

Zienswijze NAJK

Het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) behartigt de belangen van jonge boeren en tuinders in Nederland. Voor jonge ondernemers is de beschikbaarheid van landbouwgrond, ons belangrijkste productiemiddel, essentieel om het bedrijf te kunnen voortzetten en toekomstbestendig te ontwikkelen. Pacht speelt hierin een cruciale rol: het is een belangrijk financieringsinstrument én een onmisbare route om toegang te krijgen tot grond.

Een goed functionerend pachtstelsel moet jonge boeren en tuinders de zekerheid en stabiliteit bieden die nodig is om te investeren in hun bedrijf. Alleen wanneer op lange termijn duidelijkheid bestaat over het gebruik van grond, kunnen ondernemers zich duurzaam en rendabel ontwikkelen. NAJK denkt daarom graag mee over verbeteringen van de huidige pachtwetgeving, zodat deze beter aansluit bij een moderne, toekomstgerichte landbouwsector.

Herziening van de pachtregelgeving – noodzaak voor jonge boeren en tuinders

De huidige pachtwetgeving, die voor het laatst in 2007 is gewijzigd, sluit al jaren niet meer aan op de behoefte van pachter én verpachter. Een derde van de Nederlandse landbouwgrond wordt verpacht. Pacht is daarmee een belangrijke mogelijkheid voor jonge boeren en tuinders om grond in gebruik te krijgen.

Het huidige pachtstelsel maakt het in praktijk zo goed als onmogelijk om gronden langjarig te pachten. Voor jonge ondernemers vormt dat een grote belemmering, juist omdat zij langjarige zekerheid nodig hebben om hun bedrijf te kunnen ontwikkelen. Dit speelt om verschillende redenen:

- *Financieringszekerheid:* banken verlangen steeds vaker zekerheid op langjarig grondgebruik voordat zij een financiering verstrekken.
- *Mogelijk toekomstige regelgeving:* ontwikkelingen als grondgebondenheid in de melkveehouderij of bedrijfsspecifieke emissienormen zijn niet te behappen als het areaal onder het bedrijf onzeker is.
- *Investeren in duurzaamheid:* duurzaam bodembeheer en andere langetermijninvesteringen renderen pas na meerdere jaren. Zonder langdurige gebruiks zekerheid van grond is het economisch risico te groot.

NAJK ondersteunt een herziening van de pachtwetgeving, mits deze leidt tot een stelsel dat aantrekkelijk en voorspelbaar is voor zowel pachter als verpachter. Voor jonge boeren en tuinders is het stelsel aantrekkelijk als:

- Het aangaan van langjarige pachtcontracten aantrekkelijk maakt voor pachter en verpachter;
- Het de pachter beschermt bij het maken van duurzaamheidsafspraken;
- Het aansluit bij de pachtpraktijk en daarmee teeltrotatie en het ruilen van gronden mogelijk maakt zonder onnodige administratieve lasten;
- Het stoppende ondernemers en niet-bedrijfsmatige grondeigenaren stimuleert tot grondmobiliteit of langjarige pacht.

Alleen met bovenstaande voorwaarden worden gronden door pacht toegankelijk voor jonge ondernemers, waarmee zij kunnen investeren in een duurzaam en rendabel agrarisch bedrijf. Aan deze voorwaarden toetst NAJK het voorgestelde wetsvoorstel.

Zienswijze NAIK

Met deze zienswijze reageert NAIK op het wetsvoorstel en de memorie van toelichting voor de herziening van afdeling 7.5 van het Burgerlijk Wetboek (Pacht). Wij gaan in op de volgende thema's:

- a. Langlopende pachtvormen; prijsvorming en rechten van de pachter
- b. Kortlopende pachtvormen; prijsvorming en aansluiting bij behoeften praktijk
- c. Grondruilovereenkomsten; instandhouding samenwerking akkerbouw en veehouderij
- d. De introductie van natuurlandpacht
- e. Beperken van zwarte en grijze pacht
- f. Duurzaamheidsafspraken; prijsvorming en vrijwilligheid
- g. Aanpassingen in de bedrijfsmatigheidstoets
- h. Het overgangsrecht voor reguliere pachtcontracten
- i. Pacht in relatie tot fiscaliteit
- j. De voorgestelde stelselwijziging betreft een kaartenhuis

Hieronder worden de punten verder toegelicht. Per thema zijn positieve punten en aandachtspunten geformuleerd. Deze punten resulteren in een oproep van NAIK tot noodzakelijke wijzigingen in de herziening van de pachtreggeving.

a. Langlopende pachtvormen; prijsvorming en rechten van de pachter

In het wetsvoorstel worden twee langlopende pachtvormen geïntroduceerd: de standaardpacht en de continuatiepacht. Beide pachtvormen moeten bijdragen aan meer langjarige zekerheid voor agrarische ondernemers, maar kennen verschillende rechten en mate van bescherming.

Standaardpacht betreft een nieuwe pachtvorm. Het contract gaat over minimaal 24 jaar, kent een vrije prijsvorming met bijbehorende indexatie en indeplaatsstellingsrecht.

- Positieve punten
 - Langjarige zekerheid (>24 jaar) sluit goed aan bij financieringsbehoeften en bedrijfsovernametrajecten van jonge boeren;
 - Het ontbreken van het continuatierecht biedt verpachters perspectief op terugkeer van grond, wat de bereidheid om langjarig te verpachten kan vergroten;
 - De standaardpacht bevat indeplaatsstellingsrecht, wat continuïteit binnen familiebedrijven ondersteunt;
 - Vrije prijsvorming maakt het voor verpachters aantrekkelijker om langlopende contracten aan te gaan, wat kan bijdragen aan een groter aanbod van langjarige pacht.
- Aandachtspunten/zorgen
 - Volledig vrije pachtprijs geeft risico op (te) hoge prijzen, zeker in marktgebieden met schaarste. Voor jonge boeren kan dit leiden tot een ongelijk speelveld tussen kapitaalkrachtige en startende bedrijven. Daarnaast kent het risico op ondermijning van de kern van pacht: toegang tot betaalbare grond.
 - Het ontbreken van een continuatierecht maakt dat de zekerheid na 24 jaar ophoudt. In het wetsvoorstel ontbreekt een verplichte afstemming tussen beide partijen over een eventueel vervolg op het pachtcontract enkele jaren voor de einddatum;
 - Bij vrije prijsvorming ontbreekt een zorgplicht om bodemkwaliteit te beschermen; verpachters kunnen eenzijdig hogere eisen stellen zonder eerlijke prijscompensatie.
 - Particuliere grondeigenaren genieten van de box-3-waarderingskorting voor verpachte landbouwgrond mits zij een regulier pachtcontract hebben afgesloten. NAIK is van mening dat dit fiscale voordeel ook ingezet moet worden bij de standaard pacht.
 - De invulling van indexatie is nog niet aanwezig. Dit maakt het onmogelijk om een volwaardig oordeel te vellen.

Continuatiepacht betreft de vernieuwde vorm van reguliere pacht. De enige wezenlijke wijziging ten opzichte van de reguliere contracten is de vrije prijsvorming.

- Positieve punten
 - De pachtvorm behoudt het continuatierecht. Dit geeft bedrijven grote zekerheid. Zeker voor familiebedrijven is dit van belang;
 - Het voorkeursrecht blijft bestaan, wat de kans vergroot dat jonge boeren grond kunnen verwerven wanneer deze wordt verkocht.
 - De vorm past goed bij generaties die landbouwgrond meerdere decennia in gebruik hebben en opvolging binnen de familie willen waarborgen.
 - Door vrije prijsvorming wordt het voor verpachters aantrekkelijker om tóch voor continuatiepacht te kiezen in plaats van kortlopende pacht.
- Aandachtspunten/zorgen
 - Overgang naar vrije prijsvorming kan tot sterk stijgende pachtprizen leiden, juist bij deze beschermde vorm.
 - Binnen continuatiepacht kunnen verplichtingen zoals duurzaamheidsbedingen sneller als “niet buitensporig” worden beoordeeld, waardoor pachters minder bescherming hebben dan voorheen.
 - De invulling van indexatie is nog niet aanwezig. Dit maakt het onmogelijk om een volwaardig oordeel te vellen.

Onze oproep: voer de standaardpacht en continuatiepacht in als nieuwe pachtvormen met de volgende aanpassingen:

- Zet de box-3-waarderingskorting voor verpachte landbouwgrond ook in voor standaard pacht en continuatiepacht.
- Neem een verplichting op in de wet die er voor zorgt dat pachter en verpachter x jaar voor de afloop van een standaard pachtcontract een gesprek hebben over de beëindiging ofwel voortzetting van de samenwerking.
- Onderzoek mogelijkheden om de volledig vrije pachtprijs te vervangen door een gereguleerde vrijere pachtprijs. Hierbij kan gedacht worden aan een vergelijkbaar systeem als het puntensysteem in de huursector. Zo ontstaat een redelijke prijs voor het gepachte. Koppel hieraan ook de positieflijst voor duurzaamheidsafspraken met bijbehorende prijscompensaties (zie punt f).
- Consulteer de invulling van de indexatie. Hierbij is het belangrijk dat zowel prijsstijging als prijsdaling mogelijk is. Zo ontstaat er een mogelijkheid om de pachtprijs met redelijkheid naar beneden bij te stellen mocht er een beperkende factor worden opgelegd vanuit de overheid.

b. Kortlopende pachtvormen: prijsvorming en aansluiting bij behoeften praktijk

Pachtvormen met een korte termijn voor agrarische gronden blijven gelijk aan de huidige mogelijkheden. Dit betreft kortlopende pacht en teelpacht. De invulling van deze pachtvormen kent wel verschillen met de huidige wetgeving.

Kortlopende pacht betreft de nieuwe geliberaliseerde pacht. Deze pachtvorm kan afgesloten worden voor maximaal 12 jaar, kent een progressief prijsstelsel en kan na afloop van het contract opnieuw worden afgesloten.

- Positieve punten
 - De combinatie van maximaal 12 jaar en de prijsregulatie sluiten aan bij de behoefte tot het behoud van flexibiliteit en zorgt tegelijkertijd voor een stimulans voor langjarige pacht bij de verpachter.
 - De verhouding in looptijden tussen kortlopende pacht en standaard pacht is goed in evenwicht. Dit helpt de gewenste verschuiving naar langjarige pacht.

- Afhankelijk van de definitieve inrichting van het progressieve prijsstelsel kan het systeem langjarigheid binnen de kortlopende pacht stimuleren.
- Aandachtspunten/zorgen
 - De effectiviteit en het succes van het progressieve prijsstelsel staat of valt met een voldoende groot prijsverschil tussen korte en lange contracten.
 - Mogelijk ontstaat er een verdringing naar 'grijze' pacht. Als verpachters de prijsnormering te beperkend vinden, bestaat het risico dat zij uitwijken naar niet-geregistreerde pachtconstructies. Dit dient voorkomen te worden.
 - De maximaal toelaatbare prijs passend bij de duur van het contract dient de prijs te zijn die gehanteerd wordt zonder duurzaamheidsafspraken die invloed hebben op de kosten of het opbrengend vermogen. Deze nuance ontbreekt in de wettekst.

Teeltpacht is een bijzondere vorm van pacht waarbij landbouwgrond voor een specifieke teelt en voor de duur van één teeltcyclus wordt verpacht.

- Positieve punten
 - Teeltpacht ondersteunt goede vruchtwisseling. Het maakt het mogelijk om percelen flexibel in te zetten voor hoogrenderende gewassen, wat past bij een duurzaam en doelmatig bouwplan.
 - Het biedt flexibiliteit aan agrariërs die dit nodig hebben. Boeren kunnen inspelen op teeltbehoeften zonder langdurige verplichtingen.
 - Teeltpacht wordt in de praktijk veel gebruikt en blijft daarmee een realistisch instrument voor akkerbouwers en groentetelers.
 - De aangekondigde negatieflijst geeft helderheid over welke teelten wel en niet voor teeltpacht in aanmerking komen.
- Aandachtspunten/zorgen
 - De samenstelling van de negatieflijst dient in gezamenlijkheid met de sector te worden samengesteld en standaard iedere 5 jaar herzien te worden.
 - De artikelen 393.4 en 394 schrijven voor dat er een registratieplicht is voor teeltpacht. Mocht deze registratie niet binnen twee maanden na het aangaan van het pachtcontract hebben plaatsgevonden kan de verpachter geen betaling vereisen van de pachter. Deze artikelen sluiten niet aan bij de pachtpraktijk.

Onze oproep: voer de kortlopende- en teeltpacht in als pachtvormen met de volgende aanpassingen:

- Pas artikel 393.4 en 394 aan in een registratieplicht voor 1 juni en leg dit vast in de gecombineerde opgaven.
- Consulteer de invulling van het progressieve prijsstelsel om er zeker van te zijn dat de prijsprikkel voldoende is.
- Voorkom een verdringing naar zwarte en grijze pacht door gebruik te maken van de gecombineerde opgaven in combinatie met controle via RVO en de grondkamer (zie punt e).
- Stel de negatieflijst in gezamenlijkheid met de sector op en voeg hier een standaard herziening per 5 jaar aan toe.
- Voeg bij kortlopende pacht de nuance toe dat de maximaal toelaatbare prijs, de prijs betreft zonder duurzaamheidsafspraken die invloed hebben op de kosten of het opbrengend vermogen.

c. Grondruilovereenkomsten; instandhouding samenwerking akkerbouw en veehouderij

Grondruilovereenkomsten zijn geen onderdeel van de huidige wetgeving, in de wetsvoorstellen komt dit type overeenkomst ook niet terug. Dit terwijl de samenwerking tussen akkerbouwers en veehouders voor vruchtwisseling een veelvoorkomende en essentiële samenwerking betreft. De veehouder stelt

‘schone’ grond beschikbaar voor de akkerbouwer in ruil voor bijvoorbeeld grasland. Dit gebeurt veelal met een gesloten beurs. De akkerbouwer heeft door deze samenwerking schone grond tot zijn beschikking, de veehouder kan zijn dierlijke mest afzetten. In de huidige voorstellen kan deze samenwerking niet plaatsvinden op de manier zoals dit in de praktijk veelvuldig gebeurt.

Een grondruilovereenkomst betreft een afspraak tussen twee grondeigenaren om over een beperkte periode gronden van ongeveer gelijke oppervlakte uit te ruilen. Zo ontstaat een win-win situatie voor de ondernemers.

- Aandachtspunten/zorgen
 - Grondruilovereenkomsten maken geen deel uit van de voorstellen voor de herziening van de pachtregelgeving. Dit maakt het onmogelijk om op een legale wijze gronden uit te ruilen ten gunste van een duurzame landbouwpraktijk.
 - De noodzaak tot grondruil in de praktijk dwingt ondernemers tot zwarte en grijze pacht.
 - De logische stap naar zwarte en grijze pacht ondermijnt het pachtstelsel en zet de slagingskans van de herziening onder druk.

Onze oproep: Maak van grondruilovereenkomsten een officieel document zodat de wetgeving aansluit bij de gewenste praktijk. Voorkom hiermee een verdringing naar zwarte en grijze pacht door gebruik te maken van de gecombineerde opgaven in combinatie met controle via RVO en de grondkamer (zie punt e).

d. De introductie van natuurpacht

Verpachting van natuurgronden maakt geen onderdeel uit van de huidige wetgeving. Terwijl pacht voor natuurgronden met agrarisch medegebruik wezenlijk anders is dan pacht van reguliere landbouwgronden.

Natuurpacht is een nieuwe pachtvorm, kent een minimale looptijd van 6 jaar en de prijs is gemaximeerd op basis van de regionorm. Daarnaast kunnen de beheersvoorwaarden tijdens de looptijd worden aangepast mits dit gewenst is voor de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap.

- Positieve punten
 - De minimale looptijd van 6 jaar geeft ondernemers zekerheid op het meerjarig gebruik van de gronden.
 - De controle van de grondkamer op tussentijdse aanpassingen in beheersvoorwaarden nemen de pachter in bescherming. Tegelijkertijd geeft het de verpachter comfort om langjariger te verpachten.
- Aandachtspunten/zorgen
 - Natuurpacht is een volledig nieuwe pachtvorm, het is dan ook belangrijk dat hier voldoende aandacht voor is bij de evaluatie 5 jaar na de invoering van de nieuwe wet.
 - Noodzakelijke aanpassingen in beheersvoorwaarden dienen ook invloed te hebben op de overeengekomen pachtprijs. Dit komt onvoldoende terug in de wetswijziging en memorie van toelichting.
 - Een wijziging in beheersvoorwaarden dient enkel mogelijk te zijn bij een tussentijdse formele herijking van de natuurdoelen of extreme weersomstandigheden. Dit om beide partijen te stimuleren om bij het aangaan van het pachtcontract goed na te denken over de op te nemen voorwaarden en onnodige wijzigingen tegen te gaan.

Onze oproep: Voer natuurpacht in als nieuwe pachtvorm met de volgende nuances:

- Maak het mogelijk aanpassingen door te voeren tijdens de evaluatie van de nieuwe wet.

- Pas de eerste zin bij de beschrijving in de memorie van toelichting, pagina 20 tussentijdse beëindigen bij functiewijziging als volgt aan: *“Als blijkt dat bij een tussentijdse herijking van de natuurdoelen niet tot overeenstemming gekomen kan worden over de beheervoorwaarden of dat het natuurdoel zodanig wijzigt dat agrarisch medegebruik onmogelijk wordt of dusdanig verandert dat het voor de pachter niet meer aantrekkelijk is, is het mogelijk om de pachtovereenkomst voortijdig te beëindigen.”*

e. Beperken van zwarte en grijze pacht

In de huidige situatie is 14% van het landbouwareaal op een grijze of zwarte manier verpacht. De stap naar de pachtkamer voor een regulier pachtcontract wordt niet tot nauwelijks gezet door de pachter. Dit maakt dat deze situatie zich zonder sancties kan voortzetten. De herziening dient zwarte en grijze pacht zo veel als mogelijk te voorkomen om zo de pachter meer kans te geven op financiering, duurzaam bodemgebruik en een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

- Aandachtspunten/zorgen
 - Het progressieve prijsstelsel bij kortlopende pacht, waar NAIK voorstander van is, kan als te beperkend worden ervaren. Zonder controle op pachtcontracten leidt dit tot zwarte en grijze pacht.
 - De sancties bij het niet tijdig voldoen aan de registratieplicht bij teelpacht, in combinatie met de beperkte controle op vastlegging maken de stap naar zwarte en grijze pacht aantrekkelijk.
 - Het ontbreken van een officieel document voor grondruil maakt zwarte en grijze pacht de enige optie om de bedrijfsvoering duurzaam voort te kunnen zetten.
 - Een run op zwarte en grijze pacht ondermijnt het pachtstelsel en zet de slagingskans van de herziening van de pachtregelgeving onder druk.

Onze oproep: richt de controle op vastlegging van pachtcontracten goed in door de volgende wijzigingen door te voeren:

- In de huidige situatie geven ondernemers in de gecombineerde opgaven op of een perceel in eigendom is of dat het is gepacht. In het geval van het laatste wordt gevraagd wat voor soort pachtcontract hieronder ligt. De mogelijke opties dienen aangepast te worden naar de mogelijkheden die de nieuwe wetgeving biedt inclusief grondruilovereenkomsten. De optie ‘overig’ dient uit de mogelijkheden verwijderd te worden.
- Tussen RVO en de grondkamer dient een koppeling te komen zodat RVO kan controleren of de gekozen optie klopt én of deze op de juiste wijze is vastgelegd bij de grondkamer.
- RVO dient de controle op vastlegging de eerste jaren op te schroeven zodat ondernemers gewend raken aan de nieuwe werkelijkheid; pachtcontracten hoor je vast te leggen.
- Formuleer een gepaste sanctie voor pachter en/of verpachter als blijkt dat de pachtvorm niet juist is vastgelegd.

f. Duurzaamheidsafspraken; prijsvorming en vrijwilligheid

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat pachter en verpachter op vrijwillige basis afspraken maken over duurzaamheidsmaatregelen op de thema’s bodembeheer, waterkwaliteit, natuur en biodiversiteit.

- Positieve punten
 - De introductie van een positieflijst biedt duidelijkheid over welke duurzaamheidsafspraken in ieder geval niet als buitensporige verplichtingen worden aangemerkt.
 - Afspraken worden beperkt tot thema’s die betrekking hebben op bodembeheer, waterkwaliteit, natuur en biodiversiteit.

- De verplichte toets door de grondkamer waarborgt dat de gemaakte afspraken in verhouding staan tot het pachtgebruik en beschermt beide partijen tegen onredelijke voorwaarden.
- Aandachtspunten/zorgen
 - Het wetsvoorstel regelt geen enkele vorm van prijscompensatie wanneer duurzaamheidsafspraken leiden tot kostenstijgingen, opbrengstderving of productiebeperkingen. Dit vindt NAJK onacceptabel. Duurzaamheidsaanpassingen die invloed hebben op het economisch resultaat, moeten worden vertaald in een passende pachtprijsaanpassing.
 - Het belang van vrijwilligheid is groot. Zonder vrijwilligheid loopt een bedrijf met meerdere verpachters het risico in een spagaat te raken door diverse eisen van verschillende verpachters. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat een pachter per definitie alles kan weigeren, ook wanneer een voorgestelde duurzaamheidsmaatregel redelijk is. In het voorstel ontbreekt een procedure om conflicten over duurzaamheidsafspraken zorgvuldig en objectief te beoordelen. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid en onwerkbaar situaties, in het bijzonder voor bedrijven met meerdere verpachters. Hier ligt een duidelijke rol voor de grondkamer als onafhankelijke beoordelaar.

Onze oproep: NAJK ziet duurzaamheidsafspraken als een waardevolle aanvulling op pachtcontracten, maar ziet drie randvoorwaarden die onmisbaar zijn voor een eerlijk en werkbaar systeem:

- Breidt de positieflijst uit met een koppeling in prijsvorming. Zo is het voor pachter en verpachter duidelijk welke consequentie in prijs een duurzaamheidsafpraak heeft. Dit in combinatie met een vrijere pachtprijs (zie punt a) zorgen voor een betrouwbare en voorspelbare pachtprijs.
- De samenstelling van de positieflijst dient in gezamenlijkheid met de sector te worden samengesteld en standaard iedere 5 jaar herzien te worden.
- Bij onenigheid tussen pachter en verpachter over de duurzaamheidsafspraken dient de grondkamer een bemiddelende rol op zich te nemen. Deze rol kan er als volgt uit zien: Pachter of verpachter dient argumentatie aan waarom zij niet akkoord kunnen gaan met het verzoek van de andere partij. De grondkamer bemiddelt tussen de positieflijst en de haalbaarheid in de bedrijfsvoering van de pachter. Zo wordt voorkomen dat pachter iedere vorm van duurzaamheidsafspraken weigert én wordt voorkomen dat de pachter in een niet werkbaar pakket terecht komt aan duurzaamheidsafspraken.

g. Aanpassingen in de bedrijfsmatigheidstoets

De bedrijfsmatigheidstoets maakt het mogelijk langjarige en reguliere pachtcontracten vroegtijdig te ontbinden als de pachter de gronden niet meer bedrijfsmatig beheert. Voor jonge boeren en tuinders is grondmobiliteit van groot belang. Binnen de huidige wetgeving is de werkwijze voor deze toets niet werkbaar.

De bedrijfsmatigheidstoets toont aan of een bedrijf de gronden nog bedrijfsmatig beheert. De bewijslast ligt in de basis bij de verpachter. Het wetsvoorstel schrijft voor dat de bewijslast bij het bereiken van de AOW-leeftijd omgedraaid kan worden.

- Positieve punten
 - De aanscherpingen over wanneer een bedrijf bedrijfsmatig is, dragen bij aan het goed functioneren van de toets.
 - De omgekeerde bewijslast maakt het mogelijk de toets echt werkbaar te maken. Het is immers voor een verpachter lastig hard te maken dat een pachter niet meer bedrijfsmatig is. Tegelijkertijd is de nuance dat de omgekeerde bewijslast pas na 6 jaar

weer benut kan worden wenselijk. Dit voorkomt het risico op een te hoge administratieve last bij de pachter.

- Aandachtspunten/zorgen
 - De omgekeerde bewijslast is in het voorstel mogelijk vanaf de AOW-leeftijd. Echter is de leeftijd niet volledig bepalend in het risico op hobbymatig gebruik. NAJK is dan ook van mening dat de omgekeerde bewijslast mogelijk moet zijn vanaf een leeftijd van 50 jaar.

Onze oproep: voer de aanpassingen in de bedrijfsmatigheidstoets door, pas de leeftijd waarop omgekeerde bewijslast voor het eerst aangevraagd kan worden aan naar 50 jaar.

h. Het overgangsrecht voor reguliere pachtcontracten

Bestaande reguliere pachtcontracten worden in het conceptwetsvoorstel geplaatst onder het overgangsrecht. Daarnaast kunnen lopende reguliere pachtovereenkomsten direct na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel aangepast worden ten behoeve van het opnemen van duurzaamheidsbepalingen.

- Positieve punten
 - De toezegging in het conceptwetsvoorstel dat lopende reguliere pachtovereenkomsten na inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving grotendeels ongewijzigd blijven. Het mogelijk maken van duurzaamheidsafspraken is de enige wijziging.
- Aandachtspunten/zorgen
 - NAJK heeft grote zorgen of de rechtszekerheid voor de lopende contracten voldoende geborgd is nu ze onder het overgangsrecht worden geplaatst.
 - Het mogelijk maken van duurzaamheidsafspraken is een goede ontwikkeling. Echter is de vrijwilligheid en acceptatie van zowel pachter als verpachter hierin van groot belang. Dit laatste komt nu onvoldoende terug.
 - *Het wijzigen van bestaande reguliere pachtcontracten na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel is ook mogelijk voor 'natuurgronden'.* Hiermee wordt beoogd dat verplichtingen die noodzakelijk zijn voor de instandhouding/ontwikkeling van natuurdoelen in de pachtovereenkomst opgenomen worden en direct van toepassing zijn op gronden met een natuurbestemming. Dit staat haaks op het in stand houden van de bestaande contracten.

Onze oproep: geef bestaande reguliere pachtcontracten de bescherming die het verdient.

- Plaats de contracten niet onder het overgangsrecht, maar benoem het als bijzondere pachtovereenkomst onder Afdeling 11.
- Reguliere overeenkomsten binnen de NNN zijn veelal afgesloten op gronden die nog niet voor de natuurfunctie zijn aangekocht en ingericht en daarom agrarisch gebruikt worden. Deze reguliere overeenkomsten moeten ook volledig gerespecteerd worden. Benadruk in de memorie van toelichting dat ook hier geldt dat wijzigingsvoorstellen alleen met wederzijdse instemming van verpachter en pachter kunnen plaatsvinden.

i. Pacht in relatie tot fiscaliteit

Het succes van de herziening van de pachtregelgeving hangt sterk samen met andere wet- en regelgeving. Met name fiscale regels hebben grote invloed op de uitvoerbaarheid en effecten van pachtconstructies. In de huidige situatie lopen agrarisch ondernemers tegen de volgende fiscale obstakels aan:

- *Landbouwgrond in box 3:* stoppende agrariërs die grond aanhouden, worden jaarlijks belast op basis van een fictief rendement in box 3. Dit leidt ertoe dat sommigen ervoor kiezen om fiscaal

gezien 'ondernemer te blijven' om deze belasting te vermijden. Dit zorgt ervoor dat deze gronden niet op de markt komen en ook niet officieel verpacht worden. Dit belemmert de continuïteit voor jonge boeren en tuinders die door willen.

- *Grondruil en de landbouwvrijstelling*: voor vruchtwisseling wordt veelal gebruik gemaakt van teeltpacht. De akkerbouwer beheert een teeltseizoen de grond van een veehouder, hierop teelt hij een hoogrenderend gewas. De veehouder beheert dat betreffende teeltseizoen gronden van de akkerbouwer, hierop teelt hij in veel gevallen gras of een vergelijkbaar rustgewas. Voor deze gewassen is gewasrotatie geen noodzaak. De veehouder die het rustgewas levert, loopt hierdoor fiscaal tegen beperkingen aan. De landbouwvrijstelling geldt namelijk alleen als de grond binnen het eigen agrarisch bedrijf wordt gebruikt, of pacht noodzakelijk is voor vruchtwisseling. Wanneer de veehouder zijn grond gedurende de teeltperiode niet zelf benut, valt de waardevermindering in die periode onder compartimentering, waardoor deze niet onder de landbouwvrijstelling valt. Hierdoor verliest de veehouder (veelal melkveehouder) een deel van de vrijstelling, terwijl hij juist bijdraagt aan noodzakelijke vruchtwisseling in het belang van de akkerbouw.
- *Grondruil en de BOR*: Waar grondruil een risico is voor de landbouwvrijstelling van de veehouder, is grondruil ook een risico voor de bedrijfsovernameregeling (BOR) van de akkerbouwer. De BOR geldt niet voor onroerende zaken die aan derden beschikbaar worden gesteld, tenzij dit noodzakelijk is voor vruchtwisseling. De veehouder die zijn gronden beschikbaar stelt voor een hoogrenderend gewas is door deze uitzondering gedekt. De akkerbouwer die zijn gronden uitgeeft voor een rustgewas raakt over deze gronden echter de BOR kwijt.

Onze oproep: Herzien fiscale regelingen zodat deze aansluiten bij de ambities van de pachtregelgeving.

- Verwijder de ongewenste fiscale nadelen bij grondruil tussen agrarische ondernemers.
- Stimuleer stoppende ondernemers om hun bedrijf ook fiscaal te beëindigen, bijvoorbeeld door de belastingdruk op langjarig verpachte gronden te verlagen.

j. De voorgestelde stelselwijziging betreft een kaartenhuis

In theorie uitdenken hoe pacht kan werken is eenvoudig. Een pachtstelsel ontwikkelen wat in de praktijk werkt zoals het in theorie is bedacht is een stuk ingewikkelder. Het pachtstelsel waar deze wetswijziging voor staat betreft een kaartenhuis. De uitwerking van een pachtvorm heeft direct effect op de werking van de andere pachtvormen. Wat NAJK betreft staat er met dit wetsvoorstel een gedegen fundament. Het aanbrengen van wijzigingen in een van de pachtvormen dient altijd in samenhang met het gehele kaartenhuis gezien te worden. Zo zorgen we ervoor dat het kaartenhuis intact blijft en dat wijzigingen niet leiden tot destructie daarvan.

Conclusie

NAJK ziet de herziening van de pachtwetgeving als een noodzakelijke en kansrijke stap om pacht toekomstbestendig te maken. Het wetsvoorstel geeft in grote mate invulling aan de vier voorwaarden die NAJK heeft gesteld. Om de wetswijziging echt te laten slagen zijn er nog aandachtspunten. NAJK roept daarom op tot gerichte aanpassingen die het wetsvoorstel versterken en beter laten aansluiten bij de realiteit van jonge boeren en tuinders:

- **Waarborg betaalbaarheid** door prijsregulering zorgvuldig vorm te geven, ook bij langlopende pachtvormen.
- **Versterk rechtszekerheid** met tijdige overlegplicht bij aflopende standaardpachtcontracten.
- **Bescherm pachters** bij duurzaamheidsafspraken door prijscompensatie te borgen en de rol van de grondkamer te verbreden.

- **Zorg voor uitvoerbaarheid** door registratiesystemen aan te laten sluiten bij bestaande processen zoals de Gecombineerde Opgave.
- **Beperk risico's bij natuorpacht** door duidelijke kaders voor wijziging van beheersvoorwaarden en passende financiële compensatie.

Met deze aanpassingen kan de nieuwe pachtwetgeving daadwerkelijk bijdragen aan een stelsel dat aantrekkelijk is voor pachter én verpachter. NAJK denkt graag verder mee om dit te realiseren en blijft zich inzetten voor een pachtwet die toegankelijk, betaalbaar en toekomstgericht is!

Merel Straathof, portefeuillehouder leefomgeving NAJK
mstraathof@najak.nl / 06 23 23 69 56