in plaats van de termijnen die in Spelderholt I waren opgenomen.
- Hoofdlijnen 12 en 13 zijn gewijzigd (10-13 nieuw) in verband met het vervallen van de prijskorting bij flexibele pacht en de gelijklopende prijstoets bij alle pachtvormen, namelijk een toetsing aan de marktprijzen; daarbij blijven steeds excessen buiten beschouwing. In verband met de eigenaardigheden van de verschillende pachtvormen, verschilt wel het moment waarop voor het eerst toetsing van de pachtprijs mogelijk is.
- Hoofdlijn 14 met betrekking tot de herziening van rechtswege van bestaande reguliere pachtovereenkomsten is licht gewijzigd. De nieuwe indexering kan worden afgeleid van de normwaardering van cultuurgronden door de belastingdienst per regio.
- Hoofdlijnen 15 en 16 geven de bereikte overeenstemming weer over het overgangsrecht met betrekking tot de pachtprijs van huidige reguliere pachtovereenkomsten. Er is onderscheid gemaakt tussen pachtafhankelijke en niet-pachtafhankelijke bedrijven. Wat betreft de definitie van pachtafhankelijke bedrijven is deels aangesloten bij die van de zogenaamde bedrijfspacht uit het kabinetsstandpunt van 11 september 2001. Wat betreft het aandeel losse grond in pacht is echter het gemiddelde genomen van de in bedoeld kabinetsstandpunt gehanteerde grens (25%, daar evenwel beperkt tot pacht van één verpachter) en de door het CBS aangehouden grens voor pachtafhankelijkheid (50%).
- Hoofdlijnen 17 tot en met 19 zijn ongewijzigd (18-20 nieuw).

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 vervalt.

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 continuatieright, geen mogelijkheid van indeplaatsstelling en ook geen voorkeursrecht.

4. Flexibele pacht wordt ook mogelijk voor hoeses en gebouwen (waaronder kassen en losse stallen).

5. Teeltpacht blijft en is bedoeld voor eenjarige en meerjarige teelten waarmee relatief hoge rendementen kunnen worden behaald. De pachtprijs van teeltpacht is nimmer voorwerp van toetsing.

6. Naast de vernieuwde reguliere pacht, de flexibele pacht en de teeltpacht komt er een nieuwe pachtvorm, 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. Net als voor de andere pachtvormen is de pachtprijs in vrijheid door partijen overeen te komen. In plaatsstelling 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 contractsvrijheid van partijen omtrent de prijs behoort ook dat zij kunnen overeenkomen dat de pachtprijs kan worden herzien (bijvoorbeeld volgens een door partijen af te spreken index) en kan worden getoetst.

7. De pachtvorm pacht van kleine oppervlakten, waarvoor volledige contractsvrijheid geldt, blijft bestaan. Reservaatspacht vervalt. Beheersverplichtingen zoals die nu in het kader van de reservaatspacht worden overeengekomen, zijn binnen alle pachtvormen toegelaten. De verpachting door openbare lichamen blijft een variant binnen de pachtvorm van de reguliere pacht.

8. Alle pachtovereenkomsten moeten ter registratie naar de grondkamer worden gezonden (geeft inzicht in de hoogte van pachtprizen, van belang voor de hierna bedoelde pachtprijsstoetsing; statistische gegevens over overeengekomen pachtprizen zijn openbaar). Doordat pachtcontracten niet meer ter goedkeuring behoeven te worden voorgelegd, zal het vastrecht voor deze registratie veel lager kunnen liggen. 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 pachtovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd en gaat in met ingang van het jaar na inzending.

9. 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. Deze correctieve toetsing heeft voor alle pachtvormen betrekking op eventuele schending van dwingend recht. Behalve voor teeltpacht kan de toetsing ook betrekking hebben op de pachtprijs (wat betreft loopbaanpacht indien partijen dat zijn overeengekomen). Bij teeltpacht ligt in de toetsing aan dwingend recht besloten dat wordt getoetst of partijen hun overeenkomst terecht als een teeltpachtovereenkomst hebben aangemerkt. De gewone verjaringstermijnen uit het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.

10. Als correctieve toetsing van de pachtprijs wordt gevraagd, is de maatstaf de gemiddelde marktprijs van vergelijkbare pachtobjecten met dezelfde pachtvorm, tegen ver-

gelijkbare voorwaarden en in vergelijkbare omstandigheden. Bij gebreke aan voldoende gegevens, sluiten taxateurs zoveel mogelijk aan bij wel beschikbare gegevens. Excessen blijven buiten beschouwing doordat de 10% hoogste prijzen bij de vergelijkingsstoets worden geëlimineerd, evenals de 10% laagste prijzen. Een door partijen overeengekomen indexering wordt eveneens getoetst aan hetgeen bij vergelijkingsobjecten gebruikelijk blijkt. (In de beginperiode van het nieuwe stelsel zullen niet steeds voldoende gegevens voorhanden zijn om de vergelijkingstoets uit te voeren. De initiatiefnemers stellen daarom voor: Indien er in de beginperiode van het nieuwe stelsel onvoldoende gegevens voorhanden zouden zijn om de vergelijkstoets uit te voeren, functioneert 2% van de vrije verkeerswaarde als bovengrens.)

11. De prijs van een nieuwe reguliere pachtovereenkomst kan op verzoek worden getoetst vanaf het moment dat zij voor het eerst van rechtswege is verlengd (kiezen partijen voor de wettelijke duur, dan is dat twaalf jaar voor hoeves en zes jaar in andere gevallen; kiezen partijen voor een langere aanvangsduur, dan schuift daarmee ook op het moment waarop voor het eerst toetsing kan worden gevraagd). Als toetsing leidt tot aanpassing van de pachtprijs, heeft dat geen gevolgen voor de periode voorafgaand aan de desbetreffende verlenging.

12. De prijs van een flexibele pachtovereenkomst kan direct na het ingaan op verzoek worden getoetst.

13. De prijs van een loopbaanpachtovereenkomst kan worden getoetst als partijen dat zijn overeengekomen en met ingang van het moment dat partijen zijn overeengekomen. In veel gevallen zal het verstandig zijn dat partijen de mogelijkheid van toetsing bedingen, omdat loopbaanpacht een zeer geruime periode omspant, die partijen in het algemeen niet geheel zullen kunnen overzien.

14. Voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten is de pachtprijs voor land af te leiden van het gemiddelde van de pachtprijzen sinds 2007, te herzien aan de hand van een index. Die index kan worden afgeleid van de normwaarderingen van cultuurgronden door de belastingdienst in de verschillende regio's (daarmee behoren 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 toetsing als bedoeld onder 11. De prijs wordt echter uitsluitend volgens de onder 14 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 aanvulling op hoofdlijn 15 geldt een langere overgangstermijn voor pachtafhankelijke bedrijven. Pachtafhankelijke bedrijven zijn bedrijven waarvoor geldt dat de pachtovereenkomst betrekking heeft op gebouwen, dan wel dat er meer dan 37,5% van de bedrijfsoppervlakte wordt gepacht, met een minimum van 3 hectare. Voor deze pachtafhankelijke bedrijven geldt dat de prijs uitsluitend volgens de hiervoor bedoelde index wordt herzien voor:

- de ten tijde van de inwerkingtreding van de nieuwe regeling zittende pachters en medepachters;
- degenen ten behoeve van wie binnen dertig 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 tweeëndertig 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).

17. 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).

18. 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.

19. Ook de fiscale behandeling van verpachters verdient aandacht, in het bijzonder de vermogensrendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting.

20. 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
Continuatieright, indeplaatsstellingsrecht en voorkeursrecht	Alleen indeplaatsstellingsrecht (indeplaatsstelling verandert echter niets aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt)	Geen continuatieright, indeplaatsstellingsrecht of voorkeursrecht	Geen continuatieright, indeplaatsstellingsrecht of voorkeursrecht
Prijs en indexering in vrijheid te bepalen; toetsing aan gemiddelde marktprijzen mogelijk vanaf moment van eerste verlenging; excessen blijven buiten beschouwing	Prijs en indexering in vrijheid te bepalen; toetsing door de grondkamer is mogelijk indien partijen dat overeenkomen (en met ingang van het door hen overeengekomen moment)	Prijs in vrijheid te bepalen; toetsing niet mogelijk	Prijs en indexering in vrijheid te bepalen; toetsing aan gemiddelde marktprijzen mogelijk; excessen blijven buiten beschouwing

<i>Overgangsrecht wat betreft de pacht prijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten (tussen rechte haakjes de termijnen voor pachtafhankelijke bedrijven).</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 pachter blijft, geldt als pacht prijs 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 pacht prijs op relatief hetzelfde niveau blijft, geldt ook voor de medepachter (het geldt zelfs ook voor de bedrijfsopvolger van deze medepachter, mits binnen vier [dertig] jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel indeplaatsstelling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toegewezen)	Het principe dat de huidige pacht prijs op relatief hetzelfde niveau blijft, geldt ook voor de bedrijfsopvolger, mits binnen vier [dertig] jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel indeplaatsstelling of medepacht wordt gevorderd en die vordering wordt toegewezen	Indien de pachter overlijdt binnen zes [tweeëndertig] jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel, geldt ook voor de erfgenamen van deze pachter dat de huidige pacht prijs op relatief hetzelfde niveau blijft

Resultaat van gesprekken tussen voorzitters BLHB en FPG en initiatiefnemers (Spelderholt II)

In een bespreking tussen de initiatiefnemers en de voorzitters van BLHB en FPG is op 2 juli 2015 nader verkend of er alsnog voldoende perspectief is op een volledig akkoord. Het daarbij bereikte resultaat is basis voor nieuw plenair overleg. De hoofdlijnen zijn als volgt:

1. Pachtvormen met een langere duur (vernieuwde reguliere pacht en loopbaanpacht) worden bevorderd.
2. Reguliere pacht blijft een aantrekkelijke vorm voor familiebedrijven. Het beschermingsniveau van de huidige reguliere pacht blijft geheel behouden, dus inclusief het zogenaamde continuatierecht, de mogelijkheid van indeplaatsstelling en het voorkeursrecht. Voor verpachters is de vernieuwde reguliere pacht aantrekkelijk, omdat de prijs vrij kan worden overeengekomen.
3. Om jonge boeren kans te geven om pachter te worden, wordt het weer mogelijk (net als vóór de wetswijziging van 1 september 2007) dat reguliere pachtovereenkomsten worden beëindigd wegens het bereiken van de AOW-leeftijd door de pachter.
4. Loopbaanpacht is een alternatief voor zowel reguliere pacht als de huidige geliberaliseerde pacht. Loopbaanpacht biedt de pachter zekerheid over het gebruik voor tenminste 25 jaar en tot aan zijn AOW-leeftijd en de verpachter zekerheid over de dag waarop de overeenkomst ten einde komt.
5. Geliberaliseerde pacht gaat op in flexibele pacht, die ook mogelijk wordt voor gebouwen en hoeses. Flexibele pacht is de aangewezen pachtvorm in het geval dat partijen zich niet voor langere termijn willen vastleggen. Een maximumduur voor flexibele pacht is er echter niet en de prijs is vrij overeen te komen (behoudens correctieve toetsing, hierna onder 8).
6. Daarnaast is er teeltpacht voor bijzondere teelten waarmee een bijzonder rendement kan worden bereikt. De verpachter profiteert daarvan gedeeltelijk mee in de vorm van een hogere pachtprijs.
7. De rol van de grondkamer in het pachtrecht wordt sterk teruggedrongen. De preventieve toets door de grondkamer verdwijnt voor alle pachtvormen. Partijen zijn dus voortaan vrij in de voorwaarden die zij overeenkomen (uiteraard behoudens de werking van dwingend recht). Dat geldt ook voor de prijs en voor alle pachtvormen.
8. Op verzoek is correctieve toetsing mogelijk. Met uitzondering van teeltpacht en hectarepacht, kan die toetsing ook de prijs betreffen. Dat geldt ook voor loopbaanpacht indien de mogelijkheid van die toetsing door partijen wordt overeengekomen. Bij de correctieve toetsing zijn steeds de marktprijzen voor vergelijkbare objecten bepalend, waarbij excessen buiten beschouwing blijven. In verband met de eigenaardigheden van de verschillende pachtvormen verschilt wel het moment waarop voor het eerst toetsing van de pachtprijs mogelijk is.
9. Zittende reguliere pachters en hun bedrijfsopvolgers worden beschermd tegen het risico van hogere pachtprizen. De overgangstermijn is langer voor pachtafhankelijke bedrijven.

De belangrijkste verschillen met Spelderholt I zijn:

- Er bestaat overeenstemming over het overgangsrecht met betrekking tot de pachtprijs. De overgangstermijn voor de zittende reguliere pachters en hun bedrijfsopvolgers is zeer ruim en extra ruim voor pachtafhankelijke bedrijven.
- De korting bij flexibele pacht vervalst.
- Bij nieuwe reguliere pacht, loopbaanpacht (indien overeengekomen) en flexibele pacht is een correctieve toetsing aan de markt op verzoek mogelijk.

Deelnemers aan het overleg op 27 augustus 2015

W.L. Valk (Lodewijk), voorzitter pachtkamer gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en Centrale Grondkamer (voorzitter)

G.M.F. Snijders (Gerard), advocaat Wijn & Stael te Utrecht

H.A. Verbakel-van Bommel (Rianne), senior agrarisch jurist bij Countus accountants

R.C. Robbertsen (Roel), Federatie Particulier Grondbezit

P.A.J.H. Kindt (Paul), Federatie Particulier Grondbezit

G.R. van Woudenberg (Ronnie), Federatie Particulier Grondbezit

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

D. van Rozen (Dries), 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/De 12Landschappen

J. Spijkerboer (Jan), Vereniging Natuurmonumenten



De heer W.L Valk
Per Email: wlvalk@gmail.com

Betreft: reactie op voorstellen 6 juli jl.
Kenmerk: pacht/hbo/dvr24-8
Informatie: Henk Boelrijk 06-53350862

Geachte heer Valk,

Na de Spelderholt bijeenkomst op 6 mei jl. heeft uw commissie veel tijd en energie gestoken in het proces om alsnog tot een totaal 'Spelderholt' akkoord te komen. Met waardering hebben we kennis genomen van de twee documenten die door u op 6 juli jl. aan ons zijn toegezonden.

Wij hebben de voorstellen binnen onze organisaties uitvoerig besproken om vast te stellen of er op basis van deze voorstellen overeenstemming kan worden bereikt over een akkoord tussen organisaties van pachters en verpachters.

Helaas moeten wij u mededelen dat de voorstellen van 6 juli jl. voor ons onvoldoende basis vormen voor een akkoord.

De herziening van de pachtwetgeving heeft als hoofddoel het oplossen van de tweeslachtigheid die is ontstaan door de in 2007 doorgevoerde wijzigingen in de pachtwetgeving. Met de voorstellen die zijn verwoord in uw documenten drijven we echter af van de basisprincipes van duurzaam grondgebruik, bedrijfscontinuïteit en goed rentmeesterschap. Het kernprobleem - liberale pachtvormen korter dan zes jaar verdringen duurzame, langjarige pachtvormen – wordt niet opgelost.

Wij benadrukken dat het oplossen van de tweeslachtigheid en het realiseren van een duurzaam, toekomstgericht en evenwichtig pachtbeleid, naar onze mening, wel werd gerealiseerd binnen het deelakkoord Spelderholt van 4 juli 2014. De enige component die op dat moment nog ontbrak was een akkoord over het overgangsrecht.

Van verpachterszijde zijn na het afsluiten van het deelakkoord op 4 juli 2014 bezwaren tegen de gestelde voorwaarden van de flexibele pachtvorm geuit. Voor het functioneren van het vernieuwde pachtstelsel is evenwicht tussen de nieuw voorgestelde pachtvormen in het deelakkoord noodzakelijk. De aantrekkelijkheid van de flexibele pachtvorm moet worden ingeperkt. Dit overeenkomstig het basisuitgangspunt van u en uw mede-initiatiefnemers wat uiteindelijk als fundament is verankerd in het deelakkoord.

Na 6 mei 2015 hebben diverse overleggen plaatsgevonden om het wegvallen van dit belangrijke onderdeel, het stellen van voorwaarden aan de flexibele pachtvorm alsmede het bereiken van een akkoord over het overgangsrecht, op te lossen. De voorliggende voorstellen ten opzichte van het deelakkoord leiden niet tot het gewenste functioneren via een goed evenwicht tussen de nieuwe pachtvormen.

Wij blijven van mening dat het evenwicht kan worden hersteld als voor de vorm flexibele pacht de looptijd op 6 jaar wordt gemaximeerd en een systeem voor het reguleren van de pachtprijs wordt overeengekomen. De pachtprijs moet worden onderscheiden ten opzichte

van de nieuw af te sluiten langlopende overeenkomsten zoals in het deelakkoord als basis heeft gediend.

Door een koppeling te maken met de bedrijfstoelagen van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid zien wij goede mogelijkheden om informele pachtovereenkomsten te voorkomen. Dit naar aanleiding van de aanbevelingen in het LEI-rapport "Flexibele pacht en prijstoetsing in economisch perspectief". Hierdoor wordt de registratie van alle pachtvormen verankerd en kan er vervolgens wel terdege sturing worden gegeven.

Voor de vaststelling van de pachtprizen blijven wij van mening dat er een relatie moet blijven met de grondbeloning. In hetzelfde LEI-rapport wordt gemeld dat de grondprijs de uitdrukking is van de marginale opbrengstwaarde van de landbouwgrond en niet van de gemiddelde opbrengstwaarde. Ook staat de agrarische grondprijs onder invloed van de niet-agrarische vraag en van het monetaire beleid. Om deze reden wordt afgeraden om de grondprijs als maatstaf voor de pachtprijs te hanteren.

Wij zijn graag bereid onze opstelling nader toe te lichten. Wij hechten er aan dat het 'Spelderholt-proces' op een goede manier wordt afgerond en u namens het overleg de Staatsecretaris informeert over de afloop hiervan en we afspraken maken over de communicatie naar de media.

Hoogachtend,

Namens:

Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers, Piet van der Eijk
LTO Nederland, Arnold Michielsen
Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt, Eric Pelleboer



Henk Boelrijk
Beleidsadviseur pacht LTO Nederland



De heer W.L. Valk

Uw ref.:
Betreft: Zienswijze FPG Spelderholt I en II

Onze ref.: PG 15.146/976.06
De Klomp, 26 augustus 2015

Geachte heer Valk,

Graag willen wij onze zienswijze geven op het proces in het afgelopen jaar waarin u met prof. mr. G.M.F. Snijders en mevrouw mr. H.A. Verbakel-van Bommel als initiatiefnemers getracht heeft om tot nieuwe voorstellen te komen rond de pacht.

Wij stellen het zeer op prijs dat na het uitbrengen van het evaluatierapport door prof. mr. D.W. Bruil, u het initiatief heeft genomen om vertegenwoordigers van pachters en verpachters in beslotenheid bij elkaar te brengen. Deze beslotenheid heeft geleid tot het deelakkoord Spelderholt I.

Een deelakkoord betekent in dit geval niet dat op alle onderdelen algehele overeenstemming bestond. Dit deelakkoord is vervolgens met de verschillende achterbannen besproken. Ondertussen vond in de Tweede Kamer met belanghebbenden een hoorzitting plaats. Vastgesteld werd dat partijen elkaar dicht zijn genaderd en mede om die reden kwam het dringende verzoek van zowel de Staatssecretaris als van de betrokken leden van de Tweede Kamer aan de initiatiefnemers om een ultieme poging te doen om er gezamenlijk uit te komen.

Aan het verzoek is door de initiatiefnemers gevolg gegeven en wel op 12 mei jl. Dit overleg leidde echter niet tot het gewenste resultaat. Het overgangsrecht en de flexibele pacht waren nog de punten waarover partijen van mening bleven verschillen.

Vervolgens is door de initiatiefnemers, de voorzitter van de Bond voor Landpachters en Eigen grondgebruikers (BLHB) en ondergetekende als voorzitter van de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) een ultieme poging gedaan om tot een gedragen oplossing te komen, hetgeen op 6 juli jl. heeft geleid tot een compromis inzake een vernieuwd pachtrecht. Vervolgens hebben de initiatiefnemers de vernieuwde hoofdlijnen uitgewerkt in het document Spelderholt II en is afgesproken Spelderholt II ter goedkeuring voor te leggen aan alle deelnemers van het Spelderholt overleg.

Op donderdag 27 augustus zal dat overleg over Spelderholt II plaatsvinden. Ter voorbereiding heb ik als voorzitter van de FPG dit onderhandelingsresultaat voorgelegd aan de Commissie Grond- en Pachtzaken van de FPG waarin o.a. vertegenwoordigers van diverse landgoedeigenaren, ASR, Kantoor Kerkelijke Goederen, Vereniging Natuurmonumenten en de provinciale Landschappen zitting hebben.

De FPG is van mening dat het hoofddoel van een nieuw toekomstgericht pachtstelsel dient te zijn dat landbouwgrond in pacht wordt uitgegeven als financieringsinstrument voor landbouwbedrijven. Het uitgangspunt daarbij is dat pachters en verpachters zoveel mogelijk in staat moeten worden gesteld hun zaken onderling te regelen, tegen een in onderling overeengekomen, marktconforme vergoeding voor een afgesproken termijn.

Naar de mening van de onze commissie Grond- en pachtzaken voldoet Spelderholt II aan bovengenoemd doel en uitgangspunt en heeft dan ook een positief advies aan ons bestuur uitgebracht.

De Commissie Grond- en pachtzaken kan instemmen met het compromis inzake het gewijzigde overgangsrecht, hetgeen een wens was van de BLHB, waardoor de belangen van de huidige reguliere pachters in voldoende mate worden zeker gesteld.

De wijziging ten aanzien van de flexibele pacht, een wens van de FPG, wordt door de commissie eveneens positief gewaardeerd. De commissie wordt daar in haar advies gesteund door de uitkomsten van het LEI-onderzoek inzake de gevolgen van flexibele pacht met een prijstoetsing voor een duurzaam grondgebruik.

Kortom de Commissie Grond- en pachtzaken is van mening dat Spelderholt II zal leiden tot een toekomstgericht duurzaam pachtstelsel waarbij er een goede balans is tussen de belangen van de verpachters en de pachters en dat recht doet aan de wensen van pachters en verpachters als het gaat om herziening van de pacht-wetgeving anno 2015. Duurzaam grondgebruik en bedrijfscontinuïteit zijn in Spelderholt II voldoende geborgd.

Het doet mij dan ook een genoegen u als voorzitter van de initiatiefnemers te kunnen melden dat ons bestuur vandaag unaniem besloten heeft in te stemmen met Spelderholt II.

Tot slot willen wij u als initiatiefnemers dank zeggen voor alle inspanningen en willen wij graag onze waardering uitspreken voor uw waardevolle adviezen.

Hoogachtend,
namens het bestuur van de Federatie Particulier Grondbezit



R C Robbertsen