

23. Pachtzaken

Dit hoofdstuk behandelt het pachtrecht, de regels die van toepassing zijn voor grondeigenaren die grond in gebruik geven aan derden om daarmee een zeker rendement te behalen. Het pachtrecht is een gecompliceerd rechtsgebied, niet alleen inhoudelijk, maar ook processueel. Het niet in acht nemen van procesregels kan in voorkomende gevallen leiden tot ongewenste situaties met grote financiële consequenties. De wet kent een aantal pachtvormen, waarvoor verschillende regels gelden. De belangrijkste bepalingen ten aanzien van de verschillende pachtvormen worden hieronder nader belicht.

Achtergrond

Pacht wordt in de wet als volgt omschreven: een overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, om een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tegen prestatie. Als er geen landbouwkundig gebruik is overeengekomen, dan is er dus geen sprake van een pachtovereenkomst, waarbij onder landbouw wordt verstaan: akkerbouw; weidebouw; (pluim-)veehouderij; tuinbouw, de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur (met uitzondering van bosbouw), steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend. Andersom geldt, dat als grond in gebruik wordt gegeven waar een vergoeding tegen-

over staat, al snel sprake is van reguliere pacht. De bijbehorende regels en bedingen die zijn overeengekomen, die strijdig zijn met de wet, zijn dan nietig.

Reguliere pacht

Op dit moment geven verpachters nagenoeg geen gronden meer uit in reguliere pacht in verband met de dwingende regelgeving. Andere pachtvormen leveren meer flexibiliteit en rendement op.

Vorm van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan en binnen twee maanden na het aangaan ter goedkeuring aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) te worden gezonden. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) toetst de overeenkomst aan de bepalingen van de wet en herziet zo nodig zelf bedingen die daarmee in strijd zijn, of onthoudt goedkeuring aan de overeenkomst. Indien nodig kunnen partijen vastlegging van de overeenkomst vorderen bij de pachtkamer van het kantongerecht.

Duur van de pachtovereenkomst

De duur van de reguliere pachtovereenkomst geldt van rechtswege: twaalf jaren voor een hoeve en zes jaren voor los land of losse gebouwen. Na afloop van deze termijn wordt de pachtovereenkomst automatisch verlengd met een periode van zes jaren voor los land en twaalf jaar voor een hoeve. In uitzonderingsgevallen kan er, na goedkeuring van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer), een andere duur worden overeengekomen.

Een pachtovereenkomst die een kortere duur heeft dan de wettelijke, wordt niet automatisch verlengd.

Opzegging van reguliere pachtovereenkomsten is in de praktijk een lastige kwestie. De leeftijdsgrens van vijfenzeftig jaar is inmiddels vervallen en daardoor geen opzeggingsgrond meer. Feitelijk komt het erop neer dat uitsluitend opzegging mogelijk is bij wanprestatie (zoals bijvoorbeeld het niet betalen van de pacht) en een niet bedrijfsmatig gebruik. Dit laatste punt is voer voor juristen en de uitkomsten van dergelijke procedures zijn niet altijd op voorhand te voorspellen. Laat u in dergelijke gevallen bijstaan door een terzake deskundig rentmeesterskantoor.

In-de-plaatsstelling en medepacht

De pachter heeft het recht om zich tot de pachtkamer van het kantongerecht te wenden met de vordering, dat zijn echtgenoot, een of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn (dus geen neven bijvoorbeeld), een of meer van zijn pleegkinderen of een of meer van de medepachters in zijn

plaats als pachter wordt gesteld. Voor zover een van deze personen geen medepachter is, kan de pachter ook het verzoek doen hem als medepachter aan te merken. Na overlijden van de pachter kunnen die hiervoor genoemde personen eveneens vorderen dat een of meer van hen de pachtovereenkomst mogen voortzetten en de anderen uit de pacht worden ontslagen, of dat de pachtovereenkomst wordt ontbonden. Ook de verpachter kan deze vordering instellen.

De pachtprijs

De pachtprijs is bij reguliere pacht niet vrij: de grondslagen voor de hoogst toelaatbare pachtprijs worden geregeld in het Pachtnormenbesluit, dat jaarlijks door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt vastgesteld. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) toetst de overeengekomen pachtprijs aan het Pachtnormenbesluit en verlaagt de pachtprijs bindend, wanneer deze de hoogst toelaatbare pachtprijs zou overschrijden. In geval van wijziging van de in het Pachtnormenbesluit vastgelegde pachtnormen wordt de pachtprijs zonder tussenkomst van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) automatisch aan de gewijzigde normen aangepast. Dit leidt in de praktijk tot grote jaarlijkse fluctuaties.

Daarnaast kunnen partijen zich tot de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) wenden met het verzoek de pachtprijs te herzien. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) herzielt de pachtprijs wanneer de omstandigheden dit rechtvaardigen. Het rendement op vermogen bij reguliere pacht bedraagt globaal een procent.

Het voorkeursrecht van de pachter

De verpachter die tot vervreemding van het gepachte wil overgaan, is verplicht het gepachte aan de pachter aan te bieden. Worden pachter en verpachter het niet eens over de prijs, dan kan de verpachter de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Grondkamer) verzoeken het te vervreemden object te taxeren. De prijs in verpachte staat bedraagt globaal vijftig procent van de gangbare marktprijzen. De verpachter kan van verkoop afzien, wanneer hij niet bereid is voor de getaxeerde prijs te verkopen.

In een aantal gevallen heeft de pachter geen voorkeursrecht, waaronder verkoop aan een zogenaamde veilige verpachter.

Maakt de pachter gebruik van zijn voorkeursrecht en verkoopt hij het gepachte binnen een periode van tien jaren door, dan is hij aan de voormalige verpachter een vergoeding verschuldigd. Hier kan bij overeenkomst van worden afgeweken.

Geliberaliseerde pacht

Het is ook mogelijk om percelen kortdurend te verpachten. Op dit moment

maken verpachters veelvuldig gebruik van deze pachtvorm.

Belangrijk verschil met reguliere pacht is, dat indien de overeenkomst voor de termijn korter dan zes jaar loopt de pacht prijs niet getoetst wordt en derhalve vrij is overeen te komen.

Daarnaast bestaat er geen recht op verlenging, indeplaatsstelling of het aanstellen van een medepachter, geen voorkeursrecht en geen aanpassing van de pacht prijs bij wijziging van de pacht normen.

Het rendement dat wordt behaald met geliberaliseerde pacht bedraagt globaal twee procent.

In 2018 heeft jurisprudentie uitgewezen dat de geliberaliseerde pacht overeenkomst tussentijds door de verpachter kan worden opgezegd, mits vooraf duidelijk in de overeenkomst is beschreven bij welke objectief te bepalen gebeurtenis dit zal gebeuren.

Agrarische erfpacht

Agrarische erfpacht is landbouwgrond dat uitgegeven wordt in erfpacht. Erfpacht en pacht zijn twee geheel verschillende rechtsvormen: pacht is een persoonlijke overeenkomst, terwijl erfpacht een zakelijk recht is op het gebruik van onroerende zaken. De wettelijke bepalingen ten aanzien van erfpacht zijn voornamelijk 'regelend' van aard, waardoor er een grotere contractvrijheid bestaat.

De wetgever heeft bepaald dat de pachtregels ook van toepassing zijn op erfpachtovereenkomsten voor vijftwintig jaar of korter. Een erfpachtovereenkomst heeft hierdoor in de praktijk een termijn van minimaal zesentwintig jaar. Het rendement bij erfpachtcontracten bedraagt globaal drie procent, omdat pachters bereid zijn meer geld te betalen voor een gegarandeerd langdurig gebruik.

In de achterliggende tien jaar hebben daarom veel kerken gekozen om te beleggen in grond om die vervolgens in erfpacht uit te geven vanwege het zekere rendement.

Ontwikkelingen

Met ingang van 2018 is het fosfaatrechtenstelsel van kracht geworden. Melkveehouders hebben de hoeveelheid rechten toegekend gekregen op basis van de omvang van hun veestapel op 2 juli 2015. Hoewel de rechten zijn toegekend aan de veehouders, zal jurisprudentie uit moeten wijzen of verpachters ook aanspraak kunnen maken op een vergoeding voor een deel van de rechten wanneer de pachtovereenkomst eindigt of bij vervreemding van de rechten.

Meer informatie

- <https://kerkrentmeester.nl/kennisbank/verhuur-pacht>
- <https://silasgroep.nl/kkg/diensten/aankoop-landerijen-en-grond/>