

De Pacht

Verslag jaarvergadering 2012 Vereniging voor Agrarisch Recht

mr. S.D.T. van der Linden*

1. Inleiding

Op vrijdag 20 april 2012 heeft de 53e Algemene Leden Vergadering van de Vereniging voor Agrarisch Recht plaatsgevonden in het WTC te Arnhem. In dit artikel wordt verslag gedaan van het wetenschappelijk gedeelte van de vergadering. Het thema van deze vergadering was 'de pacht'. Dit thema werd behandeld aan de hand van twee preadviezen die begin 2012 in het Tijdschrift voor Agrarisch Recht verschenen.¹

Het onderstaande verslag vangt aan met de toelichting door mr. B. Nijman op zijn preadvies waarin de knelpunten van het huidige pachtrecht centraal stonden. Vervolgens wordt de toelichting van mr. G.M.F. Snijders over het toekomstperspectief van het pachtrecht in Nederland behandeld. Na de toelichtingen volgt een weergave van de discussie over de preadviezen die werd ingeleid met een inhoudelijke bijdrage van vier interveniënten.

2. Toelichting door mr. B. Nijman: het pachtrecht met een schaarstje geknipt²

Nijman begint zijn toelichting met een uiteenzetting van zijn werkwijze. Hij heeft om te beginnen de literatuur geraadpleegd die er sinds september 2007 is verschenen over Titel 7.5 BW.³ Op deze wijze heeft hij geprobeerd de knelpunten in kaart te brengen. Noodgedwongen heeft hij het onderzoeksterrein moeten afbakenen. De volgende aspecten heeft hij buiten beschouwing gelaten en als een gegeven beschouwd. De politieke keuzes die in 2007 gemaakt zijn, het opnemen van de bedrijfsmatigheid als onderdeel van de definitie van pacht en de keuze van de wetgever om de regeling voor de veilige verpachter op te nemen.⁴ De enkele vrees dat die regeling misbruik op kan leveren is geen reden om er een knelpunt van te maken volgens Nijman. Nijman heeft zich toegespitst op de materiële regels van het pachtrecht zoals die in Titel 7.5 BW zijn opgenomen. Het gaat om een technische verhandeling. In de afweging bij het formuleren van de voorstellen is een aantal uitgangspunten betrokken. Wat betreft de indeling, de samenhang met het huurrecht en het onderscheid tussen de formele en de materiële bepalingen, is de indeling van Titel 7.5 BW gevolgd. Voor een ander deel is het oude pachtrecht als uitgangspunt genomen. De wijzigingsvoorstellen in het preadvies zijn in een zestal onderdelen verdeeld. De opzegging en beëindiging, de bezichtigingsregeling, het voorkeursrecht, de regeling inzake de gevolgen van het overlijden van de pachter, de verlenging van de pachtovereenkomst na goedkeuring van een kortere dan de wettelijk duur en ten slotte de herziening van de pachtprijs.

Opzegging en beëindiging

Nijman doet drie voorstellen met betrekking tot de opzegging en beëindiging van pachtovereenkomsten.

1. Ten eerste de opzeggingsgrond van art. 7:370 lid 1 sub b BW waarin wordt voorgesteld om de opzeggingsgrond inzake het voorgenomen eigen gebruik te beperken tot eigen gebruik voor landbouwdoeleinden.⁵

2. Ten tweede de opzeggingsgrond van art. 7:370 lid 1 sub d. De mogelijkheid om de pacht op te zeggen als de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst. Deze opzeggingsgrond heeft volgens Nijman aanvulling. De aanvulling zou eruit moeten bestaan dat het redelijk aanbod om een nieuwe pachtovereenkomst aan te gaan betrekking moet hebben op het gepachte. Dit voorstel ontleent Nijman aan de samenhang van het pachtrecht met het huurrecht. In het huurrecht woonruimte en in het huurrecht bedrijfsruimte beperkt deze opzeggingsgrond zich namelijk ook tot hetzelfde huurobject.

3. Het derde voorstel tot wijziging van de opzeggingsgronden ziet op een aanvulling van de opzeggingsgrond van art. 7:370 lid 1 sub e BW, de opzegging wegens wijziging van de bestemming. Anders dan voorheen ontbreekt de schadevergoedingsregeling in de wet. Nijman geeft aan dat het volgens hem toch belangrijk is, zeker omdat de wetgever in de memorie van toelichting heeft aangegeven dat het recht op dat punt niet anders zou moeten worden, dat de schadevergoedingsregeling daar in de wet wordt opgenomen.

Bezichtigingsregeling

Het tweede onderwerp in het preadvies betreft de bezichtigingsregeling, voorheen art. 55 Pw (oud). Het vervallen van de bezichtigingsmogelijkheid wordt in de literatuur als een verlies aangemerkt. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat het de bedoeling van de wetgever was om de regeling van art. 55 Pw (oud) materieel te handhaven en dat om deze

* Mr. S.D.T. van der Linden is advocaat bij CMS Derks Star Busmann te Utrecht.

1. Mr. B. Nijman, 'Het pachtrecht met een schaarstje geknipt', *Agr.r.* nr. 3 maart 2012, p. 62-75 en mr. G.M.F. Snijders, 'Vragen over pacht', *Agr.r.* nr. 3 maart 2012, p. 57-61.
2. Mr. B. Nijman is advocaat bij A&S Advocaten te Wageningen.
3. Zie o.a. Houwing/Heisterkamp en Tekst&Commentaar op het nieuwe pachtrecht van Heisterkamp en Valk.
4. Art. 7:380 BW.
5. Deze gedachte is ontleend aan een artikel van mr. E.H.M. Harbers advocaat bij Hekkelman te Nijmegen.
6. Zie o.a. art. 7:231 en 7:280 BW.

reden bij de huidige regeling van het huurrecht is aangesloten.⁶ Dit heeft geresulteerd in de regeling van art. 7:376 BW. Het bezwaar tegen deze regeling is volgens Nijman echter dat het in dit artikel mogelijk gemaakte onderzoek met name wordt gekoppeld aan een vordering tot ontbinding en niet los daarvan kan worden ingesteld. De bezichtiging zou hiermee tot gevolg kunnen hebben dat aan de pachter alsnog een termé de grâce wordt gegeven om maatregelen te treffen en zo ontbinding van de pachtovereenkomst te voorkomen. De kracht van de regeling in art. 55 Pw (oud) was juist dat een verzoek tot bezichtiging ook los van die ontbindingsprocedure gedaan kon worden.

Voorkeursrecht

Het derde onderdeel van het preadvies betreft het voorkeursrecht. Het gaat over de regeling die in de wet opgenomen is waar zowel de pachtrechter als de grondkamer zich zou kunnen uitspreken over de vraag of de verpachter een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te passeren. In navolging van Harbers en Snijders stelt Nijman voor een keuze te maken tussen deze twee instanties en te kiezen voor het toekennen van de bevoegdheid aan de grondkamer. Een voordeel van deze keuze is dat de bevoegdheid aan een deskundige instantie wordt toegekend zonder dat er een mogelijkheid is te kiezen voor een andere instantie waar eventueel anders geoordeeld wordt. Vervolgens voorziet de wet niet in een regeling welk criterium gehanteerd moet worden bij een verschillend oordeel van de instanties.

Regeling inzake de gevolgen van het overlijden van de pachter

Het vierde onderdeel betreft de regeling inzake de gevolgen van het overlijden van de pachter. In de huidige regeling is dit vastgelegd met betrekking tot de reguliere pacht in art. 7:366 BW en met betrekking tot de teelpacht en de geliberaliseerde pacht in art. 7:398 BW. Art. 7:398 BW is overgenomen uit de oude Pw. Onder de oude Pw werd beoogd een regeling te treffen voor de teelpacht en de eenmalige pacht van art. 70g Pw (oud). Art. 7:398 BW is echter bijkans onleesbaar. Nijman geeft aan geen jurisprudentie gevonden te hebben waarin duidelijkheid wordt verschaft over dit artikel. Ook in de literatuur lijkt hier nog geen duidelijkheid over te bestaan. Deze bepaling zou daarom in beginsel ook gemist kunnen worden volgens Nijman.

Vervolgens speelde in de literatuur de vraag betreffende art. 7:366 BW of de verdeling van de nalatenschap van rechtswege op grond van art. 4:13 BW ook in het geval van overlijden van de pachter van toepassing zou moeten zijn.⁷ Art. 4:13 BW zou ertoe moeten leiden dat in het geval er een echtgenote of een geregistreerd partner achterblijft, deze van rechtswege de goederen van de nalatenschap verkrijgt. Dat zou dus ook gelden voor het pachtrecht dat in de nalatenschap valt. Interessant is dat in art. 7:229 BW de huurrechtelijke pendant van art. 7:366 BW, art. 4:13 BW wel genoemd wordt. Nijman is dan ook van mening dat het een ommissie van de wetgever betreft. Deze gedachte wordt ondersteund door de memorie van toelichting bij art. 7:366 BW waarin verwezen wordt naar art. 54 Pw (oud). De memorie van toelichting vervolgt dat de verschillen in uitkomst ten opzichte van het oude recht te verwaarlozen zijn. Bij toetsing blijkt echter dat die beide bepalingen nogal verschillend zijn van elkaar. Die verschillen bestaan onder meer uit het onderscheid dat in art. 54 Pw (oud) uitdrukkelijk wordt gemaakt

tussen erfgenamen en degenen die indeplaatsstelling kunnen vorderen. Daarnaast eist art. 54 Pw (oud) dat de voorgestelde pachter voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering biedt. Dat is niet terug te zien in art. 7:366 BW. Maar in de memorie van toelichting staat dat bij de beoordeling van de bezwaren van de verpachter mede gelet moet worden op de criteria van art. 7:363 en 7:364 BW voor de pachtoverneming. Bovendien moet volgens de memorie van toelichting gelet worden op de vraag of de erfgenaam aan wie die toedeling plaatsvindt tot de in art. 7:363 BW bedoelde kring van personen behoort. In feite wordt het geschrapte in art. 7:366 BW ten opzichte van art. 54 Pw (oud), via de memorie van toelichting weer teruggebracht. Uitgaande van de stelling dat de verschillen in uitkomst ten opzichte van het oude recht te verwaarlozen zijn, heeft Nijman gekeken naar de mogelijkheid voor de verpachter, zoals beschreven in art. 54 Pw (oud), om bij het overlijden van de pachter ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. Art. 54 Pw (oud) bood die mogelijkheid maar deze optie zou betekenen dat de verpachter voordeel ondervindt van het overlijden van de pachter en dat kan niet de bedoeling zijn. Het uitgangspunt is immers dat door het overlijden van de pachter, de pacht niet eindigt. Maar heeft dat tot gevolg dat de verpachter in geen enkel geval de mogelijkheid geboden wordt om in te grijpen? Nee, in een aantal gevallen kan de verpachter ingrijpen volgens Nijman. De verpachter kan volgens art. 7:366 BW bezwaar maken tegen degene die voorgesteld wordt om de pachter op te volgen. Enkel in de gevallen van art. 4:13 BW, wanneer de achterblijvende echtgenoot of geregistreerd partner van rechtswege het pachtrecht verkrijgt, kan de verpachter geen bezwaar maken. Nijman is daarom van mening dat de verpachter in die gevallen wel de mogelijkheid geboden moet worden ontbinding te vorderen, met dien verstande dat de ontbindingsvordering dan binnen een jaar moet worden ingesteld.

Verlenging pachtovereenkomst na goedkeuring kortere duur dan wettelijk bepaald

Het vijfde onderdeel van het preadvies betreft de verlenging van de pachtovereenkomst na goedkeuring van een kortere duur dan wettelijk bepaald. Een vrij technisch punt. De wetgever heeft bij art. 7:325 lid 6 BW gezegd dat het niet de bedoeling is een regeling te treffen die afwijkt van hetgeen de wet bood in art. 42 lid 2 Pw (oud). Het zou enkel gaan om een technische aanpassing. Deze technische aanpassing heeft er echter wel toe geleid dat de nieuwe bepaling onduidelijk is. Voorgesteld wordt om daar een tekst voor in de plaats te stellen die in grote lijnen overeenstemt met de tekst van art. 42 Pw (oud).

Herziening van de pachtprijs

Voorts het zesde en laatste onderdeel van het preadvies, herziening van de pachtprijs, art. 7:333 BW. De tekst van art. 7:333 BW is overgenomen uit art. 19 lid 1 tot en met 4 Pw (oud). De materie van de pachtprizen is bijzonder ingewikkeld. Er wordt dan ook gepleit voor evaluatie en heroverweging van het nieuwe pachtrecht op het onderdeel van de pachtprizen. De kritiek met betrekking tot art. 7:333 BW, dit betreft de wijze waarop deze bepaling door de grondka-

7. Zie o.a. de losbladige Kluwer bundel van Houweling/Heisterkamp.

mers wordt gehanteerd, is dat de Centrale Grondkamer volgens Nijman geen juiste uitvoering geeft aan deze bepaling. In de jurisprudentie van de Centrale Grondkamer is bepaald dat de Centrale Grondkamer verplicht is tot verhoging van de pachtprijs tot de hoogst toelaatbare, tenzij de redelijkheid en de billijkheid zich daartegen verzet. Het bezwaar van Nijman tegen de wijze waarop de Centrale Grondkamer met deze bepaling omgaat, is dat art. 19 Pw (oud) de Centrale Grondkamer niet verplichtte tot verhoging van de pachtprijs tot de hoogst toelaatbare. En dat de tussen partijen overeengekomen ruimte tussen de hoogst toelaatbare pachtprijs en de overeengekomen pachtprijs eenzijdig is, op verzoek van een van de partijen, kan worden geschrapt. Ook daarvoor zou aanleiding gevonden kunnen worden indien, zoals geformuleerd in de wet, de redelijkheid en billijkheid of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen, maar van een verplichting zoals de Centrale Grondkamer bood de Pachtwet geen ruimte volgens Nijman. Art. 19 Pw (oud) is door de wetgever in haar geheel overgenomen in art. 7:333 BW. Hierbij is geen discussie gevoerd over de vraag hoe dat criterium door de grondkamer gehanteerd zou moeten worden. Uit de jurisprudentie na 2007 blijkt dat de Centrale Grondkamer de in 1996 uitgezette lijn handhaaft.⁸

Nijman is van mening dat de wijze waarop art. 7:333 lid 2 en 3 BW door de Grondkamer wordt toegepast, op gespannen voet staat met de tekst van de wet. Hij bestempelt dit dan ook als een knelpunt en vindt dat dit punt bij de evaluatie van het pachtrecht aan de orde zou moeten komen. Dit zou op twee manieren kunnen. De wetgever zou kunnen reageren dat de Centrale Grondkamer de bepaling juist interpreteert en de wet hierop aan kunnen passen of de wetgever zou de Centrale Grondkamer moeten laten weten dat zij niet de juiste wijze van pachtprizen toekennen hanteert en uitleggen hoe de toekenning van pachtprizen dan wel moet geschieden. Tot zover de toelichting van Nijman.

3. Toelichting door mr. G.M.F. Snijders: vragen over pacht⁹

Snijders begint de toelichting van zijn preadvies met een terugblik op de wijzigingen van de afgelopen jaren in het pachtrecht en welke overwegingen daaraan ten grondslag lagen. Liberalisering van het pachtrecht heeft altijd voorop gestaan. Hierdoor treden er echter ook veranderingen op waar vragen uit voort komen die Snijders aan de orde stelt. Vervolgens behandelt Snijders het statistisch materiaal uit het Rapport van Bennema en Overwater, uitgebracht door de Federatie Particulier Grondbezit (FPG). Daaropvolgend komt de erfpacht aan bod, de mogelijkheid tot het schrappen van de maximum pachtprijs, het wijzigen van het verlengings- dan wel indeplaatsstellingssysteem, de mogelijkheid om geliberaliseerde pacht tot een bepaald percentage van het bedrijfsareaal te beperken en ten slotte behandelt Snijders de optie van loopbaanpacht.

Liberaliseren

Liberaliseren van het pachtrecht was een oogmerk. Men wilde met name de pachtdruk verminderen, het verminderen van de druk op de waarde van verpachte objecten door het enkele feit dat er een pachtovereenkomst is gesloten. Verpachte objecten zijn veel minder waard dan pachtvrije objecten. Dat heeft te maken met dwingend recht inzake de maximum pachtprijs, de verlenging van pachtovereenkomsten, de indeplaatsstelling en het voorkeursrecht van

de pachter. Hier is jarenlang over gediscussieerd in Nederland. In de oude parlementaire stukken kwam ook de vraag aan de orde of het pachtrecht niet geschrapt moest worden. Toch is altijd het antwoord geweest: nee, dat is niet de bedoeling. Op zichzelf moeten we het systeem van de Pachtwet handhaven. De pachtersbescherming moet in stand gehouden worden. De reden hiervoor is dat de pacht, zoals het ook ooit bedoeld is geweest, nog altijd een belangrijk financieringsinstrument van de landbouw is en het pachtrecht van belang is voor de continuïteit van het bedrijf van de pachter. Maar wat is er dan gebeurd in de loop van de jaren? In 1995 is er een eerste stap gezet in het kader van het liberaliseren van het pachtrecht. Een aantal wijzigingen is toen aangebracht in de wet. De belangrijkste wijziging is geweest dat de eenmalige pacht werd geïntroduceerd. De mogelijkheid om los land gedurende een periode van maximaal 12 aaneengesloten jaren te verpachten zonder dat daar allerlei dwingendrechtelijke regels op van toepassing waren.¹⁰ Dat effect is nog iets versterkt, toen de geliberaliseerde pacht is geïntroduceerd. Deze vorm geldt, net als de eenmalige pacht, voor los land. Wel is er nu de mogelijkheid geschapen dat er onbeperkt overeenkomsten voor los land kunnen worden gesloten zonder dat daar dwingendrechtelijke bepalingen op van toepassing zijn, met dien verstande dat, in art. 7:397 lid 2 BW, is bepaald dat als er eengeliberaliseerde overeenkomst wordt aangegaan voor meer dan zes jaren, er toch weer het hele systeem van pachtprizenbescherming geldt. Dit heeft volgens Snijders als effect op de pachtpraktijk in Nederland, dat eigenaren van los land er slechts bij uitzondering nog voor zullen kiezen om reguliere pachtovereenkomsten aan te gaan. Er zullen met name geliberaliseerde pachtovereenkomsten tot stand komen. De reguliere pacht bloedt hiermee dood. Uit de voorspelling dat op de lange termijn enkel nog maar de geliberaliseerde pacht wordt gebruikt, komt een aantal vragen voort. Is de pacht op termijn nog wel een belangrijk financieringsinstrument voor de landbouw? En als pachtovereenkomsten niet meer verlengd kunnen worden en er geen indeplaatsstellingsmogelijkheden meer bestaan, tenminste geen wettelijke indeplaatsstellingsmogelijkheden, wordt de continuïteit van het bedrijf dan nog wel voldoende gewaarborgd? Waar Snijders zojuist heeft aangehaald dat in de parlementaire geschiedenis steeds

8. Dat blijkt onder meer uit de beschikking van 29 juni 2011 waarin de Centrale Grondkamer de benadering nog eens uitvoerig uiteenzet heeft. Daarbij wordt verwezen naar de memorie van toelichting van de wetswijziging van 1992. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het gewijzigde art. 19 voorziet in een systeem waarin zowel de verpachter als de pachter de Grondkamer kunnen inschakelen om tot vaststelling van de herziene pachtprijs te komen. Voor de verpachter zou daartoe bijvoorbeeld aanleiding kunnen zijn wanneer de pachtprijs gedurende een lange periode niet is aangepast aan voorgaande wijzigingen met betrekking tot de hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald in het Pachtprizenbesluit. In dat geval, aldus de toelichting zou een hernieuwde en volledige herijking van die prijs door de grondkamer te rechtvaardigen zijn.
9. Mr. G.M.F. is advocaat bij Wijn & Stael advocaten te Utrecht en oud-hoogleraar Agrarisch recht aan de Radboud Universiteit te Nijmegen.
10. Zonder regels inzake maximum pachtprizen, geen verlenging, geen indeplaatsstelling, geen voorkeursrecht etc.

is gezegd: we moeten het systeem van het pachtrecht als zodanig toch overeind houden, rijst anno 2012 de vraag of de wettelijke bescherming van de pachter onbedoeld niet als nog is komen te vervallen. Als dit inderdaad het geval is, als het zo zou zijn dat de pacht misschien als financieringsinstrument van de landbouw niet meer de kracht heeft die de wetgever ooit bedoeld heeft, wordt de continuïteit dan ook minder gewaarborgd dan in 1958 bedoeld is geweest?

Rapport FPG

In het kader van de evaluatie van het pachtrecht is er in 2011 een rapport door de FPG uitgebracht waarin enkele conclusie worden getrokken die Snijders met betrekking tot de voorgaande vragen wil behandelen. Snijders heeft zich met name op het statistisch materiaal, waar de conclusies worden getrokken, gericht. Het gaat om de volgende conclusies. De FPG concludeert dat de rol van de pacht in de bedrijfsvoering belangrijker is naarmate de bedrijfsomvang in hectaren toeneemt. De pacht maakt de groei in de bedrijfsomvang mogelijk en is daardoor een belangrijke factor in de bedrijfsontwikkeling en de continuïteit van het bedrijf. Akkerbouwbedrijven met overwegend grond in eigendom realiseren een lagere grondbeloning dan de bedrijven die meer dan 25% grond bijpachten. Daar is pacht in de akkerbouw een belangrijke bron van inkomsten. Over melkveebedrijven wordt een soortgelijke conclusie getrokken. Melkveebedrijven die tussen de 70-75% grond bijpasten, realiseren een veel hogere grondbeloning dan gemiddeld en hebben de grootste oppervlakte en economische grootte gerekend in grootvee-eenheden. In het licht van de gestegen behoefte aan bedrijfskapitaal is het belang van pacht als financieringsinstrument toegenomen. Uit de ontwikkelingen in de bedrijfsomvang blijkt dat pacht een positieve rol speelt in de mogelijkheid om het bedrijf te vergroten. Pacht is daarmee een belangrijke factor in de continuïteit van de agrarische onderneming. Dit bevestigt het belang van pacht in de hedendaagse landbouw.

Vervolgens noemt Snijders de aanbevelingen die de FPG doet. Bij deze aanbevelingen klinkt de wens door dat er nog veel verder geliberaliseerd dient te worden dan er op dit moment sprake van is. Een voorstel is om de pachtprijsbescherming voor geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar af te schaffen. Dat betekent dat het nu geldende onderscheid tussen het eerste en het tweede lid van art. 7:397 BW opgeheven zou moeten worden. om het dwingend pachtrecht niet meer toe te passen op erfpacht van los land korter dan 26 jaar. Een andere aanbeveling is om ook agrarische bedrijfsgebouwen geliberaliseerd te verpachten, met name de kassen. Voornamelijk in het Westland speelt dit voorstel al vele jaren met als redenering dat er behoefte is aan flexibiliteit zoals dat nu enkel mogelijk is voor het (ver)pachten van los land. Vervolgens wordt er voorgesteld om de 65 jarige leeftijd opnieuw te introduceren als opzeggingsgrond. Deze is wat onverhoeds verdwenen in 2007 door een kameramendement. De preventieve toets van pachtovereenkomsten door de Centrale Grondkamer zou dan ook geschrapt kunnen worden.

Volgens Snijders zijn dit inderdaad manieren om het op te lossen. Graag wil hij echter wel een aantal vragen bij de aanbevelingen uit het rapport plaatsen. Een vraag die opkomt bij de stellingname dat de geliberaliseerde pacht ongeacht de duur geen maximum prijs meer behoeft, is of de rentabiliteit van het bedrijf daardoor niet in gevaar komt.

Dit punt moet echter gerelativeerd worden. Op dit ogenblik worden er bijna geen geliberaliseerde pachtovereenkomsten meer gesloten voor langer dan zes jaar. De vrije pachtprizen bij die overeenkomsten korter dan zes jaar leiden niet tot heel grote problemen in de praktijk.

Erfpacht

Als de erfpacht vrijgegeven zou worden, de dwingendrechtelijke bepalingen van het pachtrecht op erfpacht niet meer van toepassing zouden zijn, ontstaat er een gevaar voor een vlucht naar de erfpacht. Dat is volgens Snijders wonderlijk, juist wanneer er gezegd wordt dat de pacht zo belangrijk is binnen de landbouw. Maar het zou een mogelijkheid kunnen zijn. Op het moment dat er ook gebouwen geliberaliseerd verpacht zouden kunnen worden, wordt er aan de ene kant gehoor gegeven aan de behoefte tot flexibiliteit op dit punt maar daar staat tegenover dat het dan altijd gaat over de overeenkomsten die slechts voor een bepaalde tijd kunnen worden aangegaan, waar geen verlenging en indeplaatsstelling kan worden afgedwongen en waar in ieder geval de continuïteit in gevaar zou kunnen komen. Bij dit onderdeel is het dan de vraag of in de toekomst alle pijlen op de geliberaliseerde pacht gericht zouden moeten worden.

Schrappen maximum prijs

Voorts rijst de vraag of de reguliere pacht misschien toch aantrekkelijker gemaakt zou moeten worden. Misschien zou het een optie zijn om de maximum pachtprijs helemaal te schrappen. Snijders denkt dat een hele belangrijke belemmering voor verpachters om tot verpachting over te gaan zou verdwijnen als de pachtprijs voor reguliere overeenkomsten vrij zou worden gegeven. Of in ieder geval de pachtprijsbepaling vrijer te maken dan deze op het moment is.

Wijzigen verlengings- dan wel indeplaatsstelling-systeem

Voorts zou volgens Snijders ook gekozen kunnen worden voor het aanbrengen van wijzigingen in hetzij het systeem van verlenging hetzij het systeem van indeplaatsstelling. In eerdere voorstellen voor wijziging van het pachtrecht is onder andere aan de orde gekomen dat indeplaatsstelling helemaal zou moeten verdwijnen.

Geliberaliseerde pacht beperken tot een bepaald percentage van het bedrijfsareaal

Vanuit het oogpunt van de pachters bezien, zou het ook een mogelijkheid zijn om de geliberaliseerde pacht te beperken tot een bepaald percentage van het bedrijfsareaal. Dit creëert de mogelijkheid om de kern van het bedrijf in eigendom, of zo niet mogelijk, regulier in pacht te verkrijgen, zodat de geliberaliseerde pacht in feite altijd betrekking heeft op grond die wordt bijgepacht en niet de kern van het bedrijf kan treffen. Deze gedachte is echter eerder afgewezen, voorafgaand aan het voorontwerp van het wetsvoorstel van Titel 7.5 BW. In dit voorontwerp werd een onderscheid gemaakt tussen reguliere pacht voor de kern van een bedrijf en eenmalige pacht beperkt tot een nader te bepalen percentage van het bedrijfsareaal. De verpachtersorganisaties hebben daar destijds vooruitlopend op het wetsvoorstel van gezegd, dat geen goed idee te vinden. Desalniettemin zou het volgens Snijders een oplossing kunnen zijn.

Loopbaanpacht

Ten slotte heeft Snijders aandacht besteed aan de optie om te denken aan pacht voor de toekomst. Een begrip dat regelmatig terugkeert in parlementaire stukken. In de afwegingen die gemaakt zijn vooruitlopend op Titel 7.5 BW, is de gedachte om pacht in feite te veranderen in loopbaanpacht waarbij bedoeld wordt op pachtovereenkomsten die niet meer verlengd kunnen worden en waar geen indeplaatsstelling mogelijk is, maar waar de duur van de pacht afhankelijk is van de leeftijd van de pachter en de pachter in ieder geval gedurende zijn hele carrière over het pachtobject zou moeten kunnen beschikken. Tot zover de toelichting van Snijders.

4. Discussie

De visies van de heer Valk en de heer van der Eijk zijn integraal in deze uitgave van het Tijdschrift voor Agrarisch Recht geplaatst. Aan die discussie zal in dit artikel dan ook geen aandacht worden besteed.

4.1 Interventie 1: A. Michielsens¹¹

De heer Michielsens dankt de voorzitter en complimenteert de preadviseurs met hun advies. Hij geeft aan graag de preadviezen met de leden langs te willen lopen en in te gaan op het verhaal van Nijman.

Michielsens deelt de kritiek die Nijman heeft betreffende de omzetting van de Pachtwet naar de nieuwe pachtregels. Deze omzetting is op een aantal punten niet toereikend en zal gemoderniseerd moeten worden. De hoop bestond dat dit in de beloofde evaluatie meegenomen zou worden. Inmiddels bestaat de hoop dat een aantal genoemde punten alsnog verbeterd zal worden. Hetgeen Michielsens verder interessant vindt, is het knelpunt dat Nijman ziet bij het gebruik van art. 7:333 BW. Er lijkt een speelbal van belangen te ontstaan. Iedereen denkt op zijn manier vanuit zijn belang na over wat belangrijk is. Zo wordt er niet toegekomen aan een fundamentele discussie over hoe in de toekomst om te gaan met het grondgebruik in Nederland. Er ontstaat een grijze pachtsituatie, een zwart circuit. Dit betekent dat het niet goed geregeld is in Nederland. Hier zou iets aan gedaan moeten worden volgens Michielsens. Te beginnen met een grondige analyse van het probleem. Michielsens trekt de conclusie dat in navolging van hetgeen Nijman heeft besproken betreffende art. 7:333 BW, er een fundamentele discussie ontbreekt om te komen tot een verbetering van het geheel alvorens te komen tot een eenduidige regeling.

4.2 Interventie 2: E. Somsen¹²

Somsen spreekt als vertegenwoordiger van de Federatie Particulier Grondbezit. Somsen begint zijn interventie met een reactie op het preadvies van Nijman.

Somsen onderschrijft namens de FPG de stelling uit het preadvies dat er fundamenteel gekeken moet worden naar het pachtprijsstelsel. Het huidige pachtprijsstelsel is volgens hem volledig los komen te staan van de marktwerkelijkheid. Hierdoor is er een grote mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod. Volgens Somsen en zijn ervaring uit de praktijk gaat het helemaal mis met de reguliere pacht. De beschermde markt die na de oorlog is ontstaan met betrekking tot de pachtregels is nooit aangepast. De ontwikkelingen van bedrijven, beleggers en verpachters zijn wel doorgestaan. De regels voor de reguliere pacht zijn niet flexibel en zijn fraudegevoelig. Een gevolg is dat het gebruik van de reguliere pacht alsmaar daalt. Op dit punt on-

derschrijft Somsen dan ook de visie van Snijders. De FPG heeft als verpachtersorganisatie gezegd dat het een sterfhuisconstructie is, het op een hele ingewikkelde manier proberen de laatste reguliere pachter en verpachter aan elkaar verbonden te houden. Terwijl in de praktijk veelal gebruik wordt gemaakt van de geliberaliseerde pacht. Ook is er een zwart circuit ontstaan op het gebied van de pacht. Industriële verpachters kunnen daar niets mee. Zij mogen er ook niets mee, maar de boeren onderling doen het graag. En ondertussen wordt er onder juristen de discussie gevoerd over hoe de reguliere pacht in stand te houden. Volgens Somsen is er een fundamentele mismatch tussen de financieringsbehoefte, het financieringsinstrument van de pacht en verpachters met investeringsbereidheid. In de financieringspraktijk voor de landbouw is een geweldige behoefte aan grond. Grond die van derden in gebruik kan worden genomen. Om deze grond te kunnen kopen is er behoefte aan de beschikbaarheid van grond maar eigendom van agrarische grond neemt steeds verder af. Het gebruik van grond van derden neemt daarentegen steeds verder toe. Er komt een steeds grotere scheiding tussen het bezit van grond en het gebruik. Die tendens dat er behoefte is aan een instrument om dat te regelen is evident. De ontwikkeling in de landbouw bij grotere bedrijven is dat er behoefte is aan een vaste kern van continuïteit, die wordt meestal gezocht in eigendom. Het verkrijgen van grond in eigendom lukt niet altijd. Daarom is er voor uitbreiding een ander instrument nodig en dat is pacht dan wel erfpacht voor lange tijd zodat er zekerheid is. Dit kan dan mede de kern van de bedrijfsvoering vormen. Daarnaast is er een flexibele schil nodig van geliberaliseerde pacht of een andere vorm van flexibel grondgebruik. Uit ervaring zegt Somsen dat men in de praktijk probeert gronden in eigendom te verkrijgen om aan die kern te voldoen en de flexibele schil wordt georganiseerd via het zwarte circuit.

Een volgend punt volgens Somsen is dat er bereidheid nodig is om te investeren in grond. Een overeenkomst tot het verpachten van grond via de reguliere pacht wordt vandaag de dag alleen niet meer zo snel aangegaan. Dit geeft volgens Somsen aan dat het niet het juiste instrument is om in de toekomst mee door te gaan. Het systeem werkt niet goed omdat het systeem is gebaseerd op zittende pachters. Voor het faciliteren van nieuwe pachters heeft de wetgever voorsnog niets bedacht. Dat is volgens Somsen het grootste knelpunt. De geliberaliseerde pacht kan niet aangegaan worden voor een periode langer dan 6 jaar. Er kunnen geen marktconforme afspraken worden gemaakt. De enige logische stap is daarom een fundamentele herziening van de pacht. Dit is echter al jaren geprobeerd en met de afhankelijkheid van de politiek, ziet Somsen dit op korte termijn niet gebeuren. Puur uit praktisch oogpunt stelt hij daarom voor geen discussie voor een ingrijpende stelselherziening te openen. Voordat daar overeenstemming over is bereikt, is bij de laatste pachter het licht al gedoofd. Er moet gedacht worden aan een systeem dat toekomstbestendig is. Gedacht zou kunnen worden aan een systeem dat de jonge pachters, de jonge boeren die moeten uitbreiden, de moge-

11. A. Michielsens is voorzitter provincie Flevoland LTO-Noord.

12. Ing. E. Somsen directeur landelijk vastgoed bij ASR Vastgoed vermogensbeheer en bestuurslid van de Federatie Particulier Grondbezit.

lijkheid geeft om de grond in gebruik te krijgen tegen een redelijke marktconforme prijs. Er moet een nieuw evenwicht komen in de belangen. Daar is de wetgever ongetwijfeld voor nodig. Maar het systeem moet geflexibiliseerd worden. Vrijere prijsvormen, contractvrijheid en marktconformiteit, staan bovenaan de lijst. Het karakter van de agrarische sector is veranderd en daar moet op ingespeeld worden. Een goede optie om dit te bewerkstelligen zou volgens Somsen een vorm van loopbaanpacht kunnen zijn. In Duitsland wordt gebruik gemaakt van zo een vorm van pacht en dat werkt erg goed. Bedrijven hebben daar de kern van de grond in eigendom en de schil hebben zij in de vorm van loopbaanpacht.

4.3 Reactie Snijders naar aanleiding van de interventies

Snijders begint zijn reactie met het onderschrijven van hetgeen Michielsens zei betreffende een fundamentele analyse van het probleem en dat dit moet leiden tot een fundamentele herziening.

Vervolgens reageert Snijders op de heer Somsen. Snijders acht hetgeen Somsen opmerkte over de pacht in praktijk, of het dan gaat over de grijze of over de zwarte pacht, van belang. Deze constatering is, mits deze conclusie juist is, erg pijnlijk volgens Snijders. Dat impliceert namelijk dat er iets fundamenteels mis is met het huidige pachtrecht en dat daar iets aan gedaan zal moeten worden. Het is dan ook begrijpelijk dat de FPG van mening is dat er een fundamentele herziening moet komen. Maar aan de andere kant wordt er door de FPG niet voor een herziening gepleit omdat de politiek daar op dit moment niet toe in staat is. Het gevaar van deze opstelling is volgens Snijders dat op die manier de tweeslachtigheid tussen de zittende en de nieuwe pachter in stand blijft. Zo zal het systeem steeds verder uit de rails lopen.

Somsen trok vervolgens nog een belangrijke conclusie. Somsen zei dat de huidige agrarische ondernemer de vaste kern van zijn bedrijf zoekt in eigendom dan wel erfpacht. Niet zozeer in de pacht. Pacht is slecht een aanvulling op de kern. Dit is natuurlijk een elementair punt van de discussie. Als deze conclusie juist is dan is de discussie veel eenvoudiger dan aanvankelijk gedacht werd. De vraag die rijst is of er behoefte is aan pacht om de kern van het bedrijf te vormen. Onder de kern van een bedrijf moeten dan bedrijfsgebouwen en een deel van het areaal worden verstaan. Geliberaliseerde pacht als titel voor de kern van het bedrijf ligt dan volgens Snijders niet meer voor de hand gezien de tijdelijke aard van de overeenkomst.

Vervolgens rijst de vraag of er voor de schil van het bedrijf, bij gebruik van geliberaliseerde pacht, wel voldoende basis geboden kan worden. Als het enkel nog om de schil gaat zijn de voorheen genoemde knelpunten omtrent de geliberaliseerde pacht wellicht veel minder problematisch van aard geworden.

4.4 Reactie Nijman naar aanleiding van de interventies

Nijman gaat als eerste in op het punt over art. 7:333 BW. De Centrale Grondkamer en de wetgever draaien met het Pachtprizenbesluit van 2007 de boel om. De hoogst toelaatbare pachtprizen worden toegekend tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten. Dit is volgens Nijman niet hetgeen in art. 7:333 BW staat. In art. 7:333 BW staat dat de pachter of de verpachter binnen een tijdvak

van een jaar na de inwerkingtreding van de wijziging van de regeling als bedoeld, de nieuwe pachtnormen, de Grondkamer kan verzoeken de tegenprestatie te herzien. De eerste zin gaat volgens Nijman over het moment waarop de herziening kan worden gevraagd. De tweede zin luidt: de grondkamer herziert deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen. Volgens Nijman gaat het dus over de vraag of er reden is om de prijs te herzien. De vraag is niet, als er herzien wordt, wat is dan de maatstaf. De rechtspraak van de Centrale Grondkamer is altijd heel ruimhartig in het toepassen van herzieningen in plaats van kritisch te kijken of de gewijzigde omstandigheden een herziening rechtvaardigen. Een vervolgvraag is, wat de maatstaf is bij het bepalen van de herziene prijs. In dat kader zegt de rechtspraak dat het hoogst toelaatbare moet worden toegewezen tenzij de redelijkheid en billijkheid zich hiertegen verzetten. Dat zijn volgens Nijman twee fasen waarin de redelijkheid en billijkheid een rol zouden moeten spelen. De rechtspraak verwart volgens Nijman deze twee fasen van art. 7:333 BW. Over die laatste fase, wat de maatstaf zou moeten zijn bij herziening, zegt de wet niets. De wet zegt enkel dat wat nodig is om een herziening te kunnen krijgen en vervolgens wordt in het midden gelaten aan de hand waarvan dat bepaald moet worden. Het Pachtprizenbesluit 2007 geeft hier wel enig uitsluitsel over. Deze werkwijze, waarin deze twee fasen onderkend worden, geeft een automatisme wat betreft de toegang die er niet zondermeer in zou mogen zitten. De regeling wordt hierdoor onnodig opgerekt.

4.5 Vragen van de leden aan de pre adviseurs

Een lid haalt het punt over de bedrijfsmatigheid in het preadvies van Nijman aan. Nijman heeft dit punt niet als knelpunt aangemerkt maar als een gegeven beschouwd en besteedt er in zijn preadvies dan ook geen aandacht aan. De leden zijn echter toch benieuwd naar de opvatting van Nijman over de rechtspraak die inmiddels gewezen is over bedrijfsmatigheid als onderdeel van de pacht en de uitleg van het overgangsrecht waar het gaat om contracten die naar de huidige regelgeving niet als bedrijfsmatig worden aangemerkt en dus niet als pacht. Terwijl ze onder het oude recht met de oude kwalificatie wel als pacht werden aangemerkt. Zie het arrest Van de Camp/Hofmans¹³ waar geoordeeld werd dat een door partijen gekwalificeerde pachtovereenkomst van los land naar het nieuwe pachtrecht als een huurovereenkomst bestempeld wordt.

Daarnaast wordt er een vraag gesteld over de opzegging van een pachtovereenkomst door middel van het doen van een redelijk aanbod. Er is onlangs een vervolg verschenen op het arrest Munnike/Feenstra-Horring¹⁴ waar het in beginsel ging om de vraag of de voorgestelde pachter moet worden opgeroepen in het geding. Het vervolg van de vraag betrof of het aanbieden van een geliberaliseerde pachtovereenkomst als een redelijk aanbod beschouwd kan worden in de zin van de wet en daarvan heeft de Pachtkamer geoordeeld dat dit niet het geval was. Daar worden overwegingen ten overvloede aan gewijd dat gelet op het beschermingsniveau dit niet tot een redelijk aanbod in de zin van de wet

13. Pachtkamer Hof Arnhem 15 februari 2011, Van de Camp/Hofmans, *LJN* BP6580, mt. nt. E.H.M. Harbers.

14. Pachtkamer Hof Arnhem 22 november 2011, Munnike/Feenstra-Horring, *LJN* BP5684, mt. nt. E.H.M. Harbers.

kan worden beschouwd. Harbers heeft een noot bij dit arrest geschreven en is daar ingegaan op de problematiek die Nijman beschrijft met betrekking tot de omvang van het redelijk aanbod. Volgens Nijman moet de omvang van het redelijk aanbod betrekking hebben op het gepachte. Harbers is echter van mening dat dit juist niet hoeft, dat een redelijk aanbod ook betrekking kan hebben op gronden die niet tot het gepachte behoren. Harbers onderbouwt haar stelling met de argumentatie dat de wet het niet met zoveel worden zegt, maar dat anders dan bij huur, het niet gaat om of het betrekking heeft op het gepachte maar om de kwalificatie of het een redelijk aanbod is. Deze kwalificatie sluit in beginsel dus niet gronden die niet tot het gepachte behoren uit. Nijman reageert hier als volgt op. Te beginnen met het eerste punt betreffende de bedrijfsmatigheid. Het feit dat het niet op voorhand een duidelijk criterium is, wil niet zeggen dat er sprake is van een knelpunt. Dat is de reden waarom het niet in zijn preadvies als knelpunt opgenomen is. Verder zegt Nijman, de stellingname te kunnen volgen dat hetgeen onder het oude recht is toegestaan en als een pachtovereenkomst gekwalificeerd werd, onder het nieuwe recht niet ineens niet meer gekwalificeerd zou moeten kunnen worden als pachtovereenkomst waardoor er een reden tot ontbinding zou kunnen ontstaan. Een oplossing zou volgens Nijman kunnen zijn dat de pachtovereenkomst van kleur verandert naar een huurovereenkomst zodat er toch nog sprake is van een titel met alle bescherming van dien, zoals gebeurde in de genoemde jurisprudentie. Dat leidt wel tot nieuwe complicaties want als er een woning tot het gepachte behoort, de verpachter dan geconfronteerd wordt met een huurovereenkomst voor woonruimte met alle bescherming van dien. Vanuit de kant van de verpachter bezien is dit echter geen oplossing omdat men dan plotseling met een huurovereenkomst voor woonruimte wordt geconfronteerd en de bescherming die daarbij hoort. Maar toch gaat Nijman uit van het recht zoals het er ligt en denkt hij dat dit een goede oplossing is.

Vervolgens behandelt Nijman de tweede vraag over het redelijk aanbod. Nijman geeft toe dat hij ook een tijdje dacht dat het een mooie optie zou zijn om de opzeggingsgrond toe te passen ook als het redelijk aanbod betrekking heeft op gronden niet behorende bij het gepachte. Maar bij het bestuderen van de materie voor zijn preadvies is Nijman, gezien de wetsgeschiedenis waaruit blijkt dat deze opzeggingsgrond voortkomt uit het huurrecht, tot de conclusie gekomen dat er uitdrukkelijk gezegd wordt dat er bij gebruikmaking van deze opzeggingsgrond, het redelijk aanbod betrekking moet hebben op het gehuurde en zijns inziens dus ook op het gepachte. Dit was een van de redenen om te kiezen voor de aanbeveling zoals die gedaan is. Het andere punt is dat als er voor een andere uitleg gekozen zou worden, de pachtrechter een pachter moet verplichten het pachtobject te wijzigen als er alleen gronden aangeboden worden die niet tot het gepachte behoren. Nijman stelt de vraag of zo een vorm van dwangpacht wel in het systeem past. Volgens hem is dat namelijk niet waar het pachtrecht ooit voor bedoeld is.

5. Stellingen

Stelling 1:

De pacht prijs voor geliberaliseerde pacht moet vrijgegeven worden ongeacht de duur daarvan.

Uit de zaal wordt gereageerd dat het bij deze stelling gaat om de vraag hoe een eigenaar van vrije grond te verleiden is deze in gebruik te geven aan derden. Vervolgens is er het belang van het vrijgeven van de duur van geliberaliseerde pacht, namelijk zodat zowel de gebruiker als de eigenaar langdurige zekerheid voor het gebruik van de grond kan verkrijgen. Het vrijgeven van grond voor een periode van zes jaar is daar te kort voor. Bij het vrijgeven van de grond voor een periode langer dan zes jaar geldt het systeem van de niet marktconforme pacht prijzen zodat er vooralsnog geen oplossing voor bestaat.

Een andere optie die voor dit probleem genoemd wordt, is om meer gebruik te gaan maken van erfpacht. Onder de huidige regelgeving is erfpacht zonder pachtrechtelijk bescherming enkel mogelijk voor een periode langer dan 25 jaar. Deze termijn zou gewijzigd kunnen worden zodat het ook mogelijk gemaakt zou kunnen worden voor een periode korter dan 25 jaar. De voordelen die deze wijziging op zou kunnen leveren zijn dat de zekerheid voor het gebruik van grond voor bijvoorbeeld 10 tot 15 jaar gegeven kan worden. Er is sprake van een overdraagbaar recht, een recht dat voor financiering in aanmerking komt. Vervolgens zouden er criteria om gebruik te kunnen maken van erfpacht in de landbouw toegevoegd kunnen worden, zoals een verplichting voor de eigenaar om de grond bij verkoop eerst aan de erfpachter aan te bieden alvorens deze aan een derde te verkopen. Of als de termijn van erfpacht bijna ten einde loopt en de eigenaar de grond opnieuw in erfpacht wil uitgeven, de grond eerst voor een marktconforme prijs in erfpacht aan de huidige erfpachter aan geboden moet worden alvorens een andere erfpachter er voor te zoeken. Deze bepalingen zouden ook als aanvulling voor de huidige regeling betreffende geliberaliseerde pacht kunnen gelden.

Stelling 2:

De kern van een bedrijf moet gezocht worden in een beschermde vorm van pacht dan wel in eigendom en de rest van het bedrijfsareaal, de schil, zou in geliberaliseerde pacht uitgegeven moeten worden.

De reactie van de zaal is dat deze stelling nauwelijks discussie behoeft als wordt vastgesteld dat de kern van bedrijven in zijn algemeenheid gevonden wordt in eigendom of erfpacht. De vraag is echter of deze conclusie getrokken mag worden. En of er behoefte bestaat aan een vorm van pacht om de kern van een bedrijf veilig te stellen.

Als aangenomen wordt dat deze stelling juist is zou er gedacht kunnen worden aan een systeem van gradaties in bescherming die de pachter voor de kern van zijn bedrijf geboden krijgt. Gedacht zou kunnen worden aan een keuzestelsel waar bij de ene optie een langdurige zekerheid gegeven wordt en bij een andere optie de pachter prijsbescherming heeft. Hier zouden verschillende smaken in aangebracht kunnen worden waardoor het zowel voor de pachter als de verpachter een goed alternatief zou kunnen zijn.

Stelling 3:

Loopbaanpacht is wellicht voor de toekomst een goede optie ter vervanging van de reguliere pacht waarbij de indeplaatsstelling wordt afgeschaft.

Reactie op deze stelling vanuit de zaal is dat als de indeplaatsstellingsregeling wordt afgeschaft, er niet meer ge-

investeerd gaat worden in bedrijven. De zorg wordt uitgesproken dat als de pachter weet dat hij nog maar een aantal jaar kan blijven zitten, er niets meer aan onderhoud gebeurt. Een optie om deze zorg weg te nemen zou kunnen zijn, zoals mogelijk is bij huur bedrijfsruimte, dat de indeplaatsstelling geen familielid behoeft te zijn.

6. Slot

De VAR-jaarvergadering werd bijgewoond door zo'n 80 personen die na afloop konden getuigen van een inhoudsvolle en nuttige bijeenkomst. Het onderwerp 'de Pacht' bleek veel juridische vragen en antwoorden op te leveren.