

Vergaderjaar 2014–2015

**27 924**

**Pachtbeleid**

**Nr. 63**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 6 mei 2015

De vaste commissie voor Economische Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Staatssecretaris van Economische Zaken over de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 26 april 2013 over de start van de evaluatie pacht en pachtnormen (Kamerstuk 27 924, nr. 58), over de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 15 april 2014 over het rapport «Evaluatie pachtregelgeving» (Kamerstuk 27 924, nr. 59), over de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 13 mei 2014 over Pachtnormen 2014 (Kamerstuk 27 924, nr. 60), over de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 15 oktober 2014 over het beleidsstandpunt inzake de evaluatie van het pachtsysteem (Kamerstuk 27 924, nr. 61), over de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 5 november 2014 over de gewijzigde tarieven grondkamers (Kamerstuk 27 924, nr. 62) en over de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 25 november 2014 over aanbieding afschrift van het antwoord op de brief van de heer en mevrouw H. d.d. 8 juli jl. 2014 over het uitgiftebeleid voor geliberaliseerde pachtprizen van het Rijksvastgoedbedrijf (voormalig RVOB en Domeinen).

De vragen en opmerkingen zijn op 1 april 2015 aan de Staatssecretaris van Economische Zaken voorgelegd. Bij brief van 1 mei 2015 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de vaste commissie voor Economische Zaken,  
Vermeij

Adjunct-griffier van de vaste commissie voor Economische Zaken,  
De Vos

## **Inhoudsopgave**

<b>I</b>	<b>Vragen en opmerkingen vanuit de fracties</b>	<b>2</b>
	Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie	3
	Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie	3
	Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie	6
	Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie	9
	Vragen en opmerkingen van de leden van de SGP-fractie	10
<b>II</b>	<b>Antwoord / Reactie van de Staatssecretaris</b>	<b>14</b>

### **I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie**

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van professor Bruil en de verschillende brieven van de Staatssecretaris ten aanzien van het pachtbeleid en toekomst van het stelsel. Naar aanleiding van de evaluatie en de verschillende brieven hebben deze leden nog een aantal vragen.

De leden van de VVD-fractie constateren dat er een grondige evaluatie van het huidige pachtstelsel heeft plaatsgevonden door professor Bruil. Naar aanleiding van de evaluatie van professor Bruil willen deze leden de vraag aan de Staatssecretaris voorleggen waarom de pachtwet noodzakelijk is. Kan de staatssecretaris daar een nadere toelichting op geven? Zij vragen de Staatssecretaris op alle verschillende pachtvormen (huidig stelsel, stelsel voorgesteld door professor Bruil en inzet van de Staatssecretaris) een toelichting te geven.

De leden van de VVD-fractie vinden een herziening van het pachtstelsel noodzakelijk. De leden vragen echter wel wat de inzet van de Staatssecretaris is. Kan de Staatssecretaris nader aangeven wat haar visie is op de herziening van het huidige pachtstelsel? Wat zijn voor de Staatssecretaris de prioriteiten? Heeft de Staatssecretaris al een idee over een overgangsregime? Op welke termijn wil de Staatssecretaris een herziening gereed hebben? Welk tijdsplan heeft de Staatssecretaris voor een stelselherziening uitgezet?

De Staatssecretaris geeft in haar brief d.d. 15 oktober 2014 aan dat het akkoord van Spelderholt een logisch vervolg is op de evaluatie van professor Bruil. De leden van de VVD-fractie constateren echter dat er verschil van opvatting bestaat binnen beide documenten. Kan de Staatssecretaris nader ingaan op wat de overeenkomsten, en de verschillen zijn tussen de evaluatie van professor Bruil en het akkoord van Spelderholt? En welke opvattingen deelt de Staatssecretaris, en welke niet?

Kan de Staatssecretaris een overzicht geven van de verschillende pachtgronden in Nederland en de procentuele verdeling van de bijbehorende contracten?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie**

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van evaluatie van de pachtregelgeving. Zij hebben een aantal vragen en opmerkingen waar zij de Staatssecretaris verzoeken op in te gaan.

De leden van de PvdA-fractie zijn verontrust over het feit dat in de praktijk vrijwel alleen nog kortlopende geliberaliseerde pachtcontracten worden overeengekomen. Kort durende pachtovereenkomsten zijn geen stimulans voor het duurzaam beheren van de grond, zo hebben zij begrepen. Deze leden zijn voorstander van een pachtstelsel waar duurzaam grondbeheer een belangrijke factor is. Het bewaken van de bodemvruchtbaarheid zal dus onderdeel moeten uitmaken van een pachtstelsel. Zij vragen daarom de Staatssecretaris te verduidelijken wat zij bedoelt met «waar mogelijk stimuleren van duurzaam grondgebruik» (Kamerstuk 27 924, nr. 61). Is, in de ogen van de Staatssecretaris, duurzaam grondgebruik te combineren met kortdurende pacht?

De leden van de PvdA-fractie vragen de Staatssecretaris om te verduidelijken hoe de opbrengst van de grond momenteel van invloed is op de pachtprijs. Tijdens het rondetafelgesprek, georganiseerd door de Kamer, werd er door een deelnemer geopperd dat de grondprijs afhankelijk zou kunnen worden van de werkelijke opbrengst van de grond, en dus niet van de potentiële opbrengst. Deze leden vragen de Staatssecretaris hoe zij hier tegenaan kijkt.

De positie van de verpachters is over het algemeen beter dan die van de pachters. In een markt met meer vraag dan aanbod, hebben verpachters vaak de keuze. Daar is op zich niets mis mee, maar de leden van de PvdA-fractie zouden graag zien dat de pachters in het nieuwe pachtstelsel wel in beroep kunnen gaan tegen vermeend misbruik van posities.

Deze leden steunen de Staatssecretaris daar waar ze het Akkoord van Spelderholt op hoofdlijnen wil omarmen. Een door de sector breed gedragen akkoord heeft ook onze voorkeur. Zij vragen hierbij extra aandacht voor de positie van jonge boeren. De jonge boeren staan voor grote investeringen aan het begin van hun loopbaan en hebben behoefte aan vastigheid.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie**

De leden van de SP-fractie hebben met zorg kennisgenomen van de stukken en voorstellen betreffende (de liberalisering van) de pacht en hebben hierover een aantal vragen.

De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris bereid is bestaande pachtovereenkomsten ongemoeid te laten. Zo nee, wat is de rechtvaardiging van het openbreken van bestaande pachtovereenkomsten? Welke pachtprijsverhoging kunnen deze pachters verwachten met de nieuwe pachtovereenkomst ten opzichte van de bestaande situatie (over een periode van 10 jaar, maximaal en gemiddeld)? Welke pachtprijsverhoging (over een periode van 10 jaar) vindt de Staatssecretaris acceptabel? Vindt de Staatssecretaris het acceptabel indien door het nieuwe pachtstelsel bedrijven gedwongen worden te stoppen? Zo ja, hoeveel?

De leden van de SP-fractie vragen de Staatssecretaris of zij erkent dat nieuwe pachtvormen een vorm van prijsbeheersing moeten hebben. Hoe gaat prijsvorming gemonitord worden? Welke mate van prijsstijging vindt

zij acceptabel? Wanneer is ze bereid in te grijpen? Op welke wijze, zo vragen deze leden, wil zij exorbitante prijsvorming tegengaan?

De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris erkent dat verpachter en pachter niet in een gelijkwaardig uitgangspunt in onderhandeling met elkaar staan, doordat de pachter zijn huis en broodwinning letterlijk op het spel staan. Deze leden vragen of het de bedoeling van de Staatssecretaris is een sterfhuisconstructie voor reguliere pacht te bouwen? Zo ja, waarom en op welke termijn?

De leden van de SP-fractie zijn niet blij met de voorstellen van de Staatssecretaris omtrent overgangsrecht. Deze leden vragen waarom de Staatssecretaris gemeend heeft nu al een standpunt ten aanzien van het overgangsrecht te moeten innemen terwijl het overleg tussen de betrokken maatschappelijke partijen nog lopend was (en inmiddels gestaakt is als gevolg van het innemen van het standpunt door de Staatssecretaris).

In de brief van 15 oktober (Kamerstuk 27 924, nr. 61) stelt de Staatssecretaris dat zittende verpachters onevenredig worden benadeeld als de oude pachtcontracten met prijsbeheersing blijven bestaan. De leden van de SP-fractie namen tijdens het rondetafelgesprek kennis van de uitspraken van dhr. Slangen, die verklaarde dat, op basis van onderzoek van Wageningen UR, het gemiddelde rendement van de verpachter de afgelopen vijftig jaar gemiddeld 6 a 7% is geweest. Kan de Staatssecretaris in het licht van het voorgaande uitleggen hoe de huidige verpachters worden benadeeld, ten opzichte van wie worden zij benadeeld, en waarom is het redelijk dat zittende pachters deze vermeende benadeling moeten compenseren in de vorm van hogere pacht?

Deze leden namen er tijdens het rondetafelgesprek kennis van dat drie van de vier uitgenodigde deskundigen pleiten voor het in stand laten van de bestaande pachtcontracten inclusief de prijsregulering. Hebben deze pleidooien de Staatssecretaris tot een ander inzicht gebracht aangaande het overgangsrecht? De leden van de SP-fractie verwachten dat een beperkt overgangsrecht zal leiden tot hogere pachtprizen, het verdwijnen van de hoevepacht en van de pachtafhankelijke bedrijven, en in het algemeen de aanwezige tendens in de landbouw tot schaalvergroting zal versnellen. Graag een reactie. Wordt dit effect door de Staatssecretaris beoogd door zich uit te spreken voor een beperkt overgangsrecht? Zo nee, welk effect beoogd de staatsecretaris dan wel? Deze leden achten het mogelijk dat er door het beperken van het overgangsrecht schade ontstaat doordat pachtersinvesteringen hun waarde verliezen als gevolg van het beëindigen van de pacht (partijen worden het niet eens over een nieuwe prijs c.q. een andere partij biedt meer). Gebouwen en investeringen die dienstbaar waren aan de pachtgrond kunnen hun nut verliezen. Overweegt de staatsecretaris flankerend beleid voor schade die samenhangt met gedwongen pachtbeëindiging? Zo ja, van welk budget?

De leden van de SP-fractie menen dat de reguliere pachtcontracten die het meest recent zijn gesloten vaak zijn ontstaan als gevolg van het verkopen van grond door de boer aan een belegger (onder voorbehoud van het pachtrecht). Het sluiten van de overeenkomst heeft plaatsgevonden in het gerechtvaardigde vertrouwen van partijen dat de prijs van de reguliere pacht via pachtnormen gereguleerd zou blijven. Bij beperking van het overgangsrecht valt de regulering van de prijs weg. Deze leden vragen hoe de Staatssecretaris omgaat met de gevolgen van het wijzigen van de contractvoorwaarden die het gevolg zijn van het ingrijpen van de Staatssecretaris.

Zij constateren dat als gevolg van de vermogensrendementsheffing het rendement van verpachte grond voor particulieren aanmerkelijk lager is dan voor professionele beleggers zoals ASR. Als een van de beleidsdoelen van de staatssecretaris het aantrekkelijker maken van de pacht als financieringsinstrument van de landbouw is, overweegt zij dan op dit punt actie te ondernemen in het kader van de voorgenomen herziening van het belastingstelsel? Zo ja, wat zal die actie zijn?

De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris voornemens is de waterschappen en andere relevante decentrale overheden hierbij te betrekken? Zij geven aan tot op heden niet betrokken te zijn en hebben een specifiek belang, namelijk dat de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen blijft bestaan. Graag krijgen deze leden een reactie op deze kritiek. Zij zien een spanning tussen de rol van de overheid als wetgever en de rol van de overheid als verpachter. De waarde van het aandeel van de Staat in de verzekeraar ASR (grootbelegger in verpachte grond) neemt bijvoorbeeld toe door hogere pachtinkomsten en waarde-stijging van de grond door veranderingen in het pachtstelsel. Hoe wil de Staatssecretaris omgaan met dit spanningsveld? Hoe gaat zij garanderen dat eigenbelang van de overheid als verpachter het proces van wet – en regelgeving niet oneigenlijk zal beïnvloeden? De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de overheid, en overheid gerelateerde instanties, het goede voorbeeld dienen te geven als het gaat om maatschappelijk verantwoord ondernemen, dus ook als het gaat om de omgang met de pachter. Wat is het beleid van de Staatssecretaris in deze? In hoeverre is er een uniform beleid bij verschillende verpachtende overheid gerelateerde instanties (Staatsbosbeheer, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf e.d.)? Kan de Staatssecretaris een compleet overzicht geven van verpachtende, overheid gerelateerde instanties en om hoeveel hectare het gaat?

De leden van de SP-fractie begrepen dat er een pilot is geweest waarbij Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) pachtgronden per opbod aanbood. Vindt de Staatssecretaris dit een goed voorbeeld van maatschappelijk verantwoord ondernemen en van verantwoord verpachten? Erkent de Staatssecretaris dat deze werkwijze een prijsop-drijvend effect heeft op de pachtprizen, niet alleen van de RVOB gronden, maar van de pacht van alle gronden in de omgeving? Kan zij dit prijsop-drijvend effect kwantificeren? Is de Staatssecretaris van plan om op deze weg voort te gaan?

Deze leden zijn van mening dat alle bestaande reguliere pachtcontracten ongemoeid gelaten moeten worden. Zij vragen de Staatssecretaris welk deel van de bestaande reguliere pachtcontracten welke looptijden hebben. Kunnen deze onder dezelfde voorwaarden verlengd worden (onder de huidige systematiek) of overgedragen?

De leden van de SP-fractie vragen de Staatssecretaris wat zij doet met het gebrek aan draagvlak – immers veel organisaties gaven bij het rondetafel-gesprek aan dat met de voorstellen voor overgangsrecht- het Akkoord van Spelderholt zijn waarde verliest.

Deze leden lijkt het het eerlijkst om de pachtprijs te koppelen aan het opbrengend vermogen van de grond (variërend per grondsoort) en niet zozeer op de (speculatieve) waarde van de grond. Wat is in de visie van de Staatssecretaris de verhouding tussen de (speculatieve) waarde van de grond en de pachtprijs?

Kan het in de ogen van de Staatssecretaris financieel gunstig zijn voor een verpachter om een pachter van zijn land af te jagen? Zo ja, wat doet de Staatssecretaris om te voorkomen dat dit gebeurt? De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris kan uitleggen hoe de rol van de grondkamer gaat veranderen? Deze leden zien graag voor elke pachtvorm

een mogelijkheid tot toetsing van de redelijkheid van de pachtprijs. Graag een eactie. Welke evaluaties van de grondkamers zijn er geweest? Hoe moet een conflict tussen pachter en verpachter volgens de Staatssecretaris opgelost worden? Ziet de Staatssecretaris een rol voor de grondkamer?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie**

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende stukken en zij hebben hierover nog enkele vragen.

Deze leden zijn van mening dat de geschiedenis ons leert dat het een voortdurend zoeken is naar een goed evenwicht tussen pachter en verpachter. In de ogen van deze leden moet pacht zowel voor de pachter als de verpachter een aantrekkelijke manier van grondgebruik blijven om nu én in de toekomst over voldoende pachtareaal te kunnen beschikken. De leden van de CDA-fractie kijken ook nadrukkelijk naar de belangen van onze jonge boeren. In Nederland zijn de grondprijzen relatief hoog en is de grondmobiliteit laag, wat het in het bijzonder lastig maakt voor jonge boeren. Hoge lasten door het gebruik van vreemd vermogen en de kleine marges maken bedrijfsovernames ook niet gemakkelijker. In de ogen van de leden van deze leden zijn de mogelijkheden die pacht biedt een belangrijk financieringsinstrument voor de landbouw. In de CDA-initiatiefnota «Een eerlijke boterham, het versterken van de voedselketen» (Kamerstuk 34 004, nr. 2) doet het lid Geurts voorstellen rondom de marges, onafhankelijke toezichthouder, gedragscodes, verruiming van de mededinging en ruimte voor producenten en brancheorganisaties. Deze nota geeft richting aan de discussie over voedselzekerheid en de belangrijke rol van een sterke Nederlandse agrarische sector daarin. De leden van de CDA-fractie danken de heer prof. mr. D.W. (Willem) Bruil voor zijn evaluatie van het pachtstelsel en zijn met hem van mening dat in de landbouw nog steeds behoefte is aan de rechtsfiguur pacht.

Kan de Staatssecretaris aangeven wat de economische effecten zijn van de wijziging van de pachtregelgeving per eventuele wijziging, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Kan ook worden aangegeven hoeveel pachtbedrijven volledig pachtafhankelijk zijn? Wat betekent voor deze pachtafhankelijk bedrijven de overgang naar een nieuw pachtsysteem in de komende jaren, met name financieel?

Deze leden constateren dat decentrale overheden, zoals de waterschappen, niet betrokken zijn bij de evaluatie pachtregelgeving. In de pachtregelgeving (artikel 7:385 – 387 Burgerlijk Wetboek) zijn bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen geregeld. Kan de Staatssecretaris aangeven waarom decentrale overheden niet betrokken zijn bij de evaluatie van de pachtregelgeving? Is de Staatssecretaris bereid alsnog decentrale overheden te betrekken en de Tweede Kamer over de uitkomsten te informeren? Kan de Staatssecretaris aangeven wat zij van plan is te gaan doen met de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen?

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris daarnaast om een reactie op het advies van de werkgroep pacht (d.d. 10 april 2013) van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)? Zij geven aan dat uitbreiding van de mogelijkheden van de huidige geliberaliseerde pacht er uiteindelijk toe leiden dat er twee vormen van pacht overblijven. Graag ontvangen deze leden de gedachten van de Staatssecretaris op dit punt.

De leden van de CDA-fractie vinden dat het deelakkoord van Spelderholt een goede basis is om te komen tot een sterkere Nederlandse landbouwsector. Deze leden signaleren nog een groot struikelblok, te weten het overgangsrecht. De belangrijkste vraag daarbij is: hoe gaat het huidige pachtstelsel over in het nieuwe stelsel? Wat betekent het overgangsrecht voor de pachtprijs van zittende reguliere verpachters? Deelt de Staatssecretaris de mening van de leden van de CDA-fractie dat als er voor pachtafhankelijke bedrijven geen goed overgangsrecht wordt getroffen, deze bedrijven daardoor in een onmogelijke onderhandelingspositie komen waarbij het voortbestaan van hun bedrijfsvoering op het spel komt te staan? Deze leden wensen een zachte landing voor de zittende pachter. Zij vinden het jammer dat de Staatssecretaris in haar brief (Kamerstuk 27 924, nr. 61) met betrekking tot het overgangsrecht eenzijdig de kant van de verpachters lijkt te kiezen. Zou de Staatssecretaris dit kunnen toelichten, zo vragen de leden van de CDA-fractie? Wel geeft de Staatssecretaris aan met de partijen het gesprek aan te willen gaan over een acceptabel overgangsrecht. Deze leden stellen de Staatssecretaris voor dat zij duidelijk aangeeft nog geen standpunt te hebben ingenomen met betrekking tot het overgangsregime bestaande reguliere pachtovereenkomsten en samen met de leden van de CDA-fractie de verpachters en pachters op te roepen met elkaar tot overeenstemming te komen. Kan de Staatssecretaris ingaan op het voorstel van deze leden en aangeven wat de uitkomsten van het bovengenoemde gesprek zijn?

De leden van de CDA-fractie constateren dat de Nederlandse landbouw kapitaalintensief is en dat de marges relatief klein zijn. Het pachtstelsel biedt volop kansen om als financieringsinstrument ingezet te worden. Deze leden zijn van mening dat een pachtprijs gebaseerd moet zijn op de agrarische verdien capaciteit. Zij vragen daarbij of de pachtprijs en de bepaling van de hoogte daarvan aan de vrije markt overgelaten zou moeten worden. Hoe wil de Staatssecretaris de prijstoets voor geliberaliseerde pacht concreet vorm gaan geven, zo vragen deze leden? Welke mogelijkheden ziet de Staatssecretaris voor pachtprijsbeheersing, pachtprijsbescherming en prijstoetsing bij de diverse pachtvormen? De Belastingdienst kent 66 regio's voor grondprijs bepaling. Er zijn echter 14 pachtprijsgebieden. In de praktijk komt het voor dat de waardebepaling van de Belastingdienst een andere waarde oplevert dan de afgeleide waarde in het pachtprijsgebied. Ziet de Staatssecretaris mogelijkheden om deze twee waardebepalingen beter in evenwicht te brengen, zo vragen de leden van de CDA-fractie?

Deze leden zetten zich op diverse dossiers in om grondmobiliteit te bevorderen. Zij zijn daarbij van mening dat de overdracht van de ene generatie op de volgende moet worden bevorderd. Is de Staatssecretaris bereid om een eindleeftijd in de pacht, gelijk aan de wettelijke AOW-leeftijd, mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet? Zou leeftijdsdiscriminatie een belemmerende factor kunnen zijn, zo vragen deze leden?

De leden van de CDA-fractie signaleren verder dat «kleinere» verpachters (in box 3) in sommige gevallen meer belasting (vermogensrendementsheffing) betalen dan dat zij aan pacht binnen krijgen. Deze leden vragen de Staatssecretaris uitgebreid in te gaan op de mogelijkheden van fiscale behandeling van grondeigendom en pacht in box 3. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat het bieden van fiscale voordelen (met name box 3) het proces van generatie overdracht positief kunnen beïnvloeden. Hoe kijkt de Staatssecretaris hierna, zo vragen deze leden? Daarnaast vragen zij of de Wet inkomstenbelasting 2001 consequenties heeft voor een eventuele nieuwe regeling voor de pacht?

De systematiek rond pachtprijsgebieden heeft ertoe geleid dat in sommige regio's bedrijven zitten die minder goede productieomstandigheden hebben dan het gros van de bedrijven in dat gebied. In pachtprijsgebied Rivierengebied is bijvoorbeeld de regionorm voor bedrijven op zand te rigide. Dit fenomeen is niet nieuw. In de commissie-Van Hall II is uiteindelijk besloten om robuustheid te handhaven. De gedachte daarbij was dat deze bedrijven voldoende mogelijkheden zouden hebben om op basis van artikel 7:333 BW (redelijkheid en billijkheid) dit aan te vechten. De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris hoeveel pachters geprobeerd hebben op basis van het artikel 7.333 BW een herziening aan te vragen. En bij hoeveel bedrijven is de herziening toegewezen? Is naar de mening van de Staatssecretaris de geschetste problematiek voldoende opgelost, zo vragen deze leden?

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris om concreet aan te geven wat het financiële voordeel is van de opheffing van de grondkamers en het opheffen van goedkeuring vooraf van pachtcontracten door de grondkamer. Kan de Staatssecretaris een inschatting geven wat opheffing grondkamer versus arbitrage financieel gezien oplevert, zo vragen deze leden?

Pacht objecten inbrengen in een maatschap leidt in de praktijk regelmatig tot ontbindings- en ontruimingsprocedures van het gepachte doordat de verpachter een beroep doet op onderpacht. Welke oplossingsrichtingen zijn hiervoor mogelijk, zo vragen de leden van de CDA-fractie?

Welke mogelijkheden ziet de Staatssecretaris om te voorkomen dat verpachting van kasruimte in de tuinbouw en bedrijfsgebouwen richting het grijze pacht circuit verschuift?

De Staatssecretaris geeft aan (Kamerstuk 27 924, nr.61) sympathiek te staan tegenover het voorstel om het gemiddelde van de pachtprizen sinds 2007 te nemen en dat jaarlijks te wijzigen met een prijsindex voor agrarisch onroerend goed. De leden van de CDA-fractie vragen of de jaarlijkse indexering van bestaande reguliere pachtovereenkomsten kan geschieden op basis van de consumentenprijsindex in plaats van een nog te ontwikkelen prijsindex voor agrarisch onroerend goed? Daarnaast vragen deze leden of de Staatssecretaris al de Europese aspecten van een wijziging van het pachtrecht heeft gezien? En zo ja, wat haar bevindingen daarvan zijn?

De leden van de CDA-fractie vragen of het huidige uitgiftebeleid voor geliberaliseerde pachtprizen van het Rijksvastgoedbedrijf (voormalig RVOB en Domeinen) wel getuigd van goed rentmeesterschap. Deze leden zijn van mening dat agrarische gronden een vermogen van de Staat zijn en dat het beheer van agrarische gronden zo efficiënt en effectief mogelijk moet zijn. Zij kunnen zich echter niet aan de indruk onttrekken dat de overheid voor het hoogst maximale financiële rendement gaat en dat duurzaam beheer of verbetering van de landbouw structuur een minder belangrijke afweging zijn. De prijs lijkt leidend geworden te zijn voor de overheid en als tegenreactie kan de pachter zich gedwongen zien tot minder duurzame afwegingen en de keuze voor een maximaal rendement in een korte periode. Kan de Staatssecretaris aangeven hoeveel hectare landbouwgrond het rijk (inclusief Staatsbosbeheer etc.) in eigendom heeft, zo vragen de leden van de CD- fractie? Hoeveel hectare wordt daarvan in reguliere pacht uitgegeven? Hoeveel hectare daarvan wordt in geliberaliseerde pacht uitgegeven?



De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris om in het licht van de pachthervorming te reflexteren op de «Verklaring van de Croeselaan». In de Verklaring staan vijf aanbevelingen om te komen tot een mobiele grondmarkt met duurzaam bodembeheer. Eén van de aanbevelingen is «bevorder zorg voor bodemkwaliteit door langdurige pacht». Hoe verhoudt zich deze aanbeveling met het verpachten van grond door de overheid, en in het bijzonder de rijksoverheid?

Deze leden vragen de Staatssecretaris uitgebreid in te gaan op onderstaande casus. Door de huidige handelwijze van het Rijksvastgoedbedrijf ontstaan bij boeren problemen (combinatie van het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouw Beleid en aflopen van pachtcontract) die in de ogen van de leden van de CDA-fractie door het kabinet niet genegeerd kunnen worden.

Bijvoorbeeld bedrijf A pacht grond van het Rijksvastgoedbedrijf. Aan het eind van het jaar wordt bij vrije inschrijving deze grond weer uitgegeven aan de hoogste bieder. Bedrijf A beschikt over 144 hectare, waarvan ruim 80 hectare wordt gepacht. Het bedrijf heeft een referentie van € 29.000,-. Het Rijksvastgoed bedrijf is van mening dat conform de pachtcontracten de betalingsrechten welke op de 80 ha worden aangevraagd na de nieuwe pachter mee over moeten. Uitgaande van de situatie dat bedrijf A de pacht kwijtraakt, het volgende: Bedrijf A raakt met de 80 betalingsrechten ook zijn compensatie over deze rechten kwijt. De compensatie loopt dan nog over de jaren 2016, 2017 en 2018. In dit geval is het verlies aan compensatie welke met deze rechten mee gaat ruim € 18.200,-. Deze casus geldt voor alle huidige pachters waarvan de grond aan het einde van het jaar door middel van vrije inschrijving opnieuw wordt uitgegeven en waarbij de grond over gaat naar een derde partij.

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris op welke wijze het Rijksvastgoedbedrijf rekening kan en gaat houden met bovenstaande?

Is de Staatssecretaris van mening dat bedrijf A dit verlies moet nemen?

Kan de Staatssecretaris aangegeven hoeveel bedrijven met bovenstaande de komende jaren te maken zouden kunnen gaan krijgen en wat de financiële gevolgen voor deze bedrijven zijn?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie**

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van het pachtstelsel en het aanstaande uitwerking van een nieuw Nederlands pachtstelsel. Deze leden constateren dat het huidige pachtstelsel enkele tekortkomingen kent. Zij hebben echter wel een aantal vragen en opmerkingen met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen die voortkwamen uit de evaluatie pachtregelgeving van professor mr. D.W. Bruil (Kamerstuk 27 924, nr. 59) en het akkoord van Spelderholt (Bijlage bij Kamerstuk 27 924, nr. 61).

De leden van de D66-fractie constateren dat de verschillende partijen die deelnamen aan het Akkoord van Spelderholt het niet eens zijn geworden omtrent het overgangsregime voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Deze leden zijn van mening dat geen van de partijen benadeeld mag worden door de invoering van een nieuw pachtstelsel. Voor pachters met reguliere pachtovereenkomsten is rechtszekerheid, onder andere met betrekking tot de door hen – soms recente – investeringen. Zij zijn van mening dat bestaande reguliere pachtcontracten gerespecteerd dienen te blijven. De leden van de D66-fractie vragen de Staatssecretaris van Economische Zaken in de uitwerking van het nieuwe pachtstelsel bij het overgangsregime te kijken naar de mogelijkheid dat de bestaande reguliere pachtovereenkomsten ongemoeid blijven, maar dat de reguliere pachtovereenkomsten niet van rechtswege worden verlengd volgens het artikel 7:325 BW, lid 5. In plaats daarvan zou er een nieuwe pachtovereen-

komst onder het nieuwe pachtstelsel moeten worden afgesloten met ingang van de nieuwe pachttermijn, waarbij de huidige pachter voorrangrecht zou moeten krijgen.

De leden van de D66-fractie constateren voorts dat de partijen in de pachtsector het niet eens zijn over pachtvorming. Voor de leden is duurzaam grondgebruik van belang, net als dat startende en jonge boeren voldoende mogelijkheden hebben om een agrarisch bedrijf op te starten. Deze leden achten dan ook een stelsel om tot redelijke pachtvormen te komen wenselijk. Wel hebben zij nog een aantal vragen over de pachtvormen. Allereerst, de pachtvormen met en zonder prijsregulering (tabel 3.2 en 3.3 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtregelgeving, Kamerstuk 27 924, nr. 59) lopen in bepaalde gebieden sterk uiteen, kan de Staatssecretaris de uitschieters in de verschillen verklaren? Voorts zien de leden van de D66-fractie dat de pachtvormen per jaar sterk kunnen fluctueren, dit kan een sterke onzekerheidsfactor zijn voor pachters, wat met name voor beginnende boeren een probleem kan zijn. Kan de Staatssecretaris uiteenzetten waarom deze pachtvormen zo sterk fluctueren en of hier in het nieuwe pachtstelsel een oplossing voor komt? Daarnaast wordt er door veel partijen gesteld dat wanneer de pachtvorm wordt vrijgegeven, deze aanzienlijk zouden stijgen. U meldt ook in uw brief Pachtbeleid (Kamerstuk 27 924, nr. 61), dat de geliberaliseerde pacht betrekkelijk hoge pachtvormen kent. Echter, uit gegevens in de evaluatie pachtregelgeving (tabel 3.1 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtregelgeving, Kamerstuk 27 924, nr. 59) blijkt dit niet. De pachtvormen voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht liggen dicht bij elkaar en voor geliberaliseerde pacht 6 jaar en korter (en dus geen prijsregulering kent) ligt de pachtvorm zelfs lager dan de reguliere pacht. Kan de Staatssecretaris uiteenzetten hoe dit zit en waarom de aanname wordt gemaakt dat de pachtvormen aanzienlijk zouden stijgen door het vrijgeven van de pachtvormen. De leden van de D66-fractie zijn er wel voorstander van dat bij de vaststelling van de pachtvorm wordt gekeken naar de agrarische verdien capaciteit van de grond en dat er niet alleen naar een stelsel van «de hoogste bieder» wordt gegaan. Uitgangspunt moet duurzaam grondgebruik zijn, waardoor toekomstige generaties ook nog de beschikking hebben over grond in goede conditie. Een stelsel waarbij winst op de korte termijn boven winst op de lange termijn wordt gesteld lijkt deze leden niet wenselijk.

De leden van de D66-fractie constateren dat op dit moment de grondmobiliteit laag is, dat er veel oudere boeren zijn en dat jonge en startende boeren problemen ervaren met het starten van een agrarisch bedrijf, bedrijfsovername of bedrijfsontwikkeling. Deze leden staan daarom positief tegenover de ontwikkeling van loopbaanpacht. Hierdoor kan grondmobiliteit worden bevorderd en innovatie worden gestimuleerd. Zij vragen de Staatssecretaris om in de uitwerking van nieuw pachtrecht serieus naar deze optie te kijken en ook mogelijkheden te onderzoeken om deze pachtvorm te stimuleren of andere fiscale voordeelloopties te onderzoeken zodat overdracht van de oude naar de jongere generaties wordt bevorderd en verpachters hun gronden beschikbaar stellen aan jonge agrariërs.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de SGP-fractie**

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende stukken en zij hebben hierover nog enkele vragen.

De Staatssecretaris heeft aangegeven dat de evaluatie «juist ook een economische invalshoek» zou moeten hebben. Een belangrijke vraag in dit verband is in hoeverre behoefte bestaat bij agrarische ondernemers, waaronder jonge boeren, aan pacht als financieringsinstrument. De

evaluatie gaat hier niet heel diep op in. Pagina's 16 tot en met 18 van het evaluatierapport geven wel belangrijke bouwstenen voor de onderbouwing dat pacht een belangrijk financieringsinstrument is, maar in het rapport blijft dit verder onderbelicht. De leden van de SGP-fractie hechten grote waarde aan pacht als financieringsinstrument. De landbouw wordt steeds kapitaalintensiever, onder meer door stijgende grondprijzen. De grondprijs is op dit moment hoger dan de agrarische waarde. Tegelijkertijd nemen de inkomsten nog niet echt toe. Bij uitbreiding van het oppervlak landbouwgrond ondervinden bedrijven daarom liquiditeits- en financieringsproblemen. Pachtconstructies kunnen bedrijven financiële armslag geven. Zeker voor jonge boeren is pacht een belangrijk instrument om bedrijfsovername en -ontwikkeling mogelijk te maken. Verder wordt de (melk)veehouderij vanuit overheid en maatschappij gedwongen dan wel gestimuleerd om meer grond onder het bedrijf te brengen. Hoe ziet de Staatssecretaris de noodzaak en het belang van pacht als financieringsinstrument voor agrarische bedrijven? Weeg zij dit nadrukkelijk mee bij de uitwerking van een nieuw pachtstelsel?

Een belangrijke vraag is of pachters en verpachters een gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben en, zo niet, of aan deze ongelijkheid iets gedaan moet worden. De heer Bruil gaat er min of meer vanuit dat pachters en verpachters een gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben. De leden van de SGP-fractie betwisten dat. Door verduurzaming en schaalvergroting hebben landbouwbedrijven meer grond nodig. Het beschikbare oppervlak neemt daarentegen af doordat landbouwgronden gebruikt of opgekocht worden ten behoeve van natuurontwikkeling, infrastructuur, woningbouw, enzovoorts. Ook is de grondmobiliteit laag. Daarbij komt dat pachters voor continuering van bedrijf en opbrengsten investeringen moeten doen in en maatregelen moeten nemen voor duurzaam bodembeheer, een goede waterhuishouding en verbetering van gebouwen. Zodra deze investeringen zijn gedaan en deze maatregelen zijn genomen, zit de pachter in een nadelige onderhandelingspositie. Dit geldt zeker als de kern van het bedrijf, inclusief gebouwen, gepacht wordt. Verder heb je te maken met productierechten en inkomstenstoeslagen die gekoppeld zijn aan grond of bedrijf. Ook hebben partijen die veel grond in eigendom hebben en verpachten, zoals institutionele beleggers en overheden, vaak een veel betere positie op de grondmarkt dan landbouwbedrijven. De leden van de SGP-fractie horen graag hoe de Staatssecretaris hier tegenaan kijkt. Is zij met deze leden van mening dat pachters en verpachters over het algemeen geen gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben?

Vervolgens is de vraag of aan deze ongelijkheid iets gedaan moet worden, ofwel: zijn er algemene belangen of redenen die bescherming van pachters rechtvaardigen? De leden van de SGP-fractie vinden van wel. Enerzijds wordt vanuit overheid en maatschappij aangestuurd op verduurzaming door eisen aan grondgebondenheid (veehouderij), bodemgebruik en stallen (emissies, dierenwelzijn). Dat betekent dat groeien in productiecapaciteit zonder gronduitbreiding lastiger wordt gemaakt. Anderzijds moet agrarisch grondgebruik concurreren met grondgebruik voor onder meer natuur, infrastructuur en woningbouw. Deze laatste vormen van grondgebruik worden veelal ingegeven vanuit algemeen belang. Beide ontwikkelingen die voortvloeien uit het algemeen belang zorgen voor stijging van de grondprijzen. Deze stijging van de grondprijzen vanwege het algemeen belang is een last voor landbouwbedrijven met weinig eigen grond en komt ten goede aan eigenaren van landbouwgrond. Daarbij komt de noodzaak en het belang van pacht als financieringsinstrument, zoals elders in haar inbreng door de leden van de SGP-fractie is aangegeven. Is de Staatssecretaris met deze leden van mening dat bescherming van pachters gerechtvaardigd is?

De leden van de SGP-fractie delen op hoofdlijnen de probleemschets van de heer Bruil. Sinds 1995 zijn nauwelijks meer (nieuwe) reguliere pachtcontracten afgesloten. Daarentegen zijn juist wel veel kortlopende, geliberaliseerde pachtcontracten afgesloten en is er een toename van grijze en zwarte pacht. Pachters geven aan dat de liberale pacht te liberaal is, en verpachters dat de reguliere pacht te beschermd is. Het huidige pachtstelsel is tweeslachtig. De reguliere pacht heeft een hoog beschermingsniveau, maar de door de verpachter daarbij gewenste pachtprijs wordt door de pachtprijsbescherming afgekappt. De pachtprijsbescherming pakt voor zittende pachters wel goed uit, maar «nieuwe» pachters kunnen ernaar fluiten. De geliberaliseerde pachtovereenkomsten hebben weinig bescherming. Daar zou een relatief lage pachtprijs bij moeten horen. Dat is in de praktijk echter niet het geval. De leden van de SGP-fractie vinden daarom dat het functioneren van het pachtstelsel op dit moment niet bijdraagt aan duurzaam bodemgebruik en onvoldoende recht doet aan het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw.

Deze leden willen in dit verband graag onderstrepen dat de verschillende elementen van een nieuw of aangepast stelsel communicerende vaten zijn. De Staatssecretaris schrijft bijvoorbeeld dat zij nog wil onderzoeken of prijstoetsing van de «flexibele pacht» nodig is. De leden van de SGP-fractie vinden dat te vrijblijvend. Als we willen voorkomen dat de flexibele pacht de reguliere pacht wegdrukt, is het niet verstandig om de prijsvorming bij flexibele pacht vrij te laten. Verder lijkt de Staatssecretaris aan te sturen op beperkt overgangsrecht. Dat wringt met de voorgestelde vrije prijsvorming bij het aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten, zoals in de inbreng van de leden van de SGP-fractie wordt aangegeven. De mate van prijsbescherming bij nieuwe reguliere pachtcontracten mag wat deze leden betreft niet losgekoppeld worden van de wijze waarop het overgangsrecht ingevuld wordt. Zeker als gekozen zou worden voor een relatief beperkte overgangstermijn, vinden de leden van de SGP-fractie dat niet volstaan kan worden met vrije prijsvorming bij het afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten. Deze leden horen graag de reactie van de Staatssecretaris.

De Staatssecretaris stuurt in lijn met het Akkoord van Spelderholt aan op vrije prijsvorming bij het aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten. De markt moet dan bepalen hoe het opbrengend vermogen van de grond in de pachtprijs verdisconteerd wordt. De leden van de SGP-fractie vragen zich, los van de discussie over het overgangsrecht, daarbij nog wel af of, gelet op de in veel gevallen ongelijkwaardige positie van de pachter ten opzichte van de verpachter, in de pachtprijsvorming voldoende rekening gehouden zal worden met het opbrengend vermogen van gronden. Hoe schat de Staatssecretaris dit in? In hoeverre biedt het generieke contractrecht nog een vorm van bescherming?

De leden van de SGP-fractie vinden zorgvuldig overgangsrecht belangrijk. Er worden overgangstermijnen van 6–25 jaar genoemd. Deze leden vinden dat te kort. Zittende pachters hebben hun bedrijf en leven ingericht op bestaande overeenkomsten en zekerheden en hebben ook investeringen gedaan met het oog op bedrijfsopvolging. De genoemde overgangstermijnen doen daar onvoldoende recht aan. Temeer daar in het Akkoord van Spelderholt vrije prijsvorming voor het afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten voorgesteld wordt. De Staatssecretaris schrijft dat bij onbeperkt overgangsrecht verpachters met bestaande reguliere pachtovereenkomsten onevenredig benadeeld worden ten opzichte van verpachters die onder het nieuwe pachtrecht verpachten en dat onbeperkt overgangsrecht daarom ongewenst is. De leden van de SGP-fractie zetten vraagtekens bij deze stellingname. Verpachters die onder het nieuwe pachtrecht gaan verpachten, verpachten dan grond die op dat moment

een vrije verkeerswaarde heeft. Verpachters met bestaande overeenkomsten verpachten grond die een lagere waarde heeft, de verpachte waarde. Verder wijzen deze leden erop dat de zittende pachter een heel andere positie heeft. Hij heeft investeringen gedaan, ook voor de lange termijn, waaronder investeringen gericht op bedrijfsovername. Hij kan niet zoveel kanten op. Een nieuwe pachter heeft een veel onafhankelijker positie. Weegt de Staatssecretaris deze elementen ook mee bij haar standpuntbepaling omtrent het overgangsrecht? Welke overgangstermijn heeft de Staatssecretaris in gedachten?

LTO Nederland heeft voorgesteld om de besluitvorming over het overgangsrecht met betrekking tot bestaande reguliere pacht uit te stellen tot inzichtelijk is hoe de nieuwe pachtvormen in de praktijk functioneren. Hoe kijkt de Staatssecretaris hier tegenaan?

Ongeveer één derde van het pachtareaal bestaat uit grijze en zwarte pacht. De leden van de SGP-fractie maken zich zorgen over dit grote aandeel grijze en zwarte pacht. Kan de Staatssecretaris meer inzicht geven in het voorkomen van grijze (schriftelijk, niet geregistreerd) respectievelijk zwarte (mondeling) pacht? Kan de Staatssecretaris aangeven hoe vaak zich in de praktijk problemen voordoen met deze pachtvormen? Hoe verhouden grijze en zwarte pacht zich tot de verplichtingen van artikel 317 en 318 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7? Hoe gaat de Staatssecretaris ervoor zorgen dat pachtovereenkomsten vastgelegd en geregistreerd worden?

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) heeft afgelopen jaar verschillende gronden via openbare inschrijvingen voor kortdurende liberale pacht uitgegeven. Daarbij is voor hoge pachtbedragen ingeschreven, tot wel 2.751 euro per hectare. Dit jaar wil het RVOB opnieuw pachtgronden via openbare inschrijving aanbieden. De leden van de SGP-fractie vinden dit een zorgelijke ontwikkeling. Het gaat om kortdurende liberale pacht, waarbij, gelet op de hoge pachtbedragen, door de pachter geprobeerd zal worden om in enkele jaren zoveel mogelijk uit de grond te halen, waarbij na afloop van de pacht een uitgemergelde grond achter gelaten zal worden. Deze leden vinden dat dergelijke openbare inschrijvingen en pachtbedragen niet bijdragen aan duurzaam bodemgebruik en voorbijgaan aan het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw. Zij willen er daarbij op wijzen dat deze prijsvorming veel invloed heeft op de prijsvorming bij andere pachtovereenkomsten. De leden van de SGP-fractie horen graag hoe de Staatssecretaris hier tegenaan kijkt en of zij bereid is ervoor te zorgen dat de RVOB haar handelwijze aanpast.

Er zijn verschillende soorten verpachters: particuliere verpachters (boeren, landgoedeigenaren), institutionele beleggers en overheden. De leden van de SGP-fractie constateren dat er geen gelijk speelveld is tussen deze groepen verpachters. Particuliere verpachters moeten een deel van de pachtopbrengst naar de fiscus brengen (vermogensrendementsheffing), terwijl institutionele beleggers en overheden daar geen last van hebben. Juist voor particuliere verpachters is het directe rendement (pachtopbrengst) belangrijker dan voor de institutionele beleggers. De laatste rekenen meer met het indirecte rendement in de vorm van waardeestijging van de grond. Deze leden vragen of het voor het functioneren van het pachtstelsel niet beter zou zijn als particuliere verpachters meer overhouden van de pachtopbrengsten en minder fiscaal benadeeld worden ten opzichte van institutionele beleggers en overheden. Wil de Staatssecretaris ervoor zorgen dat hiernaar gekeken wordt in het kader van de herziening van het fiscale stelsel? De leden wijzen in dit verband ook op punt 18 uit het Akkoord van Spelderholt.

In het Akkoord van Spelderholt blijven de grondkamers een rol spelen. De leden van de SGP-fractie waarderen dat positief. Er blijft een vorm van arbitrage nodig. Grondkamers spelen daarin tot nu toe een goede rol en hebben veel specifieke expertise. Is de Staatssecretaris voornemens de grondkamer als instituut te handhaven?

## **II Antwoord / Reactie van de Staatssecretaris**

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie**

*De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van professor Bruil en de verschillende brieven van de Staatssecretaris ten aanzien van het pachtbeleid en toekomst van het stelsel. Naar aanleiding van de evaluatie en de verschillende brieven hebben deze leden nog een aantal vragen.*

*De leden van de VVD-fractie constateren dat er een grondige evaluatie van het huidige pachtstelsel heeft plaatsgevonden door professor Bruil. Naar aanleiding van de evaluatie van professor Bruil willen deze leden de vraag aan de Staatssecretaris voorleggen waarom de pachtwet noodzakelijk is. Kan de staatssecretaris daar een nadere toelichting op geven? Zij vragen de Staatssecretaris op alle verschillende pachtvormen (huidig stelsel, stelsel voorgesteld door professor Bruil en inzet van de Staatssecretaris) een toelichting te geven.*

*De leden van de VVD-fractie vinden een herziening van het pachtstelsel noodzakelijk. De leden vragen echter wel wat de inzet van de Staatssecretaris is. Kan de Staatssecretaris nader aangeven wat haar visie is op de herziening van het huidige pachtstelsel? Wat zijn voor de Staatssecretaris de prioriteiten?*

#### **Antwoord 1**

De huidige praktijk is dat grondeigenaren tegen een tegenprestatie, zoals een geldsom, een persoonlijk recht op het gebruik van de grond aan landbouwers geven ten behoeve van agrarische doeleinden. De regels van het algemene overeenkomstenrecht zijn op deze rechtsverhouding tussen grondeigenaar en grondgebruiker in grote mate van toepassing, maar bepaalde specifieke belangen van deze partijen vergen pachtbepalingen (een pachtwet). Dat zijn met name bepalingen die de voorwaarden scheppen voor de landbouwer (de pachter) om een overeenkomst aan te kunnen gaan die continuïteit voor zijn agrarische bedrijfsuitoefening biedt. De vergelijking kan worden gemaakt met verhuur van bedrijfsruimten; ook daar geldt specifiek contractenrecht dat aanvullend is op het algemene contractenrecht en er met name op gericht is om de continuïteit van de bedrijfsuitoefening van de huurder afdoende te waarborgen.

De huidige pachtregelgeving, die gebaseerd is op Boek 7 (Titel 5) van het Burgerlijk Wetboek, kent een aantal verschillende pachtvormen, te weten reguliere pacht, natuurpacht, geliberaliseerde pacht, teeltpacht en pacht van kleine oppervlakten.

- De reguliere pachtvorm biedt de pachter het hoogste beschermingsniveau. De maximaal toelaatbare pachtprizen (pachtnormen) worden jaarlijks door de Staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. De looptijd kan vrijwel oneindig zijn doordat de overeenkomst telkens van rechtswege wordt verlengd en de wet mogelijkheden biedt voor bedrijfsopvolging van de pachter. De verpachter kan het pachtcontract niet zomaar eenzijdig ontbinden of opzeggen.
- Een speciale vorm van reguliere pacht is de natuurpacht. Deze pachtvorm biedt de Staat, publiekrechtelijke rechtspersonen of bij koninklijk besluit aangewezen particuliere terreinbeherende natuurbe-

schermingsorganisaties de mogelijkheid om beheervoorwaarden gericht op natuur-en landschapsbehoud overeen te komen in aanvulling op de voorwaarden van de reguliere pacht.

- De overige pachtvormen zijn vormen die binnen een bepaalde termijn aflopen en minder dwingende voorwaarden voor beide partijen kennen.
  - Op geliberaliseerde pacht met een duur van 6 jaar of korter is een groot aantal dwingende bepalingen van de reguliere pacht niet van toepassing en is de prijs geheel vrij overeen te komen.
  - De prijs van geliberaliseerde pacht met lange looptijd (langer dan 6 jaar) is gereguleerd op dezelfde wijze als de reguliere pacht.
  - Teeltpacht is pacht voor 1 of 2 jaar voor teelten met vruchtwisseling. Partijen bepalen zelf de hoogte van de prijs.
  - Pacht voor kleine oppervlakten is een pachtvorm voor percelen los land van 1 hectare of kleiner. Op deze pachtvorm zijn bijna geen dwingend rechtelijke bepalingen van toepassing.

Het huidige pachtstelsel is historisch zo gegroeid. Tot de invoering van de Pachtwet 1937 vielen overeenkomsten voor grondgebruik onder het regime van de huurbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen over het gebruik van landerijen hadden slechts een regeland en aanvullend karakter en lieten de partijen een grote vrijheid om de inhoud van de overeenkomst te bepalen. In het licht van de economische crisis in de jaren 30 en het belang van een goede voedselvoorziening is de rechtsfiguur pacht ingevoerd en steeds verder gereguleerd. Dit resulteerde in een systeem met veel bescherming – waaronder prijsregulering door de overheid – voor de pachter. Het uitgangspunt was reguliere pacht met als uitzondering teeltpacht en pacht van kleine oppervlakten. Ondanks het streven naar een verbetering van de positie van de verpachter in de Pachtwet 1958, bleef het accent liggen op de bescherming van de pachter. De bescherming leidde er toe dat het voor grondeigenaren minder aantrekkelijk werd om grond te verpachten. Als gevolg hiervan liep het pachtareaal terug terwijl de behoefte aan pacht bleef bestaan. De jaren hierna is gepoogd dit effect teniet te doen door naast reguliere pacht andere – vrijere – pachtvormen toe te staan zoals de geliberaliseerde pacht in 2007 en de pachtprijsberekening te wijzigen. Zoals ik mijn brief van 15 oktober 2014 (Kamerstuk 27 924, nr. 61 en Kamerstuk 30 448, nr. H) heb aangegeven, belemmert het huidige stelsel het aangaan van langdurige pachtovereenkomsten, omdat deze zijn onderworpen aan de maximaal toelaatbare pachtprizen.

Uitgangspunt van het voorstel van professor Bruil is een pachtregeling waarbij partijen zoveel mogelijk in staat worden gesteld hun zaken onderling te regelen en de pachter enkel waar nodig beschermd wordt en duurzaam grondgebruik waar mogelijk gestimuleerd wordt. Daartoe worden alle huidige pachtvormen afgeschaft en wordt alleen de duur van de overeenkomst geregeld; minimaal 25 jaar voor hoeven en minimaal 6 jaar voor los land en gebouwen. Dit laatste ter bevordering van duurzaam grondgebruik. Binnen dit voorstel is een systeem om onredelijke pachtprizen te voorkomen noodzakelijk volgens professor Bruil. Professor Bruil stelt toetsing en aanpassing van de overeenkomst achteraf voor. Er zal volgens hem een orgaan moeten worden ingesteld dat geschillen over de pachtprijs kan beslechten en een redelijke pachtprijs kan vaststellen. Dit zou bijvoorbeeld de rechter of een arbitragecommissie kunnen zijn.

Ik heb naast de evaluatie van professor Bruil het akkoord van Spelderholt (hierna «het akkoord») in overweging genomen. Anders dan het voorstel van Bruil kent het akkoord verschillende pachtvormen, te weten nieuwe reguliere pacht, loopbaanpacht, teeltpacht, pacht van kleine oppervlakten en flexibele pacht. Niet alle pachtvormen kennen een minimumduur; de

flexibele pacht kan voor een vrij overeen te komen duur worden afgesloten. De pachtvormen bieden ruimte aan partijen onderling een prijs overeen te komen die is gerelateerd aan de duur van het contract en de mate van bescherming van de pachter. De overeen te komen prijs bij flexibele pacht is echter niet vrij. Een eenmaal overeengekomen prijs voor flexibele pacht kan achteraf op verzoek van pachter of verpachter door de grondkamer worden getoetst; afhankelijk van de duur van de overeenkomst kan de grondkamer de prijs verlagen tot een niveau dat lager ligt dan het gemiddelde niveau van de pachtprijs van nieuwe reguliere pachtovereenkomsten dan wel overeenkomsten van loopbaanpacht. De achterliggende gedachte is dat van dit systeem een preventieve werking uitgaat die voorkomt dat de prijzen voor kortlopende contracten te sterk oplopen en er alleen nog kortlopende contracten worden afgesloten.

Ik onderschrijf de visie van professor Bruil dat een pachtregeling partijen zoveel mogelijk in staat moet stellen hun zaken onderling te regelen. Waar nodig moeten partijen wel beschermd kunnen worden tegen onredelijke bedingen in de overeenkomst, zoals onredelijke prijzen. Een systeem dat overeengekomen prijzen kan toetsen ter bescherming van de pachter (en verpachter) vind ik dan ook belangrijk. Ik heb echter vragen bij de wijze waarop de prijstoetsing in het akkoord wordt vormgegeven. Zoals aangegeven in de kamerbrief van brief 15 oktober 2014 (Kamerstuk 27 924, nr. 61 en Kamerstuk 30 448, nr. H) onderzoek ik de noodzaak en effectiviteit van de prijstoetsing en -aanpassing door de grondkamers. Ik heb dit onderzoek uitgezet bij het Landbouw Economisch Instituut (LEI). De initiatiefnemers van het akkoord hebben aangegeven dat ze in overleg met partijen zullen treden over een alternatief prijstoetsingssysteem voor flexibele pacht. Ze arrangeren op korte termijn een tweede overlegronde tussen de partijen van het akkoord.

Ik plaats kanttekeningen bij het vastleggen van een minimumduur van de overeenkomst zoals voorgesteld door professor Bruil. Partijen zouden de vrijheid moeten hebben zelf de duur van het contract te bepalen. De praktijk leert ons dat partijen uitwijken naar grijze en zwarte pacht (voor toelichting zie antwoord 54) op het moment dat het stelsel niet aansluit bij de wens en behoefte van pachter en verpachter. Het akkoord van Spelderholt biedt partijen de mogelijkheid om de duur van de overeenkomst vrij te bepalen.

Mijn inzet is een pachtstelsel te ontwerpen dat recht doet aan het belang van de pachter en de verpachter. Dat stelsel moet ruimte bieden aan partijen voor onderlinge prijsvorming die is gerelateerd aan de duur van het contract en de mate van bescherming van de pachter. De verschillende pachtvormen als genoemd in het akkoord van Spelderholt bieden een basis om deze uitgangspunten te realiseren. De uitwerking van deze pachtvormen, inclusief een systeem dat onredelijke prijzen kan bijstellen en het overgangsrecht, moet prioriteit hebben.

*Heeft de Staatssecretaris al een idee over een overgangsregime?*

Antwoord 2

Ik wil tot een overgangsregime komen dat recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen, inclusief de bestaande en de toekomstige pachters. Het overgangsregime zal bijvoorbeeld moeten regelen op welke wijze en termijn bestaande reguliere pachtovereenkomsten op moeten gaan in een nieuw stelsel. Het exacte overgangsrecht is daarmee integraal onderdeel van de vormgeving van het nieuwe stelsel en kan ook niet los worden beschouwd van de gevolgen die andere onderdelen van een stelselherziening hebben op de praktijk. In dit stadium kan ik inhoudelijk daarom geen concretere uitspraken over de inhoud van het overgangs-



recht doen. De initiatiefnemers van het akkoord van Spelderholt hebben aangegeven in overleg te treden met de betrokken partijen. Ik acht het van belang dat partijen nu eerst met elkaar het overleg aan gaan om tot een gedragen en verbeterd voorstel te komen. Overgangsrecht is onderdeel van een stelselwijziging.

*Op welke termijn wil de Staatssecretaris een herziening gereed hebben? Welk tijdspad heeft de Staatssecretaris voor een stelselherziening uitgezet?*

Antwoord 3

Een herziening van het stelsel heeft alleen kans van slagen indien deze tegemoet komt aan de diverse wensen uit de praktijk, uitvoerbaar is en voldoende door pachters en verpachters wordt gedragen. De initiatiefnemers van het akkoord zien mogelijkheden om samen met alle partijen tot een verbeterd voorstel te komen waarmee pijnpunten ten aanzien van een overgangsrecht en de prijsstoetsing worden weggenomen. Ik vind het belangrijk de initiatiefnemers en partijen in de gelegenheid te stellen om tot zo'n verbeterd voorstel te komen. Wanneer ik een verbeterd voorstel ontvangen heb, zal ik een beleidsreactie aan uw Kamer sturen.

*De Staatssecretaris geeft in haar brief d.d. 15 oktober 2014 aan dat het akkoord van Spelderholt een logisch vervolg is op de evaluatie van professor Bruil. De leden van de VVD-fractie constateren echter dat er verschil van opvatting bestaat binnen beide documenten. Kan de Staatssecretaris nader ingaan op wat de overeenkomsten, en de verschillen zijn tussen de evaluatie van professor Bruil en het akkoord van Spelderholt? En welke opvattingen deelt de Staatssecretaris, en welke niet?*

Antwoord 4

Voor de beschrijving van beide voorstellen en een antwoord op de vraag welke opvattingen ik deel en welke niet, verwijst ik naar antwoord 1.

*Kan de Staatssecretaris een overzicht geven van de verschillende pachtgronden in Nederland en de procentuele verdeling van de bijbehorende contracten?*

Antwoord 5

De tabel geeft inzicht in alle vormen van grondgebruik en geeft een onderverdeling van de pacht. Erfpacht is een zakelijk recht en valt buiten de pachtregelgeving. Overige gebruikstitels bevat onder meer grijze en zwarte pacht. Eenmalige pacht is een oude pachtvorm die niet meer kan worden afgesloten.

**Alle landbouwgrond in Nederland naar gebruikstitel in 2013**

Gebuekstitel	Hectares	%
Eigendom	1.068.000 ha	58%
Pacht (totaal)	493.000 ha	27%
Erfpacht	38.000 ha	2%
Overige gebruikstitels	249.000 ha	13%
		100%
<i>Onderverdeling pacht:</i>		
Reguliere pacht	324.000 ha	66%
Natuurpacht	9.000 ha	2%
Eenmalige pacht	78.000 ha	16%
Geliberaliseerde pacht < 6 jaar	66.000 ha	12%
Geliberaliseerde pacht > 6 jaar	4.000 ha	1%

Gebruikstitel	Hectares	%
Teeltpacht	15.000 ha	3% 100%

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEI

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie**

*De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van evaluatie van de pachtregelgeving. Zij hebben een aantal vragen en opmerkingen waar zij de Staatssecretaris verzoeken op in te gaan.*

*De leden van de PvdA-fractie zijn verontrust over het feit dat in de praktijk vrijwel alleen nog kortlopende geliberaliseerde pachtcontracten worden overeengekomen. Kort durende pachtovereenkomsten zijn geen stimulans voor het duurzaam beheren van de grond, zo hebben zij begrepen. Deze leden zijn voorstander van een pachtstelsel waar duurzaam grondbeheer een belangrijke factor is. Het bewaken van de bodemvruchtbaarheid zal dus onderdeel moeten uitmaken van een pachtstelsel. Zij vragen daarom de Staatssecretaris te verduidelijken wat zij bedoelt met «waar mogelijk stimuleren van duurzaam grondgebruik» (TK 27 924, nr. 61). Is, in de ogen van de Staatssecretaris, duurzaam grondgebruik te combineren met kortdurende pacht?*

#### Antwoord 6

Ik ben van mening dat het pachtstelsel partijen in staat moet stellen om afspraken te maken die aansluiten bij hun specifieke wensen en omstandigheden, zodat het afsluiten van langlopende pacht weer aantrekkelijk wordt. Ondernemers die grond langdurig tot hun beschikking hebben zullen eerder geneigd zijn te investeren in verbeteringen van die grond. Te denken valt aan aanleg van drainage of inbrengen van organisch materiaal. Verbeteringen die geld kosten en die over langere periode terugverdiend worden.

Bij kortdurende pacht is duurzaam grondgebruik echter weldegelijk mogelijk. Natuurorganisaties maken momenteel gebruik van kortlopende pachtovereenkomsten, waarbij aanvullende beheerafspraken worden gemaakt.

*De leden van de PvdA-fractie vragen de Staatssecretaris om te verduidelijken hoe de opbrengst van de grond momenteel van invloed is op de pachtprijs. Tijdens het rondetafelgesprek, georganiseerd door de Kamer, werd er door een deelnemer geopperd dat de grondprijs afhankelijk zou kunnen worden van de werkelijke opbrengst van de grond, en dus niet van de potentiële opbrengst. Deze leden vragen de Staatssecretaris hoe zij hier tegenaan kijkt.*

#### Antwoord 7

In het Pachtprizenbesluit 2007 is vastgelegd hoe de pachtnormen jaarlijks worden bepaald voor de reguliere pacht en de geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor langer dan 6 jaar. Uitgangspunt van het huidige stelsel is het opbrengend vermogen van de grond of anders gezegd «wat er met de grond kan worden verdiend». Het pachtstelsel volgt uit een unaniem advies van de commissie Van Hall in 2006, waarin pachters en verpachters beide waren vertegenwoordigd.

Nederland is ingedeeld in 14 pachtprinsgebieden. In ieder pachtprinsgebied geldt een bepaalde regionorm en een veranderpercentage voor de pachtprijs. De regionorm geldt voor nieuwe overeenkomsten voor los

land (aangegaan op of na 1 september 2007). Dit is de hoogst toelaatbare pachtprijs. Het veranderpercentage dat op de oude pachtprijs van bestaande overeenkomsten (aangegaan voor 1 september 2007) van toepassing is, is afgeleid van de regionorm.

De regionorm wordt per pachtprijsgebied bepaald op basis van een steekproef van de bedrijfsresultaten van akkerbouw- en melkveebedrijven over een periode van 5 jaar. Uit de bedrijfsresultaten wordt de gemiddelde grondbeloning berekend, dat is het bedrag dat resteert als van de totale bedrijfsopbrengsten alle kosten zijn afgetrokken met uitzondering van de kosten van de grond:

- eerst wordt het gemiddelde inkomen per hectare berekend (bedrijfsopbrengsten minus kosten en afschrijvingen);
- vervolgens wordt in het belang van de pachter van het inkomen een vergoeding voor eigen arbeid (bruto modaal inkomen) en eigen vermogen afgehaald;
- en in het belang van bedrijfscontinuïteit vindt ook een aftrek (20% van de grondbeloning) voor reservering plaats.

Wat resteert is de beloning voor de inzet van de productiefactor grond. Als laatste stap wordt vervolgens op de gemiddelde grondbeloning eventueel een correctie door de rendementseis van verpachters toegepast. Het resultaat van deze berekening is de regionorm die dus reeds de werkelijke opbrengst van de grond tot uitdrukking brengt. De regionormen en de bijbehorende veranderpercentages van de 14 pachtprijsgebieden worden jaarlijks vastgelegd in de Uitvoeringsregeling pacht.

*De positie van de verpachters is over het algemeen beter dan die van de pachters. In een markt met meer vraag dan aanbod, hebben verpachters vaak de keuze. Daar is op zich niets mis mee, maar de leden van de PvdA-fractie zouden graag zien dat de pachters in het nieuwe pachtstelsel wel in beroep kunnen gaan tegen vermeend misbruik van posities.*

*Deze leden steunen de Staatssecretaris daar waar ze het Akkoord van Spelderholt op hoofdlijnen wil omarmen. Een door de sector breed gedragen akkoord heeft ook onze voorkeur. Zij vragen hierbij extra aandacht voor de positie van jonge boeren. De jonge boeren staan voor grote investeringen aan het begin van hun loopbaan en hebben behoefte aan vastigheid.*

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie**

*De leden van de SP-fractie hebben met zorg kennisgenomen van de stukken en voorstellen betreffende (de liberalisering van) de pacht en hebben hierover een aantal vragen.*

*De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris bereid is bestaande pachtovereenkomsten ongemoeid te laten. Zo nee, wat is de rechtvaardiging van het openbreken van bestaande pachtovereenkomsten? Welke pachtprijsverhoging kunnen deze pachters verwachten met de nieuwe pachtovereenkomst ten opzichte van de bestaande situatie (over een periode van 10 jaar, maximaal en gemiddeld)? Welke pachtprijsverhoging (over een periode van 10 jaar) vindt de Staatssecretaris acceptabel? Vindt de Staatssecretaris het acceptabel indien door het nieuwe pachtstelsel bedrijven gedwongen worden te stoppen? Zo ja, hoeveel?*

*De leden van de SP-fractie vragen de Staatssecretaris of zij erkent dat nieuwe pachtvormen een vorm van prijsbeheersing moeten hebben. Hoe gaat prijsvorming gemonitord worden? Welke mate van prijsstijging vindt*

*zij acceptabel? Wanneer is ze bereid in te grijpen? Op welke wijze, zo vragen deze leden, wil zij exorbitante prijsvorming tegengaan?*

Antwoord 8

Voor het antwoord op de vragen die zien op het overgangsrecht verwijs ik naar antwoord 2. Het antwoord op de vraag of en zo ja welke pachtprijsverhogingen zittende pachters kunnen verwachten, en of deze dan acceptabel zijn, wordt bepaald door de vormgeving van het nieuwe stelsel waar het overgangsrecht deel van uitmaakt. Het is daarom nog te vroeg hierover concrete uitspraken te doen.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris erkent dat verpachter en pachter niet in een gelijkwaardig uitgangspunt in onderhandeling met elkaar staan, doordat de pachter zijn huis en broodwinning letterlijk op het spel staan. Deze leden vragen of het de bedoeling van de Staatssecretaris is een sterfhuisconstructie voor reguliere pacht te bouwen? Zo ja, waarom en op welke termijn?*

Antwoord 9

Het aantal aanbieders van pachtgrond is van oudsher veel kleiner dan het aantal vragers (agrariërs), al is het aantal agrariërs in de loop der jaren fors afgenomen. De onderhandelingspositie van de partijen verschilt.

Ik wil reguliere pacht juist weer aantrekkelijk maken voor pachters én verpachters. Ik verwacht dat nieuwe reguliere pachtovereenkomsten onder het voorgestelde pachtsysteem weer vaker zullen worden afgesloten. Bij invoering van een nieuw pachtsysteem hoort een overgangsregime, waarmee ondernemers uit de voeten kunnen.

*De leden van de SP-fractie zijn niet blij met de voorstellen van de Staatssecretaris omtrent overgangsrecht. Deze leden vragen waarom de Staatssecretaris gemeend heeft nu al een standpunt ten aanzien van het overgangsrecht te moeten innemen terwijl het overleg tussen de betrokken maatschappelijke partijen nog lopend was (en inmiddels gestaakt is als gevolg van het innemen van het standpunt door de Staatssecretaris).*

Antwoord 10

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar antwoord 2. Een vorm van overgangsrecht is noodzakelijk. Een reguliere overeenkomst kan anders nog decennia lang doorlopen en van ouder op kind op kind etc. worden overgedragen. Zoals ik in mijn brief van 15 oktober 2014 (Kamerstuk 27 924, nr. 61 en Kamerstuk 30 448, nr. H) heb aangegeven, vind ik het ongewenst dat na een stelselherziening de huidige reguliere pachters en hun opvolgers zonder limiet een beroep kunnen blijven doen op oude rechten. De stelselherziening dient tevens te voorzien in een acceptabele overgang en inbedding van deze groep pachters in het nieuwe systeem.

*In de brief van 15 oktober (Kamerstuk 27 924, nr. 61) stelt de Staatssecretaris dat zittende verpachters onevenredig worden benadeeld als de oude pachtcontracten met prijsbeheersing blijven bestaan. De leden van de SP-fractie namen tijdens het rondetafelgesprek kennis van de uitspraken van dhr. Slangen, die verklaarde dat, op basis van onderzoek van Wageningen UR, het gemiddelde rendement van de verpachter de afgelopen vijftig jaar gemiddeld 6 a 7% is geweest. Kan de Staatssecretaris in het licht van het voorgaande uitleggen hoe de huidige verpachters worden benadeeld, ten opzichte van wie worden zij benadeeld, en waarom is het redelijk dat zittende pachters deze vermeende benadeling moeten compenseren in de vorm van hogere pacht?*

#### Antwoord 11

In mijn brief van 15 oktober 2014 (Kamerstuk 27 924, nr. 61 en Kamerstuk 30 448, nr. H) schrijf ik eveneens dat ik een regime waarbij zittende reguliere pachters en hun opvolgers zonder limiet een beroep kunnen blijven doen op oude rechten ongewenst vind. De huidige reguliere pacht kenmerkt zich onder meer door het continuatierecht en het indeplaatsstellingsrecht waardoor contracten in theorie eeuwigdurend kunnen zijn. Zonder overgangsregime ontstaat een tweeslachtig systeem met een onbepaalde duur van oude reguliere contracten met een prijsnormering en nieuwe reguliere contracten met een vrije prijsbepaling. Een dergelijk tweeslachtig systeem vind ik niet wenselijk.

*Deze leden namen er tijdens het rondetafelgesprek kennis van dat drie van de vier uitgenodigde deskundigen pleiten voor het in stand laten van de bestaande pachtcontracten inclusief de prijsregulering. Hebben deze pleidooien de Staatssecretaris tot een ander inzicht gebracht aangaande het overgangsrecht?*

#### Antwoord 12

Deze pleidooien hebben mij niet tot een ander inzicht gebracht dan verwoord in antwoord 11. Ik zal zoals aangegeven in antwoord 2 de partijen in de gelegenheid stellen om met een gedragen voorstel te komen.

*De leden van de SP-fractie verwachten dat een beperkt overgangsrecht zal leiden tot hogere pachtprizen, het verdwijnen van de hoevepacht en van de pachtafhankelijke bedrijven, en in het algemeen de aanwezige tendens in de landbouw tot schaalvergroting zal versnellen. Graag een reactie. Wordt dit effect door de Staatssecretaris beoogd door zich uit te spreken voor een beperkt overgangsrecht? Zo nee, welk effect beoogd de staatssecretaris dan wel? Deze leden achten het mogelijk dat er door het beperken van het overgangsrecht schade ontstaat doordat pachtersinvesteringen hun waarde verliezen als gevolg van het beëindigen van de pacht (partijen worden het niet eens over een nieuwe prijs c.q. een andere partij biedt meer). Gebouwen en investeringen die dienstbaar waren aan de pachtgrond kunnen hun nut verliezen. Overweegt de staatssecretaris flankerend beleid voor schade die samenhangt met gedwongen pachtbeëindiging? Zo ja, van welk budget?*

*De leden van de SP-fractie menen dat de reguliere pachtcontracten die het meest recent zijn gesloten vaak zijn ontstaan als gevolg van het verkopen van grond door de boer aan een belegger (onder voorbehoud van het pachtrecht). Het sluiten van de overeenkomst heeft plaatsgevonden in het gerechtvaardigde vertrouwen van partijen dat de prijs van de reguliere pacht via pachtnormen gereguleerd zou blijven. Bij beperking van het overgangsrecht valt de regulering van de prijs weg. Deze leden vragen hoe de Staatssecretaris omgaat met de gevolgen van het wijzigen van de contractvoorwaarden die het gevolg zijn van het ingrijpen van de Staatssecretaris.*

#### Antwoord 13

Ik ben mij er van bewust dat de wijze waarop een nieuw pachtstelsel en bijbehorend overgangsrecht worden vormgegeven van invloed kunnen zijn op de structuur van de landbouwsector. De mate waarin dit het geval zal zijn is op dit moment moeilijk in te schatten.

Uitspraken over de effecten van het overgangsrecht kunnen pas gedaan worden zodra het overgangsrecht is vormgegeven. Bij de formulering van het overgangsrecht zal ik rekening houden met de belangen van de

pachters (en verpachters). In dit stadium is een debat over het ontstaan van schade en veranderingen in de landbouwstructuur prematuur.

*Zij constateren dat als gevolg van de vermogensrendementsheffing het rendement van verpachte grond voor particulieren aanmerkelijk lager is dan voor professionele beleggers zoals ASR. Als een van de beleidsdoelen van de staatssecretaris het aantrekkelijker maken van de pacht als financieringsinstrument van de landbouw is, overweegt zij dan op dit punt actie te ondernemen in het kader van de voorgenomen herziening van het belastingstelsel? Zo ja, wat zal die actie zijn?*

Antwoord 14

De vermogensrendementsheffing maakt deel uit van het onderzoek naar de brede belastingherziening waar het kabinet momenteel mee bezig is. Een specifieke fiscale faciliteit voor de pacht in de landbouw is in strijd met de vereenvoudigingsdoelstelling en maakt vooralsnog geen deel uit van het onderzoek.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris voornemens is de waterschappen en andere relevante decentrale overheden hierbij te betrekken? Zij geven aan tot op heden niet betrokken te zijn en hebben een specifiek belang, namelijk dat de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen blijft bestaan. Graag krijgen deze leden een reactie op deze kritiek.*

Antwoord 15

Ik beschouw deze partijen als verpachters net als andere verpachtende partijen. Ik bekijk nog of het nodig is om de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen te handhaven.

*Zij zien een spanning tussen de rol van de overheid als wetgever en de rol van de overheid als verpachter. De waarde van het aandeel van de Staat in de verzekeraar ASR (grootbelegger in verpachte grond) neemt bijvoorbeeld toe door hogere pachtinkomsten en waardeinstijging van de grond door veranderingen in het pachtstelsel. Hoe wil de Staatssecretaris omgaan met dit spanningsveld? Hoe gaat zij garanderen dat eigenbelang van de overheid als verpachter het proces van wet – en regelgeving niet oneigenlijk zal beïnvloeden?*

Antwoord 16

Pachtregelgeving regelt de verhouding tussen pachter en verpachter. Deze regels gelden ook voor de verpachtende overheid. De verantwoordelijkheid van mij als Staatssecretaris van Economische Zaken is een andere dan de verantwoordelijkheid van de verpachtende overheden. De rollenscheiding tussen ministeries door middel van het model waarin staatsdeelnemingen centraal worden beheerd door het Ministerie van Financiën, borgt een scheiding tussen de rol van beleidmaker (in dit geval EZ) en aandeelhouder.

*De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de overheid, en overheid gerelateerde instanties, het goede voorbeeld dienen te geven als het gaat om maatschappelijk verantwoord ondernemen, dus ook als het gaat om de omgang met de pachter. Wat is het beleid van de Staatssecretaris in deze?*

Antwoord 17

Overheden dienen zich aan het pachtrecht te houden net als iedere andere partij. Maatschappelijk verantwoord ondernemen is de vrijwillige keuze van een persoon of organisatie. Ik vind maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk en zie vooral het belang van duurzame pachtver-

houdingen en een nieuw pachtstelsel dat het partijen, waaronder overheden, gemakkelijker maakt om voor langdurige pachtovereenkomsten te kiezen. De verschillende overheden zullen bij de uitoefening van hun taken uiteraard hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen.

*In hoeverre is er een uniform beleid bij verschillende verpachtende overheid gerelateerde instanties (Staatsbosbeheer, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf e.d)? Kan de Staatssecretaris een compleet overzicht geven van verpachtende, overheid gerelateerde instanties en om hoeveel hectare het gaat?*

Antwoord 18

Op rijksniveau zijn mij drie verpachtende overheden bekend; het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), Staatsbosbeheer en Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Deze overheden hebben geen specifieke focus op uniformering van het pachtbeleid. Dat ligt ook niet voor de hand, want bijvoorbeeld Staatsbosbeheer heeft andere doelen bij verpachting dan het RVB:

- Het RVB heeft momenteel nog 38.508 ha landbouwgrond regulier verpacht. Gronden die uit reguliere pacht vrijvallen worden uitgegeven via geliberaliseerde pacht voor korte termijn (7.209 ha). Zie ook de antwoorden op vragen 19 en 40.
- Staatsbosbeheer past sinds de introductie van eenmalige pacht en daarna geliberaliseerde pacht in beginsel alleen nog maar deze pachtvorm toe. Dat hangt samen met de noodzaak om het beheer van de gronden van Staatsbosbeheer tijdig te kunnen aanpassen wanneer de natuurdoelen dat vereisen. Het duurzaam gebruik van deze gronden in overeenstemming met de natuurdoelen wordt gewaarborgd door de pachtvoorwaarden.
- BBL geeft pachtgrond steeds voor een jaar uit via geliberaliseerde pacht voor de korte termijn. BBL is tijdelijk eigenaar en moet daarom altijd de vrije beschikking over de gronden hebben voor verkopen/ruilen. BBL verpacht de grond bij voorkeur aan de pachter die de grond al in gebruik heeft. De pachtprijs ligt over het algemeen wat lager dan de gereguleerde pachtprizen en dat heeft te maken met de kwaliteit en ligging van de grond.

De omvang van het areaal landbouwgrond van RVB, Staatsbosbeheer en BBL naar pachtvorm in 2015:

In ha's	RVB	Staatsbosbeheer	BBL	Totaal
Geliberaliseerde pacht < 6 jaar	7.209	40.467	circa 4.000	51.676
Reguliere pacht incl. (zeer beperkt) hoevepacht	38.508	4.228		42.736
Natuurpacht		1.420		1.420
Eenmalige pacht (nog resterende contracten)		187		187
<b>Totaal</b>	<b>45.717</b>	<b>46.306</b>	<b>circa 4.000</b>	<b>96.019</b>

*De leden van de SP-fractie begrepen dat er een pilot is geweest waarbij Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) pachtgronden per opbod aanbod. Vindt de Staatssecretaris dit een goed voorbeeld van maatschappelijk verantwoord ondernemen en van verantwoord verpachten?*

Antwoord 19

In september 2014 heeft het RVB via een openbare inschrijving ruim 350 hectare agrarische grond in de IJsselmeerpolders in geliberaliseerde pacht uitgegeven. Bij een openbare inschrijving bepaalt de markt zelf de prijs. Geliberaliseerde pachtcontracten met een vrij overeen te komen pachtprijs mogen uitgegeven worden voor maximaal 6 jaar. Dit is conform

de huidige pachtregelgeving. Na ommekomst van de termijn worden de gronden opnieuw uitgegeven door middel van een openbare inschrijving. Hierbij heeft iedere agrarische ondernemer, indien de ondernemer aan de gestelde eisen van het RVB voldoet, evenveel kans heeft om in aanmerking te komen voor het pachtcontract. De openbare inschrijving van geliberaliseerde pachtgrond geeft alle agrarische ondernemers een kans om in aanmerking te komen voor een geliberaliseerd pachtcontract. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar antwoord 40.

*Erkent de Staatssecretaris dat deze werkwijze een prijsopdrijvend effect heeft op de pachtprizen, niet alleen van de RVOB gronden, maar van de pacht van alle gronden in de omgeving? Kan zij dit prijsopdrijvend effect kwantificeren? Is de Staatssecretaris van plan om op deze weg voort te gaan?*

Antwoord 20

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar antwoord 19. Bovendien is voor sommige pachtgronden die via de openbare inschrijving opnieuw zijn uitgegeven een lagere pachtprijs tot stand gekomen dan (eerder) bij onderhandse uitgifte of de pachtnorm. Ik beschik niet over gegevens die een vermeend prijsopdrijvend effect aantonen of onderbouwen. De wijze van in gebruik geven sluit goed aan bij de verplichting van het RVB om marktconform, transparant en openbaar te handelen.

*Deze leden zijn van mening dat alle bestaande reguliere pachtcontracten ongemoeid gelaten moeten worden. Zij vragen de Staatssecretaris welk deel van de bestaande reguliere pachtcontracten welke looptijden hebben. Kunnen deze onder dezelfde voorwaarden verlengd worden (onder de huidige systematiek) of overgedragen?*

Antwoord 21

Een regulier pachtcontract voor een hoeve moet voor minimaal twaalf jaar worden afgesloten en voor los land minimaal zes jaar. Bestaande reguliere pachtcontracten worden van rechtswege verlengd onder dezelfde voorwaarden. De looptijd van een regulier pachtcontract is niet te bepalen. De pachter kan de overeenkomst tegen het einde van de afgesproken looptijd opzeggen. De verpachter kan de overeenkomst enkel in een beperkt aantal gevallen als omschreven in boek 7, titel 5, afdeling 10 van het Burgerlijk Wetboek opzeggen of ontbinding door de rechter verzoeken. In de praktijk komt het er op neer dat zolang de pachter zich als een goed pachter gedraagt de overeenkomst van rechtswege zal worden verlengd. Daarnaast is het in bepaalde gevallen mogelijk de pachtovereenkomst over te dragen of over te nemen. De reguliere overeenkomst kan worden overgedragen aan een familielid in rechte lijn of partner op basis van artikel 7:363 van het Burgerlijk Wetboek. Bij overlijden van de pachter kan de erfgenaam de pachtovereenkomst overnemen op basis van artikel 7:366 van het Burgerlijk Wetboek. Een reguliere pachtovereenkomst is dus niet noodzakelijkerwijs gebonden aan de oorspronkelijke pachter die het contract met de verpachter heeft afgesloten.

*De leden van de SP-fractie vragen de Staatssecretaris wat zij doet met het gebrek aan draagvlak – immers veel organisaties gaven bij het rondetafelgesprek aan dat met de voorstellen voor overgangsrecht- het Akkoord van Spelderholt zijn waarde verliest.*

Antwoord 22

Initiatiefnemers van het akkoord hebben aangegeven binnenkort samen met pachters en verpachters in overleg te zullen treden om tot een



verbeterd voorstel te komen. Ik zie een door beide partijen gedragen voorstel graag tegemoet.

*Deze leden lijkt het het eerlijkst om de pachtprijs te koppelen aan het opbrengend vermogen van de grond (variërend per grondsoort) en niet zozeer op de (speculatieve) waarde van de grond. Wat is in de visie van de Staatssecretaris de verhouding tussen de (speculatieve) waarde van de grond en de pachtprijs?*

Antwoord 23

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar antwoord 7.

*Kan het in de ogen van de Staatssecretaris financieel gunstig zijn voor een verpachter om een pachter van zijn land af te jagen? Zo ja, wat doet de Staatssecretaris om te voorkomen dat dit gebeurt?*

Antwoord 24

Grond heeft in pachtvrije staat een hogere marktwaarde dan in verpachte staat. Dit is de zogenaamde pachtdruk. De marktwaarde van de grond lag bij regulier verpachte grond in 2012 gemiddeld op 62% van de vrije verkeerswaarde. In het pachtrecht is vastgelegd dat de verpachter het pachtcontract niet zomaar eenzijdig kan ontbinden of opzeggen. Hiervoor moet de verpachter een verzoek bij de rechter indienen.

*De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris kan uitleggen hoe de rol van de grondkamer gaat veranderen? Deze leden zien graag voor elke pachtvorm een mogelijkheid tot toetsing van de redelijkheid van de pachtprijs. Graag een reactie. Welke evaluaties van de grondkamers zijn er geweest? Hoe moet een conflict tussen pachter en verpachter volgens de Staatssecretaris opgelost worden? Ziet de Staatssecretaris een rol voor de grondkamer?*

Antwoord 25

Professor Bruil concludeert in zijn evaluatierapport dat de grondkamers kunnen worden opgeheven. In het akkoord is juist wel een rol voor de grondkamers weggelegd. In het onderzoek naar de herpositionering van zbo's – dat los staat van de huidige herziening van het pachtstelsel – van de commissie De Leeuw wordt geadviseerd om de grondkamers samen te voegen met de huurcommissie. De concrete uitwerking van het nieuwe stelsel zal antwoord geven op de vraag of gespecialiseerde instanties die toetsen of geschillen beslechten noodzakelijk zijn of dat bijzondere uitvoeringstaken moeten worden belegd. Binnen die context zal worden gezien wat de rol van de grondkamer kan zijn.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie**

*De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende stukken en zij hebben hierover nog enkele vragen.*

*Deze leden zijn van mening dat de geschiedenis ons leert dat het een voortdurend zoeken is naar een goed evenwicht tussen pachter en verpachter. In de ogen van deze leden moet pacht zowel voor de pachter als de verpachter een aantrekkelijke manier van grondgebruik blijven om nu én in de toekomst over voldoende pachtareaal te kunnen beschikken. De leden van de CDA-fractie kijken ook nadrukkelijk naar de belangen van onze jonge boeren. In Nederland zijn de grondprijzen relatief hoog en is de grondmobiliteit laag, wat het in het bijzonder lastig maakt voor jonge boeren. Hoge lasten door het gebruik van vreemd vermogen en de kleine marges maken bedrijfsovernames ook niet gemakkelijker. In de ogen van de leden van deze leden zijn de mogelijkheden die pacht biedt een*

*belangrijk financieringsinstrument voor de landbouw. In de CDA-initiatiefnota «Een eerlijke boterham, het versterken van de voedselketen» (Kamerstuk 34 004, nr. 2 ) doet het lid Geurts voorstellen rondom de marges, onafhankelijke toezichthouder, gedragscodes, verruiming van de mededinging en ruimte voor producenten en brancheorganisaties. Deze nota geeft richting aan de discussie over voedselzekerheid en de belangrijke rol van een sterke Nederlandse agrarische sector daarin. De leden van de CDA-fractie danken de heer prof. mr. D.W. (Willem) Bruil voor zijn evaluatie van het pachtstelsel en zijn met hem van mening dat in de landbouw nog steeds behoefte is aan de rechtsfiguur pacht.*

*Kan de Staatssecretaris aangeven wat de economische effecten zijn van de wijziging van de pachtregelgeving per eventuele wijziging, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Kan ook worden aangegeven hoeveel pachtbedrijven volledig pachtafhankelijk zijn? Wat betekent voor deze pachtafhankelijk bedrijven de overgang naar een nieuw pachtstelsel in de komende jaren, met name financieel?*

Antwoord 26

Economische effecten van een stelselwijziging kunnen pas worden ingeschat als de voorstellen concreet zijn uitgewerkt. Bij de uitwerking van het pachtstelsel neem ik als uitgangspunt dat pachtvormen ruimte moeten bieden aan prijsvorming die is gerelateerd aan de duur van het contract en de mate van bescherming. Ik verwacht dat partijen in geval van vrije prijsvorming bij reguliere pacht vaker langlopende overeenkomsten gaan sluiten. Dat kan een positief effect hebben op de continuïteit van bedrijven. Die pachters zouden dan gemakkelijker kunnen investeren en vernieuwen.

Er zijn bedrijven die voor een groot deel afhankelijk zijn van gepachte grond zoals in onderstaande tabel valt te lezen. Over de gevolgen van een nieuw pachtstelsel voor deze zogenaamde pachtafhankelijke bedrijven kan ik nog geen uitspraken doen.

De volgende tabel toont het aandeel reguliere pachtgrond in bedrijven in 2012.

		Aandeel reguliere pachtgrond			
		0 – 50%	50 – 75%	75 – 95%	> = 95%
Aantal bedrijven	68.810	60.241	3.714	2.179	2.676
in ha	1.841.699	1.590.904	123.611	70.526	56.658
ha/bedrijf	26,8	26,4	33,3	32,4	21,2
Procentueel aantal bedrijven		88	5	3	4
Procentueel in ha		86	7	4	3

Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEI

*Deze leden constateren dat decentrale overheden, zoals de waterschappen, niet betrokken zijn bij de evaluatie pachtregelgeving. In de pachtregelgeving (artikel 7:385 – 387 Burgerlijk Wetboek) zijn bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen geregeld. Kan de Staatssecretaris aangeven waarom decentrale overheden niet betrokken zijn bij de evaluatie van de pachtregelgeving? Is de Staatssecretaris bereid alsnog decentrale overheden te betrekken en de Tweede Kamer over de uitkomsten te informeren? Kan de Staatssecretaris aangeven wat zij van plan is te gaan doen met de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen?*

#### Antwoord 27

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar antwoord 15.

*De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris daarnaast om een reactie op het advies van de werkgroep pacht (d.d. 10 april 2013) van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)? Zij geven aan dat uitbreiding van de mogelijkheden van de huidige geliberaliseerde pacht er uiteindelijk toe leiden dat er twee vormen van pacht overblijven. Graag ontvangen deze leden de gedachten van de Staatssecretaris op dit punt.*

#### Antwoord 28

Ik heb kennisgenomen van het advies van de werkgroep pacht van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters waarin onder andere gepleit wordt voor de invoering van een onbeperkte termijn voor geliberaliseerde verpachting zonder prijstoetsing. Deze termijn is nu maximaal 6 jaar. Ik vind dat de verschillende onderdelen van het pachtstelsel in samenhang moeten worden gezien. Ik vind het van belang dat een nieuw pachtstelsel belemmeringen tot het aangaan van langdurige overeenkomsten wegneemt.

*De leden van de CDA-fractie vinden dat het deelakkoord van Spelderholt een goede basis is om te komen tot een sterkere Nederlandse landbouwsector. Deze leden signaleren nog een groot struikelblok, te weten het overgangsrecht. De belangrijkste vraag daarbij is: hoe gaat het huidige pachtstelsel over in het nieuwe stelsel? Wat betekent het overgangsrecht voor de pacht prijs van zittende reguliere verpachters? Deelt de Staatssecretaris de mening van de leden van de CDA-fractie dat als er voor pachtafhankelijke bedrijven geen goed overgangsrecht wordt getroffen, deze bedrijven daardoor in een onmogelijke onderhandelingspositie komen waarbij het voortbestaan van hun bedrijfsvoering op het spel komt te staan? Deze leden wensen een zachte landing voor de zittende pachter. Zij vinden het jammer dat de Staatssecretaris in haar brief (Kamerstuk 27 924, nr. 61) met betrekking tot het overgangsrecht eenzijdig de kant van de verpachters lijkt te kiezen. Zou de Staatssecretaris dit kunnen toelichten, zo vragen de leden van de CDA-fractie? Wel geeft de Staatssecretaris aan met de partijen het gesprek aan te willen gaan over een acceptabel overgangsrecht. Deze leden stellen de Staatssecretaris voor dat zij duidelijk aangeeft nog geen standpunt te hebben ingenomen met betrekking tot het overgangsregime bestaande reguliere pachtovereenkomsten en samen met de leden van de CDA-fractie de verpachters en pachters op te roepen met elkaar tot overeenstemming te komen. Kan de Staatssecretaris ingaan op het voorstel van deze leden en aangeven wat de uitkomsten van het bovengenoemde gesprek zijn?*

#### Antwoord 29

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar antwoorden 2 en 3.

*De leden van de CDA-fractie constateren dat de Nederlandse landbouw kapitaalintensief is en dat de marges relatief klein zijn. Het pachtstelsel biedt volop kansen om als financieringsinstrument ingezet te worden. Deze leden zijn van mening dat een pacht prijs gebaseerd moet zijn op de agrarische verdien capaciteit. Zij vragen daarbij of de pacht prijs en de bepaling van de hoogte daarvan aan de vrije markt overgelaten zou moeten worden. Hoe wil de Staatssecretaris de prijstoets voor geliberaliseerde pacht concreet vorm gaan geven, zo vragen deze leden? Welke mogelijkheden ziet de Staatssecretaris voor pacht prijs beheersing, pacht prijs bescherming en prijstoetsing bij de diverse pacht vormen?*

### Antwoord 30

De pachtovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. Het uitgangspunt is dat deze twee partijen samen tot overeenstemming komen. Indien partijen het niet eens worden over de voorwaarden van de overeenkomst, waaronder de prijs, kunnen ze besluiten om geen overeenkomst te sluiten. Een verpachter is gebaat bij een partij die de grond goed onderhoudt en daarvoor ook de financiële middelen heeft. Een pachter dient in staat te zijn om een goede financiële afweging te maken die een rendabele bedrijfsuitoefening mogelijk maakt vóór hij de overeenkomst aan gaat. De overheid kan hierbij faciliterend optreden door in transparante (prijs)informatie over transacties op de pachtmarkt te voorzien. De initiatiefnemers van het akkoord hebben aangegeven dat ze met partijen in overleg zullen treden over een alternatief prijstoetsingssysteem voor de voorgestelde flexibele pacht dat op draagvlak kan rekenen. Ik zie deze voorstellen graag tegemoet.

*De Belastingdienst kent 66 regio's voor grondprijns bepaling. Er zijn echter 14 pachtprijsgebieden. In de praktijk komt het voor dat de waardebepaling van de Belastingdienst een andere waarde oplevert dan de afgeleide waarde in het pachtprijsgebied. Ziet de Staatssecretaris mogelijkheden om deze twee waardebepalingen beter in evenwicht te brengen, zo vragen de leden van de CDA-fractie?*

### Antwoord 31

Het Kadaster en LEI Wageningen UR werken nu samen aan een nieuwe database voor de agrarische grondmarkt. Deze samenwerking heeft als oogmerk dat de waardebepaling van agrarische grond op het niveau van de 66 landbouwregio's en de 14 pachtprijsgebieden op elkaar zijn afgestemd.

*Deze leden zetten zich op diverse dossiers in om grondmobiliteit te bevorderen. Zij zijn daarbij van mening dat de overdracht van de ene generatie op de volgende moet worden bevorderd. Is de Staatssecretaris bereid om een eindleeftijd in de pacht, gelijk aan de wettelijke AOW-leeftijd, mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet? Zou leeftijdsdiscriminatie een belemmerende factor kunnen zijn, zo vragen deze leden?*

### Antwoord 32

Ik zal het voorstel om het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd in te voeren als opzeggingsgrond voor de reguliere overeenkomst in overweging nemen. Ik plaats echter de volgende kanttekeningen bij het voorstel die in ieder geval bij mijn overweging een rol zullen spelen. Beëindiging van de arbeidsovereenkomst bij het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd door de werknemer is een gerechtvaardigde inbreuk op het verbod op leeftijdsdiscriminatie. Echter, er kan bij pacht geen parallel met ontslag in verband met het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd worden getrokken. De pacht is een wezenlijk ander feitencomeplex omdat er geen sprake is van een werkgever-werknemer verhouding maar van een overeenkomst tussen een landeigenaar en een ondernemer over grond. Er zullen dus goede argumenten moeten zijn om leeftijd als opzeggingsgrond in te voeren.

*De leden van de CDA-fractie signaleren verder dat «kleinere» verpachters (in box 3) in sommige gevallen meer belasting (vermogensrendementsheffing) betalen dan dat zij aan pacht binnen krijgen. Deze leden vragen de Staatssecretaris uitgebreid in te gaan op de mogelijkheden van fiscale behandeling van grondeigendom en pacht in box 3. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat het bieden van fiscale voordelen (met name box 3) het proces van generatie overdracht positief kunnen beïnvloeden. Hoe kijkt de Staatssecretaris hierna, zo vragen deze leden?*

*Daarnaast vragen zij of de Wet inkomstenbelasting 2001 consequenties heeft voor een eventuele nieuwe regeling voor de pacht?*

Antwoord 33

Op basis van de Wet Inkomensbelasting 2001 wordt verpachte grond die eigendom is van een particulier als vermogensbestanddeel tot de rendementsgrondslag van box 3 gerekend. Uit doelmatigheidsoogpunt publiceert de Belastingdienst ieder jaar cijfers voor de waardering in box 3 van verpachte gronden die ten behoeve van de landbouw worden gebruikt. In deze publicatie staan de normwaarden van onverpachte grond per hectare, waarbij Nederland is onderverdeeld in 66 landbouwgebieden. Op basis van deze waarde van onverpachte gronden wordt de waarde van verpachte gronden berekend. De waarde van verpachte gronden is een percentage van de waarde van onverpachte gronden. Dit percentage is afhankelijk van de verwachte looptijd van de pachtovereenkomst op het moment van de waardepeildatum. Het percentage loopt van 97,5% tot 50%. Reguliere pachtovereenkomsten vallen veelal onder de categorie niet-eindige pacht. De waarde van de verpachte grond is in dit geval 50% van de waarde van de onverpachte grond. De hoogte van de belastingheffing wordt bepaald door aan deze waarde een forfaitair rendement toe te kennen van 4%. Het forfaitair rendement ziet tevens op het indirecte rendement in de vorm van waardestijging van de grond. Vervolgens wordt dit rendement belast tegen een tarief van 30%.

Er geldt in 2015 in box 3 een heffingvrij vermogen van € 21.330 voor alleenstaanden en € 42.660 voor fiscaal partners. De vermogensrendementsheffing maakt deel uit van het onderzoek naar de brede belastingherziening. Zoals gezegd zijn specifieke fiscale voordelen voor pacht in strijd met de vereenvoudigingsdoelstelling.

*De systematiek rond pachtprijsgebieden heeft ertoe geleid dat in sommige regio's bedrijven zitten die minder goede productieomstandigheden hebben dan het gros van de bedrijven in dat gebied. In pachtprijsgebied Rivierengebied is bijvoorbeeld de regionorm voor bedrijven op zand te rigide. Dit fenomeen is niet nieuw. In de commissie-Van Hall II is uiteindelijk besloten om robuustheid te handhaven. De gedachte daarbij was dat deze bedrijven voldoende mogelijkheden zouden hebben om op basis van artikel 7:333 BW (redelijkheid en billijkheid) dit aan te vechten. De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris hoeveel pachters geprobeerd hebben op basis van het artikel 7.333 BW een herziening aan te vragen. En bij hoeveel bedrijven is de herziening toegewezen? Is naar de mening van de Staatssecretaris de geschetste problematiek voldoende opgelost, zo vragen deze leden?*

Antwoord 34

In 2014 zijn 27 herzieningsverzoeken, ingediend door pachters, door de grondkamers afgehandeld. Van deze 27 verzoeken zijn 20 verzoeken toegewezen en 7 afgewezen. Ik ben van mening dat artikel 7:333 van het Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 21 van het Pachtprijzenbesluit 2007 goede handvatten bieden voor een objectieve waardebeoordeling van de betreffende grond.

*De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris om concreet aan te geven wat het financiële voordeel is van de opheffing van de grondkamers en het opheffen van goedkeuring vooraf van pachtcontracten door de grondkamer. Kan de Staatssecretaris een inschatting geven wat opheffing grondkamer versus arbitrage financieel gezien oplevert, zo vragen deze leden?*

#### Antwoord 35

De grondkamers werken vanaf 1 januari 2015 met kostendekkende tarieven. Het opheffen van de verplichte goedkeuring van pachtcontracten vooraf door de grondkamer zou er voor zorgen dat marktpartijen geen gebruik meer hoeven te maken van deze dienst van de grondkamer. In dat geval zal de uitvoering van deze specifieke taak van de grondkamers komen te vervallen.

Bij de grondkamers ligt nu onder meer de taak om de pacht prijs van lopende contracten te herzien als pachter of verpachter daarom verzoekt. Indien toetsing in een nieuw pachtstelsel zit, kan inzicht worden gegeven in het kostenplaatje.

*Pacht objecten inbrengen in een maatschap leidt in de praktijk regelmatig tot ontbindings- en ontruimingsprocedures van het gepachte doordat de verpachter een beroep doet op onderpacht. Welke oplossingsrichtingen zijn hiervoor mogelijk, zo vragen de leden van de CDA-fractie?*

#### Antwoord 36

In de periode van 2007 tot 2014 zijn vier ontbindings- en ontruimingsprocedures gevoerd over de inbreng van pachtobjecten in een maatschap. In een procedure worden alle relevante omstandigheden van het geval meegewogen in de beslissing.

*Welke mogelijkheden ziet de Staatssecretaris om te voorkomen dat verpachting van kasruimte in de tuinbouw en bedrijfsgebouwen richting het grijze pacht circuit verschuift?*

#### Antwoord 37

Met het akkoord van Spelderholt wordt het verpachten van gebouwen, waartoe ook kassen worden gerekend, ook mogelijk buiten de gereguleerde pacht. Dit betekent dat partijen in de toekomst ook via loopbaanpacht of flexibele pacht een pachtovereenkomst voor kassen kunnen sluiten. Vrije prijsvorming hoort daarbij.

*De Staatssecretaris geeft aan (Kamerstuk 27 924, nr.61) sympathiek te staan tegenover het voorstel om het gemiddelde van de pacht prijzen sinds 2007 te nemen en dat jaarlijks te wijzigen met een prijsindex voor agrarisch onroerend goed. De leden van de CDA-fractie vragen of de jaarlijkse indexering van bestaande reguliere pachtovereenkomsten kan geschieden op basis van de consumentenprejzenindex in plaats van een nog te ontwikkelen prijsindex voor agrarisch onroerend goed?*

#### Antwoord 38

Dit onderdeel van het akkoord en uw suggestie vergen nadere bestudering.

*Daarnaast vragen deze leden of de Staatssecretaris al de Europese aspecten van een wijziging van het pachtrecht heeft gezien? En zo ja, wat haar bevindingen daarvan zijn?*

#### Antwoord 39

Bij het uitwerken van de stelselherziening zullen Europese aspecten van het pachtrecht worden gezien. Pacht is een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. Beperkingen van het vrije verkeer van diensten moeten onderbouwd worden. Het pachtrecht is een eigendomsrecht in de zin van artikel 1 Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Inmenging in het eigendomsrecht vereist eveneens een onderbouwing.

*De leden van de CDA-fractie vragen of het huidige uitgiftebeleid voor geliberaliseerde pachtprizen van het Rijksvastgoedbedrijf (voormalig RVOB en Domeinen) wel getuigt van goed rentmeesterschap.*

*Deze leden zijn van mening dat agrarische gronden een vermogen van de Staat zijn en dat het beheer van agrarische gronden zo efficiënt en effectief mogelijk moet zijn. Zij kunnen zich echter niet aan de indruk onttrekken dat de overheid voor het hoogst maximale financiële rendement gaat en dat duurzaam beheer of verbetering van de landbouw structuur een minder belangrijke afweging zijn. De prijs lijkt leidend geworden te zijn voor de overheid en als tegenreactie kan de pachter zich gedwongen zien tot minder duurzame afwegingen en de keuze voor een maximaal rendement in een korte periode. Kan de Staatssecretaris aangeven hoeveel hectare landbouwgrond het rijk (inclusief Staatsbos-beheer etc.) in eigendom heeft, zo vragen de leden van de CDA-fractie? Hoeveel hectare wordt daarvan in reguliere pacht uitgegeven? Hoeveel hectare daarvan wordt in geliberaliseerde pacht uitgegeven?*

Antwoord 40

In 2010 heeft de toenmalige Staatssecretaris van Financiën uw Kamer geïnformeerd over het beleid ten aanzien van de agrarische domeingronden. De uitgangspunten hierbij zijn onder ander dat:

- agrarische gronden vermogen zijn van de Staat;
- het beheer van agrarische gronden op een zo efficiënt en effectief mogelijke wijze gebeurt.

Om invulling te geven aan deze uitgangspunten heeft het RVB binnen de pachtregelgeving die sinds 2007 geldt, een methode geïntroduceerd om iedereen de mogelijkheid te bieden om grond in pacht te krijgen tegen een marktconforme prijs.

In het kader hiervan heeft het RVB ervoor gekozen om geliberaliseerde pacht van vrijgekomen agrarische grond door middel van een openbare inschrijving uit te geven.

Voor de grond die in geliberaliseerde pacht wordt uitgegeven door middel van een openbare inschrijving wordt een bouwplan voorgeschreven. Het bouwplan dient het duurzaam grondgebruik en de kwaliteit van de grond te bevorderen. Het RVB inventariseert de bodemkwaliteit voordat de grond in geliberaliseerde pacht wordt uitgegeven door middel van diverse bodemkwaliteitsonderzoeken (onderzoeken naar bemesting en besmetting met diverse ziekten). De bodemkwaliteit wordt aan het eind van het contract opnieuw gecontroleerd. Met deze maatregelen beoogt het RVB het duurzame gebruik van de grond te bevorderen.

De beleidsintentie van het RVB – om geliberaliseerde pacht door middel van openbare inschrijving in combinatie met een bouwplan en het onderzoeken van de bodemkwaliteit uit te geven – is dat de kwaliteit van de grond behouden blijft of zal verbeteren. De opgedane ervaringen van het RVB ten aanzien van de bodemkwaliteit zijn tot nog toe in overeenstemming met de beleidsintentie. Verder verwijs ik u naar de tabel onder antwoord 18.

*De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris om in het licht van de pachthervorming te reflecteren op de «Verklaring van de Croeselaan». In de Verklaring staan vijf aanbevelingen om te komen tot een mobiele grondmarkt met duurzaam bodembeheer. Eén van de aanbevelingen is «bevorder zorg voor bodemkwaliteit door langdurige pacht». Hoe verhoudt zich deze aanbeveling met het verpachten van grond door de overheid, en in het bijzonder de rijksoverheid?*

#### Antwoord 41

Ik verwijs hiervoor naar de antwoorden 6, 18, 19 en 40. Ik merk daarbij op dat er niet noodzakelijkerwijs een eenduidige relatie is tussen bodemkwaliteit en pachtduur.

*Deze leden vragen de Staatssecretaris uitgebreid in te gaan op onderstaande casus. Door de huidige handelwijze van het Rijksvastgoedbedrijf ontstaan bij boeren problemen (combinatie van het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouw Beleid en aflopen van pachtcontract) die in de ogen van de leden van de CDA-fractie door het kabinet niet genegeerd kunnen worden.*

*Bijvoorbeeld bedrijf A pacht grond van het Rijksvastgoedbedrijf. Aan het eind van het jaar wordt bij vrije inschrijving deze grond weer uitgegeven aan de hoogste bieder. Bedrijf A beschikt over 144 hectare, waarvan ruim 80 hectare wordt gepacht. Het bedrijf heeft een referentie van € 29.000,-. Het Rijksvastgoed bedrijf is van mening dat conform de pachtcontracten de betalingsrechten welke op de 80 ha worden aangevraagd na de nieuwe pachter mee over moeten. Uitgaande van de situatie dat bedrijf A de pacht kwijtraakt, het volgende: Bedrijf A raakt met de 80 betalingsrechten ook zijn compensatie over deze rechten kwijt. De compensatie loopt dan nog over de jaren 2016, 2017 en 2018. In dit geval is het verlies aan compensatie welke met deze rechten mee gaat ruim € 18.200,-. Deze casus geldt voor alle huidige pachters waarvan de grond aan het einde van het jaar door middel van vrije inschrijving opnieuw wordt uitgegeven en waarbij de grond over gaat naar een derde partij.*

*De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris op welke wijze het Rijksvastgoedbedrijf rekening kan en gaat houden met bovenstaande? Is de Staatssecretaris van mening dat bedrijf A dit verlies moet nemen? Kan de Staatssecretaris aangegeven hoeveel bedrijven met bovenstaande de komende jaren te maken zouden kunnen gaan krijgen en wat de financiële gevolgen voor deze bedrijven zijn?*

#### Antwoord 42

Het RVB komt contractueel met pachters overeen dat deze zich verplichten jegens het RVB om bij het einde van de pacht de betalingsrechten kosteloos over te dragen aan de nieuwe pachters. Deze (nieuwe) betalingsrechten krijgen de pachters in 2015 toegewezen. De hoogte van de betalingsrechten kan – afhankelijk van de situatie van de betreffende pachter in het verleden – gebaseerd zijn op een historische referentie waarin ook een vergoeding is opgenomen voor in het verleden door de pachter ontvangen gekoppelde steun. Dit specifieke aan het betreffende bedrijf van de pachter gekoppelde vergoedingselement verliest de pachter echter met de overdracht van de betalingsrechten aan de nieuwe pachter. In het contract dat het RVB aangaat met de pachter is daarom specifiek voorzien in een hier op gerichte compensatie.

Het betreft individuele gevallen waarbij de compensatie zal afhangen van de bedrijfsvoering.

Er zijn momenteel nog geen concrete gevallen bekend die met het bovenstaande casus zoals geschetst door de leden van de CDA-fractie te maken zouden kunnen krijgen. Het RVB kan over aantallen bedrijven die met bovenstaande casus te maken zouden kunnen krijgen dan ook geen schatting geven.

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie**

*De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van het pachtstelsel en het aanstaande uitwerking van een nieuw Nederlands pachtstelsel. Deze leden constateren dat het huidige pachtstelsel enkele tekortkomingen kent. Zij hebben echter wel een*



*aantal vragen en opmerkingen met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen die voortkwamen uit de evaluatie pachtregelgeving van professor mr. D.W. Bruil (Kamerstuk 27 924, nr. 59) en het akkoord van Spelderholt (Bijlage bij Kamerstuk 27 924, nr. 61).*

*De leden van de D66-fractie constateren dat de verschillende partijen die deelnamen aan het Akkoord van Spelderholt het niet eens zijn geworden omtrent het overgangsregime voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Deze leden zijn van mening dat geen van de partijen benadeeld mag worden door de invoering van een nieuw pachtsysteem. Voor pachters met reguliere pachtovereenkomsten is rechtszekerheid, onder andere met betrekking tot de door hen – soms recente – investeringen. Zij zijn van mening dat bestaande reguliere pachtcontracten gerespecteerd dienen te blijven. De leden van de D66-fractie vragen de Staatssecretaris van Economische Zaken in de uitwerking van het nieuwe pachtsysteem bij het overgangsregime te kijken naar de mogelijkheid dat de bestaande reguliere pachtovereenkomsten ongemoeid blijven, maar dat de reguliere pachtovereenkomsten niet van rechtswege worden verlengd volgens het artikel 7:325 BW, lid 5. In plaats daarvan zou er een nieuwe pachtovereenkomst onder het nieuwe pachtsysteem moeten worden afgesloten met ingang van de nieuwe pachttermijn, waarbij de huidige pachter voorrangrecht zou moeten krijgen.*

#### Antwoord 43

Ik zal zoals aangegeven in antwoord 2 het voorstel van partijen van het akkoord afwachten. De optie als geschetst in de vraag van de leden van de D66-fractie interpreteer ik als volgt. Op basis van artikel 7:325 van het Burgerlijk Wetboek wordt een reguliere overeenkomst telkens van rechtswege verlengd voor de duur van de looptijd. Een overeenkomst met een looptijd van zes jaar wordt telkens na zes jaar van rechtswege verlengd. Deze optie als geschetst in de vraag zou inhouden dat de overeenkomst op het tijdstip dat van rechtswege verlenging zou moeten plaatsvinden wordt beëindigd. Vervolgens krijgt, volgens de geschetste optie van de leden, de voormalige pachter een voorrangrecht om een nieuwe overeenkomst af te sluiten onder de voorwaarden van het nieuwe stelsel.

*De leden van de D66-fractie constateren voorts dat de partijen in de pachtsector het niet eens zijn over pachtvorming. Voor de leden is duurzaam grondgebruik van belang, net als dat startende en jonge boeren voldoende mogelijkheden hebben om een agrarisch bedrijf op te starten. Deze leden achten dan ook een systeem om tot redelijke pachtprizen te komen wenselijk. Wel hebben zij nog een aantal vragen over de pachtprizen. Allereerst, de pachtprizen met en zonder prijsregulering (tabel 3.2 en 3.3 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtregelgeving, Kamerstuk 27 924, nr. 59) lopen in bepaalde gebieden sterk uiteen, kan de Staatssecretaris de uitschieters in de verschillen verklaren?*

#### Antwoord 44

De pacht met prijsregulering bestaat uit de reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar. In de pacht zonder prijsregulering zijn de volgende pachtvormen samengenomen: teeltpacht, eenmalige pacht, korte liberale pacht en informele («grijze» en «zwarte») pacht. De prijzen voor deze vormen kunnen behoorlijk uiteenlopen op basis van lokale omstandigheden. Zo worden in bepaalde gebieden veel teeltpachtovereenkomsten gesloten voor bijvoorbeeld pootaardappelen of bloembollen. En daarvoor worden over het algemeen de hoogste prijzen betaald. In dit licht zijn de «hoge» vrije pachtprizen in de landbouwgebieden Bouwhoek en Hogeland en IJsselmeerpolders niet verwonderlijk. Overigens is het goed mogelijk dat overeenkomsten voor grond met hoogrenderende

teelten informeel worden afgesloten, waarvan de prijs gemiddeld ook hoger ligt dan de pacht met prijsregulering.

*Voorts zien de leden van de D66-fractie dat de pachtprizen per jaar sterk kunnen fluctueren, dit kan een sterke onzekerheidsfactor zijn voor pachters, wat met name voor beginnende boeren een probleem kan zijn. Kan de Staatssecretaris uiteenzetten waarom deze prijzen zo sterk fluctueren en of hier in het nieuwe pachtstelsel een oplossing voor komt?*

Antwoord 45

De sterke fluctuaties zijn inherent aan het gekozen pachtstelsel. Voor verdere toelichting op de berekening van de pachtstelsels verwijst ik u naar antwoord 7.

Overigens is er onderscheid tussen de pachtstelsels en de daadwerkelijke pachtprizen die boeren betalen. De pachtstelsels zijn de hoogst toelaatbare pachtprizen die nu jaarlijks worden vastgesteld, maar verpachters maken daar niet in alle gevallen gebruik van. De gemiddelde landelijke betaalde pachtprijs vertoont een rustiger verloop van de betaalde pachtprizen (tabel 3.1 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtstelselgeving, Kamerstuk 27 924, nr. 59).

Het voorstel van het akkoord van Spelderholt om fluctuaties in de pachtstelsels voor de huidige pachtvereenkomsten te dempen vergt nadere bestudering.

*Hiernaast wordt er door veel partijen gesteld dat wanneer de pachtprijs wordt vrijgegeven, deze aanzienlijk zouden stijgen. U meldt ook in uw brief Pachtbeleid (Kamerstuk 27 924, nr. 61), dat de geliberaliseerde pacht betrekkelijk hoge pachtprizen kent. Echter, uit gegevens in de evaluatie pachtstelselgeving (tabel 3.1 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtstelselgeving, Kamerstuk 27 924, nr. 59) blijkt dit niet. De prijzen voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht liggen dicht bij elkaar en voor geliberaliseerde pacht 6 jaar en korter (en dus geen prijsregulering kent) ligt de prijs zelfs lager dan de reguliere pacht. Kan de Staatssecretaris uiteenzetten hoe dit zit en waarom de aanname wordt gemaakt dat de pachtprizen aanzienlijk zouden stijgen door het vrijgeven van de prijzen.*

Antwoord 46

De prijsontwikkeling is bij vrijgeven van de prijzen afhankelijk van vraag en aanbod van grond (en de voorwaarden waaronder grond gebruikt kan worden). Aangezien de vraag naar grond op bedrijfsniveau groot is, zal dat mogelijk leiden tot een opwaartse prijsdruk. Maar de mate waarin is niet aan te geven, omdat dat afhangt van verschillende factoren, niet in de laatste plaats van de ontwikkeling van de bedrijfsuitkomsten in de (grondgebonden) landbouw.

De gemiddelde prijs van geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter uit de door de leden aangeduide tabel 3.1 ligt relatief laag, omdat hierin een relatief groot aantal overeenkomsten van Staatsbosbeheer is opgenomen. Zo heeft Staatsbosbeheer in 2015 40.467 ha in geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter (zie ook antwoord 18) op een totaal areaal geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter van 68.575 ha (in 2014, bron RVO, bewerking LEI-WUR). Staatsbosbeheer gebruikt tegenwoordig geliberaliseerde pachtvereenkomsten voor 6 jaar en korter, waar voorheen van met name eenmalige pacht gebruik werd gemaakt. Voor deze contracten geldt in verband met de beperkende voorwaarden voor de natuurdoelen veelal een gematigde pachtprijs, wat de gemiddelde prijs van alle geliberaliseerde pacht voor korte termijn omlaag haalt.

*De leden van de D66-fractie zijn er wel voorstander van dat bij de vaststelling van de pachtprijs wordt gekeken naar de agrarische verdien capaciteit van de grond en dat er niet alleen naar een systeem van «de hoogste bidder» wordt gegaan. Uitgangspunt moet duurzaam grondgebruik zijn, waardoor toekomstige generaties ook nog de beschikking hebben over grond in goede conditie. Een systeem waarbij winst op de korte termijn boven winst op de lange termijn wordt gesteld lijkt deze leden niet wenselijk.*

*De leden van de D66-fractie constateren dat op dit moment de grondmobiliteit laag is, dat er veel oudere boeren zijn en dat jonge en startende boeren problemen ervaren met het starten van een agrarisch bedrijf, bedrijfsovername of bedrijfsontwikkeling. Deze leden staan daarom positief tegenover de ontwikkeling van loopbaanpacht. Hierdoor kan grondmobiliteit worden bevorderd en innovatie worden gestimuleerd. Zij vragen de Staatssecretaris om in de uitwerking van nieuw pachtrecht serieus naar deze optie te kijken en ook mogelijkheden te onderzoeken om deze pachtvorm te stimuleren of andere fiscale voordeelloopties te onderzoeken zodat overdracht van de oude naar de jongere generaties wordt bevorderd en verpachters hun gronden beschikbaar stellen aan jonge agrariërs.*

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de SGP-fractie**

*De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende stukken en zij hebben hierover nog enkele vragen.*

*De Staatssecretaris heeft aangegeven dat de evaluatie «juist ook een economische invalshoek» zou moeten hebben. Een belangrijke vraag in dit verband is in hoeverre behoefte bestaat bij agrarische ondernemers, waaronder jonge boeren, aan pacht als financieringsinstrument. De evaluatie gaat hier niet heel diep op in. Pagina's 16 tot en met 18 van het evaluatierapport geven wel belangrijke bouwstenen voor de onderbouwing dat pacht een belangrijk financieringsinstrument is, maar in het rapport blijft dit verder onderbelicht. De leden van de SGP-fractie hechten grote waarde aan pacht als financieringsinstrument. De landbouw wordt steeds kapitaalintensiever, onder meer door stijgende grondprijzen. De grondprijs is op dit moment hoger dan de agrarische waarde. Tegelijkertijd nemen de inkomsten nog niet echt toe. Bij uitbreiding van het oppervlak landbouwgrond ondervinden bedrijven daarom liquiditeits- en financieringsproblemen. Pachtconstructies kunnen bedrijven financiële armsgaven geven. Zeker voor jonge boeren is pacht een belangrijk instrument om bedrijfsovername en -ontwikkeling mogelijk te maken. Verder wordt de (melk)veehouderij vanuit overheid en maatschappij gedwongen dan wel gestimuleerd om meer grond onder het bedrijf te brengen. Hoe ziet de Staatssecretaris de noodzaak en het belang van pacht als financieringsinstrument voor agrarische bedrijven? Weeg zij dit nadrukkelijk mee bij de uitwerking van een nieuw pachtstelsel?*

#### **Antwoord 47**

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik naar antwoord 1. Tevens merk ik op dat er in de landbouw nog steeds behoefte is aan pacht. Pacht is voor ondernemers vanuit financieel oogpunt een belangrijk alternatief voor eigendom van grond. Pacht is van belang voor boeren die onvoldoende kapitaal hebben voor eigen grond. Om te kunnen pachten is geen startkapitaal nodig. Een voordeel van pacht voor het agrarisch bedrijf is ook een bepaalde mate van flexibiliteit in de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld bij teelten waarvoor wisseling van gronden nodig is. Ik zie de noodzaak en het belang van pacht voor agrarische bedrijven en vind dat dit belang moet meewegen bij de uitwerking van een nieuw pachtstelsel.

*Een belangrijke vraag is of pachters en verpachters een gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben en, zo niet, of aan deze ongelijkheid iets gedaan moet worden. De heer Bruil gaat er min of meer vanuit dat pachters en verpachters een gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben. De leden van de SGP-fractie betwisten dat. Door verduurzaming en schaalvergroting hebben landbouwbedrijven meer grond nodig. Het beschikbare oppervlak neemt daarentegen af doordat landbouwgronden gebruikt of opgekocht worden ten behoeve van natuurontwikkeling, infrastructuur, woningbouw, enzovoorts. Ook is de grondmobiliteit laag. Daarbij komt dat pachters voor continuering van bedrijf en opbrengsten investeringen moeten doen in en maatregelen moeten nemen voor duurzaam bodembeheer, een goede waterhuishouding en verbetering van gebouwen. Zodra deze investeringen zijn gedaan en deze maatregelen zijn genomen, zit de pachter in een nadelige onderhandelingspositie. Dit geldt zeker als de kern van het bedrijf, inclusief gebouwen, gepacht wordt. Verder heb je te maken met productierechten en inkomstenstoeslagen die gekoppeld zijn aan grond of bedrijf. Ook hebben partijen die veel grond in eigendom hebben en verpachten, zoals institutionele beleggers en overheden, vaak een veel betere positie op de grondmarkt dan landbouwbedrijven. De leden van de SGP-fractie horen graag hoe de Staatssecretaris hier tegenaan kijkt. Is zij met deze leden van mening dat pachters en verpachters over het algemeen geen gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben?*

Antwoord 48

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar antwoord 9.

*Vervolgens is de vraag of aan deze ongelijkheid iets gedaan moet worden, ofwel: zijn er algemene belangen of redenen die bescherming van pachters rechtvaardigen? De leden van de SGP-fractie vinden van wel. Enerzijds wordt vanuit overheid en maatschappij aangestuurd op verduurzaming door eisen aan grondgebondenheid (veehouderij), bodemgebruik en stallen (emissies, dierenwelzijn). Dat betekent dat groeien in productiecapaciteit zonder gronduitbreiding lastiger wordt gemaakt. Anderzijds moet agrarisch grondgebruik concurreren met grondgebruik voor onder meer natuur, infrastructuur en woningbouw. Deze laatste vormen van grondgebruik worden veelal ingegeven vanuit algemeen belang. Beide ontwikkelingen die voortvloeien uit het algemeen belang zorgen voor stijging van de grondprijzen. Deze stijging van de grondprijzen vanwege het algemeen belang is een last voor landbouwbedrijven met weinig eigen grond en komt ten goede aan eigenaren van landbouwgrond. Daarbij komt de noodzaak en het belang van pacht als financieringsinstrument, zoals elders in haar inbreng door de leden van de SGP-fractie is aangegeven. Is de Staatssecretaris met deze leden van mening dat bescherming van pachters gerechtvaardigd is?*

Antwoord 49

Ja. Voor de argumenten om de positie van pachters te beschermen verwijs ik naar antwoord 1.

*De leden van de SGP-fractie delen op hoofdlijnen de probleemschets van de heer Bruil. Sinds 1995 zijn nauwelijks meer (nieuwe) reguliere pachtcontracten afgesloten. Daarentegen zijn juist wel veel kortlopende, geliberaliseerde pachtcontracten afgesloten en is er een toename van grijze en zwarte pacht. Pachters geven aan dat de liberale pacht te liberaal is, en verpachters dat de reguliere pacht te beschermd is. Het huidige pachtstelsel is tweeslachtig. De reguliere pacht heeft een hoog beschermingsniveau, maar de door de verpachter daarbij gewenste pacht prijs wordt door de pacht prijsbeschermer afgekap. De pacht prijsbeschermer pakt voor zittende pachters wel goed uit, maar «nieuwe» pachters kunnen*

*ernaar fluiten. De geliberaliseerde pachtovereenkomsten hebben weinig bescherming. Daar zou een relatief lage pacht prijs bij moeten horen. Dat is in de praktijk echter niet het geval. De leden van de SGP-fractie vinden daarom dat het functioneren van het pachtstelsel op dit moment niet bijdraagt aan duurzaam bodemgebruik en onvoldoende recht doet aan het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw.*

*Deze leden willen in dit verband graag onderstrepen dat de verschillende elementen van een nieuw of aangepast stelsel communicerende vaten zijn. De Staatssecretaris schrijft bijvoorbeeld dat zij nog wil onderzoeken of prijstoetsing van de «flexibele pacht» nodig is. De leden van de SGP-fractie vinden dat te vrijblijvend. Als we willen voorkomen dat de flexibele pacht de reguliere pacht wegdrukt, is het niet verstandig om de prijsvorming bij flexibele pacht vrij te laten. Verder lijkt de Staatssecretaris aan te sturen op beperkt overgangsrecht. Dat wringt met de voorgestelde vrije prijsvorming bij het aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten, zoals in de inbreng van de leden van de SGP-fractie wordt aangegeven. De mate van prijsbescherming bij nieuwe reguliere pachtcontracten mag wat deze leden betreft niet losgekoppeld worden van de wijze waarop het overgangsrecht ingevuld wordt. Zeker als gekozen zou worden voor een relatief beperkte overgangstermijn, vinden de leden van de SGP-fractie dat niet volstaan kan worden met vrije prijsvorming bij het afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten. Deze leden horen graag de reactie van de Staatssecretaris.*

Antwoord 50

Het overgangsrecht moet worden vormgegeven als integraal onderdeel van het nieuwe pachtstelsel. Bij de uitwerking en duur van het overgangsrecht zal ik rekening houden met de wijze waarop het nieuwe stelsel verschilt van het oude stelsel.

*De Staatssecretaris stuurt in lijn met het Akkoord van Spelderholt aan op vrije prijsvorming bij het aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten. De markt moet dan bepalen hoe het opbrengend vermogen van de grond in de pacht prijs verdisconteerd wordt. De leden van de SGP-fractie vragen zich, los van de discussie over het overgangsrecht, daarbij nog wel af of, gelet op de in veel gevallen ongelijkwaardige positie van de pachter ten opzichte van de verpachter, in de pacht prijsvorming voldoende rekening gehouden zal worden met het opbrengend vermogen van gronden. Hoe schat de Staatssecretaris dit in? In hoeverre biedt het generieke contractrecht nog een vorm van bescherming?*

Antwoord 51

Landbouwgrond is in Nederland een schaars goed en dat geldt zowel voor grond in eigendom als voor pachtgrond. Hoewel er in het algemeen een relatie is met het opbrengende vermogen van de grond, kan niet voorkomen worden dat regionaal hoge prijzen worden betaald voor eigendomsgrond en pachtgrond.

*De leden van de SGP-fractie vinden zorgvuldig overgangsrecht belangrijk. Er worden overgangstermijnen van 6–25 jaar genoemd. Deze leden vinden dat te kort. Zittende pachters hebben hun bedrijf en leven ingericht op bestaande overeenkomsten en zekerheden en hebben ook investeringen gedaan met het oog op bedrijfsopvolging. De genoemde overgangstermijnen doen daar onvoldoende recht aan. Temeer daar in het Akkoord van Spelderholt vrije prijsvorming voor het afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten voorgesteld wordt. De Staatssecretaris schrijft dat bij onbeperkt overgangsrecht verpachters met bestaande reguliere pachtovereenkomsten onevenredig benadeeld worden ten opzichte van verpachters die onder het nieuwe pachtrecht verpachten en dat onbeperkt*

*overgangsrecht daarom ongewenst is. De leden van de SGP-fractie zetten vraagtekens bij deze stellingname. Verpachters die onder het nieuwe pachtrecht gaan verpachten, verpachten dan grond die op dat moment een vrije verkeerswaarde heeft. Verpachters met bestaande overeenkomsten verpachten grond die een lagere waarde heeft, de verpachte waarde. Verder wijzen deze leden erop dat de zittende pachter een heel andere positie heeft. Hij heeft investeringen gedaan, ook voor de lange termijn, waaronder investeringen gericht op bedrijfsovername. Hij kan niet zoveel kanten op. Een nieuwe pachter heeft een veel onafhankelijker positie. Weegt de Staatssecretaris deze elementen ook mee bij haar standpuntbepaling omtrent het overgangsrecht? Welke overgangstermijn heeft de Staatssecretaris in gedachten?*

Antwoord 52

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik naar antwoord 2.

*LTO Nederland heeft voorgesteld om de besluitvorming over het overgangsrecht met betrekking tot bestaande reguliere pacht uit te stellen tot inzichtelijk is hoe de nieuwe pachtvormen in de praktijk functioneren. Hoe kijkt de Staatssecretaris hier tegenaan?*

Antwoord 53

Dit vind ik geen reëel voorstel. Zoals ik bij de antwoorden 2 en 50 al heb aangegeven maakt het overgangsrecht integraal deel uit van de herziening van het stelsel. Het voorstel van LTO is ook onwenselijk omdat het met name de zittende groep reguliere pachters voor niet nader te bepalen tijdvak geen zekerheid geeft over hun toekomstige positie. Vanuit het ondernemersbelang gezien is dat onwenselijk.

*Ongeveer één derde van het pachtareaal bestaat uit grijze en zwarte pacht. De leden van de SGP-fractie maken zich zorgen over dit grote aandeel grijze en zwarte pacht. Kan de Staatssecretaris meer inzicht geven in het voorkomen van grijze (schriftelijk, niet geregistreerd) respectievelijk zwarte (mondeling) pacht? Kan de Staatssecretaris aangeven hoe vaak zich in de praktijk problemen voordoen met deze pachtvormen? Hoe verhouden grijze en zwarte pacht zich tot de verplichtingen van artikel 317 en 318 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7? Hoe gaat de Staatssecretaris ervoor zorgen dat pachtovereenkomsten vastgelegd en geregistreerd worden?*

Antwoord 54

Voor de omvang verwijs ik u naar antwoord 5; in 2013 valt 249.000 hectare van het totale areaal landbouwgrond in Nederland onder «overige gebruikstitels» (13% van het totaal). Dit areaal is vrijwel geheel in gebruik op basis van informele pacht, dat wil zeggen pacht die niet bij de grondkamer is geregistreerd. Problemen met grijze of zwarte pacht zijn mij niet bekend.

Zwarte pacht voldoet niet aan de verplichtingen als omschreven in de artikelen 7:317 en 318 van het Burgerlijk Wetboek. Grijze pacht voldoet niet aan de verplichting als omschreven in artikel 7:318 van het Burgerlijk Wetboek. Schriftelijke vastlegging en registratie wordt gestimuleerd door voornoemde artikelen. Artikel 7:317 van het Burgerlijk Wetboek biedt pachter of verpachter de mogelijkheid schriftelijke vastlegging van de overeenkomst te vorderen. Artikel 7:322 van het Burgerlijk Wetboek geeft een extra stimulans om over te gaan tot registratie. Krachtens dit artikel kan een verpachter geen rechtsoverdracht tot betaling van de pachtprijs tegen de pachter instellen en geldt de overeenkomst voor onbepaalde tijd. In de praktijk beroepen partijen zich zelden op bovenstaande artikelen.

Ik vind het essentieel dat een nieuw stelsel recht doet aan de praktijkwensen van pachters en verpachters, zodat er minder pachters en verpachters zullen kiezen voor zwarte of grijze pacht.

*Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) heeft afgelopen jaar verschillende gronden via openbare inschrijvingen voor kortdurende liberale pacht uitgegeven. Daarbij is voor hoge pachtbedragen ingeschreven, tot wel 2.751 euro per hectare. Dit jaar wil het RVOB opnieuw pachtgronden via openbare inschrijving aanbieden. De leden van de SGP-fractie vinden dit een zorgelijke ontwikkeling. Het gaat om kortdurende liberale pacht, waarbij, gelet op de hoge pachtbedragen, door de pachter geprobeerd zal worden om in enkele jaren zoveel mogelijk uit de grond te halen, waarbij na afloop van de pacht een uitgemergelde grond achter gelaten zal worden. Deze leden vinden dat dergelijke openbare inschrijvingen en pachtbedragen niet bijdragen aan duurzaam bodemgebruik en voorbijgaan aan het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw. Zij willen er daarbij op wijzen dat deze prijsvorming veel invloed heeft op de prijsvorming bij andere pachtovereenkomsten. De leden van de SGP-fractie horen graag hoe de Staatssecretaris hier tegenaan kijkt en of zij bereid is ervoor te zorgen dat de RVOB haar handelwijze aanpast.*

Antwoord 55

Voor antwoord op deze vraag verwijs ik naar antwoord 20.

*Er zijn verschillende soorten verpachters: particuliere verpachters (boeren, landgoedeigenaren), institutionele beleggers en overheden. De leden van de SGP-fractie constateren dat er geen gelijk speelveld is tussen deze groepen verpachters. Particuliere verpachters moeten een deel van de pachtopbrengst naar de fiscus brengen (vermogensrendementsheffing), terwijl institutionele beleggers en overheden daar geen last van hebben. Juist voor particuliere verpachters is het directe rendement (pachtopbrengst) belangrijker dan voor de institutionele beleggers. De laatste rekenen meer met het indirecte rendement in de vorm van waardevermindering van de grond. Deze leden vragen of het voor het functioneren van het pachtstelsel niet beter zou zijn als particuliere verpachters meer overhouden van de pachtopbrengsten en minder fiscaal benadeeld worden ten opzichte van institutionele beleggers en overheden. Wil de Staatssecretaris ervoor zorgen dat hiernaar gekeken wordt in het kader van de herziening van het fiscale stelsel? De leden wijzen in dit verband ook op punt 18 uit het Akkoord van Spelderholt.*

Antwoord 56

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik naar antwoord 33.

*In het Akkoord van Spelderholt blijven de grondkamers een rol spelen. De leden van de SGP-fractie waarderen dat positief. Er blijft een vorm van arbitrage nodig. Grondkamers spelen daarin tot nu toe een goede rol en hebben veel specifieke expertise. Is de Staatssecretaris voornemens de grondkamer als instituut te handhaven?*

Antwoord 57

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar antwoord 25.