



LAND- EN TUINBOUW

Bulletin fiscale en juridische aspecten

Juni, juli 2012, nummer 6/7

Aansprakelijkheid voor schade patiënten Q-koorts

Mr. J.E.A.J.C. van de Laak

3

Pacht(prijzen) in de glastuinbouw

Mr. A.J. van der Ven BBA en ing. J. Vugts

5

Aanpak onrechtmatige bewoning recreatie- woningen wordt overgelaten aan de gemeente

Mr. Govert Janssen

7

Actualiteiten fiscale inlenersaansprakelijkheid; disculpatiemogelijkheid wordt straks realiteit

Mr. J.J. Vetter

10

Plattelandswoning, publiekrechtelijke bestemming en art. 7:15 BW

Mr. F.H. Schraven

14



10182035



Kluwer

a Wolters Kluwer business

Juni, juli 2012, nummer 6/7 - LTb

Pacht(prijzen) in de glastuinbouw

21

Met enige regelmaat laait voorzichtig de discussie omtrent de pacht(prijzen) in de glastuinbouw op. Deze staat echter in de schaduw van de algemene discussie over de pacht(prijs)systematiek, die doorgaans in diverse (vak)literatuur de ruime aandacht krijgt. Deze schaduwpositie lijkt deels veroorzaakt te worden doordat in de praktijk de eigenaar van de kas en de gebruiker gezamenlijk proberen om de geldende pachtwetgeving te ontgaan. Welke voornaamste redenen hieraan ten grondslag liggen zal hierna blijken.

Is glastuinbouw pacht?

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:311 BW). Hierbij wordt onder landbouw in beginsel iedere vorm van bodemcultuur verstaan, mits bedrijfsmatig uitgeoefend (art. 7:312 BW). Een van die vormen betreft 'tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen'. De reikwijdte van deze omschrijving gaat dusdanig ver dat zelfs het opkweken van bieslook op kweektafels in potjes zonder aarde wordt aangemerkt als een vorm van tuinbouw en dus van landbouw (Hof Arnhem 15 augustus 2000, *AgrR* 2003, 5148; Van Gelder/Bevelander).

Hoeve of los land?

Indien nu een onroerende zaak of een gedeelte daarvan met een of meer gebouwen in gebruik wordt verstrekt ter bedrijfsmatige uitoefening van tuinbouw, is dan sprake van pacht van een hoeve, los land of gebouwen? Het antwoord hierop blijkt afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Om te kunnen spreken van de pacht van een hoeve dient in elk geval sprake te zijn van 'een complex, bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land' (art. 7:313 lid 1 BW). Daarbij geldt dat de enkele aanwezigheid op een verpacht perceel van een gebouw (hok, schuur of kas) niet impliceert dat sprake is van verpachting van een hoeve (Asser/Snijders (2001), nr. 39; Houwing/Heisterkamp, nr. 82). Het gebouw zal een 'meer dan ondergeschikte functie binnen de landbouwkundige exploitatie van het gepachte moeten vervullen' om te kunnen spreken van een complex (Heisterkamp & Valk, 2007 *T&C Nieuw Pachtrecht*, art. 7:313 lid 1 BW).

De vraag of sprake was van pacht van een gebouw dan wel van los land, kwam aan de orde in de zaak Plugge/Gemeente Valkenburg (Hof Arnhem 8 juli 2003, *AgrR* 2005, 5257). Het ging hierbij om de verpachting van een koude kas. "Het hof overwoog dat het onderscheid tussen de verpachting van los land enerzijds en de verpachting van een gebouw anderzijds in dit kader verband houdt met de omstandigheid, dat het profijt dat de pachter van het gepachte heeft bij de verpachting van een gebouwde opstal niet gerelateerd behoeft te zijn aan het opbrengend vermogen van de grond. (...) Bij een koude kas bestaat (...) een directe relatie tussen het profijt van de pachter en het opbrengend vermogen van de grond. Een dergelijke kas is immers een hulpmiddel om het voortbrengend vermogen van de erdoor overdekte grond te verbeteren. Dat vermogen staat centraal en niet de functie van de grond als drager van de opstal. In verband hiermee werd de overeenkomst, onder verwijzing naar de Memorie van Toelichting bij de wijziging van de Pachtwet in 1995 (*Kamerstukken II* 1991/92, 22 705, nr. 3, p. 9-10) gekwalificeerd als de verpachting van los land" (Asser/Snijders 7-III 2009, nr. 39). Op grond van voornoemd arrest moet de verpachting van kassen voor de glastuinbouw volgens de rechtspraak veelal als die van los land worden aangemerkt (Rodrigues Lopes, 2011, *Pacht*, p. 32; Heisterkamp & Valk, 2007, *T&C Nieuw Pachtrecht*, art. 7:313 lid 1 BW).

Pachtvorm

De pachtvorm voor 'los land' kan reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en teelpacht betreffen. Zodra echter op het gepachte een 'hulpmiddel' in de vorm van een kas aanwezig is wordt op grond van art. 7:313 lid 2 BW het regime van reguliere pacht van toepassing. De mogelijkheid tot teelpacht en geliberaliseerde pacht wordt overigens ook niet van toepassing verklaard in respectievelijk art. 7:396 lid 1 BW en 7:397 lid 1 BW. De verpachting van kassen voor de glastuinbouw geldt derhalve voor ten minste zes jaren, tenzij de pachtovereenkomst voor een langere (art. 7:325 lid 2 BW) of kortere duur (art. 7:325 lid 3 BW) is aangegaan. De mogelijkheid van kortere duur behoeft daarbij wel een rechtvaardiging door bijzondere omstandigheden en de daarop gegronde goedkeuring door de grondkamer (art. 7:325 lid 3 en 4 BW). De verpachting van glasopstanden valt derhalve niet onder het regime van de geliberaliseerde pacht.

Opvallend zijn in dit kader de geplaatste opmerkingen en gestelde vragen tijdens de behandeling van het wetsvoorstel tot invoering van titel 7.5 (pacht) in het Burgerlijk Wetboek (*Kamerstukken I*, 2006/07, 30 448, B). Het voorgestelde regime van de geliberaliseerde pacht werd positief ontvangen, mede vanwege de aansluiting daarvan bij het uit het rapport 'Ruimte voor Pacht' (Commissie Leemhuis, 2000) gebleken succes van de eenmalige pacht. Tegelijkertijd werd echter vastgesteld dat art. 7:397 BW uitsluitend be-

¹ A.J. van der Ven BBA (avanderven@gloudemans.nl) en ing. J. Vugts (jvugts@gloudemans.nl) zijn als rentmeester-taxateur verbonden aan Gloudemans te Rosmalen, www.gloudemans.nl.

trekking had op pachtovereenkomsten betreffende los land. Vanuit verschillende politieke geledingen werd ervoor gepleit ook de verpachting van kassen onder dit geliberaliseerde regime te laten vallen. Enerzijds vanwege het feit dat een kassencomplex in de jurisprudentie veelal als 'los land' wordt aangemerkt en anderzijds omdat hiermee tegemoet gekomen zou worden aan de behoefte binnen de glastuinbouwsector. Dit pleidooi vond echter (helaas) geen navolging.

Pachtprijzenbesluit

Vanwege het regime van reguliere pacht zijn partijen ten aanzien van de pachtprijs gebonden aan de regelen die bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld (art. 7:327 lid 1). Hieraan is invulling gegeven met het Pachtprijzenbesluit 2007 (*Stb.* 2007, 306), nader ingevuld door de Regeling pachtprijzen (*Stcrt.* 2007, nr. 168, p. 13). Het Pachtprijzenbesluit 2007 gaat uit van het rapport 'Evenwicht in pachtprijzen', opgesteld door de Commissie Van Hall. De Commissie liet in haar advies echter de normen voor tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en woningen en de fruitteelttoeslag buiten beschouwing. Evenwel is in het Pachtprijzenbesluit 2007 een berekeningssystematiek opgenomen voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor glasopstanden, namelijk: de jaarlijkse afschrijving en rente op grondslag van de vervangingswaarde rekening houdende met de bedrijfswaarde (art. 19 lid 2). De systematiek is letterlijk overgenomen uit het Pachtnormenbesluit van 1995 en 2001.

Deskundigentaxatie

Volgens Rodrigues Lopes (*Pacht*, 2011) laat de taxatie van de vervangingswaarde "zich baseren op de gegevens uit de Kwantitatieve Informatie voor de Glastuinbouw (Praktijkonderzoek voor Plan en Omgeving) en wordt aangepast aan de eisen van de tijd qua vorm, bouwwijze en uitrusting. (...) Bij de taxatie van de economische levensduur van de glasopstanden, de restwaarde en het afschrijvingspercentage kunnen de uitgangspunten van de Dienst Landbouw Voorlichting worden gehanteerd. De gebruikswaarde kan worden uitgedrukt als een percentage van de vervangingswaarde met inachtneming van de technische toestand en de gebruiksmogelijkheden, een en ander in relatie tot die van moderne glasopstanden (CG 25 februari 2005, Pr groen juni 2005, nr. 4)".

Het is voorts aan de deskundige(n) van de Grondkamer om naar analogie van art. 19 lid 2 Pachtprijzenbesluit 2007 de pachtprijs vast te stellen. De voorgeschreven systematiek is daarbij een middel om zich over de pachtprijs een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar tevens een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor sterk uiteenlopende uitkomsten. Zo is de benadering van de waardebegrippen 'vervangingswaarde' en 'gebruikswaarde' in de praktijk veelal 'des taxateurs'. Voorts ontbreekt het aan een representatief referentiekader waaraan de uitkomsten objectief gemeten kunnen worden. Daar waar de berekenings-

systematiek van de pachtprijzen voor los land berust op (min of meer) objectieve maatstaven, geldt bij de vaststelling van de pachtprijs voor glastuinbouw dat de desbetreffende deskundige veelal op basis van eigen kennis, inschatting van de markt en intuïtie toepassing dient te geven aan art. 19 lid 2 Pachtprijzenbesluit 2007. Hiermee lijkt het alsof de wetgever de pachtprijzen in de glastuinbouw wenst te reguleren zonder daartoe een deugdelijk instrument te bieden.

Flexibiliteit

Reeds tijdens de behandeling van het wetsvoorstel (in 2006) tot invoering van titel 7.5 (pacht) in het Burgerlijk Wetboek werd aangegeven dat binnen de glastuinbouwsector pachtprijsbeheersing nauwelijks van belang geacht werd, terwijl grote behoefte zou bestaan aan flexibel grondgebruik. De behoefte aan flexibiliteit lijkt anno 2012 alleen maar toegenomen te zijn. Uit recent onderzoek onder 880 tuinbouwondernemers blijkt dat men vindt dat sprake is van een turbulente en steeds moeilijker te voorspellen omgeving ('Floreren met flexibiliteit', april 2012). Deze onvoorspelbaarheid vraagt volgens dit onderzoek om operationele, structurele en strategische flexibiliteit. Hierin blijken tuinbouwondernemingen vaak tekort te schieten met als gevolg dat de winstgevendheid – mede door de huidige economische omstandigheden – achterblijft bij het overige Nederlandse bedrijfsleven.

Betekenis voor de praktijk

De huidige pachtwetgeving voor glasopstanden blijkt niet tegemoet te komen aan de behoefte aan de operationele, structurele en strategische flexibiliteit in de nauwelijks bewegende vastgoedmarkt van de glastuinbouw. De turbulente omgeving van de sector en de daarmee gepaard gaande onvoorspelbaarheid geven zowel de pachter als verpachter geen redenen om met elkaar een langdurige (inflexibele) pachtverhouding met bijbehorende (ondoorzichtige) prijsregulering aan te gaan. Hierdoor wordt het instrument pacht binnen de huidige glastuinbouwsector niet als aantrekkelijk beschouwd. De Commissie van Hall is destijds (2005) ten doel gesteld om 'pacht als een aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden'. Het advies had voorts enkel betrekking op de pachtnormen voor grasland, bouwland en fruitteeltgronden. Ten aanzien van de (glas)tuinbouwsector ligt er derhalve nog een grote uitdaging voor de wetgever. De huidige pacht(prijs)systematiek biedt de wetgever daartoe echter nauwelijks een handreiking. Wordt het wellicht tijd voor een nieuwe Commissie?