

Vergaderjaar 2005–2006

**30 448**

## **Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek**

**Nr. 7**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 4 mei 2006

De vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit<sup>1</sup>, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen afdoende beantwoordt, acht de commissie de schriftelijke behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

### **INLEIDING**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid delen de mening van de regering dat er grote behoefte is aan een fundamentele herziening van het Pachtstelsel. Hoewel een meerderheid van de Tweede Kamer de regering herhaaldelijk heeft verzocht om een herziening van het Pachtstelsel, heeft dit wetsvoorstel lang op zich laten wachten. De leden vinden het dan ook een gemiste kans dat de regering wel de tijd heeft genomen, maar geen grondige herziening voorstelt.

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel over pachtregelgeving en kunnen zich vinden in de strekking van het wetsvoorstel. Naar aanleiding van het wetsvoorstel hebben de leden van de VVD-fractie nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben twijfels over de wenselijkheid van voorgestelde liberalisering van de pacht. De pacht is indertijd ingesteld ter bescherming van de positie van de pachter en ter bevordering van een stabiele agrarische sector door middel van een veiligstellen van het duurzaam gebruik van het gepachte door de pachter. Wezenlijke elementen waren daarbij het continuatierecht en beheersing van de pachtprizen. De thans voorgestelde liberalisering maakt het nu voor grondeigenaar c.q. verpachter mogelijk om voor korte termijnbelangen pachtovereenkomsten aan te gaan die niet meer aan de oorspronkelijke doelstellingen van het instituut pacht voldoen en geen duurzaam karakter hebben. Pacht als stabiliseringinstrument is daarmee verloren. Dit geeft speculanten, projectontwikkelaars en vastgoedhandelaren veel vrijheid om te specu-

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), ondervoorzitter, Vos (GL), Buijs (CDA), Van Beek (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), voorzitter, Atsma (CDA), Oplaat (VVD), Mosterd (CDA), Waalkens (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), Verbeet (PvdA), Van den Brink (LPF), Vergeer (SP), Tichelaar (PvdA), Ormel (CDA), Duyvendak (GL), Koopmans (CDA), Eerdmans (LPF), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Koomen (CDA), Boelhouwer (PvdA), Douma (PvdA), Dubbelboer (PvdA), Kruijssen (PvdA), Lenards (VVD) en Vacature (VVD).  
Plv. leden: Slob (CU), Vendrik (GL), Spies (CDA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ten Hoopen (CDA), Hofstra (VVD), Vacature (CDA), Samsom (PvdA), De Krom (VVD), Duivesteijn (PvdA), Herben (LPF), Vacature (SP), Van Heteren (PvdA), Van Lith (CDA), Van Gent (GL), Van Bochove (CDA), Van As (LPF), Van der Laan (D66), Gerkens (SP), Jager (CDA), Timmer (PvdA), Depla (PvdA), Fierens (PvdA), Verdaas (PvdA), Örgü (VVD) en Veenendaal (VVD).

leren met de schaarse ruimte waar we over beschikken. De huidige versnippering en verrommeling van het landschap moeten ook voor de regering alarmerend genoeg zijn om die vrijheid in te perken c.q. niet onnodig uit te breiden.

De leden van de fractie van de LPF hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben met veel belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden ondersteunen de dubbele strekking van het wetsvoorstel. Voorts zijn deze leden opgelucht over het feit dat er eindelijk een evenwichtig en breed gedragen voorstel ligt, waarin het pachtrecht voor de komende tijd geregeld lijkt. Toch moet het deze leden van het hart, als zij de voorgeschiedenis op zich in laten werken, dat het te lang geduurd heeft, voordat er een nieuw en toekomstbestendig pachtbeleid aan hen voorlag. Dat neemt natuurlijk niet weg dat deze leden veel waardering hebben voor het feit dat de betrokken organisaties met een gezamenlijk voorstel tot aanpassing van het huidige pachtrecht zijn gekomen. Immers, daarmee hebben zij het collectieve belang hoger geacht dan het eigen belang en dat is wat betreft de leden van de ChristenUnie-fractie prijzenswaardig.

De leden van der SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel om de Pachtwet over te brengen naar het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Zij hebben voorts geconstateerd, afgaand op de door hen ontvangen reacties op het wetsvoorstel, dat de inhoudelijke wijzigingen die met de overbrenging gepaard gaan op een vrij breed draagvlak mogen rekenen.

## **ALGEMEEN**

### **Overleg met de pachtpraktijk**

Dit wetsvoorstel is tot stand gekomen in nauw overleg met zes maatschappelijke organisaties. De zevende organisatie, te weten de Bond van Landpachters en Eigen-Grond gebruikers (BLHB) is gaandeweg de discussie uit het overleg gestapt, zo merken de leden van de fractie van de LPF op. Deze organisatie is van mening dat de pachtprijsstoets niet gekoppeld moet worden aan de termijn van zes jaar of langer, maar afhankelijk moet zijn van de vraag of er sprake is van pachtafhankelijkheid. De leden van de fractie van de LPF vragen of de regering kan aangeven of er nadien nog overleg geweest is met de BLHB over dit punt. Kan de regering ook aangeven wat er op tegen is om het criterium pachtafhankelijkheid te hanteren bij de pachtprijsstoets?

De leden van de fractie van de ChristenUnie achten een evenwichtige benadering, waarbij zowel de belangen van de pachter als van de verpachter worden gewogen, een eerste vereiste bij het spreken over dit onderwerp. Het antwoord op de vraag wat een evenwichtige benadering is, is niet eenvoudig te geven, zo beseffen deze leden. Veel pachters zijn immers van mening dat de pachtprizen het afgelopen decennium te veel zijn gestegen, dat de situatie in de landbouw in schril contrast staat met hogere pachtprizen en dat de pacht die geheven wordt in nauwe relatie dient te staan met het opbrengend vermogen van de grond, terwijl veel verpachters van mening zijn dat zij de afgelopen jaren niet de mogelijkheid hebben gehad de kostenstijgingen, waar zij mee te maken hadden, door te berekenen in de pachtprizen en dat het voorts wat hen betreft niet reëel is om de malaise in de grondgebonden landbouw af te wentelen op de verpachter. Daarom is het des te opmerkelijker dat de betrokken orga-

nisaties – met weliswaar een gedeeld collectief belang, maar een tegengesteld eigenbelang – er toch in geslaagd zijn met een gezamenlijk en dus breed gedragen voorstel te komen (al beseffen deze leden terdege dat één van de betrokken organisaties, de BLHB, zich uiteindelijk niet geheel kon verenigen met het gezamenlijke voorstel).

### **Strekking van het wetsvoorstel**

De leden van fractie van de Partij van de Arbeid vinden het teleurstellend dat met het wetsvoorstel weliswaar verbeteringen aangebracht worden in het huidige Pachtstelsel, maar dat het voorbij gaat aan veranderingen binnen en buiten de agrarische sector. De leden vinden dat het wetsvoorstel te eenzijdig gericht is op landbouw en ten onrechte geen rekening houdt met de verbreding van activiteiten op het platteland. Wel zijn de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid van mening dat met het nieuwe voorstel een stap is gezet naar modernisering en grotere transparantie in het Pachtstelsel.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zijn blij met het voorstel de prijstoets van de langjarige contracten te laten voortbestaan. Ook hebben de leden met instemming kennisgenomen van het voorstel een vergelijking te maken met en aan te sluiten bij het huurrecht zoals dat in het BW wordt beschreven.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zien de klemmende werking van de in 1995 geïntroduceerde regeling van de maximaal 2 maal zes jaarsverpachting. De leden stemmen er mee in dat deze bepaling niet in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen. Maar de leden spreken wel hun zorg uit over de korte termijn pacht. De verwachting is uitgesproken dat na invoering van voorliggend wetsvoorstel meer dan 30% van de pacht via korte termijn contracten wordt geregeld. Deelt de regering de mening van deze leden dat dit ons weer terugbrengt bij de situatie van begin vorige eeuw, toen juist de huidige Pachtwet werd ingesteld? De leden maken zich zorgen dat voorliggend wetsvoorstel discontinuïteit van het grondgebruik versterkt. De leden zien hier een breuk met de algemeen gedeelde wens dat zowel in het gebruik van grond voor landbouw als voor natuur langere contracten worden nagestreefd.

De leden van de SP-fractie zijn met de Raad van State van mening dat bij invoering van het wetsvoorstel een vlucht in de liberale pachtvormen zal plaatsvinden. De leden van de SP-fractie onderkennen dat er binnen het huidige pachtrecht knelpunten zijn, met name waar het de positie van de particuliere verpachter betreft. Zij kunnen instemmen met maatregelen die deze knelpunten oplossen. Het wetsvoorstel gaat veel verder dan het oplossen van deze knelpunten, en geeft faciliteiten aan verpachters waarvoor dat niet nodig is en ook onwenselijk is, zoals institutionele beleggers. In datzelfde licht bezien de leden van de SP-fractie ook de voorgestelde verkoop van blote eigendom van niet strategische altijddurende erfpachtgronden aan zittende gebruikers. Met de verkoop verliest de regering de sturing op functie en gebruik van de gronden.

Vooraf in de agrarische sector en voor natuurbeheer is meerjarigheid van grondgebruik een voorwaarde. De ecologische en economische waarde van landbouwgrond en natuur wordt in de loop van jaren door zorgvuldig beheer opgebouwd. De liberalisering, die een vlucht in korte-termijn contracten tot gevolg zal hebben, ondermijnt de motivatie om te investeren in duurzame ecologische en economische verrijking. In het kader van het wetsvoorstel is volgens de leden van de fractie van de SP van belang dat komt vast te staan hoe deze investering in de opdrachtbepaling aan de commissie Pachtnormen voor waardebeoordeling in langjarige waardeopbouw wordt meegewogen.

Volgens de leden van de fractie van de LPF heeft het instituut pacht door de loop dat jaren bewezen te functioneren als middel om landbouwkundige gronden, die niet in eigendom zijn bij agrarische ondernemers, toch voor landbouwkundig gebruik te kunnen aanwenden. Dus aan de ene kant een middel voor de bezitter om deze gronden rendabel te maken en aan de andere kant een middel voor de niet-bezitter om toch aan het productiemiddel grond te komen. Dus een financieringsinstrument. Of het middel pacht in de praktijk goed functioneert, hangt in grote mate af van de wijze waarop de rechten en plichten van verpachter en pachter wettelijk zijn of worden vastgelegd.

Voor de leden van de LPF-fractie staat vast dat de positie van de bedrijfspachter per definitie bescherming behoeft omdat hij voor het voortbestaan van zijn agrarisch bedrijf afhankelijk is van een solide pachtcontract. Dat geldt niet of in ieder geval in veel mindere mate, voor de pachter van los land.

Maar ook aan de positie van de verpachter moet worden gedacht. De prijs en ook de voorwaarden moeten zo gunstig zijn, dat het voor de eigenaar aantrekkelijk is tot (bedrijfs)-verpacht over te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat er voldoende grond beschikbaar komt voor de aspirant-pachters. De leden van de LPF-fractie willen graag van de regering weten wie er nu méér wettelijk beschermd dient te worden: de verpachter of de pachter. Tot nu toe was een en ander geregeld in de Pachtwet. Echter niet tot ieders tevredenheid, menen de leden van de fractie van de LPF. Een greep uit de kritiek: het beschikbare areaal loopt al jaren terug; pachters worden teveel beschermd; de pacht prijs staat niet in verhouding tot opbrengend vermogen.

Enkele jaren geleden kondigde het kabinet derhalve aan met een hernieuwde geliberaliseerde pachtwet te komen. Al vrij snel werd duidelijk dat de voorkeur uitging naar opname van de pachtwet in het Burgerlijk Wetboek. Met het nieuwe wetsvoorstel is dit ook daadwerkelijk gerealiseerd. Vervolgens zijn er nog twee belangrijke wijzigingen aangebracht:

1. de eenmalige pacht wordt gesplitst in pacht korter dan zes jaar en pacht langer dan zes jaar, waarbij de maximale termijn van 12 jaar vervalt. De verplichte pacht prijs toets geldt alleen voor de overeenkomsten van zes jaar en langer;
2. het voorkeursrecht wordt gewijzigd, waardoor het mogelijk wordt voor de verpachter bij vervreemding de pachter te passeren indien hij de grond verkoopt aan een «veilige» koper.

Gezien de jarenlange discussies hadden de leden van de LPF-fractie echter meer fundamentele veranderingen verwacht. Deze worden wel aangekondigd in de memorie van toelichting, maar daar blijft het tot nu toe bij. Kan de regering aangeven wanneer zij met die fundamentele veranderingen komt en wat die veranderingen zullen inhouden?

Het huidige pachtsysteem is een reeds lang bestaande institutie. En zoals zo vaak het geval is met instituties die al langer bestaan, moet ervoor gewaakt worden dat er steeds minder oog is voor de voordelen ervan – die zijn vanzelfsprekend geworden – terwijl de nadelen en neveneffecten ervan worden uitvergroot. Daarmee willen de leden van de ChristenUnie-fractie zeker de problemen – samengevat: de marginalisering van het instituut pacht – die gedeeltelijk voortvloeien uit de huidige te kort schietende Pachtwet, niet bagatelliseren. Nochtans vragen deze leden de betrokken bewindslieden het instituut pacht eens tegen deze achtergrond te beschouwen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen de regering wat «het voornemen om tot een meer fundamentele herziening te komen» impliceert? Het thans voorliggende wetsvoorstel wordt als een eerste stap door de betrokken bewindslieden gezien. Betekent dit dat, ondanks de maatschappelijke en politieke weerstand, deze regering een verdergaande liberalisering van het pachtrecht blijft voorstaan, zo vragen de leden van

de ChristenUnie-fractie. Indien dat inderdaad het geval is, vernemen deze leden gaarne de visie van de betrokken bewindslieden hoe pachtafhankelijkheid zich verhoudt tot een verdergaande liberalisering van het pacht-recht.

De leden van de fractie van de SGP tonen zich ingenomen met de figuur van de geliberaliseerde pacht voor los land. Een vraag die daarbij echter rijst, is of niet de kans bestaat dat in de toekomst geen reguliere pacht-overeenkomsten zullen worden aangegaan, maar dat alleen nog gekozen zal worden voor de geliberaliseerde pacht van zes jaar of minder. Tevens vragen deze leden de regering in te gaan op de vraag welke bijdrage zij verwacht van de geliberaliseerde pacht op de continuering van de pacht als instituut op termijn. Ook stellen zij in dit verband de vraag of de regering het geraden acht onderscheid te maken tussen particuliere verpachters en verpachtende institutionele beleggers.

### **Plaatsing in het Burgerlijk Wetboek**

De leden van de Partij van de Arbeid nemen met belangstelling kennis van de het onderbrengen van het Pachtstelsel in het Burgerlijk Wetboek. Het maakt de leden niet uit waar de afspraken voor het Pachtstelsel vastgelegd worden, als het stelsel maar duidelijk omschreven wordt.

De leden van de VVD- fractie gaan er van uit dat de pachtregelgeving één op één zal overgaan van de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek.

De regering schrijft dat bij de totstandkoming van de huidige Pachtwet in 1958 er al vanuit gegaan is, dat opname in het Burgerlijk Wetboek zou volgen. De leden van de fractie van de LPF vragen waarom dit zo lang heeft geduurd?

## **ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

### **Artikel 311**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zijn van mening dat pachters en verpachters geen gelijkwaardige partners zijn. Daarom zijn de leden van mening dat er alle aanleiding is om bij wet de bescherming van pachters die afhankelijk zijn van pacht goed te regelen. De leden constateren dat zowel pachters als verpachters in toenemende mate een zakelijke opstelling kiezen en dat steeds vaker gezocht wordt naar meer flexibiliteit in het grondgebruik.

In de voorstellen is het onderscheid tussen hoevepacht en het verpachten van losland geheel verdwenen en gaat het wetsvoorstel uit van korte pacht, korter dan zes jaar, zonder prijstoetsing en langjarig, langer dan zes jaar, met een prijstoetsing. De leden maken zich zorgen dat het afschaffen van het onderscheid tussen hoevepacht en pacht van losland de positie van de pachter verslechtert en vragen de regering om sterker te onderbouwen waarom dit onderscheid verdwenen is.

### **Artikel 312**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zien pacht als een nuttig instrument voor de financiering van agrarische ondernemingen, bij het goed regelen van grondgebruik en bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. De leden verwachten dat ook in de toekomst door een schaalvergroting, functieverandering en innovatie het belang van een goed Pachtstelsel alleen maar toeneemt.

Deze leden zien pacht ook als een belangrijk instrument in het mogelijk maken van flexibel grondgebruik.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vinden dat de regering in voorliggend wetsvoorstel onvoldoende rekening houdt met andere vormen van grondgebruik dan landbouw. In het landelijk gebied zijn verschillende transitieprocessen gaande, die vragen om nieuwe financieringsarrangementen. De leden zouden graag zien dat het nieuwe Pachtstelsel daar een rol in vervult.

De formulering van artikel 312 maakt duidelijk dat het wetsvoorstel voornamelijk uitgaat van agrarisch gebruik van grond en dat de voorstellen passend zijn gemaakt voor een landbouwkundige structuur.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering of en zo ja hoe andere gebruiksvormen ook in dit wetsvoorstel ingebracht kunnen worden.

Kan de regering nog eens uitleggen waarom de teelt van snelgroeiend bos niet tot een economische/landbouwkundige activiteit gerekend kan worden? In de memorie van toelichting wordt de indruk gewekt dat dit afhangt van een stimuleringsregeling. Dat kan toch nooit de enige reden zijn, vragen de leden van de fractie van de LPF. Wat gebeurt er dan te zijner tijd wanneer akkerbouwers overschakelen op de teelt van houtachtige gewassen voor vergisting en dergelijke? Is er dan ook geen sprake meer van landbouwkundige activiteiten?

### **Artikel 350**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid delen de keuze van de regering om het melioratierecht vast te leggen in het wetsvoorstel. De leden vragen de regering wel waarom de rol van de Grondkamer daarbij is komen te vervallen. Is de regering van mening dat er voldoende deskundigheid bij de rechterlijke macht is om in geval van geschil een goede uitspraak te doen die rekening houdt met de specifieke omstandigheden van de pachter?

### **Artikel 356**

In 356 artikel worden de verplichtingen met betrekking tot door de pachter ontdekte gebreken of rechtspretenties geregeld. De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering of ook toeslagen en quota onder dit artikel vallen. Zo ja, hoe dit moet worden bezien?

### **Artikel 363 en 364**

In de agrarische sector wordt steeds meer overgegaan tot het aangaan van samenwerkingsverbanden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom aan de regering of het wat haar betreft niet wenselijk is om de mogelijkheid tot indeplaatsstelling en medepacht binnen de familiesfeer uit te breiden.

### **Artikel 367 e.v.**

De verpachter kan de pachtovereenkomst op een beperkt aantal gronden opzeggen. De pachter kan zich tegen het opzeggen van de pachtovereenkomst verzetten. Dit dient hij echter «tijdig en behoorlijk gemotiveerd» te doen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een nadere toelichting hierbij. Welke eisen worden gesteld aan een «behoorlijk gemotiveerd verzet»?

Gezien het ontbreken van een continuatierecht, stellen de leden van de fractie van de SGP de vraag welke voor- en nadelen de regering verbonden ziet aan een uitbreiding van de familiesfeer tot de tweede graad in de zijlijn.

#### **Artikel 369**

Met betrekking tot de opzegging (en verlenging) van de pachtovereenkomst stelt het voorgestelde artikel 369 de eis dat de pachter, indien hij zich verzet tegen de opzegging, moet motiveren waarom hij zich verzet. De leden van de fractie van de SGP stellen de vraag hoe ver de eis tot specificatie van de redenen door de pachter gaat.

#### **Artikel 375**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering om een toelichting op dit artikel, waarin wordt voorgesteld dat de verpachter de mogelijkheid krijgt het pachtcontract op te zeggen op het moment dat de pachter de leeftijd van 65 bereikt. Is de regering met deze leden van mening dat hier sprake is van leeftijdsdiscriminatie en dat dit in strijd is met de meer algemene bepaling dat leeftijd geen rol mag spelen in dit soort zaken?

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen eveneens om een toelichting op dit artikel. Natuurlijk zien deze leden de analogie met de pensioengerechtigde leeftijd. Maar is hier, zo vragen ook zij, toch geen sprake van leeftijdsdiscriminatie. Is los daarvan het opnemen van deze opzeggingsgrond wel verstandig gezien de behoorlijke vergrijzing in de agrarische sector?

#### **Artikel 378–384**

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkeursrecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

#### **Artikel 379**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering of zij voorstelt dat de verpachter bevoegd blijft zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren uitgaande van de marktwaarde. Ook willen de leden graag weten of het gaat om een bindende taxatie en of ook de pachter zich tot de Grondkamer kan wenden voor een taxatie.

### **Artikel 380**

Nieuw in dit artikel is het lid f. Is overwogen om in dit geval de pachter een voorkooprecht toe te kennen, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie.

Voorts vragen deze leden de regering of de pachter voldoende beschermd is tegen schending van het voorkeursrecht door de verpachter.

### **Artikel 385–398**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafspraken, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

### **Artikel 385 en 387**

De leden van de fractie van de ChristenUnie zijn benieuwd naar de reden waarom ervoor gekozen is om artikel 385 en 387 te handhaven. Welke redenen is er om overheden en rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen nog anders te behandelen dan andere verpachters?

De artikelen 385 tot en met 387 doen de leden van de fractie van de SGP de vraag stellen wat nog de ratio in deze tijd is voor een bijzondere regeling voor verpachting door openbare lichamen.

### **Artikel 393**

Dit artikel stelt dat de vergoeding voor instandhouding of ontwikkeling van natuur en landschap niet meer kan bedragen dan de pachtprijs zoals opgenomen in een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst. De leden van de fractie van de VVD vragen of u kunt aangeven waarom deze compensatie niet meer mag bedragen? Kan dit nog problemen opleveren, zoals het niet kostendekkend zijn van bepaalde activiteiten omdat de pachtprijs onder de kosten van natuur of landschaps- onderhoud ligt. Bent u met de leden van de fractie van de VVD van mening dat de beheerder, dus de uitvoerder van het natuur onderhoud, de echte, vastgestelde vergoeding dient te ontvangen (SN/SAN)?

De leden van de fractie van de LPF vragen of de regering kan aangeven hoe het zit met de pachtprijs in relatie tot de SAN-vergoedingen? Er zou sprake van zijn dat deze vergoeding voor de pachter nooit hoger mag/kan zijn dan de pachtprijs. Is dat zo?

Met het oog op het voorgestelde in artikel 393 vragen de leden van de fractie van de SGP wat nog de zin van deze bepaling is nu blijkbaar alle betrokkenen van mening zijn dat bij verpachting binnen reservaten de beheersvergoeding hoger moet kunnen zijn dan de eigenlijke pachtprijs.

### **Artikel 397**

De reguliere pacht vervalt. Bent u van mening dat dit risico's met zich mee brengt voor bedrijven die grond in eigendom en gepachte grond hebben, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Voor de continuïteit van het bedrijf



is de gepachte hoeveelheid ha immers van essentieel belang, zo menen deze leden.

In het wetsvoorstel wordt onderscheid gemaakt tussen pachtcontracten van zes jaar of korter en pachtcontracten voor een tijd langer dan zes jaar. Pachtovereenkomsten voor de duur van zes jaar of korter kunnen voortaan ongelimiteerd en zonder dat er sprake is van een pachtprijsstoets worden afgesloten. De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen de regering waarom zij er niet voor gekozen hebben om een limiet toe te voegen, bijvoorbeeld van twaalf jaar, zodat op enig moment de bepalingen betreffende de pacht prijsbeheersing wel van toepassing worden. Voorts vragen deze leden de regering waarom er niet voor gekozen is de pachter een voorkeursrecht van pacht te geven, zodat de voormalige pachter als eerste recht heeft om opnieuw te pachten.

## **OVERIG**

### **Toeslagrechten**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zijn ten principale van mening dat toeslagrechten moeten worden omgevormd naar hectaretoeslagen. Zolang de toeslagrechten echter bestaan, vinden deze leden dat ze verbonden moeten zijn aan de gebruiker. Deze leden zijn van mening dat vóór dit wetsvoorstel in werking treedt, duidelijk moet zijn of toeslagrechten aan pachter of verpachter toekomen. De leden zijn dan ook van mening dat deze beslissing niet overgelaten moet worden aan de rechter, maar dat er een politieke keuze gemaakt moet worden.

De leden van de fractie van de VVD vragen of u problemen verwacht met toeslagrechten? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de regering met het wetsvoorstel een kans heeft laten liggen om een ander in de agrarische praktijk spelend probleem op te lossen. In de loop der tijd is jurisprudentie ontstaan ten aanzien van de vraag wie recht heeft op de met de pacht samenhangende productierechten, zoals melk- en suikerquotum. Een dergelijke discussie dreigt thans opnieuw te ontstaan ten aanzien van de bedrijfstoeslagen. Van verpachterzijde wordt ervoor gepleit dat de pachter bij het einde van de pacht 50% van de vermogenswaarde van de bedrijfs-toeslagrechten – een inkomenscompensatie! – aan de verpachter afstaat. De leden van de SP-fractie achten dit een onwenselijke situatie en bepleiten een wijziging c.q. aanvulling van de wet waarbij wordt bepaald dat alle productierechten en toeslagrechten bij uitsluiting aan de pachter toebehoren.

De leden van de LPF-fractie vinden het terecht dat de toeslagrechten gekoppeld worden aan de grond en dat de gebruiker van de grond (ook al is dat een pachter) de revenuen van de toeslagrechten incasseert. Het is echter nog onduidelijk wat er gebeurt als de verpachter de grond verkoopt. Kan hij dan de toeslagrechten «meeverkopen»? Wie kan dan die rechten verzilveren? Is dat de nieuwe eigenaar? De leden van de fractie van de LPF zijn van mening dat de verpachter nooit de toeslagrechten kan vervreemden zolang hij die grond verpacht. In dat opzicht geniet de pachter dus bescherming, althans in de ogen van de leden van de LPF-fractie. Maar anderzijds kan het natuurlijk ook niet zo zijn, dat de pachter met die rechten gaat «handelen». Ze zijn immers van de eigenaar van de grond. Het mag natuurlijk niet gebeuren dat de eigenaar/verpachter op een gegeven moment tot de conclusie komt dat hij zijn toeslagrechten kwijt is. De leden van de LPF-fractie zijn van mening, dat

de maatschappelijke organisaties van pachters, boeren en grondeigenaren hiervoor een oplossing moeten aandragen. Gebeurt dit niet dan zal de regering dit moeten doen. Hoe denkt de regering hierover?

### **Overgangsrecht**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering om een toelichting op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Wat zal de status zijn van oude pachtcontracten nadat het wetsvoorstel in werking is getreden, en hoe is het overgangsrecht geregeld?

### **Europese regelgeving**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen zich af hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot Europese regelgeving. Kan de regering toelichten hoe zij de toekomst van het Pachtstelsel ziet? De leden vragen de regering ook of zij een overzicht kan geven hoe het in gebruik geven van gronden in andere lidstaten geregeld is.

### **Pachtvrijstelling**

Tenslotte stellen de leden van de fractie van de SGP de vraag, zulks met het oog op het feit dat al jarenlang in fiscale zin van een dubbel zo hoog rendement van het verpachte wordt uitgegaan als op grond van het Pacht-normenbesluit wordt toegelaten, of het geen aanbeveling verdient over te gaan tot volledige of gedeeltelijke pachtvrijstelling voor box 3 in de Wet op de inkomstenbelasting 2001.

De voorzitter van de commissie,  
Schreijer-Pierik

De waarnemend-griffier van de commissie,  
Van Leiden