

Vergaderjaar 2001–2002

27 924

Pachtbeleid

Nr. 3

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 13 november 2001

De vaste commissie voor Landbouw, Natuurbeheer en Visserij¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij over de brief van de staatssecretaris d.d. 11 september 2001 over het pachtbeleid (27 924, nr. 1).

Deze vragen en de daarop gegeven antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Ter Veer

De griffier voor deze lijst,
Brandsema

¹ Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), ondervoorzitter, Swildens-Rozendaal (PvdA), Ter Veer (D66), voorzitter, Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Poppe (SP), Van Ardenne-van der Hoeven (CDA), Stellingwerf (ChristenUnie), M. B. Vos (GroenLinks), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Passtoors (VVD), Th. A. M. Meijer (CDA), Hermann (GroenLinks), Geluk (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), Atsma (CDA), Ross-van Dorp (CDA), Oplaat (VVD), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA), Udo (VVD), Herrebrugh (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD) en Dijsselbloem (PvdA).

Plv. leden: Van Vliet (D66), Depla (PvdA), Ravestein (D66), Zijlstra (PvdA), Albayrak (PvdA), Kant (SP), Mosterd (CDA), Van Middelloop (ChristenUnie), Van der Steenhoven (GroenLinks), Scheltema-de Nie (D66), Verbugt (VVD), Cornielje (VVD), Rietkerk (CDA), Pitstra (GroenLinks), Kamp (VVD), De Pater-van der Meer (CDA), Van Wijmen (CDA), Buijs (CDA), Weekers (VVD), Dijksma (PvdA), Bolhuis (PvdA), O. P. G. Vos (VVD), Vacature PvdA, Te Veldhuis (VVD) en Duivesteyn (PvdA).

1

Hoe denkt de regering om te gaan met het beklemmingsrecht dat in sommige delen van het land aanwezig is bij pachtcontracten?

Op dezelfde wijze als onder de huidige Pachtwet. Iedere zakelijk gerechtigde, dus ook de bekleemde meier, kan als verpachter pachtovereenkomsten sluiten.

Bij de invoering van het nieuwe BW in 1992 is het recht van beklemming, zoals dat in Boek 4, titel 8, van het oude BW was geregeld, vervallen. Rechten van beklemming die bestonden ten tijde van de invoering van het huidige BW blijven bestaan. De regels die voor deze rechten golden vóór het in werking treden van het huidige BW blijven nadien daarop van toepassing.

2

Kan de regering aangeven hoe het tijdspad voor de wetswijziging en het beëindigen van de Pachtwet er uit gaat zien?

De huidige Pachtwet zal worden vervangen door een titel in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. LNV en Justitie zullen, met inachtneming van het op 19 december 2001 geplande debat met de Tweede Kamer, een wetsvoorstel opstellen. Hierbij zal tevens aandacht worden besteed aan de afstemming van het pachtrecht met overige onderdelen van het Burgerlijk Wetboek, met name met de voorstellen over het huurrecht zoals die thans bij de Eerste Kamer in behandeling zijn (Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek, Eerste Kamer, 2000–2001, 26 089, nr. 267, en Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek, Eerste Kamer, 2000–2001, 26 932, nr. 268).

Dit voorstel zal, alvorens het aan de Raad van State voor advies zal worden voorgelegd, voor advies worden voorgelegd aan organisaties van pachters en verpachters, aan deskundigen op het terrein van de pacht, alsmede aan de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak en de Orde van Advocaten. Bovendien zal bij het opstellen van het wetsvoorstel een berekening worden gemaakt voor de werklastconsequenties voor de rechterlijke macht. Naar verwachting zal met het opstellen en de advisering voorafgaand aan de indiening van een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer een groot deel van 2002 gemoeid zijn.

Naast nieuwe pachtregelgeving in het Burgerlijk Wetboek zal ook een omvangrijke aanpassingswet moeten worden vastgesteld, waarin alle wetten worden gewijzigd waarin naar de Pachtwet, reguliere pachtovereenkomsten, de grondkamers, e.d. wordt verwezen. De voorbereiding van deze aanpassingswet zal voortvarend ter hand worden genomen, zodat deze kan worden ingediend als de parlementaire behandeling van de nieuwe pachtregels in de Tweede Kamer is afgerond.

3

Behoeft de Pachtwet aanpassing om tot de voorgestelde regelgeving te komen?

Nee, de nieuwe regelgeving treedt in de plaats van de Pachtwet.

4

Kan de regering aangeven wat de gevolgen zijn voor de erfpacht in relatie tot de gemaakte voorstellen?

Thans is in artikel 59 van de Pachtwet bepaald dat de Pachtwet van toepassing is op zakelijke genotsrechten (waarvan erfpacht de belangrijkste is) die voor een periode van 25 jaar of korter worden gevestigd op een hoeve of op los land. Bij de vestiging van zakelijke genotsrechten voor een periode langer dan 25 jaar is de Pachtwet van toepassing op de

eerste 25 jaar na vestiging van deze rechten. Deze bepaling strekt ertoe ontduiking van de Pachtwet tegen te gaan. In het kader van de voorbereiding van het wetsvoorstel zal bezien worden in hoeverre deze regeling gehandhaafd moet blijven.

5

In hoeverre kan gesproken worden over schaarste aan pachtgrond? Zijn hierover cijfers bekend?

Er zijn geen concrete cijfers die aangeven of er, economisch gesproken, schaarste is aan pachtgrond. De areaalsontwikkeling van grijze pacht en eenmalige pacht geven echter aan dat er grote behoefte is aan pacht.

6

Wat wordt bedoeld met de zin: «Een geregistreeerde vergroting van de flexibiliteit van het grondgebruik (via teeltpacht) is echter niet aantoonbaar»?

Deze zin uit het rapport van de Commissie Pachtbeleid begrijp ik aldus, dat flexibiliteit van het grondgebruik (de mate waarin bedrijven regelmatig over verschillende percelen grond kunnen beschikken) niet uit cijfers van de grondkamers blijkt, omdat agrariërs nauwelijks van de in de Pachtwet opgenomen mogelijkheid van teeltpacht gebruik maken.

7

Kan de regering uiteenzetten waarom de doelstellingen, zoals die in de huidige Pachtwet zijn geformuleerd, niet meer actueel zijn?

De Pachtwet gaat uit van drie doelstellingen, te weten

1. beschermen van de pachter;
2. rekening houden met de belangen van de verpachter;
3. waarborgen van het algemeen landbouwbelang.

Het kabinet meent dat de mate van bescherming die de Pachtwet thans biedt potentiële verpachters ontmoedigt om tot verpachting over te gaan. Verpachters kiezen thans eerder voor verkopen, eigen gebruik of wijken uit naar erfpacht. De bescherming voor de pachter werkt dan contraproductief. Aan deze bescherming bestaat daarnaast minder behoefte dan bij de invoering van de Pachtwet, nu sprake is van een toenemend, zakelijk gefundeerd, wederzijds begrip tussen pachter en verpachter. Voorts was beoogd met de Pachtwet het algemeen landbouwbelang te waarborgen, onder meer door aan de grondkamers bepaalde taken toe te delen. Deze doelstelling is nooit echt van de grond gekomen. Het kabinet erkent thans dat deze doelstelling niet met pachtregelgeving kan worden gerealiseerd.

8

De Commissie Pachtbeleid concludeert dat de doelstellingen van de Pachtwet maar ten dele zijn gerealiseerd en dat deze niet meer actueel zijn. De Commissie stelt daar een nieuwe doelstelling voor in de plaats. Onderschrijft de regering deze doelstelling? Betekent dit daarnaast dat de oude drie doelstellingen niet meer gelden?

Met betrekking tot de oude drie doelstellingen zij verwezen naar het antwoord op vraag 7. De Commissie Pachtbeleid formuleert op basis van haar bevindingen de volgende doelstelling voor de toekomstige pachtwetgeving. «Het op zodanige wijze vorm geven van pacht als bijzondere contractvorm dat het aldus en conform de wettelijke normen in gebruik geven van grond ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering een voor beide partijen aantrekkelijk en dus toekomstbestendig alternatief is naast het verwerven van grond in eigendom of uitgifte van grond in erfpacht.»

Het kabinet onderschrijft deze nieuwe doelstelling voor het toekomstig pachtbeleid. Pacht is voor de landbouw en de ontwikkeling van het landelijk gebied een belangrijk instrument dat in de toekomst aan belang kan toenemen. Voorkomen moet worden dat de pacht marginaliseert, hetgeen het gevolg van het niet wijzigen van de Pachtwet zou zijn.

9

Blijkens de evaluatie die de Commissie Pachtbeleid heeft uitgevoerd, heeft de voorzichtige vorm van liberalisering, zoals die in 1995 is uitgetoetst, niet voldoende resultaat opgeleverd. Kan de regering uitleggen waarom de oplossing nu wordt gezocht in verdergaande liberalisering, in plaats van dat de conclusie is: liberalisering werkt niet?

Uitgaande van de druk van de markt op schaarse grond, wordt het in gebruik geven van grond voor pacht steeds onaantrekkelijker voor verpachters en potentiële verpachters. Deze onaantrekkelijkheid wordt mede veroorzaakt door de huidige Pachtwet. Voor dat probleem is liberalisering de enige logische oplossingsrichting. Als een beperkte liberalisering niet tot het gewenste resultaat leidt, zal voor een verdergaande liberalisering gekozen moeten worden.

10

Hoe kan het dat de Commissie Pachtbeleid de in 1995 ingevoerde nieuwe vormen van pacht als onvoldoende bestempelt, terwijl de regering de eenmalige pacht als een succes omschrijft?

De eenmalige pacht is op zichzelf een succes, gelet op het gebruik dat van deze vorm van pacht is gemaakt. Naast eenmalige pacht is in 1995 ook de teelpacht en de natuurpacht ingevoerd. Van deze laatste twee vormen is in de praktijk weinig gebruik gemaakt. Vandaar dat het oordeel van de Commissie over de nieuwe vormen van pacht gezamenlijk minder positief luidt.

11

In het regeerakkoord staat vermeld dat de liberalisering van het pachtbeleid zal leiden tot additionele opbrengsten van extra verkoop van Domeingrond aan agrariërs (bladzijde 20). Is dit de passage waarop de opdracht tot liberalisering aan de commissie-Leemhuis is gebaseerd? Ziet de regering de eerder geïntroduceerde pachtvormen van teelpacht en eenmalige pacht dan niet als een vorm van liberalisering? Zo ja, had de passage in het regeerakkoord dan niet moeten luiden: «verdere liberalisering»?

De aangehaalde plaats in het regeerakkoord luidt: In de tweede plaats kan verkoop van agrarische domeinen tegen marktconforme prijzen (tot nu toe golden plafondprijzen), mede dankzij de liberalisering van het pachtbeleid, tot additionele opbrengsten van extra verkoop van grond aan agrariërs leiden. Daarmee is in het regeerakkoord de liberalisering van het pachtbeleid overeengekomen, waarbij de huidige Pachtwet (inclusief teelpacht en eenmalige pacht) als vertrekpunt is genomen. Het Rapport Heroverweging Pachtwetgeving uit 1989 en het kabinetsstandpunt naar aanleiding van dit rapport uit 1990 hebben geleid tot de wijziging van de Pachtwet in 1995. Uiteraard is ook die wijziging als liberalisering aan te duiden, maar deze was bij de totstandkoming van het regeerakkoord al geruime tijd in werking. Hierop ziet bedoelde passage dan ook niet.

12

Kan de regering met cijfers onderbouwen dat verpachters thans eerder kiezen voor verkoop, eigen gebruik of erfpacht (graag de opgaven exclusief de Domeingronden, en voor wat betreft de erfpacht respectievelijk

Concrete cijfers hierover ontbreken, daar deze niet systematisch worden verzameld.

13

Wanneer de verkoop van pachtgrond door Domeinen buiten beschouwing wordt gelaten, blijkt de terugloop vanaf 1995 van het pachtareaal wel mee te vallen, concludeert de Commissie Pachtbeleid. De regering is het hiermee eens, maar zegt tegelijkertijd ook dat het handhaven van huidige pachtregime de pacht zal marginaliseren. Is de huidige pachtwetgeving dan echter wel de oorzaak van het teruglopend pachtareaal of is dat veeleer het verkoopbeleid van Domeinen?

De Commissie stelt vast dat sprake is van een voortgaande daling van het areaal reguliere pacht, ook na wijziging van de Pachtwet in 1995. De regering merkt daarbij op dat de daling voor een groot deel kan worden verklaard door verkoop van pachtgrond door Domeinen (voetnoot pag. 5 kabinetsstandpunt).

De Commissie Pachtbeleid heeft uit gesprekken met verpachters en uit ten behoeve van de Commissie door het Landbouw Economisch Instituut (LEI, juni 1999) verricht onderzoek geconcludeerd dat (potentiële) verpachters het in pacht geven van grond onaantrekkelijk vinden wegens de bescherming die de Pachtwet aan de pachter biedt. Verpachters hechten belang aan een reële mogelijkheid tot beëindiging van de overeenkomst en dus op het op enige tijd opnieuw verkrijgen van de beschikkingsmacht over de grond. Bij het ontbreken van deze mogelijkheid kiezen verpachters voor alternatieven als erfpacht, verkoop of eigen gebruik.

Het kabinet deelt deze analyse.

14

De Commissie Pachtbeleid sluit niet uit dat in de toekomst een volledig geliberaliseerde pachtregelgeving mogelijk is. Dit kan als beide partijen voldoende doordrongen zijn van hun gezamenlijke belangen. Er ontstaan dan twee gelijkwaardige contractpartners (zie hoofdstuk 6). Anderen zien blijvende belangentegenstellingen tussen beide partijen, ondanks wellicht de groei van gezamenlijke belangen in recente jaren. Wat is de visie van de regering hierop?

Aan het kabinetsstandpunt ligt de gedachte ten grondslag dat in beginsel pachters en verpachters als gelijkwaardige contractpartners kunnen worden beschouwd. Eventuele inherente belangentegenstellingen kunnen in onderhandelingen voor beide partijen tot bevredigende oplossing worden gebracht. Het kabinet maakt hierop één uitzondering. Tegen het einde van de looptijd van een pachtovereenkomst heeft de verpachter een sterkere onderhandelingspositie dan de pachter. De verpachter kan gemakkelijker een andere pachter vinden dan de pachter een ander perceel, nog los van de kosten die gepaard gaan met de verplaatsing van (een deel van) het bedrijf van de pachter. Met de invoering van bedrijfspacht wordt beoogd deze afhankelijkheid van de pachter te compenseren.

15

Welke gevolgen heeft het nieuwe pachtbeleid voor het verkoopbeleid van Domeinen?

Het nieuwe pachtbeleid heeft geen gevolgen voor het verkoopbeleid van Domeinen. In april 2000 is door de staatssecretaris van Financiën en tijdelijke verkoopstop afgekondigd van agrarische domeingronden aan zittende (erf)pachters. Na een heroverweging heeft de ministerraad op 12 oktober 2001 besloten deze maatregel definitief te handhaven. De

belangrijkste reden om geen grond meer te verkopen is dat de rijksoverheid, in een tijd dat grond steeds schaarser wordt, zelf veel behoefte aan ruimte heeft. De agrarische domeingronden kunnen een rol spelen in het bereiken van de doelstellingen uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Deze grond kan gebruikt worden voor andere bestemmingen zoals een natuurgebied of bedrijfsterrein. Daarnaast kunnen agrarische domeingronden dienen als compensatie voor agrariërs die hun bedrijf moeten verplaatsen.

16

Welke argumenten liggen volgens de regering nog meer ten grondslag (behalve het feit dat de terugloop van het pachtareaal vanaf 1995 voor een groot deel kan worden verklaard uit de verkoop van pachtgrond door Domeinen) aan de verwachting van de Commissie dat bij handhaving van de huidige Pachtwet de reguliere pacht zal marginaliseren?

Zie het antwoord op vraag 13.

17

Waarom bestond de in paragraaf 4.1 genoemde liberaliseringswens bij de regering, al voordat het rapport van de commissie-Leemhuis was afgerond? Met andere woorden, is het rapport van de commissie-Leemhuis niet toegeschreven naar de vooraf bij de regering bestaande wens? Kortom, is de wens hier niet te zeer de vader van de gedachte?

Over de liberaliseringswens bij de regering, zie het antwoord op vraag 9. Het is juist dat de Commissie de opdracht had om op basis van de in het regeerakkoord overeengekomen liberalisering van het pachtbeleid de werking van de Pachtwet te evalueren en een toekomstvisie te ontwikkelen. Het rapport van de Commissie is een goed gemotiveerd pleidooi voor liberalisering, gebaseerd op eigen onderzoek en op aan haar evaluatie ontleende argumenten. De stelling dat de Commissie naar het regeerakkoord heeft toegeschreven kan ik dan ook niet voor mijn rekening nemen. Bovendien stel ik vast dat de regering in het kabinetstandpunt voorstelt iets minder ver te liberaliseren dan de Commissie voorstelt, ten einde negatieve effecten van liberalisering te voorkomen.

18

De toetsing vooraf van de pachtovereenkomst door de grondkamers wil de regering laten vervallen omdat er door liberalisering geen ongelijkheid tussen de partijen meer zal bestaan. Hoe verhoudt zich dit tot de uitspraken van de Commissie Pachtbeleid dat in een aantal gevallen geen sprake is van gelijkwaardige onderhandelingen tussen pachter en verpachter?

Liberalisering is naar de mening van de Commissie, noch van de regering, een middel om de gelijkwaardigheid van pachter en verpachter te bevorderen. De regering is het met de Commissie Pachtbeleid eens dat, nu pachters en verpachters in beginsel gelijkwaardig zijn, een aantal beschermingsmaatregelen uit de Pachtwet minder noodzakelijk is geworden. Nu die beschermingsmaatregelen tevens contraproductief zijn, omdat ze de verpachter ervan weerhouden grond te verpachten, ligt liberalisering voor de hand. De Commissie stelt op pagina 59 van haar rapport dat haar voorstellen geen bescherming bieden aan de pachter ingeval de verpachter na het einde van de overeenkomst besluit in zee te gaan met een andere pachter die bereid en in staat is een fors hogere pachtprijs te betalen. Ook voor de Commissie is deze afhankelijke positie een uitzondering op de gelijkwaardigheid van pachter en verpachter. De Commissie ziet geen mogelijkheden de afhankelijkheid van de verpachter bij verlengen van de overeenkomst op te lossen. Zij stelt op dit punt dan

ook geen regeling voor. Het kabinet heeft gemeend om toch regels te stellen voor genoemde situatie. Dit heeft geleid tot de voorstellen in het kabinetsstandpunt met betrekking tot bedrijfspacht.

19

Een van de doelstellingen is het stimuleren van de uitbreiding van het pachtareaal. Hoeveel uitbreiding streeft de regering na en van welke pachtvormen in het bijzonder?

Het kabinet meent dat pacht voor de agrarische sector en voor de ontwikkeling van het landelijk gebied een belangrijk instrument is. Pacht is een nuttig financieringsinstrument dat in de toekomst door de grotere financieringsbehoefte van agrarische bedrijven aan belang kan toenemen. Het is tevens een belangrijke manier om flexibel grondgebruik mogelijk te maken. Daarnaast kan pacht een belangrijke rol spelen bij het beheer van gronden waar speciale voorwaarden worden gesteld, zoals op het gebied van natuurbeheer.

Het kabinet onderscheidt voor de toekomst twee pachtregimes: bedrijfspacht en losse pacht. Zij heeft daarbij geen kwantitatieve doel- of taakstelling voor een van beide pachtregimes voor ogen. De te stellen regels zijn zodanig dat zij pacht voor zowel pachter als verpachter aantrekkelijker maken.

20

Als een pachtovereenkomst betrekking heeft op één of meer bedrijfsgebouwen, of betrekking heeft op 25% of meer van de bedrijfsoppervlakte, spreekt de regering over een pachtafhankelijkheid. Waarom is gekozen voor 25%? Welke argumentatie ligt daaraan ten grondslag?

Volgens de regering is van pachtafhankelijkheid slechts sprake als de pachtovereenkomst betrekking heeft op een aanzienlijk deel van het bedrijf. Het wegvallen van dat deel van het bedrijf brengt de continuïteit van het bedrijf van de pachter direct in gevaar. Bij kleinere oppervlakten mag worden aangenomen dat de pachter tegen beperkte kosten een alternatief kan vinden. De continuïteit is niet direct in gevaar als dat alternatief niet onmiddellijk voor handen is. In dat geval is geen sprake van pachtafhankelijkheid, en hoeft de pachter derhalve niet door de wet beschermd te worden. Het trekken van die grens is naar zijn aard enigszins subjectief. Toch moet in verband met de rechtszekerheid voor een duidelijke grens worden gekozen. Naar ons oordeel is met de keuze voor 25% het juiste evenwicht gevonden tussen enerzijds de behoefte aan bescherming voor pachtafhankelijke pachters en anderzijds het streven naar een zo groot mogelijke liberalisatie. Gesprekken met belangenorganisaties hieromtrent sterken ons in dat oordeel.

21

Als minder dan 25% van een bedrijfsoppervlak gepacht wordt, is er geen sprake van een pachtafhankelijke situatie. Hoe verhoudt dit zich tot het beleid met Minas en mestafzetcontracten, wat maakt dat elke hectare (en met name zekerheid daarover) telt?

Het feit dat een pachter een perceel nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering is onvoldoende om te spreken van pachtafhankelijkheid. Van pachtafhankelijkheid is slechts sprake als verpachter en pachter geen gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben, zoals bij het continueren van een aflopende pachtovereenkomst. In dat geval wordt de pachter bescherming geboden. In alle andere gevallen wordt van de gelijkwaardigheid van pachter en verpachter uitgegaan. Pachter en verpachter zijn vrij om lange looptijden af te spreken bij pachtovereenkomsten die niet als bedrijfspacht worden aangemerkt. Op deze wijze kunnen pachters zich de

zekerheid verschaffen die zij in het kader van Minas en mestafzetcontracten nodig denken te hebben. Overigens zijn mestafzetcontracten met een korte looptijd eveneens toegestaan.

22

Eén van de doelstellingen van de regering is om te komen tot een pachtbeleid waardoor de uitbreiding van het pachtareaal wordt gestimuleerd. Kan de regering aangeven welke onderdelen van de voorliggende voorstellen de doelstelling zullen helpen realiseren?

De voorstellen, zoals in het kabinetsstandpunt opgenomen, vormen een onderling samenhangend en afgewogen maatregelenpakket, dat moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het pachtinstrument voor zowel potentiële pachters als potentiële verpachters. Belangrijke onderdelen van dat maatregelenpakket zijn het afschaffen van het indeplaatsstellingrecht en de liberalisering van de prijsvorming.

23

Wat is precies het verschil tussen de huidige en de nieuwe definitie van het begrip pacht?

In de Pachtwet ligt de nadruk op de zogenoemde reguliere pachtovereenkomst. Alle andere vormen van pacht zijn uitzonderingen op de reguliere pacht. In het nieuwe recht zullen losse pacht en bedrijfspacht als gelijkwaardige vormen van pacht worden vormgegeven. Zowel in het huidige als nieuwe recht zijn de belangrijkste juridische kenmerken van pacht het in gebruik geven van grond ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering tegen een tegenprestatie (de pachtsom). Indien de grond met een ander doel in gebruik wordt gegeven is sprake van huur.

24

De regering stelt dat pachters die, naast het uitoefenen van een landbouwbedrijf, werkzaamheden van enige omvang buiten de landbouw verrichten, een bedrijf met een grotere omvang dan 3 hectare in het algemeen niet volwaardig kunnen exploiteren. Wat wordt in dit verband verstaan onder werkzaamheden «van enige omvang»?

Gedacht wordt aan werkzaamheden van een zodanige omvang dat de betrokken pachter niet in de eerste plaats een agrarisch bedrijf uitoefent.

25

Waarom moet er een drempel opgeworpen worden tegen pachters die, naast het uitoefenen van een landbouwbedrijf, werkzaamheden van enige omvang buiten de landbouw verrichten?

De gedachte is dat iemand die niet in de eerste plaats een agrarisch bedrijf uitoefent, minder afhankelijk is van de betreffende pachtovereenkomst en daarom geen behoefte heeft aan de bescherming van de wet ten koste van de verpachter. Er is dan ook geen sprake van het opwerpen van een drempel.

Met de uitwerking van bedoeld uitgangspunt moet zorgvuldig worden omgegaan. Een startend agrariër die aan zijn landbouwbedrijf nog niet voldoende inkomsten kan ontfangen en een nevenbetrekking heeft, zou niet om die reden de bescherming van bedrijfspacht moeten worden onthouden. Dit zal verder worden uitgewerkt bij de omzetting van het kabinetsstandpunt in een wetsvoorstel.

26

Waarom heeft de regering gekozen voor een overgangperiode van 12 jaar voor de omzetting van rechtswege van reguliere pacht naar bedrijfspacht? Welke ideeën liggen hieraan ten grondslag?

Bij het opstellen van het overgangsrecht hebben de volgende uitgangspunten een rol gespeeld:

- een redelijke termijn van voorbereiding op het nieuwe recht door verpachters en pachters;
- de bescherming van bestaande rechten van pachters
- een zo kort mogelijke termijn waarin gelijktijdig het oude en nieuwe recht gelden.

Deze uitgangspunten brengen, gelet op de omvang van de rechten van de zittende pachters, in beginsel een lange overgangstermijn met zich. Om deze reden ging de Commissie Pachtbeleid uit van 25 jaar. De regering denkt aan een overgangstermijn van twaalf jaar, omdat een aantal rechten van pachters ook nadien wordt gewaarborgd. Gedurende de termijn van twaalf jaar behouden de zittende pachters de bescherming die de huidige Pachtwet hun thans geeft. Na verloop deze termijn zullen de pachtovereenkomsten die voldoen aan de criteria voor bedrijfspacht, vallen onder de regels voor bedrijfspacht, waarmee voor deze categorie zittende pachters een aan de Pachtwet gelijkwaardig continuatierecht wordt geboden. Daarnaast blijft voor deze categorie de mogelijkheid bestaan om na de overgangstermijn van twaalf jaar het indeplaatsstellingsrecht nog eenmaal uit te oefenen. Voor deze categorie blijven derhalve de belangrijkste verworven rechten behouden.

De overige pachtovereenkomsten zullen na afloop van de termijn van twaalf jaar vallen onder de regels van losse pacht. Een termijn van twaalf jaar biedt deze pachters voldoende mogelijkheden te anticiperen op het nieuwe recht. Aangezien deze pachtcontracten betrekking hebben op een beperkt onderdeel van het bedrijf van de betrokken pachters, behoeft het indeplaatsstellingsrecht en continuatierecht voor deze categorie pachters niet te worden gehandhaafd na de termijn van twaalf jaar.

27

Welke argumenten zijn doorslaggevend geweest om de indeplaatsstelling en medepacht te laten vervallen? Waarom wordt aan een eventuele afwijzing door de verpachter van een verzoek van de pachter tot indeplaatsstelling of medepacht geen motiveringsvereiste gesteld? De rechter kan dan later de redelijkheid van de afwijzing beter beoordelen.

De doorslaggevende reden om genoemde rechten te schrappen is dat deze rechten inmiddels contraproductief zijn geworden. Door deze rechten verliest de verpachter de beschikking over zijn eigendom, zonder dat duidelijk is, wanneer deze verpachter de beschikking weer terug krijgt. Gebleken is dat indeplaatsstelling een voorname overweging is om af te zien van het verpachten van grond.

De artikelen 49 en 49a Pachtwet geven de pachter de mogelijkheid om respectievelijk een ander in zijn plaats te stellen of een ander als medepachter aan te merken. Stemt de verpachter niet met het voorstel in dan kan de pachter de indeplaatsstelling of medepacht bij de rechter vorderen. De rechter wijst de vordering tot indeplaatsstelling of medepacht slechts af in de in de leden 4, 5 en 6 van artikel 49 bedoelde gevallen. In de overige gevallen wijst hij de vordering toe, tenzij de billijkheid zich daartegen verzet. In een dergelijk stelsel is het voor de verpachter uiterst onzeker het tijdstip te bepalen waarop zijn grond weer pachtvrij is. Een toetsing door de rechter biedt de verpachter derhalve onvoldoende zekerheid over het tijdstip waarop hij de beschikking over zijn grond terug krijgt.

In het nieuwe stelsel zal een pachter zijn rechtsverhouding tot de verpachter met medewerking van deze laatste aan een derde, zijn bedrijfsopvolger, kunnen overdragen. Artikel 159 van Boek 6 van het BW inzake contractsovername biedt hiervoor de basis. Bovendien bestaat het voornemen in de nieuwe regeling genoemde bepaling zo uit te werken dat niet alle wederzijdse rechten en plichten ongewijzigd op de nieuwe rechtsver-

houding overgaan, maar dat de verpachter en de aspirant bedrijfsopvolger daarover nieuwe afspraken kunnen maken. Komen deze laatste en de verpachter niet tot overeenstemming, dan blijft de overeenkomst tussen de pachter en verpachter onverkort in stand. Aangezien overeenstemming tussen de contractspartijen uitgangspunt is, zijn wij niet voornemens om in aanvulling op het algemene verbintenissenrecht een specifieke voorziening te treffen voor een door de verpachter te motiveren afwijzing van een verzoek van de verpachter.

28

Kunnen bestaande niet-reguliere pachtcontracten worden uitgediend wanneer het regime van losse pacht van kracht wordt, of worden zij van rechtswege omgezet in losse pachtcontracten?

Bestaande niet-reguliere pachtovereenkomsten zijn nooit langer dan twaalf jaar en zijn reeds afgelopen op het moment dat de overgangstermijn afloopt. Een nieuwe aansluitende overeenkomst valt onder het nieuwe pachtrecht en is dan overeenkomstig dat nieuwe recht losse pacht of bedrijfspacht. Reguliere pachtovereenkomsten die na twaalf jaar niet voldoen aan de definitie van bedrijfspacht worden voor de resterende looptijd van rechtswege omgezet in een losse pachtovereenkomst en kunnen derhalve worden uitgediend.

29

Kan uit het kabinetsstandpunt worden begrepen dat de Pachtwet twaalf jaar na inwerkingtreden van het nieuwe pachtregime, bezijden de overgangstermijn, wordt ingetrokken?

De Pachtwet wordt ingetrokken bij inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht, zij het dat de Pachtwet gedurende twaalf jaar van toepassing blijft op de op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht reeds bestaande overeenkomsten.

30

Aan welke eisen van kwalificatie moet een opvolger voldoen bij een bedrijfspacht overname?

Zoals hierboven uit het antwoord bij vraag 27 blijkt, zullen onder het nieuwe recht geen eisen in de wet worden opgenomen, waaraan de bedrijfsopvolger moet voldoen. Het is aan pachter, verpachter en aspirant bedrijfsopvolger om afspraken daarover te maken. In het overgangsrecht zal worden voorgesteld dat een pachter van een bestaande reguliere pachtovereenkomst, die voldoet aan de criteria van bedrijfspacht, na ommekomst van de overgangstermijn van twaalf jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe regeling het recht heeft een kind of pleegkind als zijn opvolger in de plaats te stellen conform de regeling van de Pachtwet, mits de beoogde opvolger is geboren vóór de intrekking van de Pachtwet en vóór zijn twintigste levensjaar een aanvang heeft gemaakt met een opleiding die kwalificeert als agrarisch ondernemer. Betreft het evenwel een pachtovereenkomst die niet voldoet aan de criteria van bedrijfspacht, dan vervalt het recht op indeplaatsstelling na ommekomst van de overgangstermijn van twaalf jaar.

31

Waarom is gekozen voor het handhaven van de huidige pachtwet voor een periode van twaalf jaar na inwerkingtreding van het nieuwe pachtregime?

Zie het antwoord op vraag 26.

32

Waarom hanteert de regering binnen de overgangstermijn van 12 jaar het principe dat indeplaatsstelling nog mag? Zal dit niet leiden tot extra bedrijfsovernames binnen de overgangstermijn, terwijl dit wellicht uit bedrijfseconomische motieven (nog) niet het juiste moment is? Is er een mogelijkheid om indeplaatsstelling voor de bestaande reguliere pachtovereenkomsten eenmalig toe te staan, dus los van de overgangstermijn?

Bij reguliere pachtovereenkomsten die na twaalf jaar worden omgezet in losse pachtovereenkomsten zal het indeplaatsstellingsrecht na twaalf jaar vervallen. Bij reguliere pachtovereenkomsten die na twaalf jaar worden omgezet in bedrijfspacht, blijft eenmalig de mogelijkheid tot indeplaatsstelling onder voorwaarden bestaan, indien van deze mogelijkheid in de voorafgaande twaalf jaar nog geen gebruik is gemaakt. De keuze voor dit verschil is gelegen in het streven om enerzijds het overgangsrecht zo kort mogelijk te laten duren en anderzijds zo min mogelijk inbreuk te doen op bestaande rechten.

Bij pachtovereenkomsten die zullen worden omgezet naar bedrijfspacht bestaat derhalve geen aanleiding voor eventuele versnelde bedrijfs-overname. Overeenkomsten die zullen worden omgezet naar losse pacht zijn naar hun aard geen basis om een bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsovername op te baseren.

33

Hoe is de overgangssituatie voor een pachter die op dit moment al meerdere kleine stukken grond (kleiner dan 3 ha) van verschillende verpachters in pacht heeft en waarvan de continuering van zijn bedrijf afhankelijk is?

Naar de mening van de regering is in dit voorbeeld niet per perceel sprake van pachtafhankelijkheid. Voor ieder perceel kan, wellicht met enige inspanning, een alternatief worden gevonden, terwijl de rest van het bedrijf voor de pachter behouden blijft. De betreffende overeenkomsten zullen na twaalf jaar worden omgezet in losse pachtovereenkomsten, die vervolgens kunnen worden uitgediend. De pachter en verpachter zijn vrij om vervolgens een nieuwe overeenkomst te sluiten met betrekking tot het desbetreffende perceel.

34

In paragraaf 4.2.5 wordt aangegeven dat er een goede balans gezocht moet worden tussen enerzijds de continuïteitswens van de pachter en anderzijds de beschikkingsmacht van de verpachter. Vervolgens blijkt dat het «nieuwe» voorstel overeenkomt met de huidige systematiek, die in de praktijk goed lijkt te voldoen. In hoeverre wordt er dan nog tegemoet gekomen aan het versterken van de beschikkingsmacht van de verpachter?

De voornaamste versterking van de beschikkingsmacht van de verpachter is waar het het voorgestelde regime voor bedrijfspacht betreft gelegen in het afschaffen van het indeplaatsstellingsrecht.

35

Bij bedrijfsopvolging wordt een nieuwe overeenkomst tussen verpachter en nieuwe pachter gesloten. Wat zijn hiervan de fiscale gevolgen, vooral wat betreft de productierechten, voor de uittredende pachter? Moet daarover worden afgerekend?

De uittredende pachter die de bedrijfsuitoefening staakt zal fiscaal over de stille reserves, waaronder productierechten, moeten afrekenen. De uittredende pachter die de bedrijfsuitoefening verplaatst, zonder dat er fiscaal sprake is van staking, kan gebruik maken van de herinvesteringsregeling

van artikel 3.54 Wet IB 2001. Hierdoor wordt fiscale afrekening over de stille reserves uitgesteld of doorgeschoven. De uittredende pachter die het bedrijf verplaatst, waarbij fiscaal wel sprake is van staken zal moeten afrekenen, tenzij de doorschuifregeling van toepassing is.

36

Het wettelijk recht op indeplaatsstelling zal vervallen. Hoe vaak vindt bij reguliere pachtcontracten de pachtoverdracht plaats via indeplaatsstelling? Welk effect zal het beleidsvoorstel hebben op dit aantal of percentage?

Er wordt van de toepassing van het recht op indeplaatsstelling niet systematisch gegevens verzameld. In geval indeplaatsstelling in gezamenlijkheid en vrijwillig tussen pachter en verpachter wordt overeengekomen, zal dit in de meeste leiden tot een nieuwe of een wijzigingsovereenkomst via de grondkamer. In geval dat de indeplaatsstelling wettelijk wordt afgedwongen door de pachter vindt dit plaats via de pachtrechter bij één van de kantongerechten in Nederland. Van beide mogelijkheden wordt, zo bestaat de indruk in de praktijk, regelmatig gebruik gemaakt.

37

Hoe komt de rechter aan cijfers over regionale pachtprizen als de Grondkamers zijn opgeheven en deze de cijfers dus niet meer kunnen aanleveren?

Het voornemen bestaat om in navolging van het huurbedrijfsruimterecht voor de ontvankelijkheid van de vordering tot nadere pachtprizvaststelling het vereiste op te nemen, dat partijen een advies overleggen omtrent de nadere pachtprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde terzake deskundigen. Deze cijfers worden derhalve door partijen aan de rechter voorgelegd. Bovendien zullen instellingen als het Landbouw Economisch Instituut of de Belastingdienst ook over dergelijke cijfers beschikken en als deskundigen kunnen worden ingeschakeld.

38

De 2%-rendementseis wordt losgelaten. Wel streeft de regering nog naar marktconforme pachtprizen. Hoe stelt de regering zich dat voor? Welk pachtprijsstelsel zal gaan gelden voor bedrijfspacht?

Bij het sluiten van een pachtovereenkomst zal de pachtprijs worden overeengekomen door partijen. De prijs is daarmee per definitie marktconform. Bij bedrijfspacht is dit niet anders. Indien een der partijen de prijs te hoog of te laag vindt, sluit hij geen overeenkomst. Indien bij verlenging van de overeenkomst over een nieuwe prijs geen overeenstemming wordt bereikt, kan de rechter om een oordeel worden gevraagd. Deze toetst de prijs dan aan gebruikelijke prijzen in de regio aan de hand van het door partijen overgelegde advies van deskundigen.

39

Waar denkt de regering de registratie van de pachtcontracten, die geregistreerd dienen te worden in verband met de mestwetgeving, het nagaan of er sprake is van bedrijfspacht en toetsing door de rechter zoals aangegeven in paragraaf 4.3.2, onder te brengen?

Wat is de argumentatie om tot het verdwijnen van de pacht- en grondkamers te besluiten, dit in relatie tot bovenstaande vraag?

Bij de aanpassingswetgeving zal aandacht worden besteed aan wetgeving zoals de mestwetgeving, waarin naar reguliere pachtovereenkomsten

wordt verwezen. De vraag of sprake is van bedrijfspacht kan, zoals bij ieder geschil, aan de rechter worden voorgelegd.

De voornaamste reden voor het verdwijnen van de grondkamers is dat toetsing van overeenkomsten voorafgaande aan inwerkingtreding niet past bij het uitgangspunt van gelijkwaardigheid tussen pachter en verpachter. Deze toetsing hoort bij de bescherming van de pachter die in het verleden nodig werd geoordeeld. Daarnaast hadden de grondkamers een taak bij het waarborgen van het algemeen landbouwbelang, welke taak komt te vervallen.

40

Hoe zal pachtprijsbepaling in de overgangperiode plaatsvinden? Wie stelt de prijzen vast en welke procentuele veranderingen kunnen in deze periode worden gehanteerd?

Gedurende het overgangsrecht zal het Pachtnormenbesluit van toepassing blijven op overeenkomsten die zijn gesloten voorafgaand aan het inwerkingtreden van het nieuwe pachtrecht. Het Pachtnormenbesluit zal, zoals nu, periodiek worden aangepast. Uitgangspunt van deze aanpassingen is dat de pacht prijzen na ommekomst van de periode dat het overgangsrecht van kracht is, in de pas lopen met de marktprijzen die zijn ontstaan.

41

Zijn de twee in de brief genoemde argumenten de enige om niet te kiezen voor pachtprijsvaststelling via going-concernwaarde?

Het kabinet heeft ervoor gekozen de going-concernwaarde niet als uitgangspunt voor de berekening van de pacht prijs te hanteren in de periode dat het overgangsrecht van kracht is. De eerste reden is dat het uitgangspunt going-concernwaarde nog geen toegepaste waarde is, zoals de Commissie zelf ook concludeert, en toepassing dus een risico meebrengt van conflicten tussen partijen. Een tweede reden is dat de waarde van de grond wordt beschouwd als restwaarde van de landbouwbedrijfsvoering, waardoor onrecht wordt gedaan aan de waarde van het eigendom dat de verpachter ter beschikking stelt aan de pachter.

42

Wil de regering een gedegen oordeel geven over het begrip going-concernwaarde, zoals dat is opgenomen in bijlage 4 van «Ruimte voor de pacht»?

De going-concernwaarde van grond wordt in het advies van de Commissie Pachtbeleid ontleend aan de waarde van een landbouwbedrijf waartegen een opvolger (familie) het bedrijf kan overnemen, zodanig dat bij een goede bedrijfsvoering een redelijk inkomen kan worden behaald. Daartoe wordt eerst vastgesteld welk deel van de toegevoegde waarde van het landbouwbedrijf resteert nadat alle productiemiddelen behalve de grond zijn beloond. De Commissie heeft in de bedoelde bijlage 4 een indicatie van een berekening van de going-concernwaarde van landbouwgrond weergegeven. De Commissie benadrukt dat het gaat om een indicatie gebaseerd op de huidige inzichten. Zij tekent ook aan dat de going-concernwaarde op dit moment nog geen toegepaste waarde is. Verschillende daarmee samenhangende aspecten zijn nog onvoldoende onderzocht. De Commissie verwijst daarbij met name naar de betrouwbaarheid van de gehanteerde «gemiddelde» going-concernwaarde en de regionalisering van die waarde, bijvoorbeeld over pachtregio's. Voor het oordeel over de geschiktheid van het begrip ten behoeve van een pacht prijsbeleid zij verwezen naar het antwoord op vraag 41.

43

Wil de regering een gedegen oordeel geven over het begrip going-concernwaarde, zoals dat is omschreven in de LEI-studie «Going-concernwaarde en marktprijs van landbouwbedrijven» (rapport 6.99.02)?

De LEI-studie betreft een verkennend onderzoek naar (het verklaren) van het verschil tussen de waarde van een onderneming als going-concern en de marktwaarde. Daarbij is de going-concernwaarde gedefinieerd als de waarde (niet de prijs) van een onderneming gebaseerd op het opbrengst-genererend vermogen van de onderneming als geheel. Aanleiding voor het onderzoek vormde de constatering dat bij bijvoorbeeld de overdracht van een landbouwonderneming regelmatig verschil van mening tussen partijen ontstond omtrent de methode van waardering van de onderneming.

De studie geeft inzicht in de wijze waarop de methode van de waardering op basis van het uitgangspunt going-concern vorm en inhoud kan krijgen. Het onderzoek geeft tevens aan dat deze methode van vele (te schatten) variabelen afhankelijk is. Kleine afwijkingen, bijvoorbeeld in de te hanteren disconteringsvoet, blijkt tot flinke afwijkingen in de resultaten te kunnen leiden.

Onder verschillende gegeven aannames is een vergelijking gemaakt tussen beide methoden voor een gemiddeld gespecialiseerd melkveehouderijbedrijf. Uit deze vergelijking komt naar voren dat de waardering van een onderneming op basis van going-concern aanzienlijk lager is (ca. 67%) dan een waardering op basis van marktwaarde. Verklarende factoren voor het genoemde verschil zijn gelegen in de waarde van het melkquotum en de waarde van landbouwgrond. De marktwaarde van deze beide productiefactoren blijkt aanzienlijk hoger te zijn dan de opbrengstgenererende waarde.

Voor het oordeel over de geschiktheid van het begrip ten behoeve van een pachtprijsbeleid zij verwezen naar het antwoord op vraag 41.

44

De regering stelt dat, gezien de ervaringen met de pachtprizen voor eenmalige pacht, pachtprijsbeheersing voor losse pacht achterwege kan blijven. Waarom gaat de regering er vanuit dat eenmalige pacht en losse pacht vergeleken kunnen worden op dit punt, met name als een bedrijf bijvoorbeeld 24% van het bedrijfsoppervlak pacht, en dus net niet onder de definitie «pachtafhankelijk» valt?

Zowel bij losse pacht als bij bedrijfspacht stelt de regering voor om prijsbeheersing achterwege te laten. De ervaring bij eenmalige pacht geeft de regering het vertrouwen dat het marktmechanisme goed zal functioneren. Wel wordt bij continuatie van een pachtovereenkomst, zowel bij losse pacht als bij bedrijfspacht, de mogelijkheid geboden om de pachtprijs aan de rechter voor te leggen. Bij het sluiten van een eerste overeenkomst is dat niet nodig, omdat partijen vrijwillig de overeenkomst aangaan en dus niet verplicht zijn een te hoge of te lage prijs te accepteren.

45

De regering geeft aan dat de vrije verkeerswaarde van grond zodanig is gestegen dat een pachtprijs van 2% niet langer als een reële prijs kan worden aangemerkt. Heeft de regering op dit punt plannen om de verpachters op een andere wijze tegemoet te komen, bijvoorbeeld via het fiscale spoor?

De regering heeft op dit punt geen plannen om de verpachters op een andere wijze tegemoet te komen, ook niet via het fiscale spoor.

46

Welke waarderingsgrondslag geldt voor verpachte grond in box 3? Heeft de term «grond in verpachte staat» hier nog enige betekenis?

Voor verpachte grond in box 3 geldt de waarde in het economische verkeer, dat is in deze situatie de waarde in verpachte staat.

47

Waarom hoeven met name pachters niet langer preventief beschermd te worden tegen onredelijke bedingen in pachtcontracten? De regering wil immers de Grondkamers afschaffen?

Liberalisering van de Pachtwet brengt ten eerste mee dat er veel minder te toetsen valt. Daarnaast deelt het kabinet de constatering van de Commissie Pachtbeleid dat de verhoudingen tussen pachters en verpachters sinds de totstandkoming van de Pachtwet zijn veranderd, in die zin dat sprake is van een toenemend, zakelijk gefundeerd wederzijds begrip. Voorzover voor pachters aanleiding bestaat actie te ondernemen, mag van hen als goed opgeleide en professionele ondernemers worden verwacht dat zij zelf initiatief nemen door een geschil aan de rechter voor te leggen. Het preventief toetsen van overeenkomsten beschouwt de regering als onnodig bevoogdend.

48

Hoe is het mogelijk dat de regering bij bedrijfspacht ongelijkwaardigheid van partijen constateert en de pachter wil beschermen, terwijl zij bij de sluiting van het pachtcontract uitgaat van gelijkwaardigheid van partijen en de preventieve toetsing door de Grondkamers niet meer nodig acht?

De regering gaat uit van het beginsel dat pachter en verpachter gelijkwaardig zijn. Zij ziet hierop één uitzondering, te weten die bij de onderhandelingen over verlenging van een overeenkomst, waar de verpachter gemakkelijk de pachter kan inruilen voor een nieuwe pachter, terwijl de pachter in geval de pachtovereenkomst ziet op gebouwen of 25% of meer van zijn bedrijf zijn bedrijf moet verplaatsen als geen verlenging tot stand komt. Alleen voor die situatie bestaat volgens de regering pachtafhankelijkheid en alleen met het oog op die pachtafhankelijkheid dient de pachter te worden beschermd.

49

Kan een analyse worden gegeven van de fiscale gevolgen voor de verpachter ten aanzien van de waarde in verpachte staat?

Het rendement van verpachte grond voor de particuliere verpachter in box 3 van de Wet IB 2001 is forfaitair gesteld op 4% van de heffingsgrondslag. Die grondslag is de waarde van de grond in het economische verkeer. Bij verpachte grond is dat de waarde in verpachte staat, onder aftrek van de eventuele schulden. De waarde in verpachte staat zal onder meer afhangen van de duur van de pachtovereenkomst. Bij een kortlopende overeenkomst zal de verpachte waarde van de grond bijvoorbeeld veelal hoger zijn dan bij langlopende pachtcontracten. Voor niet-particuliere verpachters zullen pachtopbrengsten in het algemeen als winst worden belast, onder aftrek van de ter zake gemaakte kosten. De winst wordt voor de IB belast naar het progressieve tarief en voor de vennootschapsbelasting naar het Vpb-tarief.

50

Heeft de regering onderzocht of het voor de bedrijfsovernemer in familieverband makkelijker of moeilijker wordt een bedrijf over te nemen, als uitsluitend naar de effecten van de fiscale gevolgen wordt gekeken? Wat

zijn daarvan de resultaten?

De regering is nagegaan of het voor de bedrijfsopnemer in familieverband makkelijker of moeilijker wordt een bedrijf over te nemen, indien uitsluitend naar de effecten van de fiscale gevolgen wordt gekeken. Wat betreft de gevolgen voor het successie- en schenkingsrecht kan het volgende worden opgemerkt. Als eerste is van belang onderscheid te maken tussen de gevallen waarbij grond al dan niet in eigendom van de onderneming is die in het kader van de bedrijfsopvolging wordt overgedragen.

Voor het successie- en schenkingsrecht kan thans, bij bedrijfsopvolging, de waarde van de eigen grond worden gesteld op de waarde in verpachte staat. Indien de waarde stijgt, zou sprake zijn van een schenking indien de grond tegen een lagere waarde wordt overgedragen aan de bedrijfsopvolger.

In het Belastingplan 2002, deel IV, wordt echter voorgesteld bij bedrijfsopvolging niet langer uit te gaan van de waarde van de grond in verpachte staat. Volgens het voorstel moet de onderneming als geheel worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer, doch tenminste de liquidatiewaarde. Het voorstel houdt echter tevens in dat geval sprake is van onderrentabiliteit, zoals vaak in de landbouw het geval is, die onderrentabiliteit als waardedrukkende factor in aanmerking mag worden genomen. De onderneming kan op grond van het wetsvoorstel worden gewaardeerd beneden de liquidatiewaarde. Voorwaarde daarbij is wel dat de onderneming ten minste 5 jaar moet worden voortgezet. Een eventuele stijging van de waarde in verpachte staat werkt daardoor onder het voorstel niet meer door in de waardering van een dergelijke onderneming. De regering meent dan ook dat het voorgestelde pachtregime de bedrijfsopvolging in familieverband niet bemoeilijkt.

Ook in de sfeer van de inkomstenbelasting leidt het voorgestelde pachtregime niet tot bemoeilijking van bedrijfsopvolging in familieverband.

51

Hoe worden in de toekomst productierechten (melk, mest) gekoppeld aan losse pachtcontracten? Hoe gaat het met de productierechten die nu nog zijn gekoppeld aan reguliere pachtcontracten, maar straks onder de losse pacht zullen vallen? Hoe gaat het met productierechten die nu nog via eenmalige pacht zijn overgedragen, maar straks onder de losse pacht zullen vallen?

Voorzover productierechten samenhangen met het gepachte, zullen deze rechten bij beëindiging van de pachtovereenkomst aan de verpachter toekomen. Onder de huidige Pachtwet volgt dit uit artikel 25. Het kabinet ziet geen aanleiding hier verandering in te brengen. Voorzover de pachter heeft bijgedragen aan totstandkoming van het recht, kan het blijkens jurisprudentie terzake melkquotum en verplaatsbare mestproductierechten redelijk zijn dat de pachter een vergoeding ontvangt.

Voorzover via een eenmalige pachtovereenkomst melkquotum wordt overgedragen, zal dat in de toekomst ook via een losse pachtovereenkomst mogelijk zijn, voorzover wordt voldaan aan de materiële criteria van de dan geldende Regeling superheffing 1993.

52

Hoe worden de waterschapslasten verdeeld in het nieuwe pachtbeleid?

Thans geldt dat de verpachter geen op de grond rustende lasten aan de pachter mag doorberekenen, met uitzondering van 50% van de waterschapslasten en 50% van de landinrichtingsrente met een maximum van f 50,- per hectare, welke voor de helft aan de pachter mogen worden doorberekend. De bepaling dat geen lasten mogen worden doorberekend

heeft te maken met het bewaken van de maximaal toelaatbare pachtprijs. Nu de voorstellen van de regering geen prijsregulering meer bevatten, hebben bepalingen over het al dan niet doorberekenen van vaste lasten, waaronder de waterschapslasten, niet meer het belang die zij in de huidige Pachtwet hebben. De verdeling van deze lasten kan derhalve aan partijen worden overgelaten.

53

De regering heeft zich voorgenomen geen regeling voor de verdeling van productierechten tussen pachter en verpachter op te nemen. Kan de regering aangeven in welke situaties het niet regelen problemen met zich mee kan brengen, bijvoorbeeld als het gaat om bedrijfsovername en melkquota?

Productierechten als melk- en suikerquotum maken onderdeel uit van het gepachte. Op grond van artikel 25 van de Pachtwet moet de verpachter bij het einde van de pachtovereenkomst in de gelegenheid worden gesteld om deze productierechten te verwerven, tenzij de pachtovereenkomst wordt gesloten met als oogmerk het productierecht over te dragen aan de pachter. De gemeenschappelijke marktordeningen, waarbij een aantal productierechten zoals melk- en suikerquotum zijn ingesteld, verzetten zich zelfs tegen wettelijke verdelingsregels op nationaal niveau. Bij bedrijfsopvolging is onder het nieuwe stelsel denkbaar dat een verpachter kiest om bijvoorbeeld een melkquotum niet mee te verpachten aan de bedrijfsopvolger. Een melkveehouder die thans een pachtovereenkomst heeft die voldoet aan de definitie van bedrijfspacht, kan op grond van het overgangsrecht nog eenmaal een opvolger indeplaatsstellen en zodoende ook het melkquotum doen overgaan op de bedrijfsopvolger.

Het voornemen van het kabinet om geen regeling voor de verdeling van productierechten tussen verpachter en pachter op te nemen kan in het licht van het voorgaande gezien worden als het bestendigen van artikel 25 van de Pachtwet.

54

Hoe verhoudt zich de liberalisering van de Pachtwet tot het behalen van natuurdoelen in het kader van beheerscontracten gezien de grotere onzekerheid over continuïteit van de pacht?

De verpachter die via pacht natuurdoeleinden wil realiseren, zal, in geval de overeenkomst geen bedrijfspacht is, een lange looptijd van de overeenkomst willen bedingen. Zowel bij bedrijfspacht als bij losse pacht kan de verpachter in de overeenkomst afspraken over de wijze van beheer vastleggen. Het niet nakomen van deze afspraken door de pachter kan grondslag zijn voor een opzegging of ontbinding.

55

Onder de oude pachtregeling was er sprake van een stelsel van toetsing van de pachtovereenkomst door de grondkamers, vanwege, zoals destijds werd verondersteld, fundamentele ongelijkheid tussen de partijen. De regering geeft aan dat, gelet op de beoogde liberalisering van de pachtregelgeving, er geen aanleiding meer is voor een dergelijke toetsing. Betekent dit dat in de loop der tijd de fundamentele ongelijkheid tussen de partijen is verdwenen?

Het is de overtuiging van de regering dat dit inderdaad het geval is.

56

De regering geeft toe dat een uniforme regeling in het pachtrecht ten aanzien van productierechten bij kan dragen aan de doorzichtigheid van

deze materie en daarmee aan de rechtszekerheid. Toch is zij van mening dat het punt van de productierechten zich niet leent voor een uniforme regeling. Er zou daarmee een inbreuk worden gemaakt op de bestaande verdeling tussen verpachter en pachter binnen dergelijke productierechtstelsels. Kan de regering nader uiteen zetten wat die inbreuk precies inhoudt en wat de impact ervan is?

De pachtregelgeving regelt primair de verhouding tussen pachter en verpachter. Pachtregelgeving is niet de plaats voor een publiekrechtelijke regeling van productierechten. Waar productierechten samenhangen met het gepachte, dient op grond van jurisprudentie betreffende artikel 25 van de Pachtwet de verpachter na afloop van de pachtovereenkomst de beschikking te krijgen over de productierechten. Een inbreuk op een dergelijke verdeling noopt tot compensatie van in casu de verpachter ten laste van de pachter.