



Aan: Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur
Van: Vereniging van Accountants- en Belastingadviesbureaus 'VLB'
Datum: 6 februari 2026
Betreft: VLB-reactie op Consultatie Herziening pachtregelgeving

Inleiding

De Vereniging van Accountants- en Belastingadviesbureaus 'VLB' (hierna: de [VLB](#)) stelt zich ten doel de fiscaal/juridische en bedrijfskundige belangen op agrarisch gebied te behartigen voor haar leden aaff, Countus en Flynth. In het verlengde hiervan reageert de VLB hierbij op de documenten die nu ter consultatie liggen. De focus van de VLB ligt daarbij op de bedrijfscontinuïteit van de agrarische klanten van de leden ofwel het verbeteren van de toepasbaarheid van de nieuwe pachtregelgeving voor de praktijk. Het is van belang dat de nieuwe regelgeving voor zowel pachters als verpachters zekerheid biedt en de regelgeving duidelijk en werkbaar is.

De VLB kiest ervoor om haar reactie niet kenbaar te maken via een beantwoording van de door de minister gestelde vragen. De VLB kiest ervoor om de antwoorden op deze vragen te incorporeren in deze reactie waarin de VLB reageert op de voor haar van belang zijnde voorgestelde wijzigingen.

De VLB maakt geen reactie kenbaar op het onderdeel in de nieuwe regelgeving dat voorziet in regels met betrekking tot natuurpacht. De VLB is van mening dat pachters en verpachters juist met betrekking tot natuurpacht in goed overleg afspraken met elkaar kunnen maken waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van beide partijen waaronder extensivering, keuze van gewassen, pachtprijs etc.

De VLB is van mening dat het wetsvoorstel, in de vorm die nu voorligt, een goede opmaat biedt voor het bereiken van een balans tussen enerzijds flexibiliteit in de relatie tussen verpachter en pachter en anderzijds de bescherming van de bedrijfsmatige belangen van de pachter ten opzichte van de belangen van de grondeigenaren.

De VLB doet, gelet op haar ervaringen in de pachtpraktijk, voorstellen om deze balans te verbeteren en het wetsvoorstel te optimaliseren.

Structuur van de reactie

- A. Aanbevelingen
- B. Fiscale aanbevelingen
- C. Technische correcties

De aanbevelingen (onder A) hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Herziening van de pachtvormen en de duur van deze pachtvormen
2. De rol van de Grondkamer en de pachtprijsystematiek
3. Indeplaatsstelling, medepacht en overlijden
4. Bedrijfsmatigheidstoets en pachtbeëindiging bij AOW-gerechtigde leeftijd
5. Het overgangsrecht

Conclusie VLB

De reactie mondt uit in de conclusie dat de VLB van mening is dat het wetsvoorstel verdere uitwerking behoeft om te bereiken dat de wetgeving duidelijk en werkbaar is en onnodige procedures tussen verpachter en pachter kunnen worden voorkomen.

Bovendien zal een integrale beoordeling alléén mogelijk zijn wanneer ook de nieuwe regeling over de pachtprijzen bekend is.

Onder de fiscale aanbevelingen worden de knelpunten in fiscale wet- en regelgeving voor agrariërs die grond uit gebruik geven nogmaals onder de aandacht gebracht om te bewerkstellingen dat de knelpunten worden opgelost.

Tot slot is aan deze reactie een paragraaf toegevoegd met voorgestelde technische wijzingen, waaronder typfouten en onjuiste verwijzingen naar wetsartikelen.

A. AANBEVELINGEN

1. Herziening van de pachtvormen en de duur van de verschillende pachtvormen

Vervang standaardpacht door loopbaanpacht

De VLB raadt aan om de in het wetsvoorstel opgenomen standaardpacht te vervangen door loopbaanpacht, zoals die in het 'Akkoord van Spelderholt' is opgenomen.

Deze loopbaanpacht dient naar onze mening de volgende kenmerken te hebben:

- De looptijd bedraagt minimaal 25 jaar én eindigt niet voor de AOW-leeftijd van de pachter.
- Geen continuatierecht.

- Wel melioratierecht.
- Indeplaatsstelling is mogelijk, maar leidt niet tot een andere einddatum.
- De pacht prijs is vrij en gekoppeld aan de indexering.
- Voor het overige gelden zoveel mogelijk dezelfde regels als opgenomen in het wetsvoorstel voor standaardpacht.

Als de in het wetsvoorstel opgenomen standaardpacht wordt ingevoerd, verwacht de VLB dat verpachters doorgaans een pachtvereenkomst voor 24 jaar en niet langer zullen willen afsluiten. En dat zal voor pachters vaak te kort zijn. Als bijvoorbeeld de pachtvereenkomst aanvangt als de pachter 30 jaar is, dan eindigt de pacht als hij/zij 54 jaar is. Dat is te jong om al te stoppen met het bedrijf. Maar een nieuwe termijn van 24 jaar zal te lang zijn. Het niet eerder laten eindigen van loopbaanpacht dan bij het bereiken van de AOW-leeftijd van de pachter, voorkomt dit probleem.

Voorkeursrecht bij standaardpacht

Wij hebben geconstateerd dat, in tegenstelling tot eerdere plannen zoals die bij de VLB bekend waren, het voorkeursrecht niet meer is opgenomen bij standaardpacht. Graag verneemt de VLB waarom het voorkeursrecht niet is teruggekomen bij standaardpacht.

Grondruil

Naar onze mening zou er ook een pachtvorm moeten komen voor tijdelijke grondruil, die van toepassing is als twee agrariërs tijdelijk, voor een korte periode, percelen van min of meer gelijke oppervlakte met elkaar ruilen. Hiermee wordt voorkomen dat men in deze situaties gebonden is aan de (voor deze situatie beperkende) bepalingen van kortlopende pacht en teelpacht.

Continuatiepacht

De VLB verwacht dat er nauwelijks voor de pachtvorm continuatiepacht gekozen zal worden. Beschouwd vanuit de zijde van de verpachter is dit niet een aantrekkelijke vorm, omdat de verpachter niet weet wanneer hij het gepachte weer tot zijn beschikking heeft.

2. De rol van de Grondkamer en de pacht prijs systematiek

De VLB onderschrijft de rol van de grondkamers zoals opgenomen in het wetsvoorstel.

Wel wil de VLB de bezorgdheid uiten over de werkvoorraad van de grondkamers. Op dit moment is de doorlooptijd bij de grondkamers lang, vooral bij de toetsing van

(wijziging van) reguliere pachtovereenkomsten. De VLB verwacht dat de pachtvariant ‘kortlopende pacht’ veruit het meeste gekozen gaat worden, omdat de inschatting van de VLB is dat verpachters eerder kiezen voor een pachtvariant waarbij ze ‘snel’ weer de beschikking krijgen over het gepachte dan voor een hogere pachtprijs. Omdat er voor kortlopende pacht een pachtprijsstoetsing door de grondkamer gaat gelden, vreest de VLB dat de werkvoorraad van de grondkamers gaat toenemen en daarmee de gemiddelde doorlooptijd nog langer gaat worden. Dat vindt de VLB onwenselijk. Daarom is het belangrijk dat de grondkamers voldoende gekwalificeerd personeel hebben, met lokale kennis.

Graag zou de VLB de rol van de grondkamers op één punt uitgebreid willen zien. In de praktijk bestaat de behoefte om praktijksituaties te kunnen voorleggen aan de secretaris van de grondkamer, zonder dat direct een (concept-)pachtovereenkomst ingediend hoeft te worden. Daarbij kan gedacht worden aan de vraag of er in een bepaalde situatie sprake is van pacht of niet en aan de vraag of een bepaalde situatie voldoet aan de voorwaarden voor teeltpacht. Deze mogelijkheid tot voorleggen/overleg zou beperkt kunnen worden tot adviseurs van pachters/verpachters.

Met betrekking tot de pachtprijsystematiek het volgende:

Eén van de uitgangspunten van het recht is dat partijen zelf de inhoud van een overeenkomst mogen bepalen. Die contractsvrijheid is bij pachtovereenkomsten echter fors ingeperkt. De meeste pachtovereenkomsten vallen namelijk op basis van de huidige regelgeving onder het toezicht van de grondkamer. De grondkamer toetst bij pachtovereenkomsten die een langere looptijd hebben dan zes jaar onder andere of deze pachtprijs aan de wettelijke pachtnormen voldoet.

De minister geeft aan dat de veldpartijen hebben kenbaar gemaakt dat wijzigingen in de pachtprijsystematiek noodzakelijk zijn. Het gaat daarbij onder andere om de volgende volgens veldpartijen noodzakelijke aanpassingen:

- De huidige puntentelling voor woningen sluit niet meer aan bij moderne verduurzaamde woningen;
- Het onderscheid tussen overeenkomst van vóór 2007 en na 2007 mag vervallen;
- Het voorstel is om een rekentool te ontwikkelen op basis waarvan de maximaal toelaatbare prijs voor bedrijfsgebouwen berekend kan worden;
- Ook zijn veldpartijen van mening dat bij de toepassing van de huidige regionormen inconsistenties ontstaan tussen de werkelijke grondbeloning en de gemiddelde regionale grondbeloning. Zij pleiten voor een differentiatie op basis van grondsoorten en bodemgeschiktheidsklassen.

De VLB onderschrijft de noodzaak van aanpassing van de pachtprijsystematiek, maar vindt het jammer dat de minister niet tegelijkertijd met het voorstel voor nieuwe regelgeving met nieuwe pachtvormen ook een voorstel met betrekking tot een nieuwe pachtprijsystematiek doet. Zij vraagt de minister om op het moment dat wél een voorstel beschikbaar is met betrekking tot de pachtprijsystematiek, dit voorstel alsnog ter consultatie voor te leggen.

Immers, het wél of juist niet van toepassing zijn van een nieuwe wettelijk voorgeschreven pachtprijsystematiek kan, samen met de wettelijk voorgeschreven duur van overeenkomsten van grote invloed zijn op de keuzes die verpachter en pachter zullen maken bij het aangaan van een overeenkomst.

Strategische prijsstelling moet worden voorkomen. Maar de pacht prijs voor losse gebouwen, bijvoorbeeld de pacht prijs voor een loods voor aardappelopslag zal wél vrij te bepalen mogen zijn. De ervaring is dat partijen vaak al afspraken met elkaar hebben gemaakt over de te betalen vergoeding. Een vrij te bepalen prijs zal de praktijk beter volgen.

De VLB ziet bij het toetsen en bepalen van de pacht prijzen voor hoeves, kassen en bij langdurige pachtovereenkomsten een belangrijke rol voor de grondkamers. Misschien is het mogelijk om de rol van de grondkamers uit te breiden en de grondkamers een actievere en meer adviserende rol toe te kennen. De deskundigen die in opdracht van de grondkamers werken kunnen wellicht ook beter maatwerk leveren bij de toetsing van de pacht prijs door rekening te houden met het werkelijk opbrengend vermogen van de grond.

Wanneer hiervoor gekozen wordt, is wél van belang dat voldoende capaciteit beschikbaar is bij de grondkamers om lange wachttijden te voorkomen.

3. Indeplaatsstelling, medepacht en overlijden

De artikelen 358 t/m 360 gaan over indeplaatsstelling en medepacht. Het voorstel van de minister is dat bij de nieuwe vorm van standaardpacht het continuatierecht niet geldt. De opkomende pachter kan enkel de resterende looptijd uisdienen en daarna heeft hij geen enkele zekerheid dat hij mag blijven doorpachten. Dit is uiteraard niet in het belang van de bedrijfscontinuïteit van de pachter. De VLB doet de aanbeveling om hierin alsnog te voorzien.

Inhoudelijk is de regeling van indeplaatsstelling en medepacht grotendeels gelijk gebleven. Alleen is de kring van personen die hiervoor in aanmerking komt uitgebreid. Daar waar het eerst ging om bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, is deze kring verruimd met bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad in de rechte lijn (lees: kleinkind en diens partner). De vraag is of deze uitbreiding in de

praktijk echt effect zal hebben en zal leiden tot de door de minister bedoelde verruiming. Gelet op de ervaringen binnen VLB-verband is de praktijk meer gebaat bij een verruiming in die zin dat indeplaatsstelling en medepacht mogelijk worden in de zijlijn (broers en zussen).

De VLB vraagt aandacht voor de situatie dat er twee kinderen zijn die het bedrijf gezamenlijk overnemen en voortzetten, en dat de verpachter aan één van deze twee opvolgers toestemming verleent om de pachtrechten over te nemen. Als de twee opvolgers het bedrijf overgenomen hebben en één van de twee opvolgers (lees: de persoon die het pachtrecht op naam heeft) wordt ernstig arbeidsongeschikt of komt te overlijden, dan kan de andere opvolger het pachtrecht niet voortzetten zonder een op vrijwillige basis door de verpachter te verlenen toestemming. Als de verpachter deze toestemming niet verleent, kan de voortzettende opvolger dit recht op indeplaatsstelling niet afdwingen bij de pachtrechter. De VLB beveelt aan om hierin te voorzien.

Hetzelfde geldt voor artikel 364 dat gaat over de kring van personen die na het overlijden van de pachter zich tot de rechter kan wenden. Ook dit artikel zal, in de lijn met het voorgaande, aangepast moeten worden zodat een verruiming in de zijlijn (broers en zussen) mogelijk wordt.

4. Bedrijfsmatigheidstoets en pachtbeëindiging bij AOW-gerechtigde leeftijd

De voorgestelde bedrijfsmatigheidstoets, zoals verwoord in artikel 362 lid 2, en dan met name de omkering van de bewijslast bij het bereiken van de AOW-leeftijd zal naar mening van de VLB onnodig tot een groot aantal procedures leiden bij de pachtkamer. De regeling is onduidelijk, complex en mogelijk zelfs potentieel discriminerend en creëert een zorgplicht voor accountants, hetgeen de VLB niet wenselijk vindt. De vage criteria en twijfelachtige haalbaarheid van bewijsmiddelen (zoals een accountantsverklaring bij een bedrijfsplan, maar ook het opstellen van een bedrijfsplan over de afgelopen drie jaren) leiden tot onzekerheid. VLB bepleit met betrekking tot de bedrijfsmatigheidstoets dat duidelijke criteria worden opgenomen in de wet. De criteria die voortvloeien uit de jurisprudentie leiden in de praktijk nog steeds tot veel onzekerheid voor zowel verpachter als voor de pachter.

Ook is de wetgever niet duidelijk over de wijze waarop ‘de aantoonbare mate van eigen arbeid in het bedrijf’ aangetoond moet worden. De vraag die hierbij gesteld moet worden, is of en zo ja, wanneer sprake is van de inbreng van een aantoonbare mate van eigen arbeid door de pachter ingeval van een personenvennootschap, waarbij de pachter een van de vennoten is. De VLB onderschrijft dat het huidige systeem, waarbij pachters lang kunnen doorgaan, tot problemen, zoals verminderde innovatie en een verhoogd risico op

onderverhuur, kunnen leiden. Dit blokkeert de beschikbaarheid van grond voor de jongere generatie.

Een alternatieve gedachte is om de pacht standaard te beëindigen bij het bereiken van de AOW-leeftijd. Dit voorstel geldt voor pachters met een bedrijfsopvolger. Deze pachters dienen daarom vóór het bereiken van de AOW-leeftijd de indeplaatsstelling te regelen. Dit betekent dat een tijdige overdracht van de pachtrechten aan de volgende generatie wordt geborgd. Daarbij komt dat bij een verzoek om indeplaatsstelling ook nu al feitelijk een bedrijfsmatigheidstoets geldt. Dit blijft in de nieuwe regeling gehandhaafd.

Voor pachters zonder bedrijfsopvolger beveelt de VLB een maximale uitlooptermijn van zes jaar (tot circa 73 jaar) aan indien deze pachters kunnen aantonen dat sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie en dat aan de door de wetgever nog te formuleren duidelijke criteria met betrekking tot de bedrijfsmatigheid wordt voldaan.

Een goede overgangsregeling voor de huidige reguliere pachters die de AOW-leeftijd naderen of al hebben bereikt, acht de VLB essentieel. Dit betekent dat hierin ook zal moeten worden voorzien in het overgangsrecht. Bovendien mag het niet zo zijn dat met de introductie van het nieuwe pachtstelsel toch opnieuw sprake zal zijn van enige vorm van leeftijdsdiscriminatie.

5. Het overgangsrecht

In de consultatieversie van het wetsvoorstel is aangegeven dat het oude recht van toepassing zal blijven op pachtovereenkomsten die vóór inwerkingtreding van de wetswijziging zijn aangegaan en waarvan een schriftelijke pachtovereenkomst of een vonnis tot schriftelijke vastlegging uiterlijk één jaar na het in werking treden van de wetswijziging aan de grondkamer ter goedkeuring respectievelijk registratie is ingezonden. Dit zou betekenen dat voor deze bestaande pachtovereenkomsten het huidige systeem van pachtprijsregulering van toepassing blijft. Er wordt dan echter juist voor deze bestaande overeenkomsten geen oplossing geboden voor de knelpunten in dit systeem die door marktpartijen zijn gesignaleerd. Ook zou dit tot gevolg hebben dat met de introductie van de nieuwe regelgeving drie prijssystematieken bestaan:

1. De prijsbepaling voor overeenkomsten die zijn aangegaan vóór 2007
2. De prijsbepaling voor overeenkomsten die zijn aangegaan na 2007
3. De prijsbepaling voor overeenkomsten die zijn aangegaan nadat de nieuwe pachtregelgeving is geïntroduceerd.

De VLB staat daar niet achter.

B. FISCALE AANBEVELINGEN

Graag willen we als VLB de gelegenheid te baat nemen om (nogmaals) de knelpunten in fiscale wet- en regelgeving voor agrariërs die grond uit gebruik geven, onder de aandacht te brengen. Deze knelpunten hebben ook (indirect) een verband met de pachtwetgeving.

▪ **Bedrijfsopvolgingsregeling en teelpacht**

- De bedrijfsopvolgingsregeling (hierna: BOR) in de Successiewet 1956 is in beginsel sinds 1 januari 2024 niet meer van toepassing op grond die uit gebruik gegeven wordt aan een derde (art. 35c, zevende lid, onderdeel a, Successiewet 1956). Er geldt een uitzondering voor de terbeschikkingstelling van los land op grond van een schriftelijke pachtovereenkomst, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 396, eerste lid, onderdelen a tot en met c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (art. 35c, negende lid, Successiewet 1956). Er moet dus een rechtsgeldige teelpachtovereenkomst zijn afgesloten. Dit kan volgens de bestaande pachtregelgeving alleen als de overeenkomst is aangegaan voor 1 of 2-jarige teelten voor de duur van maximaal 1 of 2 jaar en is aangegaan voor een teelt waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. Registratie door de Grondkamer is in de pachtwetgeving een vereiste.
- In de praktijk komen diverse vormen van uit gebruik geven in het kader van vruchtwisseling voor, waarvoor geen teelpachtovereenkomst kan worden afgesloten op basis van de bestaande pachtregelgeving. Voorbeeld: een akkerbouwer en een melkveehouder ruilen grond met elkaar. De melkveehouder geeft grond uit gebruik aan de akkerbouwer, waar de akkerbouwer aardappelen op gaat telen. Hiervoor kan een teelpachtovereenkomst afgesloten worden. De akkerbouwer geeft grond uit gebruik aan de melkveehouder, waar melkveehouder gras op teelt. Hiervoor kan geen teelpachtovereenkomst afgesloten worden. Terwijl er duidelijk sprake is van het uit gebruik geven in het kader van vruchtwisseling door de akkerbouwer. Indien tijdens de periode waarin de grond uit gebruik is gegeven een bedrijfsoverdracht bij leven plaatsvindt of de akkerbouwer overlijdt, is de BOR niet van toepassing op die grond. Een schenking kan nog gepland worden, maar een overlijden niet. Dit levert daarom een groot financieel risico op voor de bedrijfsopvolger(s) van de overleden akkerbouwer.
- Naar onze mening zijn de beperkingen in de BOR – kijkend naar de achterliggende doelstelling - niet bedoeld voor dit soort situaties van

uit gebruik geven van grond door en tussen agrariërs. Deze beperkingen in de BOR blokkeren wenselijke vormen van vruchtwisseling en ook de gewenste ontwikkelingen in het kader van kringlooplandbouw.

- De VLB brengt hierbij ook de aangenomen motie van het lid Grinwis c.s.¹ onder de aandacht. In deze motie staat “dat samenwerking tussen melkveehouders en akkerbouwers om tal van redenen positief is, niet in het minst omdat deze bijdraagt aan biodiversiteit, bodem, water en het sluiten van kringlopen”. Vervolgens wordt er geconstateerd “dat er significante fiscale belemmeringen zijn bij het komen tot een geïntegreerd bouwplan door een melkveehouder en een akkerbouwer, met name als het gaat om de toepassing van de BOR en de landbouvvrijstelling” en wordt de regering verzocht “fiscale knelpunten in de samenwerking tussen melkveehouders en akkerbouwers weg te nemen, en daarbij onder meer te onderzoeken dat bij tijdelijke uitruil van grond de schenk- en erffaciliteit blijft gelden en dat met het oog op verbreding van de vruchtwisseling bij pachtgrond de landbouvvrijstelling voor de eigenaar niet verloren gaat”.
- In 2024 zijn Kamervragen over teeltpacht en de BOR beantwoord². Op de vraag “Bent u bereid om, voor teeltpachtovereenkomsten waarbij voor één partij sprake is van een teelt waarvoor teeltwisseling noodzakelijk is en bij de andere partij niet, de teeltpachtovereenkomst bij beide partijen te laten kwalificeren voor de BOR?” Is het volgende antwoord gegeven:

“Deze vragen van uw Kamer zijn erop gericht om op korte termijn wijzigingen door te voeren in de pachtregelgeving in verband met een specifieke doorwerking in de BOR en DSR ab, waarbij een aantal dilemma-afwegingen ten aanzien van vruchtwisseling in een duurzame landbouwpraktijk spelen. Ik ben om meerdere redenen van mening dat het niet verstandig is om dat nu te doen:

Ten eerste wordt er gewerkt aan een herziening van de Pachtwet. Onder andere wordt daarin gekeken naar de mogelijkheid van (tijdelijke) grondruilovereenkomsten, waarbij ten behoeve van duurzame landbouwpraktijk landbouwers qua

¹ Motie van het lid Grinwis c.s. over fiscale knelpunten in de samenwerking tussen melkveehouders en akkerbouwers wegnemen, *Kamerstukken II*, 2025-2026, 36 812, nr. 97.

² ‘Antwoord op vragen van de leden Stoffer en Flach over de toepassing van de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) in de agrarische sector’, 4 juni 2024, 2024D22925.

omvang vergelijkbare percelen grond voor een of tweejaar uitwisselen.

Ten tweede kunnen in het kader van die regelgeving zorgvuldige integrale afwegingen worden gemaakt ten aanzien van de gewenste te bevorderen vruchtwisselingen ook in relatie tot de in antwoord op vraag 7 geschetste aspecten van het scheuren van (blijvend) grasland. Vooruitlopend daarop wijzigingen doorvoeren ten behoeve van teeltpachtovereenkomsten die ook gebruikt kunnen worden om grond (tijdelijk) aan een andere landbouwer in gebruik te geven zonder wederzijdse grondruil en/of tweezijdig noodzakelijke vruchtwisseling vind ik niet wenselijk. Eerst na een eventuele wijziging van de pachtregelgeving zal worden gekeken naar een specifieke doorwerking in de BOR.”

- In het ter consultatie voorgelegde voorstel is geen mogelijkheid opgenomen voor (tijdelijke) grondruilovereenkomsten, die zouden kunnen doorwerken naar de BOR. Dat betekent dat de nieuwe pachtwetgeving geen handvatten gaat bieden om de genoemde knelpunten in de BOR op te lossen. De VLB betreurt dat zeer. De VLB dringt daarom wel aan om zo snel mogelijk de regeling in de Successiewet zodanig aan te passen, dat het uit gebruik geven van grond in het kader van vruchtwisseling (waaronder ook uitdrukkelijke tijdelijke grondruil tussen twee agrariërs wordt begrepen) niet leidt tot het kwijtraken van de BOR.

▪ **Landbouwwijziging en vruchtwisseling**

- Op 14 november 2025 is het geactualiseerde besluit ‘Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Winst; Landbouwproblematiek’ gepubliceerd. In onderdeel 6 van dit besluit staat dat aan vijf voorwaarden voldaan moet worden om de landbouwwijziging te kunnen toepassen op uit gebruik gegeven grond.
- Deze voorwaarden zijn naar de mening van de VLB niet gebaseerd op de huidige wetgeving en rechtspraak. Ook dit besluit leidt tot onzekerheid en risico's voor agrariërs die grond uit gebruik geven. Indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden in het besluit, zal een agrariër moeten procederen om toch de landbouwwijziging te kunnen toepassen.

- Dit besluit werkt dus wederom belemmerend voor de praktijk van uit gebruik geven van grond in het kader van vruchtwisseling en de zo wenselijke kringlooplandbouw.

De oproep van de VLB is om de fiscale knelpunten bij uit gebruik geven van grond, die in de afgelopen jaren ontstaan zijn als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving, zo spoedig mogelijk weg te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat de normale agrarische praktijk van vruchtwisseling – waar geen misbruikbedoelingen aan ten grondslag liggen – en doelstellingen in het kader van verbetering van bodem- en waterkwaliteit en kringlooplandbouw niet belemmerd worden.

C. TECHNISCHE CORRECTIES

In dit onderdeel staan kleinere (technische) wijzingen, opmerkingen en vragen.

1. MvT – blz. 13:

Een grijze- of zwarte pachtovereenkomst met een door partijen beoogde looptijd onder de 12 jaar wordt beschouwd als een kortlopende pachtovereenkomst met een looptijd van 12 jaar met een conform het voorgestelde artikel 7:387 BW verbonden hoogst toelaatbare pachtprijs.

- Uit de MvT begrijpen wij dat bij een partijbedoeling van een looptijd van maximaal 12 jaar een kortdurende pachtovereenkomst zal worden vastgelegd met een duur van 12 jaar. Naar de mening van de VLB zou gekeken moeten worden naar de bedoeling van partijen ten aanzien van de looptijd en zou de looptijd niet standaard op 12 jaar gezet moeten worden.
- In de praktijk wordt ook veel grond uit gebruik gegeven zonder de afspraken schriftelijk vast te leggen, de zogenaamde zwarte pacht. De VLB vraagt zich af hoe de pachtrechter de partijbedoeling dan kan vaststellen. Betekent zwarte pacht dan veelal vastlegging van standaardpacht?

2. MvT – blz. 15:

Hierbij kan worden gedacht aan een bedrijfsplan over de afgelopen drie jaar, voorzien van een accountantsverklaring, de jaarrekeningen of boekhoudrapporten, de gecombineerde opgave, het aantoonbaar maken van eigen arbeid in het bedrijf en een overzicht van investeringen in machines en werktuigen.

- Indien – achteraf – een accountantsverklaring verstrekt moet worden bij een bedrijfsplan over de afgelopen drie jaren, zal dat zeer waarschijnlijk niet mogelijk zijn, omdat niet voldaan zal zijn aan de dossiervereisten voor het afgeven van een accountantsverklaring. Als een accountantsverklaring afgegeven moet worden bij een bedrijfsplan dat voor de toekomst geldt, is dat wel mogelijk, al is dat in de huidige praktijk meestal niet gebruikelijk. Bovendien is de vraag hoeveel zekerheid dit biedt, want er wordt dan een accountantsverklaring bij een begroting/prognose afgegeven. Naar de mening van de VLB kan daarom “voorzien van een accountantsverklaring” beter weggelaten worden.

3. MvT – blz. 33:

In lid 1, onderdeel b, is opgenomen dat de grondkamer de pachtovereenkomst goedkeurt tenzij het gepachte is gelegen in gebieden die op grond van artikel 2.44, eerste, tweede, vierde en vijfde lid, van de Omgevingswet zijn aangewezen als natuurgebied en locaties waaraan in het gemeentelijk omgevingsplan de functie natuur is toebedeeld. Daarnaast geldt voor deze gronden dat zij ook daadwerkelijk zijn ingericht als natuur. Als het gepachte is gelegen in deze gebieden is het wel mogelijk om een overeenkomst betreffende natuурpacht te sluiten.

- Naar de mening van de VLB blijkt uit de wettekst van artikel 319, lid 1, sub b in combinatie met artikel 396, lid 1 niet duidelijk dat de gronden ook daadwerkelijk ingericht moeten zijn als natuur. Wij bevelen aan om dit in de wettekst te verduidelijken.

4. MvT – blz. 62:

De voorgestelde artikelen 377 tot en met 383 nemen grotendeels de bepalingen van de huidige artikelen 7:378 BW tot en met 7:384 BW over. Huidig artikel 7:382, lid 2, BW is niet overgenomen in het wetsvoorstel. Deze bepaling komt overeen met huidig artikel 7:382, lid 1, onderdeel b, BW (voorgesteld onderdeel d van artikel 383) en voegt om deze reden niets toe. Daarnaast is abusievelijk in artikel 7:382, lid 2, BW opgenomen dat de grondkamer bevoegd is in tegenstelling tot de rechter. Door deze bepaling die niets toevoegt te schrappen, is voor partijen duidelijk dat het hier om de bevoegdheid van de rechter gaat. Door het niet overnemen van het tweede lid van huidig artikel 7:382 BW wordt tevens invulling gegeven aan het voorstel van Prof. Bruil in het evaluatierapport om een toetsing vooraf (bij de grondkamer) achterwege te laten.

- In dit onderdeel van de MvT worden verkeerde wetsartikelen genoemd.

5. Artikel 365, lid 1

- Het is voor de VLB onduidelijk waarom artikel 336 uitgezonderd wordt.

6. Artikel 390, lid 2

- Verwijzing naar artikel 391 lijkt onjuist.

7. Toevoeging aan artikel 393, lid 1, sub c (teeltpacht) waardoor een teeltpachtovereenkomst alleen nog voor hoogrenderende gewassen mogelijk is.

- In de voorwaarden voor teeltpacht is toegevoegd dat het moet gaan om hoogrenderende gewassen. De term ‘hoogrenderende gewassen’ is niet nader gedefinieerd. Dat kan onduidelijkheid geven. Ook kan de toevoeging beperkend werken voor de reikwijdte van de teeltpachtvorm.

8. Artikelsgewijze toelichting, bij artikel 326

- Er staat beschreven dat lid 4 op grond van artikel 6:258 BW uitsluit dat wijziging van de pachtovereenkomst kan worden gevorderd. Dit moet ‘lid 6’ zijn.