

Vergaderjaar 1993–1994

**22 705**

## **Wijziging van de Pachtwet**

**Nr. 9**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET EINDVERSLAG**

Ontvangen 8 maart 1994

#### **I. INLEIDING**

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het eindverslag bij het onderhavige wetsvoorstel. Op de vragen en opmerkingen van de leden van de verschillende fracties gaan wij hierna in. Daarbij houden wij de volgorde van onderwerpen van het eindverslag aan. Terwille van de samenhang in de beantwoording hebben wij vragen van leden van verschillende fracties die op hetzelfde betrekking hebben bij elkaar gevoegd.

Met genoegen stellen wij vast dat de leden van de fracties van CDA, PvdA, SGP en GPV zich over het algemeen tevreden tonen met de memorie van antwoord. Niettemin blijkt uit de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van PvdA, VVD en GPV nog steeds enige twijfel of van de voorgestelde wijzigingen voldoende effect mag worden verwacht. Voor de leden van de PvdA-fractie blijft de vraag of de voorgestelde maatregelen het juiste instrument zijn. Met name hogere pachtprizen en de op onderdelen lichtere bescherming van de pachter strekt deze leden tot zorg. De leden van de VVD-fractie vragen om een overtuigende analyse waaruit blijkt dat de daling in het pachtareaal door de maatregelen inderdaad wordt gestopt en zelfs wordt omgebogen. Zij hadden uit het veld vernomen dat de maatregelen naar verwachting zelfs averechts zouden uitwerken. Deze leden wijzen opnieuw op de mogelijkheden van een aantal belastingmaatregelen. De leden van de GPV-fractie vragen of wij de overtuiging delen dat de maatregelen niet voldoende tegenwicht tegen een verder dalend pachtareaal zullen kunnen bieden.

Willen maatregelen effectief zijn, dan moeten zij de oorzaken van de problemen aanpakken. Wij menen dat dit met de voorgestelde maatregelen ook gebeurt. Wij worden in die verwachting gesteund door diverse rapporten, adviezen, publikaties, etc. die in de afgelopen jaren omtrent de ontwikkelingen in de pacht van verschillende kanten zijn uitgebracht. Daarin kwam niet alleen de feitelijke teruggang van het pachtareaal aan de orde. Ook de oorzaken daarvan werden geanalyseerd. Met name het rendement voor de verpachter, de pachtdruk en het zogenaamde

pachtservituut als oorzaken van de terugloop in het pachtareaal komt als rode draad uit al die onderzoeken naar voren. De conclusies die op basis van de onderzoeksgegevens in de aangehaalde publikatie van het CBS (mnd.sta. 88/9) worden weergegeven steunen eerdere analyses, zoals die van prof.dr.P.C. van den Noort (ESB, 29 september 1982). De conclusies van het CBS worden weer ondersteund door latere, ook in de memorie van antwoord aangehaalde, rapporten en onderzoeken.

Uit het advies van het Landbouwschap en het advies van de Commissie voor het grond- en pachtprijspeil, waarin de verschillende belangengroepen vertegenwoordigd zijn, blijkt dat de algemene doelstellingen en overwegingen van het onderhavige wetsvoorstel worden onderschreven. Van indicaties dat de maatregelen een averechts effect hebben is niet gebleken. Ons hebben dergelijke signalen ook niet bereikt. Wij menen in de memorie van toelichting, de memorie van antwoord en zojuist aangehaalde onderzoeken, rapporten, adviezen, etc., voldoende onderbouwing voor de maatregelen te kunnen vinden.

De maatregelen zijn er op gericht meer verantwoordelijkheden bij partijen te leggen met behoud van de aan de Pachtwet ten grondslag liggende doelstellingen. Het voorgestelde pakket maatregelen achten wij evenwichtig. Voor grondeigenaren wordt het door de in het wetsvoorstel geboden bijzondere pachtvormen aantrekkelijker om te verpachten, terwijl deze nieuwe pachtvormen agrarische ondernemers tegemoet komt in hun behoefte aan flexibel grondgebruik. Er is aldus een evenwicht gevonden tussen stimulering van grondeigenaren tot verpachting en de bescherming en behoefte aan flexibel grondgebruik van de pachter. Teelpacht (artikel 70f, eerste lid) en de bijzondere kortdurende pacht (artikel 70f, vijfde lid) kunnen ten opzichte van de reguliere pacht als alternatieve vormen beschouwd worden en zijn een uitbreiding van de mogelijkheden om via pacht de beschikking te krijgen over landbouwgronden. Wij zijn er van overtuigd dat de voorgestelde wijzigingen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het tegengaan van de terugloop van het totale pachtareaal. Een nadere kwantificering van de effecten valt vooraf echter moeilijk aan te geven.

Zoals wij in de memorie van antwoord stelden, kan niet precies worden voorspeld wat de concrete financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor de verpachter zijn. Een enigszins reële analyse zoals de leden van de VVD-fractie vragen, is nauwelijks te geven. Bij de bijzondere pachtvormen zal de verpachter hogere pachtprijzen per ha. kunnen innen. Hoe hoog die pachtprijzen worden, valt niet te voorzien. Dat hangt onder meer af van de gekozen pachtvorm, de kwaliteit, de ligging en de gebruiksmogelijkheden van de betreffende grond en de teelt die daarop zal plaatsvinden. Het uiteindelijke voordeel voor de verpachter wordt ook niet alleen bepaald door het verschil tussen de maximale pachtopbrengsten die hij nu bij de reguliere pachtvormen zou kunnen realiseren en de mogelijke pachtopbrengsten bij de nieuwe bijzondere pachtvormen. Zoals in de memorie van antwoord is aangegeven, zijn voor het uiteindelijke resultaat tevens de individuele inkomens- en vermogenspositie van de verpachter van belang. Met andere woorden: de gevolgen voor de verpachter worden bepaald door de bijzondere omstandigheden van de betreffende pachtovereenkomst en de individuele inkomens- en vermogenspositie van de verpachter. Het geven van voorbeelden achten wij dan ook minder zinvol. Deze zullen noodgedwongen van vele aannames en ficties uitgaan en zullen dan ook niet reëel en representatief zijn. Wij achten dergelijke voorbeelden daarmee niet essentieel voor de onderbouwing van het wetsvoorstel. Immers, het gaat ons er om met behoud van de meervoudige doelstelling van de Pachtwet bij de bijzondere pachtvormen grondeigenaren tot verpachting te stimuleren. Zij kunnen in overleg met de pachter de hoogte van de pachtprijs bepalen.

Wij zullen de maatregelen zes jaar na inwerkingtreding beoordelen en daartoe tijdig een evaluatie starten, die betrekking heeft op de door de leden van de PvdA-fractie en de CDA-fractie genoemde onderwerpen.

Op de vraag van de leden van de SGP-fractie terzake kan worden opgemerkt dat de gemiddelde afname per jaar na de wetwijziging in 1984 lager is geweest dan in de periode daarvoor. In de periode 1966-1983 nam het pachtareaal af van ruim 1 miljoen ha. tot ca. 755 000 ha. In de periode 1983-1990 daalde het pachtareaal verder tot 630 000 ha. De maatregelen uit 1984 behelsden een versoepeling van het pachtregime op enkele onderdelen, zowel aan de kant van de pachter als aan die van de verpachter.

De leden van de VVD-fractie achten het antwoord op hun vraag naar exogene factoren niet overtuigend. Voorts vragen deze leden wat het positieve effect zou kunnen zijn van een cumulatie van de verschillende door de leden van de VVD-fractie genoemde belastingmaatregelen en waar in de praktijk mogelijkwijs het omslagpunt ligt. Zij vragen tenslotte op grond waarvan de regering van mening is dat fiscale aanpassingen als instrument niet geëigend zouden zijn omdat ze een meer marktconforme benadering zouden uitsluiten.

Wij hebben in de memorie van antwoord toegelicht dat fiscale omstandigheden, door de leden van de VVD-fractie aangeduid als exogene factoren, in beginsel niet van invloed zijn geweest op de terugloop van het pachtareaal. Voor de vermogensbelasting en het successierecht staat verpachting immers in volledige concurrentie met andere beleggingsvormen, zoals bijvoorbeeld spaarvormen. Wat betreft de positieve effecten van de verschillende door de leden van de VVD-fractie genoemde belastingmaatregelen merken wij op dat het rendement van een eventuele pachtvrijstelling, die vergelijkbaar zou zijn met de rente- of dividendvrijstelling, afhangt van een aantal individueel bepaalde factoren. Voorts hebben wij daarbij aangegeven dat een verlichting van de vermogensbelasting zou moeten worden gerealiseerd door een verdere verruiming van de ondernemingsvrijstelling. In dit verband wijzen wij op de per 1 januari 1994 ingevoerde verruiming van de ondernemingsvrijstelling. Daarbij is het vrijstellingspercentage verhoogd van 40 tot 50 percent en het maximale vrijstellingsbedrag van 583 000 gulden tot 1 541 000 gulden. Met ingang van 1 januari 1995 zal het vrijstellingsbedrag voor ondernemingsvermogen ongelimiteerd zijn. Het totale cumulatieve effect van een pachtvrijstelling en de verruiming van de ondernemingsvrijstelling in de vermogensbelasting is vanwege de uiteenlopende individueel bepaalde factoren niet aan te geven. De door de leden van de VVD-fractie genoemde belastingmaatregelen houden voor de verpachter een voordeel in. Kortdurende pacht betekent voor de verpachter eveneens een voordeel in de vorm van een hogere pachtsom. Een omslagpunt doet zich hierbij naar onze mening dan ook niet voor. Voor de totale agrarische sector betekent de per 1 januari 1994 gerealiseerde verruiming van de ondernemingsvrijstelling in de vermogensbelasting een verlichting van ca. 30 miljoen gulden.

Een meer marktconforme benadering houdt volgens ons in, dat de overheid zich minder bemoeit met hetgeen zich in het economisch proces afspeelt. Fiscale maatregelen kunnen invloed uitoefenen op het economisch proces. Belastingheffing werkt echter globaal en generiek en in beginsel dus niet specifiek. Invoering van belastingmaatregelen gericht op specifieke doelen vergen zorgvuldige afweging en voldoende rechtvaardiging. Nu in de vermogensbelasting en het successierecht verpachtersvermogen op dezelfde wijze wordt behandeld als andere vermogenstitels, is er geen plaats voor een tegemoetkoming van verpachtersvermogen.

Alvorens in te gaan op de vragen en opmerkingen van de leden van de verschillende fracties omtrent de overige onderdelen van het wetsvoorstel merken wij nog het volgende op.

In de memorie van toelichting is melding gemaakt van een in het kader van de GEO-operatie te verrichten onderzoek naar de mogelijkheid van beëindiging van de taken van de Grondkamers. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. Uit het onderzoek blijkt dat beëindiging van de taken van de Grondkamers slechts mogelijk is bij een ingrijpende wijziging van het pachtstelsel. De conclusies van het onderzoek in samenhang met het eindverslag bij onderhavig wetsvoorstel overziende menen wij echter geen verdere stappen in die richting te moeten ondernemen. Wij maken op dat daarvoor onvoldoende politiek draagvlak kan worden gevonden. Uit de onderhavige wijziging van de Pachtwet vloeit een aanzienlijke, structurele werklastvermindering voor de Grondkamers voort, met name vanwege de rechtstreekse doorwerking van de wijziging van de pacht-normen. Tenslotte is het de vraag of met overheveling van de resterende taken naar de rechterlijke macht de efficiency wel zou zijn gediend. Wij menen dan ook dat er bij de Grondkamers een efficiënte organisatie-structuur moet komen die past bij het takenpakket dat na invoering van de onderhavige wijziging van de Pachtwet ontstaat. Daartoe hebben wij het voornemen om tot verkleining van het aantal Grondkamers en clustering van de secretariaten te komen. Concreet houdt dit voornemen in dat de twaalf Grondkamers worden geclusterd tot vijf Grondkamers, waarbij de regio-indeling wordt gevolgd zoals die is voorzien voor de reorganisatie van het LN0-apparaat. De bestaande vier secretariaten worden samengevoegd tot twee secretariaten, waarvan er een in Den Haag en een in Arnhem wordt gevestigd. De secretariaten zullen worden uitgerust met een geautomatiseerd systeem. Een projectgroep zal dit voornemen nader uitwerken.

## **II. INHOUD VAN DE WIJZIGING**

### **1. Bijzondere kortdurende pacht**

De leden van de diverse fracties gaan opnieuw in op het verdringings-effect dat van de bijzondere pacht ten aanzien van de reguliere pachtvormen zou kunnen uitgaan.

De leden van de CDA-fractie vragen een oordeel over een prijstoets aan de 2% rendementsnorm bij artikel 70f, vijfde lid, zoals door het Landbouwschap voorgesteld. Ook de leden van de SGP-fractie houden een voorkeur voor een dergelijk prijstoets bij bijzondere kortdurende pacht. De leden van de PvdA-fractie willen aan de eenmalige pacht van artikel 70f, vijfde lid, uitdrukkelijk een prijstoets verbonden zien die qua systematiek van de wijziging van de pachtnormen aansluit bij de reguliere pacht. De leden van de fracties van PvdA, VVD en SGP houden hun zorgen over het prijsopdrijvend effect van een vrije pachtprijs op de reguliere pachtprizen en grondprizen.

Invoering van een prijstoets berooft naar onze mening de bijzondere pachtvormen van hun aantrekkelijkheid. En dat doet afbreuk aan de doelstelling van de maatregelen, namelijk verhoging van het aanbod van landbouwgronden. Een vrije prijsvorming achten wij essentieel om grondeigenaren te stimuleren tot verpachting. Door de mogelijkheden om uit grond een hoger rendement te behalen, zal grond ten behoeve van landbouw voor pacht beschikbaar worden gesteld waar dat nu nog niet het geval is.



Invoering van de nieuwe pachtvormen zal de door de leden van de VVD-fractie genoemde krapte op de grondmarkt (klein aanbod, grote vraag) verkleinen. Er ontstaat ook meer evenwicht in de positie van aanbieders en vragers. De pachter is ook niet per definitie de zwakke partij die in een dwangpositie ten opzichte van de verpachter verkeert, zoals de leden van de fracties van PvdA, VVD en SGP vrezen. In de memorie van antwoord is al ingegaan op de veranderingen in de omstandigheden die destijds leidden tot invoering van de Pachtwet, daarbij doelend op de verhouding pachter-verpachter. Een agrarisch ondernemer zal op een vrijere pachtmarkt tot een afweging van alternatieven komen. Daarbij zal hij de invloed van eventueel hogere pachtprizen op het bedrijfsresultaat afzetten tegen de invloed van de kosten van verwerving van grond in eigendom. Dat een aantal beschermende bepalingen niet op de bijzondere kortdurende pacht van toepassing zijn, zal voor de agrarisch ondernemer aanleiding kunnen zijn een lagere pachtprijs te bedingen. Ook een groter aanbod van gronden zal een matigende werking op de pachtprizen hebben. Zo ontstaat er een markt waarbij er enerzijds meer mogelijkheden voor grondeigenaren komen om grond tegen een behoorlijk rendement via pacht voor de landbouw ter beschikking te stellen en anderzijds mogelijkheden voor agrariërs om flexibeler over grond te beschikken zonder deze in eigendom te verwerven. Bij de evaluatie zal kunnen worden beoordeeld hoe dit in de praktijk uitpakt. Indien dit zou leiden tot onverantwoorde ontwikkelingen zullen alsnog nadere maatregelen kunnen worden overwogen.

De vraag van de leden van de SGP-fractie of het reëel is te veronderstellen dat bij de aanpassing van de pachtnormen niet gekeken zal worden naar prijsvorming bij de nieuwe pachtvormen, beantwoorden wij bevestigend. De herziening van de pachtnormen van het Pachtnormenbesluit volgt een zelfstandig traject, dat is uitgezet in het kabinetsstandpunt Heroverwegingsrapport Pachtwetgeving. Daarbij zal een gefaseerde invulling van de 2%-rendementsnorm plaatsvinden. Een eerste stap is gezet bij de wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 bij besluit van 8 oktober 1992. Afstemming van de pachtnormen op de pachtprizen bij de nieuwe pachtvormen ligt ook niet voor de hand, omdat het gaat om onvergelijkbare pachtvormen.

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de fracties PvdA, VVD en SGP omtrent het mogelijke prijsopdrijvend effect van de nieuwe pachtvormen op de pachtprizen en mogelijk ook de grondprizen merken wij op dat de pachtprijs bij de nieuwe pachtvormen wordt bepaald door de hoogte van de grondprijs en niet omgekeerd. De grondprijs hangt samen met de behaalde bedrijfsresultaten. Ook zal een ondernemer zelf bepalen of de hoogte van de gevraagde pachtprijs in verhouding staat tot het te behalen resultaat op het betreffende stuk grond.

Er is ca. 2 miljoen ha. cultuurgrond. De reguliere pacht, thans ca. 630 000 ha., zal ook na de onderhavige wetswijziging een overgroot deel van het totale pachtareaal blijven uitmaken. De nieuwe pachtvormen zullen daarmee betrekking hebben op een zo klein deel van de totale oppervlakte cultuurgrond, dat dit geen invloed zal hebben op de vrije verkoopwaarde van landbouwgrond in Nederland.

De leden van de CDA-fractie vragen of zich verdringing zou voordoen wanneer bij de kortlopende pacht geen limiet is ingebouwd. De leden van de VVD-fractie vragen naar een wetenschappelijke onderbouwing dat er geen verdringing van reguliere pacht zal optreden.

Het ligt niet in de bedoeling dat de nieuwe pachtvormen in de plaats worden gesteld van de reguliere pacht. Een wetenschappelijke onderbouwing dat er geen verdringing van reguliere pacht op zal treden, is moeilijk te geven. Als gevolg van de invoering van de nieuwe pacht-

vormen zal grond in pacht worden gegeven waar dat tot nu toe niet is gebeurd. Daaruit kan afgeleid worden dat reguliere pacht voor die losse gronden voor de eigenaren tot dan toe blijkbaar niet interessant was. Van verdringing van reguliere pacht kan in die situaties niet worden gesproken. Wat betreft bestaande reguliere pachtcontracten op los land verwachten wij niet dat die op grote schaal vervangen worden door de bijzondere pachtvormen. Voor die bestaande pachtcontracten geldt het bestaande regime van de reguliere pacht. Daar kan niet op worden ingebroken door reguliere pachtcontracten om te zetten in bijzondere kortdurende pacht. De pachter geniet immers op grond van de Pachtwet bescherming bij verlenging en beëindiging van reguliere pachtcontracten. Zo pachter en verpachter al een wijziging van het reguliere pachtcontract overeenkomen, zal ook de grondkamer een en ander moeten goedkeuren op grond van artikel 5 van de Pachtwet.

In de afgelopen jaren is er bij Domeinen gemiddeld ca. 600 ha. vrij van pacht gekomen. Hiervan is gemiddeld ca. 200 ha. verkocht en de overige ca. 400 ha. opnieuw in reguliere pacht uitgegeven. Het huidige structuurbeleid van Domeinen is deels gericht op vergroting van (kleine) agrarische bedrijven door de vergroting te laten plaatsvinden via koop en/of reguliere pacht, onder de verplichting dat de pachter de door de Staat gestichte opstallen koopt. Hierin zal door de Staatssecretaris van Financiën thans geen wijziging worden aangebracht. Dit beleid, dat laatstelijk bij brief van 14 december 1990 aan de Tweede Kamer kenbaar is gemaakt, wordt zoals gebruikelijk aan het begin van een kabinetsperiode voor die kabinetsperiode vastgesteld op basis van een voorstel van de Staatssecretaris van Financiën.

Ten aanzien van het uitgiftebeleid van Domeinen van gronden beschikbaar voor eerste uitgifte in Zuidelijk Flevoland zij opgemerkt dat dit van toepassing is tot en met 1996. Ook in dat verband wordt thans door de Staatssecretaris van Financiën geen wijziging van het beleid voorgestaan. Ook dit onderdeel van het beleid zal worden meegenomen bij de vaststelling van het agrarisch domeinbeleid voor de komende kabinetsperiode. Vooralnog is er geen reden het huidige Domeinbeleid op dit onderdeel substantieel te wijzigen. Van de bedrijven die thans door Domeinen voor de duur van 40 jaar in erfpacht zijn uitgegeven lopen de eerste erfpachtcontracten over ca. 20 jaar af. Thans bestaat de mogelijkheid dat erfpachters de blote eigendom van de grond kopen op basis van 60% van de getaxeerde vrije verkoopwaarde. Tevens kan het erfpachtsrecht worden omgezet in reguliere pacht.

Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat er naar verwachting geen verdringingseffect zal ontstaan.

In antwoord op vragen van de leden van de GPV-fractie merken wij op dat zonder de beperking tot twaalf jaar de overige voorwaarden van artikel 70f, vijfde lid, onvoldoende zijn om uitholling van de reguliere pacht te voorkomen. Zonder de twaalf jaar-termijn bestaat de mogelijkheid dat een overgroot deel van de nieuw te sluiten pachtcontracten op grond van artikel 70f, vijfde lid, zullen worden gesloten. Dit betekent dat op termijn de reguliere pacht wordt uitgehold.

Wij hebben inderdaad, zoals de leden van de PvdA-fractie terecht stellen, niet tegengesproken dat op grond van artikel 70f, eerste lid, onbeperkte oppervlakten gedurende een onbeperkte periode tegen ongelimiteerde prijzen kunnen worden verpacht. Deze leden hebben weinig vertrouwen in het vereiste dat er sprake moet zijn van noodzakelijke vruchtwisseling. Naar onze mening betekent het feit, dat bij teeltpacht elk jaar een nieuwe teelt op het betreffende stuk land moet plaatsvinden een belangrijke beperking bij het gebruik van teeltpachtovereenkomsten. Daarbij komt dat elk jaar een nieuwe overeenkomst dient te worden

gesloten die bovendien ook geregistreerd moet worden, waarbij steeds weer opnieuw aan de wettelijke voorwaarden moet worden voldaan. Wij zien niet in dat beperking van de mogelijkheid van teelpacht tot verpachting tussen agrarische grondgebruikers onderling, zoals de leden van de PvdA-fractie voorstellen, het door deze leden gevoelde probleem zou elimineren. In dat geval bestaat evenveel kans op verpachting van onbeperkte oppervlakten gedurende onbeperkte perioden tegen ongelimiteerde pachtprizen. Alleen vindt die verpachting dan tussen agrariërs plaats. Wat zich tegen het voorstel van de leden van de PvdA-fractie voorts verzet is dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de maatregelen, namelijk verhoging van het aanbod van grond. Bovendien is de behoefte aan flexibel grondgebruik, waaronder teelpacht, vanuit de agrarische sector groot. Gelet op die doelstelling achten wij het wenselijk om niet-agrarische verpachters op dezelfde manier te behandelen als agrarische verpachters.

De leden van de CDA-fractie twijfelen aan de mogelijkheden die de wet biedt voor meerjarige teelten. Zij geven in overweging indien meerjarige gewassen in een vruchtwisselingsschema worden opgenomen dit aan te merken als teelpacht en af te wijken van de maximumperiode van één jaar.

Ons inziens komt artikel 70f, eerste lid, voldoende tegemoet aan de behoefte aan flexibel grondgebruik ten behoeve van gewassen met noodzakelijke vruchtwisseling. Immers, de meeste teelten kennen een jaarlijkse vruchtwisseling. Artikel 70f, eerste lid, geeft geen ruimte voor afwijking van de termijn van één jaar. Voor meerjarige gewassen kan echter ook een pachtovereenkomst op grond van artikel 70f, vijfde lid, worden gesloten. Terecht stellen de leden van de CDA-fractie dat dan wel de limiet van twaalf jaar aan de orde is. Wij menen dat de Pachtwet na de onderhavige wijziging in het algemeen in voldoende mogelijkheden voorziet voor flexibel grondgebruik bij vruchtwisseling.

De leden van de PvdA-fractie vragen nadere duidelijkheid omtrent de relatie tussen teelpacht en registratieplicht bij de grondkamer.

In antwoord op de door deze leden gestelde vragen merken wij op dat de grondkamers niet klakkeloos alle door partijen ter registratie ingestuurde overeenkomsten registreren. Aan de hand van de gegevens uit de door partijen ingezonden overeenkomst zullen de grondkamers bekijken of wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor teelpacht. Kloppen gegevens niet of is er gereede twijfel aan de juistheid daarvan dan zou de grondkamer partijen om nadere informatie kunnen vragen. De grondkamer zal niet tot registratie overgaan indien niet wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden. Indien de grondkamer niet tot registratie zou overgaan is dat niet omdat de overeenkomst niet wordt goedgekeurd, maar omdat er geen teelpachtovereenkomst is die kan worden geregistreerd. Er wordt immers niet voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor het bestaan van een teelpachtovereenkomst. De geschetste toets vormt aldus een drempel om niet-reële teelpachtovereenkomsten ter registratie in te zenden.

De leden van de VVD-fractie vragen welke doeleinden nu werkelijk met de regeling van de kortdurende pacht worden nagestreefd. De mening van deze leden dat wij hetzij van koers zijn veranderd hetzij in het begin andere motieven naar voren hebben gebracht, berust ons inziens op een misverstand. Dat wij de regeling nooit exclusief voor bedrijfsbeëindigers hebben bedoeld, valt te lezen op pagina 5 onderaan en pagina 6 bovenaan van de memorie van toelichting. Wij stellen daar het volgende: «Van dit laatstbedoelde stelsel (artikel 70f, vijfde lid) wordt verwacht dat het voor een belangrijk deel de bezwaren die bij deze ondernemers (daarbij

doelend op oudere ondernemers zonder bedrijfsopvolger), en overigens ook bij andere grondbezitters, leven tegen verpachting – en daarmee tegen de beschikbaarstelling aan anderen – weg zal nemen.» Zowel in de memorie van toelichting, als in de memorie van antwoord hebben wij steeds nadrukkelijk het vergroten van het aanbod van landbouwgrond als doelstelling genoemd. Inperkingen daarop achten wij ongewenst.

### **3. Winstafrekening bij verkoop na gebruikmaking van het voorkeursrecht**

De leden van de fracties van het CDA, de PvdA en de GPV zijn niet overtuigd van de termijn van vijftien jaar voor de winstafrekening. Het argument van de koppeling aan de termijn van Domeinen achten zij niet overtuigend. De leden van de SGP-fractie vragen of bij Domeinen niet het gevoel leeft dat deze periode van vijftien jaar eigenlijk te lang is en een periode van tien jaar beter zou zijn.

Hoewel in de domeinpraktijk vijftien jaar nimmer als te lang is ervaren, zou een periode van tien jaar eveneens goed kunnen voldoen. Gelet op de brede wens om de termijn van vijftien jaar te verkorten tot tien jaar hebben wij het onderhavige wetsvoorstel door middel van de bijgevoegde tweede nota van wijziging daarop aangepast. Deze wijziging zal uitgangspunt zijn bij het agrarisch verkoopbeleid van Domeinen voor de komende kabinetsperiode.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering te zoeken naar een formulering van de winstafrekeningsregeling, die enerzijds de onbedoelde en onbillijke effecten ten nadele van de oorspronkelijke pachter te niet doet en anderzijds de onbedoelde onbillijke mogelijkheid, zoals in het voorbeeld aangehaald, voor de oorspronkelijke eigenaar-verpachter.

Naar onze mening ondervangt de in het wetsvoorstel voorgestelde formulering situaties waarin bij bestaande overeenkomsten de verpachter de dupe kan worden van onbedoelde effecten van de wettelijke regeling van het voorkeursrecht. De pachter heeft, zo lieten wij in het voorbeeld in de memorie van antwoord zien, de zaak zelf in de hand. Hij kan immers de grond na gebruikmaking van zijn voorkeursrecht in pachtvrije staat verkopen. Wij wijzen voorts nog op de mogelijkheid dat de pachter geen gebruik maakt van zijn voorkeursrecht, maar in overleg met de verpachter en de belegger bewerkstelligt dat de belegger de grond in verpachte staat rechtstreeks van de verpachter koopt. De pachter kan dan ook pachter blijven (koop breekt geen pacht) en de winstafdrachtsregeling blijft buiten toepassing. Met deze regeling beogen wij voorts niet te treden in de risico's van waardevermeerdering of -vermindering, die behoren tot het bedrijfsrisico van de eigenaar van de grond. Aanpassing van de formulering zoals de leden van de PvdA-fractie voorstellen, bergt dat risico wel in zich. Dat hebben wij ook aangegeven in de memorie van antwoord als reactie op de door de verschillende fracties aangegeven praktijkvoorbeelden. Overigens zijn partijen vrij een eigen regeling overeen te komen.

### **4. Directe doorwerking van wijziging nachtnormen**

Het is juist zoals de leden van de PvdA-fractie veronderstellen dat de rechtstreekse doorwerking niet alleen geldt bij verhoging van de pachtnormen, maar ook bij een eventuele verlaging van de pachtnormen.

De leden van de VVD-fractie vragen naar een onderbouwing van het antwoord van de regering dat het niet bekend zijn van de samenstelling van de pachtprijs niet vaak voorkomt.



Het Pachtnormenbesluit geeft aan hoe de pachtprijs wordt bepaald. De grondkamers zullen de pachtprijs aan de hand van het Pachtnormenbesluit toetsen. De grondkamers kunnen daartoe berekeningen en taxatierapporten opstellen, hetgeen bij verzoeken om herziening van de pachtprijs ook steeds gebeurt, waardoor de samenstelling van de pachtprijs, in casu de basispachtwaarde en de aftrek, bekend kan zijn.

## **6. Houtteelt**

De leden van de CDA-fractie vragen of ook niet artikel 1, onderdeel A, moet worden gewijzigd.

In deze ommissie voorzien wij thans bij tweede nota van wijziging.

## **7. Verhouding met andere wet- en regelgeving**

De leden van de SGP-fractie vragen een oordeel van de regering over hun mening dat terzake van de fifty-fifty verdeling van het melkquotum tussen verpachter en pachter bij vervreemding van de grond dat het van een bepaalde onrechtvaardigheid lijkt te getuigen wanneer diegene die het quotum soms jarenlang achtereen daadwerkelijk benut heeft bij een bepaalde transactie daarvan de helft zou verliezen. Zij vragen daarbij of de regering het terecht vindt dat, bij het bestaan van een hiaat in de Beschikking Superheffing, uiteindelijk de Pachtwet bepalend wordt voor de genoemde fifty-fifty verdeling. Tenslotte willen zij vernemen op welke wijze dit in andere EG lid-staten is geregeld.

Wij merken allereerst op dat de fifty-fifty verdeling gebaseerd is op jurisprudentie, waarbij in gevallen waarin partijen zelf niets daarover hebben afgesproken de rechter, rekening houdend met de omstandigheden van het geval, tot een verdeling naar redelijkheid en billijkheid is gekomen. Die fifty-fifty verdeling is niet meer dan een richtsnoer. Daarmee is tevens gezegd dat het niet zo is dat er altijd een fifty-fifty verdeling tot stand komt. Zoals in de memorie van antwoord is opgemerkt, is de mogelijkheid van overgang van melkquota bij het aangaan, ontbinden of (be)eindigen van een pachtovereenkomst in de Beschikking Superheffing 1993 geregeld. Partijen kunnen binnen de regels van de Beschikking Superheffing 1993 zelf die overgang invullen. De Beschikking Superheffing 1993 regelt ons inziens terecht verder niets over rechten en plichten die pachter en verpachter jegens elkaar hebben op grond van hun pachtovereenkomst. Daar is de Pachtwet voor. De pachtrechter heeft geoordeeld dat aanspraken op het met het verpachte samenhangende melkquotum behoren tot de rechtsgevolgen van de pachtovereenkomst. In dat licht is het logisch dat de beoordeling van waartoe pachter en verpachter jegens elkaar zijn gehouden, ook wat het melkquotum betreft, in het kader van de Pachtwet plaatsvindt.

EG-lidstaten zijn vrij zelf een stelsel voor quotumoverdracht vorm te geven. Zo kent bijvoorbeeld Duitsland een liberaal stelsel, waarbij er vrije handel in quota, los van de grond, mogelijk is. Dit geldt echter niet voor pachtsituaties. De verpachter geniet in Duitsland bescherming ten opzichte van de pachter als deze laatste quota wil verhandelen. Zo kan de verpachter een veto uitspreken tegen quotumoverdracht door de pachter aan een derde. In België is het quotum gekoppeld aan het bedrijf van de pachter; grondeigenaren staan daar verder buiten.

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
P. Bukman

De Staatssecretaris van Justitie,  
A. Kosto