

# 2de vergadering

Dinsdag 10 oktober 1995

Aanvang 13.30 uur

## Voorzitter: Tjeenk Willink

Tegenwoordig zijn 63 leden, te weten:

Baarda, Batenburg, De Beer, G. van den Berg, J.Th.J. van den Berg, De Boer, Van den Broek-Laman Trip, Dees, Van Dijk, Gelderblom-Lankhout, Van Gennip, Ginjaar, Glastra van Loon, Glasz, Grewel, Grol-Overling, De Haze Winkelman, Heijmans, Heijne Makkreel, Hendriks, Hessing, Van Heukelum, Hilarides, Hirsch Ballin, Hofstede, Holdijk, Jaarsma, De Jager, Jurgens, Korthals Altes, J. van Leeuwen, Linthorst, Lodewijks, Loudon, Luijten, Luimstra-Albeda, Lycklama à Nijeholt, Michiels van Kessenich-Hoogendam, Pit, Pitstra, Le Poole, Postma, Rensema, Rongen, Roscam Abbing-Bos, Schoondergang-Horikx, Schuurman, Schuyer, Staal, Stevens, Talsma, Tjeenk Willink, Varekamp, Ter Veld, Veling, Verbeek, Vriskoop, Werner, De Wit, Wiltgens, Van de Zandschulp, Zijlstra en Zwerver,

en de heer Van Aartsen, minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat zijn ingekomen berichten van verhindering van de leden:

Bierman, wegens ziekte;

Braks en Cohen, wegens bezigheden elders;

Boorsma, Tuinstra en Eversdijk, wegens verblijf buitenslands.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

De **voorzitter**: De ingekomen stukken staan op een lijst, die in de zaal ter inzage ligt. Op die lijst heb ik voorstellen gedaan over de wijze van behandeling. Als aan het einde van de vergadering daartegen geen bezwaren zijn ingekomen, neem ik aan, dat de Kamer zich met de voorstellen heeft verenigd.

(Deze lijst is, met de lijst van besluiten, opgenomen aan het eind van deze editie.)

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Regels voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Wet vervoer gevaarlijke stoffen) (23250).**

Dit wetsvoorstel wordt zonder beraadslaging en zonder stemming aangenomen.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Pachtwet (22705).**

De beraadslaging wordt geopend.

De heer **Van Gennip** (CDA): Mijnheer de voorzitter! De spanning tussen de eigenaar, het eigendom, en de bewerker, de bewerking, van de grond is een van de klassieke thema's in de sociale en politieke strijd, op alle continenten en in alle tijden. De grond aan hen die haar bewerken, la tierra al quien la trabaja, is de kernzin van strijdlieden en van menige streekroman. Deze spanning is verantwoordelijk geweest voor menige burgeroorlog en oproer. Ook in onze gewesten heeft tot in de jaren dertig die

spanning, het niet goed geregeld zijn, het niet corrigeren van de markt, geleid tot verscheuring van plattelandsgemeenschappen, verpaupering en achterblijvende investeringen. De jaarpacht van de uiterwaarden was daarbij een markeringspunt.

Om dit klassieke probleem op te lossen, stelde nog slechts vijftig jaar geleden de Nederlandse Volksbeweging, dus ook de vrijzinnig liberalen, voor om dan maar alle grond te nationaliseren. De echo's van deze keuze zijn blijven doorklinken tot ver in de jaren zeventig. De tijden veranderen, voorzitter. Bij de behandeling van de wijziging van de Pachtwet op dit moment, hebben ook de sociaal-democraten en andere erfgenamen van deze gedachte meegewerkt aan liberalisatie. Dat is ook vanuit ons standpunt gezien zeer begrijpelijk.

Mijn fractie steunt de onderliggende gedachte om de pacht in Nederland te behouden als instrument voor een verantwoord grondgebruik. Het is een zaak van evenwichten en voor andere marktcorrigerende, -ordenende en -beschermingsmaatregelen niet oninteressant. Immers, zoals meer niet bijtijds herijkte beschermingsinstrumenten ± ik leer van de minister ± heeft de tijdgebonden beschermingsconstructie soms, in onze dagen, juist een averechts effect gekregen. Als marktordening leidt tot drastische marktverkleining of, om het iets moderner te zeggen, tot contractie van de kring van de insiders, is er iets grondig mis.

Niet dat wij zo ongelukkig zijn, voorzitter, met de merkwaardige onbedoelde effecten van de naorlogse pachtbescherming. Het zeer onaantrekkelijk worden van de verpachting heeft zeker geleid tot

## Van Gennip

een wezenlijk andere verhouding tussen eigendom en pacht. En dat heeft, met name via hypotheekregeling, weer geleid tot grote investeringen en modernisering, ook van relatief kleinere bedrijven. Pachtbescherming werd in feite pachteliminatie. Maar nu komen wij tot de conclusie dat een nog verdere uitstoot omslaat in negatieve consequenties voor de gehele agrarische sector, niet alleen voor de potentiële pachters. Een vergelijking met sommige tijdgebonden andere sociale beschermingsconstructies dringt zich daarom op. Het pachtareaal neemt dramatisch af en waar er nog verpacht wordt, beweegt zich waarschijnlijk een belangrijk gedeelte binnen het grijze en zwarte circuit. Economisch-rationele beslissingen worden gefrustreerd door overbescherming.

Daarom zijn wij méét de commissie-De Koning overtuigd van de urgentie van herflexibilisering van de pacht en voorstander van experimentele vormen, van de introductie van de teeltpacht, van de eenmalige pacht en ook van de afschaffing van achterhaalde bepalingen als een strafrechtelijke sanctie en een correctie op het meest stekende punt uit de oude pachtbescherming, de eenzijdige bevoordeling van degene die van het voorkeursrecht tot aankoop gebruik wil maken.

Echter, voorzitter, het wetsvoorstel heeft in de Tweede Kamer een wel heel stevige beurt gekregen. Wij zijn om milieuhygiënische en economische motieven een groot voorstander van de introductie van teeltpacht, maar als vruchtwisseling het aangelegen motief is, ontgaat ons de logica om de kring van vraag en aanbod hier uit te breiden tot mensen die zelf geen producent zijn.

Wij zijn voor de eenmalige pacht omdat wij volledig kunnen begrijpen dat bijvoorbeeld boeren om economische of persoonlijke redenen voor een beperkte tijd eens grond willen aanbieden dan wel in gebruik willen nemen, maar als het motief die tijdelijkheid is, zonder zware pachtersbescherming, waarom worden dan de specifieke bepalingen die daarop betrekking hebben, niet buiten werking gesteld maar wordt ook de prijscontrole bij amendement geheel achterwege gelaten? En dan is er nog de geamendeerde bepaling dat eenmalige pacht niet gebonden is aan de grond maar aan de

eigenaar. Elke eigenaar mag zo gebruik maken van het opzij zetten van alle beschermingsconstructies. Het heeft ons verbaasd dat op die manier een wetsvoorstel enigszins uit zijn scharnieren wordt gedraaid.

Voorzitter! Er moet flexibilisering van de pacht komen. Dat houdt twee zaken in. In de eerste plaats moeten boeren ± laat ik het wat primitief uitdrukken ± van gelijke klassen grond aan elkaar kunnen blijven verpachten en grond van elkaar kunnen pachten. In de tweede plaats moet pachtgrond als belegging ook voor niet-agriculteurs een redelijk rendement opbrengen. Deze twee uitgangspunten passen geheel in de filosofie die wij bij het Structuurschema groene ruimte hebben proberen te ontvouwen. Flexibiliteit in grondgebruik, maar vooral voorkomen dat doordat er alleen maar verkocht kan worden, het kapitaal uit de agrarische sector wegstroomt. Indien mogelijk moet er, in tegendeel, voor worden gezorgd dat beleggen in landbouw en natuur zo aantrekkelijk is dat het geld weer van de stad naar het land stroomt. Dat is een kwestie van evenwicht en van maatvoering want nooit zal het eigendomsbegrip in onze filosofie voor grond hetzelfde zijn als voor bijvoorbeeld een consumptie-artikel.

Voldoet het voorliggende wetsvoorstel aan deze ijkpunten? Voorzitter! Wij zijn blij dat een serieuze poging wordt gedaan om op de grondmarkt het pachtinstrument te behouden. De hier ten principale gecreëerde mogelijkheden, tezamen met een realistisch prijsbeleid, kunnen tot gevolg hebben dat pacht in het onderlinge economische verkeer van de boeren weer een normaal instrument wordt bij grondtransacties. Ook kunnen hiermee veel grijze en zwarte transacties weer in het witte circuit worden gebracht en kan dit het voor vermogensbezitters, waaronder institutionele beleggers, weer aantrekkelijk maken om geld naar de agrarische sector te laten vloeien.

Maar ± en hier zijn wij verscheurd, voorzitter ± als de representant van de belangrijkste institutionele beleggers zelf al zegt dat de maatvoering zoek is bij het loslaten van de bescherming, als niet alleen de kring van direct-belanghebbenden maar zoveel experts wijzen op het gevaar van volledige uitholling van de normale pachtbescherming en het gevaar van drastische prijsopdrijving,

als ook niet-deskundigen op hun vingers kunnen natellen dat het loslaten van de verbinding van het begrip "eenmaligheid" met een bepaald stuk grond gewoon tot alternatief gebruik zal leiden, dan, dan hebben wij twijfels. Wij betreuren de introductie van niet-producenten bij de teeltpacht. Wij betreuren het afwijzen van CDA-voorstellen inzake een prijstoets bij de eenmalige pacht, ja, zelfs het afzien daarvan door de regeringspartijen in de Tweede Kamer nadat zij in een eerder stadium in het voorlopig verslag daarop zozeer hadden aangedrongen. Wij betreuren vooral op grond van de kwaliteit van de wetgeving de ont koppeling van grond en eenmaligheid. Door deze drievoudigheid treedt er naar ons gevoelen een negatieve synergie op.

Voorzitter! Wij danken de minister voor zijn antwoorden, gegeven in het voorlopig verslag en het nader voorlopig verslag, maar op geen van deze drie punten klonken de antwoorden erg overtuigend. Vooral hier, in deze Kamer, moeten wij de vinger leggen op een zo voor de hand liggende, op een presenteerblaadje aangeboden mogelijkheid van wetsontwijking, zoals is bewerkstelligd met het amendement, gericht op ont koppeling van eenmaligheid en perceel.

Er is nog iets anders. Dit kabinet heeft lastenverlichting tot het watermerk van haar beleid gemaakt. Wij weten allen hoe het in de landbouw is gesteld. De combinatie nu van de effecten van deze wijziging die ongetwijfeld prijsopdrijvend zal werken ± zowel wat de prijs betreft van de onder deze nieuwe regeling vallende pacht als, indirect voor de normale pacht ± in combinatie met het Pachtnormenbesluit, zal een zeer zware lastenverhoging tot gevolg hebben. Als ik hierbij denk aan de 15% pachtstijging in 1993, gecombineerd met de aanslag voor de helft van de waterschapslasten, gecombineerd met de forse verhoging van de huur van bedrijfsgebouwen, wordt die produktiefactor grond en bedrijf in korte tijd wel heel erg verzwaard. De fractie van het CDA in de Tweede Kamer heeft met het oog op deze combinatie juist gepleit voor een zekere temporisering maar de minister heeft dit afgewezen. Dat vinden wij niet begrijpelijk voor degenen die staan in de traditie van lastenverlichting en van de kreet "de

## Van Gennip

grond aan de bewerker". Wat ons betreft wegen de genoemde bezwaren, vooral die van ontkoppeling, zwaar. Wij realiseren ons daartegenover dat het om een experiment gaat en dat door middel van een algemene maatregel van bestuur verder ingegrepen kan worden in de prijsontwikkeling, al stellen wij ons daar niet alles bij voor. Wij realiseren ons ook dat de minister een evaluatie heeft aangekondigd, waarbij een toetsing kan plaatsvinden op de door velen gevreesde ontsporing van deze wet.

Ontsporing of dreigende ontsporing? Op welk moment moeten wij zien of de signalen op rood staan om die ontsporing nog te voorkomen? Dat kan niet heel lang na nu zijn, want niets is zo moeilijk als een bepaalde maatschappelijke ontwikkeling op dit terrein die zich op grond van bepaalde wetten in beweging heeft gezet, weer te corrigeren.

Alles afwegende zouden wij het liefst terug willen naar het oorspronkelijke wetsontwerp, maar wij zouden de minister op dit moment willen vragen, aan te geven welke maatregelen en garanties er zijn dat de eenmalige pacht niet verwordt tot verpachting voor onbepaalde tijd. Welke ijkpunten ziet de minister voor het in werking stellen van een prijsstoets? Is dat bijvoorbeeld de gedachte om te koppelen aan de nieuwe pachtnormen? Vervolgens: welk betrouwbaar instrument heeft de minister en welke ijkpunten heeft hij om te constateren, of deze nieuwe vormen van pacht de normale vormen van pacht zouden verdringen? Tot slot: op welke termijn op z'n vroegst kan de minister tot de toegezegde evaluatie komen? Kan bij die evaluatie ook de ongelukkige combinatie betrokken worden van het loslaten van de prijsstoets en de niet-gebondenheid aan de grond van de eenmalige pacht? Wij zien de antwoorden van de minister daarop, op het punt van onze bezwaren en over de wijze en het tijdstip waarop hij zich in deze moeilijk vatbare materie toch een oordeel wil vormen over de vraag naar een evaluatie of naar een post mortem-onderzoek wat de traditionele Pachtwet betreft met belangstelling tegemoet.

De heer **Pit** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! In onze samenleving zijn

wij op tal van terreinen op zoek naar een nieuw evenwicht. Ik denk dat dit ook van toepassing is op de wijziging in de Pachtwet. De Pachtwet zoals die in de jaren vijftig gestalte heeft gekregen, was in feite een antwoord op de wantoestanden die voor de Tweede Wereldoorlog rondom pachten bestonden. Nu wordt geprobeerd, toen niet bedoelde neveneffecten van de Pachtwet, de bescherming van de pachter en de wens tot veiligstelling van de continuïteit van boerenbedrijven tegen te gaan.

Naar mijn idee is in de Tweede Kamer heel zorgvuldig gezocht of men via deze wetswijziging kon komen tot een nieuw evenwicht, waarin enerzijds de bescherming van de pachter en het veilig stellen van de continuïteit van het bedrijf overeind bleef en aan de andere kant er ook een redelijke vergoeding en een redelijke positie is voor de eigenaar-verpachter. Er is dus gezocht naar een balans tussen de wens naar meer liberalisering, meer marktwerking en meer flexibilisering, maar met nadruk met behoud van de reguliere pacht. En, zoals mijn partijgenoot Servaas Huys in de Tweede Kamer het zei, het is een moeilijke zoektocht, die nog niet is afgelopen en naar mijn gevoel ook vandaag nog niet is afgelopen. Wij gaan er nog verder mee. In de toekomst zal moeten blijken of dit een goede wetswijziging is.

De vraag waarvoor wij staan is of wij een zekere koudwatervrees moeten hebben voor wellicht niet beoogde neveneffecten. Zijn er toch weer tal van slimmeriken, die in de wet mogelijkheden zien om tot niet gewenste ontwikkelingen te komen? Zal de marktwerking toch niet leiden tot een prijsontwikkeling die niet goed is, niet in het belang van de landbouw, maar ook niet in het belang van onze samenleving, bijvoorbeeld het meer extensieve gebruik van de grond? Hoe kun je bewerkstelligen dat met het zoeken naar nieuw evenwicht het samengaan van zorg, onrust en onzekerheid wordt beperkt?

De Tweede Kamer heeft geprobeerd dat via de evaluatie veilig te stellen. De minister heeft gezegd dat hij niet vier jaar zal wachten, maar dat hij in 1997 al zal komen met een opzet voor die evaluatie. Hij zal ook kijken of die evaluatie niet snel uitgevoerd kan worden en of niet al nu, beginnende bij het ingaan van de

wetswijziging, de gegevens verzameld kunnen worden om tot een snelle evaluatie te komen. Is het niet mogelijk, in de berichten over de situatie op de grondmarkt en rond de grondprijzen, die naar ik meen twee keer per jaar worden uitgegeven, ook de ontwikkeling van de pachtprijzen op te nemen? Als die aan het parlement worden gestuurd kan zowel de minister als het parlement zelf alert zijn wanneer het moment is aangebroken om bij te sturen.

Dat moet men niet te vroeg doen, omdat men voldoende gegevens moet hebben, maar ook niet te laat, zodat ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. Ik ben het met collega Van Gennip eens, dat wij niet kunnen ontkennen dat in het zoeken naar nieuw evenwicht op tal van terreinen de agrarische sector wel erg zwaar getroffen wordt. Het is dan goed om binnen de gegeven mogelijkheden niet meer onzekerheid te laten bestaan dan strikt nodig is. Wanneer er bijgestuurd moet worden, is het ook van belang dat dit zo snel en zo verantwoord mogelijk gebeurt.

De wetswijziging is met algemene stemmen aangenomen in de Tweede Kamer. Mijn fractie, die over het algemeen een zekere zorg heeft over uitkomsten van de marktwerking, staat er zeker niet onsympathiek tegenover. Met collega Van Gennip heeft zij toch wel zorg of de uitwerking zal zijn zoals zij bedoeld is. Wij zien niet alleen de beantwoording door de minister op de vraag die ik hem gesteld heb over de opnemings van de ontwikkeling van de pachtprijzen in het bericht over de grondprijzen, maar ook op de vragen die collega Van Gennip heeft gesteld, met belangstelling tegemoet. Dat is van belang bij het bepalen van ons standpunt of wij met de wetswijziging akkoord gaan, ja dan nee.

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter! Men kan in redelijkheid niet volhouden dat dit wetsvoorstel een overhaaste behandeling ten deel is gevallen. Meer dan drie jaar na indiening bij de Tweede Kamer ligt het ten slotte vandaag ter plenaire afhandeling in deze Kamer voor. Ik laat dan nog maar buiten beschouwing dat het besluit tot het heroverwegingsonderzoek betreffende de pachtwetgeving reeds in 1987 door de ministerraad werd

## Holdijk

genomen. Men kan evenmin op goede gronden stellen, dat de behandeling in deze Kamer niet serieus en nauwgezet is voorbereid. In twee schriftelijke rondes zijn alle enigszins voor de hand liggende vragen van de zijde van de Kamer naar voren gebracht en consciëntieus beantwoord. In die omstandigheden moeten er deugdelijke redenen zijn om toch bij de plenaire behandeling nog het woord te vragen.

Die argumenten zijn er ± het zal niet verbazen ± mijns inziens. Daar is in de eerste plaats het feit dat behandeling van een substantiële wijziging van de Pachtwet een vrij zeldzame gebeurtenis is in de Kamer. In de tweede plaats is voldoende gebleken dat dit voorstel, ondanks de langdurige voorbereiding, nog steeds niet op de onverdeelde instemming van alle belanghebbenden mag rekenen. In de derde plaats zou ik menen dat er enige aanleiding bestaat om bij deze gelegenheid enkele algemene opmerkingen te maken over het pachtbeleid, nu het voorstel in zekere zin getuigt van een wending in dat beleid.

Mijn bijdrage aan deze gedachtenwisseling in eerste termijn zal om de genoemde redenen bestaan in enerzijds een terugblik op het ontstaan van de huidige pachtwetgeving en de ontwikkeling daarvan en anderzijds in een poging tot vooruitblikken, alles naar aanleiding van het voorliggende wetsvoorstel.

Eerst dus een blik achterwaarts. De eerste voornemens om voor de pachtvereenkomst een bijzondere wettelijke regeling te treffen moeten gesitueerd worden in de jaren van het interbellum en met name in de crisisjaren, die ook voor de landbouw van diep ingrijpende betekenis zijn geweest. Al veel eerder, tijdens de crisis in de landbouw in de laatste decennia van de vorige eeuw, werden klachten en wensen vernomen met betrekking tot het pachtwezen, voortkomende uit de weinig rechtszekere positie van de landbouwer-pachter. Tot voorstellen voor wettelijke ingrepen kwam men toen niet van regeringswege. Zo bleef de gewone huurovereenkomst van het Burgerlijk Wetboek van 1838 de pachtverhouding beheersen.

Het eerste regeringsontwerp betreffende speciale pachtwetgeving, overigens in de vorm van een aantal nieuwe artikelen in het Burgerlijk Wetboek, dateert van 1929. Dit

ontwerp werd, na een bewogen parlementaire behandeling, op 5 februari 1932 met 25 tegen 21 stemmen in deze Kamer verworpen. De motieven voor verwerping waren gelegen in het feit dat men in het voorstel een onaanvaardbare aantasting van twee grondbeginselen van onze rechtsorde zag: het eigendomsrecht en de contractsvrijheid. Die aantasting achtte men vooral gelegen in de voorstellen tot invoering van een continuatierecht tot tien jaar en in de mogelijkheid van rechterlijk ingrijpen in de prijs.

Ik vat het samen: een meerderheid in deze Kamer verzette zich tegen het dwingend-rechtelijk karakter en tegen de in de voorstellen opgenomen prijsbeheersing.

Merkwaardigerwijze werd de voorganger van de huidige Pachtwet, die van 1937, op 28 mei 1937 wél aangenomen door deze Kamer met 28 tegen 14 stemmen. Dit is merkwaardig, omdat het ontwerp van 1935 veel verder ging dan dat van 1929. Wellicht moet de verklaring hiervoor gevonden worden in de omstandigheden in de agrarische wereld van dat moment. Dan volgt in 1941 als bezettingsmaatregel het Pachtbesluit dat zich, ook merkwaardig, ondanks de bevrijding tot de huidige Pachtwet van 1958 weet te handhaven.

Het pachtwetstelsel van 1958 zou ik een milde vorm van socialisatie willen noemen. Misschien is dat niet zo verwonderlijk als men zich realiseert dat de voorzitter van de commissie die de wet voorbereidde een socialist was van niet onvermaarde huize en het eigenlijke wetgevingstraject onder de regie van drie socialistische ministers (Samkalden, Vondeling en Hofstra) werd doorlopen.

Thans kom ik te spreken over de doeleinden en de effecten van het pachtregime zoals dat in 1937 gestalte kreeg en met een aantal wijzigingen in 1958 sedertdien werd voorgezet. De Pachtwet was gericht op de toenmalige markt-omstandigheden, waar sprake was van een vraagmarkt, schaarste aan grond en dientengevolge een (te) hoge prijs voor het gebruik van landbouwgrond. Er is gezocht naar een geconcretiseerd evenwicht in belangen. Niet bestreden kan echter worden dat het algemeen landbouwbelang voorop stond, dat vervolgens op het belang van de pachter acht werd geslagen en dat ten slotte de

belangen van de verpachters, particulieren en institutionele beleggers, een plaats kregen. Mogelijk is vol te houden dat het evenwicht dat op dat moment werd nagestreefd, geëigend was onder die omstandigheden.

Hoe dan ook, in elk geval kwam vrij spoedig aan het licht dat het dwingend-rechtelijk regime samen met het stelsel van rigide pachtprijsbeheersing een voorspelbaar contra-effect opriepen. Als de markt-omstandigheden zich in die zin wijzigden dat de pachtprijzen geen gelijke tred houden met de prijzen op de vrije grondmarkt, ontstaan er onevenwichtigheden. Bij een te lage pachtprijs zal de schaarste aan verpachte grond toenemen. Anders gezegd, het areaal verpachte grond zal afnemen. Het geeft altijd spanningen als de overheid een markt wil beheersen, in het bijzonder als men een deelmarkt probeert te beheersen. Het is geen houdbare situatie als de pachtprijs volledig aan de zeggenschap van partijen is onttrokken.

Het pachtregime heeft vandaag een zodanige vorm aangenomen dat wij al enige tijd spreken van pachtdruk en van pachtservituut. En dat wil wat zeggen. Het willen bevrozen van maatschappelijke en economische ontwikkelingen is zelden effectief en veel vaker contra-productief. Dat verschijnsel doet zich mijns inziens ook rondom de Pachtwet voor. Men kan in redelijkheid nu eenmaal niet verwachten dat er bijvoorbeeld bij talrijke verpachters de bereidheid bestaat om jaar in jaar uit genoeg te nemen met een totaalrendement van verpachte grond dat ligt beneden dat van staatsobligaties en dat soms zelfs lager is dan de inflatie. Zoiets loopt vroeger of later spaak.

In veertig jaar tijd is het areaal verpachte grond teruggelopen van 54% naar 30% van de totale oppervlakte aan landbouwgrond. De grootste vermindering heeft zich afgetekend tussen 1958, de laatste Pachtwet, en 1982. De laatste ingrijpende pachtwetwijziging, die van 1984, die een zekere versoepeling van het pachtregime beoogde te bewerkstelligen, lijkt, tenminste tijdelijk, enig effect te hebben gehad. De cijfers wijzen in die richting. Hierbij is nog aan te tekenen dat een deel van de pachtafname, zoals die zich in de statistieken weerspiegelt,

## Holdijk

volstrekt niet als dramatisch behoeft te worden beschouwd. Ik denk in het bijzonder aan de maatschapsverhoudingen die in het kader van bedrijfssovername worden aangegaan.

Voor een goed begrip, intussen is het verschijnsel van vermindering van het pachtareaal niet te negeren of te bagatelliseren. En bij herhaling verzekeren alle partijen/belanghebbenden, inclusief de overheid, dat de vermindering van het pachtareaal tot staan moet worden gebracht. Ik noemde als een van de oorzaken de primaire factor van de gewijzigde markt-omstandigheden. Die vragen om een nieuw evenwicht, zoals de heer Pit zojuist opmerkte. Men kan echter ook de vraag stellen waarom niet eerder en effectiever tot een bijstelling van de Pachtwet is gekomen. Zoekend naar een antwoord op die vraag, overheerst bij mij de gedachte dat het zich heeft gewroken dat de pachtwetregeling werd gezien in het kader van een belangentegenstelling tussen pachters en verpachters. Alsof niet beide partijen belang hadden bij de instandhouding van de pacht!

Men heeft onvoldoende ingezien, althans tot zich door laten dringen, dat zulk denken op termijn het einde van het pachtinstituut van particuliere grondeigenaren inluidt. Ik ben geneigd dit toe te rekenen aan de voorlieden van de belangenorganisaties en aan de politiek. Zoals dikwijls het geval is, is een eenzijdige kijk op belangenbehartiging op termijn fataal voor het te behartigen belang en de belanghebbenden. Ik noem als voorbeeld de huurwetgeving, vooral aangaande de kamerverhuur. Nog niet zo lang geleden hebben wij in dat kader hier een voorstel behandeld ter versoepeling en voor gelimiteerde vrijstelling van inkomstenbelasting. Andere voorbeelden zijn de arbeids- en de vreemdelingenwetgeving. Daarbij doen zich dus vergelijkbare effecten voor.

Genoeg over de oorzaken van de teruggang van de pacht. Intussen is er het feit dat de Pachtwet haar doel voor een belangrijk deel dreigt te missen. Uit een oogpunt van algemeen (landbouw)belang vormt de pacht immers een belangrijke financieringsbron. Met het oog op het belang van partijen wilde de wet een evenwicht bereiken tussen bedrijfscontinuïteit voor de pachter en een redelijke vergoeding voor de

verpachters. Deze doelstellingen, zeker in samenhang, dreigen teloor te gaan. Wat te doen?

Ik begin met de eerste doelstelling, vaak als derde genoemd: het algemeen landbouwbelang. Er wordt, niet in de laatste plaats ook van politieke zijde, veel lippendienst bewezen. Blijft het daar niet vaak bij? Laat men niet telkens weer te veel tijd verloren gaan om tot ombuiging van de ontwikkeling te komen? Bij wijze van voorbeeld wijs ik nogmaals op de acht jaren die zijn verstreken, alvorens het wetsvoorstel dat nu aan de orde is, kan worden afgedaan.

Op mijn vraag in het nader voorlopig verslag, of ter stimulering van de pacht fiscale faciliteiten ten behoeve van particuliere verpachters niet op hun plaats zouden zijn, wordt zeer terughoudend ± om niet te zeggen: afhoudend ± gereageerd. Waarom toch? Waarom wel bijvoorbeeld een dividendvrijstelling en geen, gelimiteerde, pachtvrijstelling? Als de politiek de pacht-prijzen wenst te beheersen, ligt daar dan niet een taak voor de overheid? Wellicht wil de minister nog eens op deze vragen terugkomen.

Nu ik toch over de overheid spreek, voorzitter, moet ik bekennen dat ik bij kennisneming van het wetsvoorstel de gedachte niet kon onderdrukken, dat ook het eigen belang van de staat als verpachter een rol speelt. Duidelijk is tevens geworden dat de Staat zijn rol als verpachter, van de domeingronden bijvoorbeeld, in omvang wil terugdringen. Hetzelfde lijkt te gelden voor het Staatsbosbeheer. Vallen deze voornemens te rangschikken onder de noemer "instandhouding van het pachtareaal"?

Ten slotte het wetsvoorstel op zichzelf beschouwd, voorzitter. Wij hebben er in onze schriftelijke reacties blijk van gegeven dat wij verwachten, dat de nieuwe vormen van tijdelijke pacht wellicht de plaats in zullen nemen van wat thans wel "grijze" of "zwarte" pacht wordt genoemd. Daarnaast kunnen deze vormen een aanvullende rol ± ik onderstreep "aanvullend" ± spelen in het pachtcircuit en zo een bijdrage leveren aan de gewenste flexibiliteit.

De vrees voor uitholling van de reguliere pacht, die van verschillende kanten tot ons komt, delen wij niet. Wij verwachten dit effect dan ook niet, onder andere niet vanwege de te voorziene ontwikkeling ± ik bedoel: de verruiming ± op de agrarische

grondmarkt als gevolg van ontwikkelingen in de landbouw zelf. In ieder geval moet vaststaan, zo voeg ik er nog aan toe, dat wij, mijns inziens, geen van allen zo'n effect beogen, ook wij niet.

Psychologisch valt de vrees voor verdringing van de reguliere pacht best te begrijpen, maar wij moeten ons niet door vrees maar door nuchterheid laten leiden, willen we werkelijk de pacht voor verdere afbraak behoeden. Dat vraagt een zekere moed en beslistheid. Laat het ons niet overkomen dat wij, na discussies, ten slotte besluiten om maar liefst zo min mogelijk te veranderen, want dan zou op ons het bekende adagium van Livius toepasselijk zijn: "Deliberante senatu perit Saguntum", ofwel: terwijl de senaat (in Rome) beraadslaagt, gaat (in Spanje) Saguntum ten onder.

□

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! De Pachtwet is zonder meer een belangrijke wet voor de landbouw. Het is een wet met een van oudsher sociaal karakter. Ik denk dat de moeilijke situatie van de landbouw in de jaren dertig de grondslag heeft gelegd voor de Pachtwet zoals wij die nu kennen. Ondanks de aanzienlijke afname van het pachtareaal is het pachtinstituut als zodanig nog zeker van belang en dan met name als financieringsinstrument.

Was in 1959 nog ruim 52% van de totale oppervlakte landbouwgrond verpacht, bij indiening van het wetsontwerp in 1992 was dit percentage al teruggelopen tot 32. De afname is voor een deel toe te schrijven aan een daling van de pacht in de familiesfeer. Echter, veel meer van invloed op de omvang van het pachtareaal is de zogenoemde pachtdruk, dat wil zeggen: het waardeverschil tussen verpachte en onverpachte grond. De pachtdruk wordt veelal toegeschreven aan het geheel van de in de Pachtwet vastgelegde maatregelen met betrekking tot de pacht-prijns-beheersing, alsmede aan het continuïteits- en voorkeursrecht. Door de hoge pachtdruk is het voor de verpachter simpelweg aantrekkelijk om de grond te verkopen voor de pachtvrije waarde, zodra deze vrij is van pacht. De verpachter kan dan immers een mooie vermogenswinst boeken.

## Hessing

Het teruglopen van het pacht-areaal is een gestaag voortschrijdend proces, dat al eerder aanleiding heeft gegeven de Pachtwet te wijzigen. De bijstelling van 1984 is al genoemd. Reden voor de wijziging toen was onder meer de omstandigheid, dat het pachtareaal met 8 à 9% per jaar afnam, terwijl de pachtdruk op de prijzen van verpacht land was toegenomen als gevolg van stijging van de grondprijzen. Maar ook de rigide bescherming van de pachter heeft bijgedragen aan de terugloop van het pachtareaal. In 1984 zijn dan ook, mede op aandrang vanuit de praktijk, enkele versoepelingen doorgevoerd. De wijzigingen in de Pachtwet hadden onder meer betrekking op de mogelijkheid voor pachter en verpachter om tussentijds herziening van de pacht prijs te bewerkstelligen, indien de pacht-normen zijn gewijzigd. Ook een beperking van het continuatierecht is in 1984 doorgevoerd. Van rechts-wege vindt nu verlenging plaats met zes jaren, tenzij de pachter voor het einde van dat tijdvak vijftien jaar wordt.

Welnu, voor zover de bijstelling van de Pachtwet in 1984 heeft beoogd de teruggang van het pachtareaal te stuiten of te remmen, moet worden geconstateerd dat dit niet is gelukt. Immers, in 1985 bedroeg het aandeel pachtgrond binnen de totale oppervlakte bouwgrond 37%, terwijl dit bij indiening van het wetsvoorstel nog slechts 32% was. De voortgaande inkrimping brengt de minister van LNV ertoe, in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer, te constateren dat de afname van het pachtareaal ertoe leidt, dat het instituut pacht als financierings-instrument voor de landbouw de afgelopen jaren in belang is afgenomen, hetgeen in die zin het algemeen landbouwkundig belang schaadt.

Nu, voorzitter, dat is natuurlijk nog maar de vraag. De simpele constatering dat het pachtareaal is afgenomen en dat de pacht dus als financieringsinstrument aan belang heeft ingeboet, leidt niet automatisch tot de gevolgtrekking dat daardoor het algemeen landbouwkundig belang is geschaad. Voordat je tot deze conclusie kunt komen, moet toch vaststaan dat als gevolg van het teruglopen van het pachtareaal boeren daadwerkelijk in hun bedrijfsvoering zijn belemmerd. Dat

wil zeggen, dat boeren niet of niet in aanzienlijke mate hebben kunnen uitbreiden of zelfs niet hebben kunnen starten als gevolg van gebrek aan pachtgrond. De vraag is dan ook of de minister cijfers ter beschikking heeft, waaruit blijkt dat daadwerkelijk de terugloop van het pachtareaal over de jaren heen de realisering van grotere bedrijven in de weg heeft gestaan. Als dat aangetoond kan worden, dan hebben we een hard argument in handen om te zeggen, dat wij daar nu iets aan moeten doen.

De keerzijde van de terugloop van het pachtareaal houdt toch per saldo in, dat veel meer op eigen grond wordt geboerd? Immers, in 1959 was 48% van de totale landbouwgrond anders dan via het instrument pacht in gebruik, terwijl dit percentage in 1992 is opgelopen tot 68. Natuurlijk, het aankopen van grond is geen gemakkelijke zaak en pacht blijft een aantrekkelijk alternatief, maar toch...; er is de grijze pacht, de zwarte pacht.

Zijn boeren per saldo niet in staat gebleken op grote schaal voormalige pachtgrond aan te kopen? Als dit zo is, dan is dat op zichzelf toch niet als een negatieve ontwikkeling te kwalificeren? Met andere woorden: zou het niet goed zijn te weten wat nu precies, in kwantitatieve en kwalitatieve zin, de positieve en de negatieve gevolgen zijn geweest van de terugloop van het pachtareaal? Want wellicht hebben beginnende boeren per saldo meer baat bij specifieke steun, als het gaat om bedrijfsopvolging. De maatregelen die de minister heeft aangekondigd voor volgend jaar zijn dan ook interessant. Het gaat hier om de instelling van een Agro-startersfonds, waar boeren tegen lage rente kunnen lenen, en om de verruiming van de afschrijving voor starters en de verhoging van de startersaftrek in de zelfstandigenaftrek.

Kortom, ik hoor graag van de minister een nadere onderbouwing van de stelling dat de terugloop van het pachtareaal als zodanig als schadelijk voor het landbouwbelang moet worden aangemerkt. Ik denk dat die onderbouwing niet zonder belang is, want het is toch een van de belangrijkste redenen geweest voor de wetswijziging waar wij nu over spreken.

De voorliggende wijziging van de Pachtwet behelst een samenhangend pakket van maatregelen, dat beoogt knelpunten weg te nemen en de

verdere teruggang van het pacht-areaal te voorkomen. Met name de nieuw voorgestelde pachtvormen beogen de pacht als instrument aantrekkelijker te maken voor grondeigenaren. Ik denk dat de voorgestelde versoepeling Nederland meer in de pas brengt met de overige landen in de Europese Unie. Tot nu toe gold Nederland als het land met de meest vergaande bescherming van pachters. Tegen de achtergrond van de opvatting dat het wenselijk is meer marktwerking in de landbouw te brengen, kan de voorgestelde versoepeling van de pachtregels in principe als positief worden aangemerkt.

De vraag is echter in hoeverre de voorgestelde wijzigingen het juiste instrument zijn om de gestelde doelen te bereiken. Scherper gesteld: in hoeverre zal de aantrekkelijkheid van de nieuwe pachtmogelijkheden daadwerkelijk leiden tot uitbreiding van het pachtareaal? In ieder geval moet toch met een begin van zekerheid vaststaan dat de nieuwe pachtvormen niet in betekenende mate zullen gaan concurreren met de reguliere pacht. Als dat het geval zou zijn, dan is het middel erger dan de kwaal, uitgaande van de veronderstelling dat de reguliere pacht tot in lengte van jaren in stand moet blijven.

Uit de discussie tot nu toe is in ieder geval helder geworden dat de meningen op dit punt verschillen. Bij velen bestaat de vrees dat de nieuwe pachtvormen, vanwege de vrije prijsvorming, een grote vlucht zullen gaan nemen, ten koste van de reguliere pacht. De minister gaat ervan uit dat het met die concurrentie wel zal meevallen. Hij stelt in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer dat de nieuwe pachtvormen vooral voorzien in de behoefte om, uit een oogpunt van flexibiliteit in de bedrijfsvoering, tijdelijk over ander land te kunnen beschikken. Voor grondeigenaren ontstaat er meer keuze. De afweging zal veeleer gaan tussen verpachten nieuwe stijl of verkopen. Dat klinkt plausibel, maar het is niet meer dan een verwachting. Op zichzelf is het jammer dat er geen onderzoek is gedaan naar de mogelijke effecten van de voorgestelde wijzigingen. Het vragen om een waterdichte wetenschappelijke onderbouwing gaat wellicht te ver, maar het geven van een beredeneerde indicatie van mogelijke scenario's had wellicht wel

## Hessing

gekund. Dat had dit wetsontwerp wat steviger grond onder de voeten gegeven. De prijselasticiteit van de pacht moet toch onderzocht kunnen worden?

Zonder de steun van een doorwrochte rapportage over het mogelijke verdringingseffect van de voorgestelde wijzigingen kan niet worden uitgesloten, dat per saldo toch een verschuiving zal plaatsvinden van de reguliere pacht naar de nieuwe pachtvormen. Stel dat het totale pachtareaal als gevolg van de nieuwe pachtvormen in tien jaar tijd met 5% toeneemt. Dat is mooi, maar neem nu verder eens aan dat in dezelfde periode binnen het pachtareaal de verdeling tussen reguliere pacht en nieuwe pachtvormen 90% en 10% is geworden. Dan heeft de reguliere pacht per saldo toch moeten inleveren? Hoe moeten wij een dergelijke ontwikkeling dan waarderen? Positief omdat het pachtareaal als zodanig is uitgebreid of negatief omdat de reguliere pacht is teruggelopen? Het antwoord op deze vraag hangt af van het oordeel over de waarde van de reguliere pacht. En daarover heb ik zoëven enkele vragen gesteld.

Met betrekking tot de mogelijkheid van verdringing van de reguliere pacht, rijst wel de vraag naar het beleid van Domeinen ten aanzien van de nieuwe pachtvormen. De heer Holdijk vroeg daar ook naar. Is er al zicht op een standpunt van de minister van Financiën op dit vlak? Want dit punt is van belang.

Voorzitter! Dit alles neemt niet weg dat mijn fractie binnen het stelsel van de pacht een voorstander is van versoepeling. Naar het oordeel van mijn fractie is voldoende aangetoond dat zowel de teelpacht als de eenmalige pacht van maximaal twaalf jaar, bijzondere kortdurende pacht genoemd, in een potentiële behoefte kan voorzien. De teelpacht bevordert milieuvriendelijke landbouw. De twaalfjarige pacht maakt het verpachten voor een grotere groep grondbezitters aantrekkelijk. Bijvoorbeeld voor boeren die willen stoppen met boeren, maar die hun grond nog liever niet willen verkopen. Zij kunnen gaan verpachten zonder het risico te lopen dat zij voor onbepaalde tijd aan een pachter vast komen te zitten.

Veel is gesproken, ook in de stukken, over het risico dat hoge prijzen voor de nieuwe pachtvormen

een prijsopdrijvend effect zullen hebben voor de reguliere pacht. Ook op dit punt zou het ontbreken van een of andere vorm van prijscontrole, waarover ook de heer Van Gennip sprak, zich nadrukkelijk doen gevoelen. Maar met de minister is mijn fractie van oordeel dat het met het prijsopdrijvend effect wel zal kunnen meevallen. Immers, de aanpassing van de pachtnormen van het Pachtnormenbesluit is een geheel eigenstandig traject. Leidend daarvoor is het kabinetstandpunt in het heroverwegingsrapport pachtwetgeving. Rode draad daarbij is de gefaseerde invulling van de 2% rendementsnorm. Natuurlijk zullen zowel verpachter als pachter met argusogen kijken naar de prijzen die voor de nieuwe pachtvormen gevraagd zullen worden. Bij hoge prijzen voor de nieuwe pachtvormen wordt het voor de verpachter mogelijk minder aantrekkelijk om grond aan te bieden voor reguliere pacht. Over deze verschuiving heb ik al het een en ander gezegd. Voor pachters geldt een ander verhaal. Zij zullen bij hoge pachtprizen bezien wat de invloed daarvan is op het bedrijfsresultaat en zij zullen dat afzetten tegen de invloed van de kosten van verwerving van grond in eigendom. Als gevolg van de hogere prijzen voor de bijzondere pachtvormen zouden pachters wel eens meer en meer kunnen streven naar verwerving van de grond in eigendom en zou de vraag naar pacht kunnen afnemen, wat op zichzelf natuurlijk weer de pachtprizen voor de bijzondere pacht zal kunnen drukken. Hoe dan ook, de onderlinge afhankelijkheid van de prijzen voor de reguliere pacht en de nieuwe pachtvormen is beperkt te noemen. Nogmaals, de aantrekkelijkheid van de nieuwe pachtvormen is juist vooral gelegen in de mogelijkheid van vrije prijsvorming. Het invoeren van een prijsstoets berooft de nieuwe pachtvormen, naar het oordeel van mijn fractie, voor een goed deel van die aantrekkelijkheid.

Voorzitter! Ik kom nu bij de twaalfjarige pacht. In het oorspronkelijke wetsvoorstel was de mogelijkheid om eenmalig tot een maximumperiode van twaalf jaar te verpachten, gekoppeld aan eenzelfde stuk los grond. Per perceel kon dat dus maar één keer twaalf jaar en daarna niet meer. In theorie zou deze pachtvorm dus vanzelf uitsterven, omdat de grond op enig moment

gewoon opraakt. Inmiddels geldt de beperking van twaalf jaar voor één en dezelfde verpachter. Voor elke nieuwe verpachter staat weer de mogelijkheid open, kortdurend te verpachten tot een maximum van twaalf jaar. De vrees is uitgesproken dat deze wijziging een open uitnodiging vormt om creatief om te gaan met eigendomstitels: onderlinge verkoop van pachters aan familieleden, het opzetten van BV's, enzovoorts. Op die manier zou de reguliere pacht kunnen worden uitgehold. Daar komt nog bij dat artikel 70f, lid 6, niet spreekt over eenzelfde eigenaar maar eenzelfde verpachter. Strikt genomen betekent dit, dat eigendomsoverdracht achterwege kan blijven. De verpachter kan dus aan wisselende stromannen verpachten, die vervolgens door verpachten op basis van de twaalfjarige pachtregeling.

Het feit dat de minister de nodige bedenkingen had tegen het desbetreffende amendement in de Tweede Kamer neemt niet weg dat toch vrij gemakkelijk de strekking van de wet kan worden ontdeken. Dat is een zorgelijke constatering, maar misschien kan de minister op dit punt nog iets opwekkends melden.

Wellicht was het beter geweest om na de periode van twaalf jaar een wettelijke rustpauze in te bouwen van bijvoorbeeld tien jaar. Na die tien jaar van niet mogen verpachten, mag dan weer opnieuw voor twaalf jaar worden verpacht. Op die manier blijft het land beschikbaar voor verpachting, maar wordt wel het creatief verwisselen van eigenaar van eenzelfde stuk land ontmoedigd. Graag krijg ik een reactie van de minister op dit punt.

Mijnheer de voorzitter! Ik wil nog een enkele opmerking maken over de teelpacht. Oorspronkelijk was dat beperkt tot een jaar, maar inmiddels is dat via een amendement verruimd tot twee jaar voor tweejarige teelten. Op die manier is recht gedaan aan de praktijk. Hoewel elk jaar of elke twee jaar een nieuwe overeenkomst moet worden gesloten die telkens weer aan de wettelijke voorwaarden moet voldoen, kunnen in de praktijk gronden voor teelpacht langjarig tegen marktconforme prijzen worden verpacht. Daar is op zichzelf niets tegen, zolang het inderdaad om teelpacht gaat. Wel kan het resultaat zijn, dat de populariteit van deze pachtvorm zodanig groot is, dat niet alleen gronden die voorheen niet

## Hessing

voor verpachting aangeboden werden, nu voor verpachting beschikbaar komen, maar ook dat de reguliere pacht onder druk komt te staan. Maar, zoals gezegd, dit zal moeten blijken.

Mijn fractie is er overigens niet helemaal gerust op dat het vruchtwisselingsvereiste een waterdicht verhaal vormt. Daar wordt wel van uitgegaan maar het is nog maar de vraag. In een artikel in het tijdschrift Agrarisch Recht van oktober van dit jaar geeft de heer De Hoog, die op dit vlak zeer onderlegd is, aan dat ontduiking van dit vereiste zeker tot de mogelijkheden behoort. Ziet de minister dit gevaar ook?

Voorzitter! Ik kom nu bij het ingewikkelde punt van de winstafrekening bij verkoop na gebruikmaking van het voorkeursrecht. Het blijkt lastig te zijn dit punt zodanig te regelen dat voor iedereen een bevredigende oplossing voorligt, een oplossing die ook het rechtsgevoel geen geweld aandoet. De waarde waartegen de pachter van zijn voorkeursrecht gebruik kan maken betreft de waarde van de grond in verpachte staat. Bij directe vervreemding door de verpachter na verkrijging via het voorkeursrecht, verkrijgt de verpachter een onterecht vermogensvoordeel. De winstafdrachtregeling strekt ertoe om de onbedoelde effecten van het voorkeursrecht weg te nemen.

De regeling die nu in artikel 56i is vastgelegd komt in ieder geval tegemoet aan een eventuele prijsdaling van de grond tussen het moment van het gebruik maken van het voorkeursrecht en het moment van vervreemding. Als de prijs van de grond in pachtvrije staat bij vervreemding door de pachter lager is dan ten tijde van de verkrijging dan behoeft de pachter slechts het verschil te vergoeden tussen de prijs die hij heeft betaald en de prijs ten tijde van de vervreemding. Met deze regeling wordt misbruik van het voorkeursrecht tegengegaan, waarbij onder misbruik moet worden verstaan het kopen op basis van voorkeursrecht anders dan uit motieven van bedrijfscontinuïteit. Wel rijst nog de vraag of met deze regeling niet tevens de weg wordt afgesneden voor bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsingen die als wenselijk moeten worden betiteld, bijvoorbeeld in het kader van realisering van de Ecologische

Hoofdstructuur. De eventuele winst die de verpachter boekt bij verkoop van de grond zal hij nodig hebben om elders aan te kunnen kopen. De voorgeschreven winstafrekening komt daar dan tussen. Ziet de minister ook deze situatie voor ogen?

Voor de goede orde, het gaat hier nadrukkelijk niet om de situatie waarbij de pachter gebruik maakt van zijn voorkeursrecht en direct, onder voorbehoud van pacht, weer doorverkoopt aan een institutionele belegger. Er zijn zeker situaties te bedenken waarbij deze variant aan de orde komt, maar in deze gevallen kan de pachter toch direct verpachter en belegger met elkaar in contact brengen en hoeft hij er niet tussen te zitten.

Voorzitter! Een laatste vraag betreft artikel 19, de leden 2 en 3. Deze artikelleden zien toe op de mogelijkheid voor pachter en verpachter om de Grondkamer te verzoeken de pachtprijs te wijzigen, indien gewijzigde omstandigheden daartoe uitnodigen. Lid 2 geeft daarvoor een termijn van een jaar nadat de nieuwe pachtprijs is vastgesteld op grond van herziening van het Pachtnormenbesluit. Lid 3 geeft daartoe de mogelijkheid binnen drie jaar na het aangaan van een pachtovereenkomst en dus los van de wijziging van het Pachtnormenbesluit.

De meerwaarde van de beperking tot respectievelijk één en drie jaar ontgaat mijn fractie. Was het niet veel simpeler geweest om te stellen dat de Grondkamer te allen tijde gevraagd kan worden de pachtprijs te herzien indien omstandigheden daartoe aanleiding geven? Gewijzigde omstandigheden kunnen zich immers op elk moment aandienen? En het valt niet in te zien waarom een pachter of verpachter de weg naar de Grondkamer geblokkeerd ziet, louter vanwege het feit dat het bijvoorbeeld net langer dan een jaar geleden is dat de pachtprijs opnieuw is vastgesteld. Graag krijg ik een reactie van de minister op dit punt.

□

De heer **Varekamp** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Een aantal sprekers is mij vanmiddag bij de bespreking van de wijziging van de Pachtwet voorgegaan. Er is behoorlijk wat gras voor mijn voeten weggemaaid door het overzicht van de politieke impact wat de heer Van Gennip gegeven

heeft, het historisch overzicht van de heer Holdijk, de schets van actuele situatie zowel ten aanzien van de wetgeving als van de markt door de heer Hessing en de schets door de heer Pit van de misschien gevreesde situatie. Toch wil ik graag op enige punten een mondelinge inbreng leveren bij de behandeling van deze wetswijziging.

Voorzitter! Ervaring in het bedrijfsleven met discussies over pacht en pachtbeleid heeft mij geleerd, dat deze altijd grond zijn voor diepgaande discussies. In het bedrijfsleven bestaan daarover verschillende scholen en meningen die vaak omgekeerd zijn aan de politieke overtuiging. Dat komt echter wel meer voor.

Vandaag is de wijziging van de Pachtwet aan de orde. Ik zou de minister willen danken voor de beantwoording. Ook deze wet heeft het normale voorbereidingstraject doorlopen van voorlopig verslag, memorie van antwoord, nader voorlopig verslag, nadere memorie van antwoord en eindverslag. Dat er toch nog behoefte is aan een plenaire behandeling, is zeker gelegen in de impact die deze verandering heeft, niet alleen concreet maar waarschijnlijk ook psychologisch en emotioneel.

In feite is het een toesnijding op de meer eigentijdse behoefte van de land- en tuinbouw in het kader van de Pachtwet. Er is behoefte aan meer flexibiliteit. Die behoefte weerspiegelt zich duidelijk in de markt. De woorden grijs en zwart zijn hier vanmiddag ten dienaangaande ook gebruikt. Ik kan die inderdaad onderschrijven.

Vervolgens is er het milieukundig oogpunt van vruchtwisseling en het maximaal inzetten van de gronden voor allerlei doelstellingen die het milieu kunnen dienen. Ik denk dat het uiteindelijk het economisch resultaat van de land- en tuinbouw zelf dient als in het kader van teeltpacht of eenmalige pacht die gronden gebruikt kunnen worden die leiden tot een economisch hoogste opbrengst. Vandaar dat met name de wijzigingen zich toespitsen op teeltpacht en eenmalige pacht.

Voorzitter! De fractie van de VVD staat in beginsel positief tegenover deze voorgestelde wijzigingen. Dat is niet alleen omdat ik laatst bespeurde dat de minister misschien ook wel behoefte had aan eenmalige pacht toen zijn vrouw een biggetje kreeg



## Varekamp

aangeboden, dat is ook gebaseerd op de algemene maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Het huidige systeem wordt als te star ervaren. Ik heb reeds aangegeven dat dit in de praktijk geleid heeft tot een aantal zeer creatieve oplossingen die eigenlijk niet passen in een normale rechtsstaat. Ik denk ook dat het element van internationale ontwikkelingen hierbij een rol speelt. Wij kunnen natuurlijk deze Pachtwet leggen in en afrekenen tegen de Nederlandse context, maar de grote mate van liberalisering die zich in de wereld zowel politiek als economisch voltrekt, werkt naar mijn mening ook door in de Nederlandse land- en tuinbouw. Wanneer wij dan hier zitten met een te knellend pachtbeleid, is dat niet de juiste oplossing om in het kader van die ontwikkelingen een agrarische onderneming te kunnen ontplooiën.

Flexibilisering en liberalisering zijn ook noodzakelijk omdat boer en tuijder gezien moeten worden als geëmancipeerde ondernemers. Zij zijn mondig, kundig en vaardig genoeg om zelf te weten wat de hoogte moet zijn van de pacht. Dat geldt zowel voor reguliere pacht, als voor teeltpacht en voor eenmalige pacht. De neiging bestaat ± dat blijkt ook uit de commentaren die wij ontvangen hebben ± een en ander eenzijdig te beoordelen vanuit de positie van de reguliere pacht. Die zou bedreigd worden door de invoering van deze twee nieuwe systematieken. Enige zorg op dit terrein kan ik wel begrijpen. Het is ook om die redenen dat de fractie van de VVD in de Tweede Kamer er terecht op heeft aangedrongen na vier jaar een evaluatie te doen plaatsvinden in plaats van na zes jaar. Gelukkig heeft de minister dit toegezegd.

Naast de reguliere pacht die altijd een wezenlijk onderdeel geweest is van niet alleen het pachtbeleid maar ook van het landbouwbeleid in de Nederlandse samenleving, is er naar mijn mening meer behoefte aan differentiatiemogelijkheden. Ik zeg met name differentiatiemogelijkheden, omdat er ook wel gesteld wordt dat deze wetswijziging zou leiden tot rechtsongelijkheid onder de pachters. Ik zie dat niet zo. Het zijn meer op de markt toegesneden differentiatiemogelijkheden die onder de huidige economische omstandigheden zeer dwingend aan de orde zijn. Een en ander draagt

naar de mening van mijn fractie bij aan het in stand houden van het pachtsysteem. Voorgaande sprekers hebben reeds aangegeven, welke ontwikkeling de pacht heeft doorgemaakt; 2 miljoen hectare cultuurland in Nederland waarvan nog 630.000 hectare in pacht is. Het pachtareaal is fors teruggelopen. Als wij pacht zien als een financieringsinstituut voor boeren en tuinders, is er alles aan gelegen om de wetgeving zodanig te revitaliseren dat de pachtmogelijkheid blijft bestaan.

Voorzitter! Naar mijn mening past het ook in de efficiency die de land- en tuinbouw nodig heeft. In de produktievoorwaarden ± grond, grondgebruik, pacht, quota ± en in de economische overdrachten die daar plaatsvinden door verkoop, huur of pacht, is het element efficiency zeer belangrijk. Dat wordt het beste bereikt via het marktmechanisme. Natuurlijk moet voorkomen worden dat er een imperfecte markt ontstaat. Indien en voor zover dat zou gebeuren, is het passend dat de overheid maatregelen treft. Gelukkig blijft dat ook in deze voorliggende wetswijziging mogelijk. De pacht prijs zal meer een afspiegeling moeten worden van de economische gang der zaken in de land- en tuinbouw. Ook in de Europese Gemeenschap, waar in algemene zin een veel liberaler pachtbeleid heerst, zien wij de pacht prijs vaak mee fluctueren met de economische resultaten van de agrarische sector. Ik acht dat op zichzelf een goede ontwikkeling.

Wij hebben echter nog wel een paar punten van zorg, voorzitter. Ook andere sprekers hebben zich afgevraagd, hoe en in welke mate dit nieuwe systeem een ondermijning zou kunnen worden van de reguliere pacht. Wij moeten dat echter niet overdrijven, want angst is een slechte raadgever. Juist in perioden waarin met nieuw elan naar nieuwe wegen in de land- en tuinbouw gezocht wordt ± ik wijs in dit verband op de nota Dynamiek en vernieuwing ± is het van belang dat daarvoor de middelen aanwezig zijn. Er moet niet alleen een evaluatie plaatsvinden maar de minister moet ook aan een soort monitoring doen. Ik denk dan met name aan de eenmalige pacht. Als daar inderdaad niet bedoelde ontwikkelingen optreden, beschikt de minister over het instrumentarium om rechtens een algemene

maatregel van bestuur prijstoetsing toe te passen. Die mogelijkheid is hem in de Tweede Kamer per amendement geboden. Het is goed de marktpartijen in de gelegenheid te stellen de ontwikkeling ter hand te nemen. De minister moet daarbij de mogelijk hebben tot monitoring over te gaan en later een evaluatie te houden. Is de minister van plan aan die monitoring invulling te geven?

Voorzitter! Mijn volgende punt betreft het beleid van Domeinen. In het nader voorlopig verslag stelt de minister dat nog dit jaar het beleid van Domeinen ten aanzien van verkoop en nieuwe pachtvormen aan de orde zal komen. Dat moet uiteraard worden bepaald door de minister van Financiën. Het jaar 1995 loopt redelijk naar zijn einde. Misschien kan de minister een tipje van de sluier oplichten en aangeven in welke tijdspanne wij het beleid van Domeinen tegemoet mogen zien, zeker omdat Domeinen een groot autonoom belang heeft bij een en ander?

De **voorzitter**: Ik neem aan dat u de nadere memorie van antwoord bedoelt? Aangezien wij de scheiding hebben tussen Kamer en kabinet, is de minister geen lid van deze Kamer en kan dus geen opmerking gemaakt hebben in een nader voorlopig verslag; dit voor de Handelingen.

De heer **Varekamp** (VVD): Dank u, voorzitter.

Dan kom ik bij een ander punt dat vanmiddag ook al aan de orde is geweest. Dat is de kwestie van het verrekeningsbeding bij gebruik maken van het voorkeursrecht door een pachter. De heer Hessing heeft zojuist nog gezegd dat dit bij doorverkoop aan een institutionele belegger geen probleem behoeft te zijn. Ik verschil hierover met hem van mening. Er kan zich een situatie voordoen waarin een pachter via het voorkeursrecht gronden aankoopt, in een economisch slechte situatie terecht komt en na een aantal jaren gedwongen wordt om de grond door te verkopen aan een institutionele belegger. Dan komt hij toch voor het verrekeningsbeding in aanmerking. Daar zit volgens mij een hiaat. Misschien kan de minister hierop een reactie geven?

Voorzitter! Ik rond af. De VVD-fractie is positief over deze wetswijziging. Ik heb een aantal zorgen die er heersen naar voren gebracht. Ik hoop

## Varekamp

dat de minister daarop een afdoende reactie geeft. In die zin wacht ik met belangstelling de beantwoording van de minister af.

De vergadering wordt van 14.35 uur tot 14.55 uur geschorst.

### Voorzitter: Heijne Makkreel

□

Minister **Van Aartsen**: Mijnheer de voorzitter! Het verheugt mij zeer dat u het mogelijk heeft gemaakt om dit wetsvoorstel nu te bespreken. Zoals de Kamer ook weet, is er weer enige haast bij. Aan hetgeen ik vanmiddag heb gehoord, meen ik de verwachting te kunnen ontlenen dat in de Kamer de voorstellen waarmee de regering is gekomen in hoofdlijnen ook worden onderschreven. Dat doet mij uiteraard deugd. Niettemin valt er nog het nodige te antwoorden op datgene wat de diverse leden naar voren hebben gebracht. Ik hoop dat door mijn antwoord ook de bedenkingen die hier en daar in de Kamer bestaan, kunnen worden weggenomen.

De zorg voor de terugloop van het areaal van verpachte grond bestaat alom. De heren Van Gennip en Pit hebben daarover zorgen geuit. Ik meen dat de voorliggende voorstellen kunnen bijdragen aan het behoud van de pacht voor de Nederlandse landbouw. Het is belangrijk voor de landbouw in het algemeen en de agrariërs die pachten in het bijzonder. De pacht kan echter alleen de betekenis voor de landbouw blijven behouden, als de pacht ook door eigenaren van land als aantrekkelijk en dus ook als een rendabel instrument wordt beschouwd. Wat dat betreft kan ik de analyse van de heer Holdijk, die overigens ook een heel interessante historische beschouwing over de pachtwetgeving gaf, geheel onderschrijven. Vanuit deze optiek dienen de onderhavige voorstellen dan ook te worden beoordeeld. Zij bevorderen ten behoeve van de agrariër de flexibilisering van het grondgebruik. Voor de eigenaar bieden zij een extra keuze voor rendabel beheer. Deze koers, gericht op het behoud van het instituut pacht, is door het vorige kabinet ingezet. Ik beschouw deze koers als een verstandige. Als een verruiming van de mogelijkheden kan bijdragen aan het behoud van dit belangrijke

instituut, vind ik dat ook niet bedreigend voor de reguliere pacht, zeker niet als die verruiming gepaard kan gaan met een zekere deregulering, bijvoorbeeld ter zake van de prijsbeheersing en de toetsing door de grondkamers.

Vanuit deze meer algemene gedachtengang wil ik de diverse gestelde vragen vanmiddag beantwoorden. De vraag rijst of de nieuwe pachtvormen de reguliere pacht niet zullen verdringen. De heer Van Gennip heeft hierover een indringend betoog gehouden. Ik ben daar niet bang voor. De nieuwe vormen zijn aanvullend op de reguliere pacht. De nieuwe pachtvormen kennen ook hun eigen voorwaarden. Zo gelden de nieuwe vormen alleen voor los land, niet voor land met een woning of met bedrijfsgebouwen, niet voor hoeven. De teelpacht geldt, zoals het woord reeds zegt, uitsluitend voor teelten waarvoor een vruchtwisseling noodzakelijk is. Teelpacht komt tegemoet aan de behoefte aan een flexibel grondgebruik, noodzakelijk om regelmatig van teelt te kunnen wisselen. Dat is ook in belang vanuit een oogpunt van plantenziektenbestrijding en terugdringing van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Bij teelpacht moet gedacht worden aan de teelt van onder andere bloembollen en winterpeen. Ik meen dat ik in de schriftelijke beantwoording ook nog aardappelen heb genoemd. Zoals gezegd, is de noodzaak voor vruchtwisseling essentieel. Bij maats is dat bijvoorbeeld niet het geval. De twaalfjarige pacht is voornamelijk bedoeld voor bedrijfsbedrinders. Voor deze groep wordt het aantrekkelijk haar grond voor maximaal twaalf jaar ter beschikking te stellen aan een pachter. Per verpachter kan deze mogelijkheid voor een bepaald stuk grond slechts één keer worden toegepast. Ik heb het idee dat te gemakkelijk wordt verondersteld, dat de omschakeling van de reguliere pacht op nieuwe vormen zomaar mogelijk zal zijn. Dat is niet zo. Alle bestaande reguliere pachtovereenkomsten blijven gelden. Zoals bekend, kunnen bestaande overeenkomsten ook niet zomaar eindigen, juist omdat de Pachtwet veel bescherming kent. Voor bestaande overeenkomsten, en uiteraard ook voor nieuwe, reguliere overeenkomsten, blijft namelijk het continuatierecht, de indeplaatsstelling en andere vormen van pachtersbescherming

gelden. Eventuele concurrentie kan alleen ontstaan na de uiteindelijke afloop van reguliere pachtovereenkomsten. Op dat moment kunnen dus de nieuwe pachtvormen voor de eigenaar een aantrekkelijk alternatief vormen voor verkoop. Na afloop van reguliere pacht blijkt de grond immers verkocht te worden en wordt deze niet opnieuw regulier verpacht. In wezen zit in het hele stelsel van de oude en de nieuwe vormen evenwicht. De heer Pit heeft erop gewezen dat opnieuw evenwicht ontstaat en dat beeld sprak mij zeer aan.

De heer Hessing vroeg of er cijfers waren waaruit zou blijken dat de terugloop van het pachtareaal door de jaren heen de realisatie van grotere bedrijven in de weg heeft gestaan. En: zijn boeren eigenlijk niet in staat gebleken om grond op grotere schaal te kopen? Is dat als negatief aan te merken? Mijnheer de voorzitter! Ik heb geen cijfers waaruit blijkt dat de terugloop van het pachtareaal de realisatie van grotere bedrijven in de weg heeft gestaan. Die gegevens zijn volgens mij ook niet zo belangrijk, want het is duidelijk dat de pacht financiële voordelen biedt. Gepachte goederen vertegenwoordigen in de agrarische sector een waarde. Als men dat tot zich laat doordringen, zal men beseffen dat het hierbij om een enorm bedrag gaat, om een bedrag van ongeveer 23 mld. Omgerekend is dat 20% van het totale landbouwkapitaal in dit land. Volgens de gegevens van het LEI zou bij een rente van ongeveer 7% jaarlijks 2,1 mld. aan rente en aflossing moeten worden betaald. Thans wordt jaarlijks 580 mln. aan pacht betaald; 2,1 mld. tegenover 580 mln.: een aanzienlijk verschil. Ook blijft pacht goedkoper wanneer grond met eigen middelen wordt aangekocht. In dit kader wil ik de opmerking van de heer Hessing plaatsen en daarover zeggen: het is positief als pacht beschikbaar blijft als goedkoop financieringsinstrument voor de agrarische sector, maar dan wel ± en dat is zeer vitaal ± aangepast aan de eisen van de tijd. Daarover heeft de heer Varekamp indringend gesproken.

In hoeverre zal nu de aantrekkelijkheid van de nieuwe pachtmogelijkheden ook daadwerkelijk leiden tot uitbreiding van het pachtareaal? Over een toename of een uitbreiding is in wezen nooit

## Van Aartsen

gesproken. Het doel van de wijziging is wat dat betreft defensief van aard. Het doel van de wijziging is namelijk het tegengaan van verdere afname, enerzijds door de reguliere pacht aantrekkelijker te maken door de pachtnormen te verhogen, zodat op termijn een nettorendement van 2% kan worden behaald, en anderzijds door de introductie van nieuwe pachtvormen, een tweeslag derhalve.

Had, zo heeft de heer Hessing ook gevraagd, voor de onderbouwing van het wetsvoorstel de prijs-elasticiteit van de nieuwe pachtvormen niet kunnen worden onderzocht? Hij doelt daarmee waarschijnlijk op een onderzoek over de vraag tot welke hoogte de prijzen voor de voorgestelde pachtvormen nu zouden kunnen reiken. Dat onderzoek heeft niet plaatsgevonden en ik veronderstel dat dat onderzoek ook een zeer theoretische exercitie zou zijn geworden. De ontwikkeling van de pachtprijs is, als deze niet wordt gereguleerd, van velerlei factoren afhankelijk. Ik denk aan factoren zoals de marktrente en aan ontwikkelingen in de rentabiliteit in de Nederlandse landbouw. Ook de hoogte van de pachtnormen voor reguliere pacht zal volgens mij een rol kunnen spelen. Gelet op al deze aspecten is het moeilijk de prijsontwikkeling te voorspellen. Ik vind het dan ook belangrijk om ten behoeve van de evaluatie de ontwikkeling van aanbod en prijs goed te volgen. Over die evaluatie kom ik nog te spreken.

Voorzitter! De heer Van Gennip heeft gewezen op het probleem van de ontduiking dat zou kunnen optreden bij het hanteren van het begrip "eenzelfde verpachter bij de eenmalige, kortdurende pacht". Ook de heer Varekamp heeft daarover gesproken. Ik meen dat ook de geachte afgevaardigde de heer Pit dit punt aan de orde heeft gesteld. Bij de bepaling inzake de eenmalige, kortdurende pacht of de zogenaamde twaalfjarige pacht wordt het duidelijke begrip van "eenzelfde verpachter" gehanteerd. De twaalfjarige pacht kan door een verpachter met betrekking tot een stuk land slechts één keer worden toegepast. Het moet dan gaan om een aaneengesloten periode tussen de een en twaalf jaar. Als met een pachter een overeenkomst wordt gesloten waarbij de termijn korter is dan twaalf jaar, kan dezelfde verpachter een of meer aansluitende overeenkomsten sluiten met andere

pachters voor de resterende periode tot aan die twaalf jaar. De nieuwe verpachter kan opnieuw voor deze vorm van pacht kiezen. Volgens het oorspronkelijke wetsvoorstel, het wetsvoorstel van mijn ambtsvoorganger, was het slechts mogelijk om deze pachtvorm maar één keer toe te passen per perceel landbouwgrond. Met het amendement van het kamerlid Keur is in de Tweede Kamer het wetsvoorstel op dit punt gewijzigd. In de Handelingen van de Kamer aan de overzijde heeft u kunnen lezen, dat ik eerst wat aarzelend tegenover deze verruiming stond. Ik zie er echter ook voordelen van. Deze pachtvorm is met name bedoeld voor bedrijfsbedrijvers die nog niet precies weten wat zij met hun land willen doen. Als hun grond voor maximaal twaalf jaar, een periode die overigens overeenkomt met twee pachtperiodes, twee maal zes, wordt verpacht, kunnen zij het moment van verkoop uitstellen. Indien de bedrijfsbedrijver wenst te verkopen, heeft ook de nieuwe eigenaar de mogelijkheid van twaalfjarige pacht. Pacht blijft dan ook voor hen een aantrekkelijke optie.

Voor misbruik ben ik niet zo bang. Ik veronderstel dat hiermee voornamelijk wordt gedoeld op de situatie waarin een verpachter steeds nieuwe BV's opricht en land van de ene BV naar de andere doorverkoopt. Maar het oprichten van BV's is niet een, twee, drie gebeurd en bovendien: het oprichten van BV's kost geld. Bij doorverkoop van land spelen bovendien fiscale aspecten een rol. Zo zal bij iedere verkoop ook weer overdrachtsbelasting moeten worden betaald. De verpachter loopt tevens het risico dat de pachter naar de pachtrechter gaat. Dat kan hij doen als hij het idee heeft dat de verpachter steeds een nieuwe BV opricht om de reguliere pacht te omzeilen. De rechter kan hier dus ook nog een rol spelen. De rechter kan worden verzocht om vast te stellen dat er sprake is van een reguliere pachtovereenkomst. Ik kan natuurlijk niet zeggen ± dat kan ik niet voorzien ± wat het oordeel van rechters in dezen zal zijn, maar zeker is, dat rekening zal en moet worden gehouden met de bedoeling van de wetgever. Die bedoeling, mijnheer de voorzitter, is duidelijk. Ik geloof dus, dat er voldoende waarborgen zijn om ontduiking te kunnen voorkomen.

De heer Hessing heeft in dit kader nog de suggestie gedaan om na een periode van twaalf jaar een wettelijke rustpauze in te lassen, bijvoorbeeld een pauze van tien jaar. Op die manier zou, zoals hij dat noemde, het creatief wisselen van eigenaar kunnen worden ontmoedigd. Ik heb al eerder gezegd dat ik niet zo bang ben voor ontduiking van de wet. Het inlassen van een rustperiode voegt daarom volgens mij niet zoveel toe. Het kan op zichzelf ontduiking niet voorkomen, maar het zij de heer Hessing toegegeven dat het ontduiking uiteraard wel kan vertragen.

De heer Van Gennip en de heer Pit hebben gesproken over de prijstoets en het ontbreken daarvan voor nieuwe pachtvormen. Dat bleek ook aan de overzijde een heel moeilijk punt. Overigens zij erop gewezen dat dit ook niet in het ontwerp te vinden was. Ik blijf van mening dat een prijstoets niet in de voorstellen past. Het weglaten ervan is een essentieel onderdeel van het wetsvoorstel. Vrije prijsvorming bevordert hier liberalisering en een marktconforme werking. Ik wil wat dit betreft verwijzen naar het betoog van de heer Varekamp, die terecht de ontwikkelingen in de Europese Unie heeft aangeroepen om zijn betoog in dit kader te adstrueren. Die zekere liberalisering ± de evenwichten in het geheel blijven ± vormt volgens mij het aantrekkelijke van de nieuwe pachtvormen. Het wetsvoorstel voorziet ook in een vangnet. Bij algemene maatregel van bestuur kan een prijstoets worden ingevoerd als uit een evaluatie blijkt dat de prijzen voor de twaalfjarige pacht extreem zijn. Voor een opwaartse druk op de reguliere pachtprizen hoeft niet te worden gevreesd. De prijsregulering hiervan blijft ook na de voorgestelde wijziging geregeld in het Pacht-normenbesluit.

De heer Varekamp en de heer Pit hebben gevraagd hoe de minister in dit kader de vinger aan de pols zal houden. Vanaf het moment dat de nieuwe pachtvormen en de nieuwe mogelijkheden ontstaan en er ook daadwerkelijk gebruik van wordt gemaakt, zal deze ontwikkeling worden bijgehouden ten behoeve van de evaluatie, die een onderdeel vormt van het totaal. Zoals de Kamer weet, is die evaluatie naar voren gehaald van zes naar vier jaar. De teelpacht wordt geregistreerd bij de grondkamers, want de registratie

## Van Aartsen

blijft. De twaalfjarige pacht behoeft ook de goedkeuring van de grondkamers. Ik ben bereid ± dat zeg ik uw Kamer toe ± regelmatig te rapporteren over de prijsontwikkeling.

De heer Pit heeft de gedachte in het midden gelegd om dat tweejaarlijks te doen. Ik denk dat hij die suggestie met name heeft gedaan met het oog op de methodiek van de Dienst beheer landbouwgronden. Dat zou een wat lastige exercitie worden. Het is volgens mij beter om jaarlijks te rapporteren. Ik zou mij kunnen voorstellen dat dit gebeurt ter gelegenheid van het overleggen van de begroting van Landbouw.

Er zal dus worden gemonitord. Alle gegevens in dit kader zullen worden gebruikt ten behoeve van de evaluatie, zodat de minister van Landbouw kan ingrijpen als de ontwikkelingen zich onverhoopt in een verkeerde richting ontwikkelen. De heer Varekamp heeft daarnaar gevraagd. Bij de evaluatie die zal plaatsvinden, zal de nadruk erop moeten worden gelegd dat dit ook eerder zou kunnen, gesteld dat er zich heel onverwachte ontwikkelingen zouden voordoen. Ik denk dat het verstandig is, zoals ik in de Tweede Kamer heb gezegd, dat wij in de komende jaren bekijken hoe de nieuwe vormen die wij in de Pachtwet creëren zich ontwikkelen. Dat moet zijn tijd hebben voordat wij kunnen kijken of wij op de goede weg zijn en of deze nieuwe pachtvormen daadwerkelijk werken.

De heer Van Gennip heeft gevraagd waarom de teelpacht niet wordt beperkt tot agrariërs onderling. Hij heeft dat als een negatief element in het wetsvoorstel aangeduid. Ik wijs erop dat dit nimmer een doel is geweest van de pachtwetgeving. Bovendien was dit element al te vinden in het ontwerp van mijn ambtsvoorganger. Mijn uitgangspunt is dat de teelpacht wordt gebruikt wanneer daar behoefte aan is. Ik vind een inperking tot uitsluitend de kring van agrariërs niet juist. Daarbij komt dat je bij het hanteren van een dergelijke beperking in een heel moeilijke definitiekwestie terecht zou kunnen komen. Wat zouden wij bijvoorbeeld moeten doen met nevenberoepers? Die ontwikkeling doet zich ook voor in de agrarische sector. Waarom zou een bepaalde familiale verhouding waarbij de verpachter geen agrariër is uitgesloten moeten worden? Ik

denk dat de marktwerking hierin regulerend kan zijn.

De heer Holdijk vroeg: waarom geen specifieke faciliteiten voor particuliere verpachters, waarom zo terughoudend tegenover fiscale faciliteiten ten behoeve van de particuliere verpachters? Ik zie geen reden om een specifieke fiscale tegemoetkoming voor inkomsten uit verpachting te regelen. Ik zeg dit mede namens mijn ambtgenoot van Financiën. Er bestaan geen vrijstellingen voor inkomsten uit onroerend goed en in zijn algemeenheid ook niet voor inkomsten uit verhuur van onroerend goed. Er bestaat weliswaar een uitzondering, te weten de uitzondering die bij kamerverhuur wordt gehanteerd. Daarbij gaat het echter om beperkte huuropbrengsten in een heel schaarse markt. Ik ben in de memorie van antwoord uitvoerig hierop ingegaan. Ik kan de heer Holdijk op dit punt geen toezeggingen doen.

De heer Hessing heeft gevraagd waarom erin is voorzien dat grondkamers te allen tijde gevraagd kan worden een herziening van de pachtprijs te organiseren. Zou het niet beter zijn dat op elk moment een herziening kan worden gevraagd bij de grondkamers? De situatie die in artikel 19 wordt voorgesteld, bouwt voort op de situatie die nu al in de pachtwetgeving bestaat. Op dat punt heeft deze wijziging van de Pachtwet geen verandering gebracht, namelijk op de tijdstippen waarop herziening van de pachtprijs mogelijk is. Ik heb er nader naar gevraagd naar aanleiding van de opmerking van de heer Hessing. Mij is gebleken dat de praktijk met de huidige mogelijkheden goed uit de voeten kan.

De heer Varekamp heeft gevraagd naar het beleid van Domeinen. Er is inderdaad enige vertraging opgetreden. De staatssecretaris van Financiën, de heer Vermeend, bereidt een brief aan de Tweede Kamer voor inzake het verkoopbeleid van de agrarische domeinen. Het beleid betreffende de nieuwe pachtvormen zal daarbij aan de orde komen. Ik kan er op dit moment niet op vooruitlopen. Uiteraard is er het nodige overleg tussen Landbouw en Financiën op dit punt.

De heer Holdijk heeft gevraagd of de voornemens tot het afstoten van domeingronden ook onder de noemer van instandhouding van het pachtareaal zouden moeten vallen. Het afstoten van domeingronden is

inderdaad structuurbeleid van Domeinen en wordt, dacht ik, hier en daar ook toegejuicht in de agrarische sector. Als er op de pachtmarkt belangstelling is, is er geen overwegend argument om gronden in staatseigendom bij Domeinen te houden. Afstoting geschiedt vervolgens via de wegen der geleidelijkheid. Staatsbosbeheer stoot in beginsel geen gronden af. Het beheert voor de Staat gronden die vanwege de natuurwaarden ook instandhouding behoeven ten behoeve van het algemeen belang. Dat geldt overigens ook voor het bosareaal van Staatsbosbeheer.

De heer Varekamp heeft aan het slot van zijn betoog aandacht gevraagd voor het verrekenbeding na de wijziging van artikel 56i. Er blijven bij de heer Varekamp, althans zo heb ik zijn betoog begrepen, enige aarzelingen over de verrekenbepaling, vooral vanwege de mogelijke onbillijke gevolgen voor pachters. De bedoeling van het bestaande voorkeursrecht is dat de pachter de kans krijgt om grond te kopen om het bedrijf te blijven voortzetten als verpachter, als de verpachter wil verkopen. De pachter betaalt de prijs in verpachte staat. In de praktijk is dat meestal zo rond de 50% van de waarde in onverpachte staat. Als een pachter deze bescherming oneigenlijk gaat gebruiken en het bedrijf onmiddellijk na de koop weer doorverkoopt in onverpachte staat, krijgt hij een groot voordeel. Dit voordeel gaat ten koste van de verpachter. Ik vind dat dit niet redelijk is en dat dit een te grote "windfall" zou kunnen zijn. Het werkt ook speculatie in de hand. In een dergelijk geval moet een vorm van compensatie kunnen plaatsvinden.

In het huidige voorstel is geregeld dat compensatie aan de verpachter plaatsvindt in alle gevallen waarin binnen tien jaar de grond door de pachter wordt doorverkocht. Het probleem lijkt zich toe te spitsen op de pachter die eigenlijk liever niet een bedrijf wil kopen. Ik denk dat dat de gevallen zijn waarop de heer Varekamp doelde. Die pachter voelt zich daar echter min of meer toe gedwongen, omdat de verpachter nu eenmaal wil verkopen. In plaats van kopen kan de pachter ook regelen dat een nieuwe verpachter de grond koopt. Ik meen dat de heer Hessing op dat fenomeen heeft gewezen. Zo blijft hij pachter en wordt hij dan ook niet geconfronteerd met het

## Van Aartsen

verrekenbeding. Die mogelijkheid is er en die blijft er. Immers, als de pachter geen gebruik maakt van zijn voorkeursrecht, kan de oorspronkelijke verpachter toch alleen maar verkopen in verpachte staat. Dat is het beschermingselement dat in de hele pachtwetgeving zit en ook blijft zitten. Het maakt dus in wezen in prijs niet uit aan wie hij verkoopt, aan de pachter of aan een derde. De pachter hoeft zich niet gedwongen te voelen om te kopen. Dat is in wezen een vrije keuze van betrokkene. Het onbillijke effect voor de pachter hoeft dan ook niet op te treden.

Voorzitter! Ik meen dat ik met de beantwoording van deze vragen de vragen van de Kamer in totaliteit heb beantwoord.

De vergadering wordt van 15.26 uur tot 15.35 uur geschorst.

□

De heer **Van Gennip** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de minister van harte voor zijn duidelijke beantwoordingen. Het blijft een kwestie van taxatie, niet in de laatste plaats van de "creativiteit" van de verschillende partijen die bij het pachtgebeuren betrokken zijn. Geen misverstand: het gaat om het einde van het reguliere pachtinstituut, wat natuurlijk niet van vandaag op morgen gebeurt, juist gegeven de beschermingen die er liggen op de arealen grond die nu onder de reguliere pacht vallen. Maar ik denk wel dat overal waar verversing optreedt, het gevaar van verdringing aanwezig blijft. Ik doel op verversing in de zin van nieuw aanbod, en daar waar een verdringing plaatsvindt van reguliere pacht. Ook op dat terrein is uiteraard heel veel creativiteit mogelijk; men denke aan de situatie waarin de kinderen van de verpachter hun claims zullen neerleggen.

Ik kom terug op de teelpacht. Ik sprak over negatieve synergie, maar ik erken dat het idee om de teelpacht buiten de kring van de producenten te brengen, van meet af aan bij de minister en zijn voorganger heeft geleefd. Volledigheidshalve zoek ik echter naar een ander soort bescherming. Het gaat om de vraag, of er bij de registratie duidelijke garanties zijn dat die teelpacht zich beperkt tot teelten die inderdaad uit milieuhygiënische overwegingen

daarvoor in aanmerking komen. Er is zelfs gesproken over grasland.

Wat de eenmalige pacht betreft, komt nu inderdaad de kwestie van geloof en inschatting terzake van de creativiteit om de hoek kijken. Ik ben op dat terrein wat somberder dan normaal mijn aard is. Ik denk dat er veel meer creativiteit dan de minister aanneemt zal zijn om op deze manier tot oneigenlijk gebruik te komen, en dat was ook een beetje de kern van mijn zaak. Wees ervan overtuigd, voorzitter, ik ben voor die flexibilisering en ik ben voor de versterkte marktwerking, maar ik ben ook voor kwaliteitsbewaking. Ik ben en blij tamelijk somber over de ontwijkingsgevoeligheid, die volgens mij heel groot is.

Wat de prijstoets betreft, zit ik nog met één probleem. Jaarlijks worden de statistieken bijgehouden, en komen er op grond van de gemaakte pachtprizen normen tot stand. Is het denkbaar dat in die statistieken een heel scherp onderscheid wordt gehanteerd tussen de prijzen die gemaakt worden in de reguliere pacht, en die welke gemaakt worden in deze nieuwe pachtvorm? Ik denk dat het antwoord op die vraag voor ons inzicht noodzakelijk is. De minister is niet helemaal ingegaan op mijn vraag of hij wat hardere ijkpunten heeft en op de vraag, wat extreme ontwikkelingen zijn. Ik denk dat wij de zaak moeten beoordelen op twee punten: de prijsontwikkeling en de verdringingseffecten. Ik ben daarom blij met de toezegging van de minister op dit punt, maar ik zou graag een zekere kwalificatie hebben van het begrip "extreem". Ik zal de minister daar nooit echt aan binden, maar ik vraag de minister wel om die kwalificatie.

Ik ben blij en erkentelijk dat de minister aan het slot van zijn antwoord in eerste termijn drie dingen zeer nadrukkelijk heeft toegezegd. In de eerste plaats is dat het heel scherpe systeem van monitoring. Ik hoop op beide factoren. In de tweede plaats is dat die ten minste jaarlijkse rapportage. In de derde plaats is dat, voordat die evaluatie heeft plaatsgevonden, de mogelijkheid om op de rem te trappen. Als op deze wijze publiekelijk een afweging van de ontwikkelingen op dit belangrijke terrein mogelijk is, lijkt daarmee aan een aantal van onze zorgen tegemoet te zijn gekomen. Voor een definitieve oordeelsvorming zal ik met grote

belangstelling naar het antwoord van de minister luisteren.

□

De heer **Pit** (PvdA): Voorzitter! Ook ik dank de minister voor zijn heldere beantwoording. Ik heb genoteerd dat hij heeft toegezegd dat jaarlijks bij de begroting inzicht zal worden gegeven in de prijsontwikkeling bij de pacht. Hij is bereid, als aanleiding bestaat tot ingrijpen niet te wachten op de uitkomsten van de evaluatie. Het lijkt mij dat dat voor de Tweede Kamer, maar desnoods, als de Tweede Kamer dat mocht verzuimen, voor deze Kamer, voldoende aanleiding is om aan de bel te trekken, als de minister dat vergeet. Naar het oordeel van mijn fractie kan deze wetswijziging derhalve vandaag worden afgedaan.

□

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter! Ook van mijn kant dank voor de reactie van de minister op de inbreng van onze fracties. Duidelijkheidshalve zeg ik dat maar even zo: op mijn tekst was weliswaar vermeld dat ik mede namens de RPF- en GPV-fractie het woord voerde, maar duidelijkheidshalve, al was het alleen al voor de Handelingen, lijkt het mij goed dat ik dat hier nog even meld.

De minister zal begrepen hebben dat onze fracties per saldo positief staan tegenover dit wetsvoorstel. In tweede termijn wil ik nog op enkele zaken die in de marge van het eigenlijke wetsvoorstel aan de orde zijn geweest, terugkomen. Uiteraard besteed ik aandacht aan de vraag of het wenselijk is dat er speciale faciliteiten ten behoeve van particuliere verpachters komen. In zijn algemeenheid ben ik van mening dat voorzichtigheid is geboden met het introduceren van niet-fiscale overwegingen in de fiscale wetgeving. Dat is een uitgangspunt. Men moet echter niet de illusie hebben dat in de praktijk aan die niet-fiscale overwegingen geheel te ontkomen valt. Legio voorbeelden zouden daarvan te geven zijn. Ik noem inderdaad het punt dat de minister zelf ook genoemd heeft: de vrijstelling van de inkomsten uit kamerverhuur. Ik heb dat genoemd, omdat ik toch meen dat zich daar in vele opzichten een analoge situatie heeft voorgedaan, die wij nu bij de Pachtwet aantreffen. De huur-

## Holdijk

wetgeving was dermate rigide, ook ten aanzien van kamerverhuur, dat op een gegeven moment de wetgever heeft besloten, daarin versoepeling aan te brengen, gepaard gaande met een zekere fiscale vrijstelling. Ik zou ook nog weer kunnen herinneren aan de dividendvrijstelling, waarvoor ook een analoge redenering geldt, namelijk dat de overheid het gunstig heeft geacht dat verspreiding van effectenbezit onder particulieren de voorkeur verdiende, en dat uit dien hoofde fiscale tegemoetkomingen niet ongepast waren.

Mijn tweede punt is dat van de Domeinen, en het beleid op dit punt. Ik begrijp tot op zekere hoogte dat de minister dat punt wat wegschuift achter de staatssecretaris van Financiën, die nog met een brief naar de Tweede Kamer moet komen. Ik ben het met hem eens dat het in zijn algemeenheid niet de voorkeur verdient dat gronden staats eigendom zijn en blijven. Natuurlijk ondersteun ik de gedachte dat via de wegen der geleidelijkheid daaraan een eind wordt gemaakt. De vraag is echter of die vrijkomende grond ook bij de pachters terecht zal komen. Dat is natuurlijk niet te voorspellen, maar het is wel een vraag waarvan ik vind dat de minister van Landbouw in het kader van de afstoting van domeingronden zich zo goed mogelijk rekenschap moet geven. Hij heeft gezegd dat er goed overleg is. Welnu, in dat overleg past, lijkt mij, aandacht voor die vraag. In verband daarmee breng ik dan het punt van het verrekeningsbeding onder de aandacht. Wanneer deze pachters van domeingronden min of meer gedwongen tot aankoop van grond overgaan, terwijl later blijkt dat ze het eigenlijk niet kunnen bolwerken, dan is de vraag in hoeverre deze voormalige pachters van de Staat door het verrekeningsbeding mogen worden getroffen.

Dan de algemene vraag of het pachtareaal zal worden uitgebreid door dit wetsvoorstel. Of mogen wij niet meer verwachten dan dat alleen de afname tegengegaan zal worden? Dat laatste is de verwachting van de minister, als ik hem goed begrepen heb. Het was, naar ik meen, de heer Hessing, die erop gewezen heeft dat de wijziging van 1984 in 1985 nog weinig effect bleek te hebben. Dat is voor mij nog niet het bewijs dat die versoepeling van de pachtwetgeving geen invloed heeft gehad of alleen

maar een negatieve op het pacht-areaal. Ik zou de minister in deze instantie willen vragen om antwoord te geven op de vraag of nu, tien jaar na dato van die wijziging, er van andere uitkomsten dan die waarvan de heer Hessing melding maakte, sprake is.

Ik heb al uitgesproken dat de introductie van nieuwe pachtvormen in dit wetsvoorstel ertoe zal bijdragen dat vormen van grijze en zwarte pacht misschien geheel of in ieder geval gedeeltelijk daarin zullen worden ondergebracht, hetgeen een uitbreiding van het pachtareaal met zich zou kunnen brengen.

□

De heer **Hessing** (D66): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de minister voor zijn uitgebreide en alleszins verhelderende inbreng.

Ik wil graag aansluiten bij wat de heer Pit heeft gezegd die aangaf dat er op veel beleidsterreinen gezocht wordt naar nieuwe evenwichten, zoals het evenwicht tussen overheidsinvloed en marktwerking. Zo doen wij dat ook hier; wij zoeken naar een nieuw evenwicht, naar nieuwe prikkels voor marktwerking waarbij wij tegelijkertijd proberen het instituut pacht als zodanig overeind te houden.

Dan kom ik te spreken over de terugloop van pachtareaal. Ik ben het met de minister eens dat de pacht nog steeds een aantrekkelijk instrument is, met name als financieringsinstrument. Daar kan geen misverstand over bestaan. Pacht is financieel goedkoper dan verwerving in eigendom. Dat zo zijnde, zou het aardig zijn geweest als in beeld gebracht was wat nu precies de effecten zijn geweest van die terugloop van pachtareaal. Nu komen wij niet verder dan de veronderstelling dat wij ons met die terugloop per saldo lelijk in de vingers hebben gesneden, maar het blijft niet meer dan een veronderstelling. Misschien zal het niet lukken om met de nieuwe maatregelen de terugloop van het pachtareaal te stuiten en staan wij hier over tien jaar weer om weer nieuwe maatregelen te bespreken om het pacht-instituut overeind te houden of misschien moeten wij dan wel constateren dat de omvang van pacht zodanig is geslonken dat het weinig zin meer heeft het instituut pacht als zodanig overeind te

houden. Nogmaals, het was aardig geweest als wij een beeld hadden gekregen van wat nu precies de bezwaren en nadelen waren van de terugloop in de afgelopen decennia, anders dan de constatering dat wij hiermee een financieringsinstrument aan de hand hebben dat aan waarde inboet.

Dan het punt van het misbruik ten aanzien van de eenmalige twaalfjarige pacht. De minister is niet zo beducht voor eventueel misbruik en het creatief omgaan met eigendoms-titels. Ik ben bereid de minister op dit punt het voordeel van de twijfel te gunnen, maar ik wijs er wel op dat de wet niet spreekt over een andere eigenaar maar over een andere verpachter. Degenen die misbruik voor ogen hebben, behoeven dus niet direct eigendomsoverdracht na te streven, waaraan inderdaad diverse nadelen kleven, zoals de overdrachtsbelasting. Mijn fractie blijft dus enige zorg behouden als het gaat om mogelijkheden om misbruik te maken van deze regeling. Ook hierbij is natuurlijk evaluatie gewenst, maar de echte effecten worden pas op z'n vroegst na twaalf jaar zichtbaar, wanneer duidelijk is hoe omgegaan wordt met deze variant. Dus daar moeten wij echt nog even op wachten. Wellicht kunnen wij dat punt betrekken bij de gesprekken over volgende wijzigingen van de Pachtwet over tien jaar of later.

Het antwoord van de minister op de vraag waarom de Grondkamer niet te allen tijde kan worden benaderd om de pacht prijs te herzien als de omstandigheden daartoe uitnodigen, heeft mijn fractie niet geheel overtuigd. De redengeving voor de verschillende termijnen die in artikel 19, leden 2 en 3, wordt genoemd, is mijn fractie niet geheel duidelijk. De opmerking van de minister dat de huidige praktijk daarmee uit de voeten kan, ontkracht nog niet mijn stelling dat het op zichzelf goed zou zijn als bij gewijzigde omstandigheden de pachter of verpachter de Grondkamer kan aanspreken. Dat is nu niet het geval.

Ook ten aanzien van het vruchtwisselingsvereiste is ontduiking zeer wel denkbaar. Ik kan dat met een voorbeeld illustreren. Gesteld een boer benadert een potentiële verpachter met het verzoek om aan hem grond te verpachten en de verpachter wenst

## Hessing

dat niet te doen op basis van een reguliere pachtovereenkomst omdat dit voor hem te weinig aantrekkelijk is. Hij wil er een goede prijs voor ontvangen. De verpachter zegt dan tegen die boer dat hij maar een brief moet schrijven met de mededeling, die dan in strijd is met de waarheid, dat hij de grond nodig heeft voor een- of tweejarige teeltpacht waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. De betrokken boer doet dat dan en de partijen sluiten vervolgens een teeltpachtovereenkomst, die weliswaar die naam heeft maar dit niet in de praktijk is omdat niet aan het vruchtwisselingsvereiste is voldaan. De complicatie is dan gelegen in de bewijspositie van de betrokken boer. Zou het geschil over de aard van deze pachtovereenkomst worden voorgelegd aan de pacht-rechter, dan zal de boer wellicht aannemelijk kunnen maken dat aan het vruchtwisselingsvereiste inderdaad niet is voldaan, maar het zal heel moeilijk worden om aan te kunnen tonen dat ook de verpachter die wetenschap had, want deze kan de brief laten zien waarin staat dat het gaat om teeltpacht. In die gevallen zal de pacht-rechter toch uitgaan van de juistheid van die schriftelijke overeenkomst en zal hij wat er in de praktijk gebeurt, niet voor waar houden. Welnu, zo zijn er meer voorbeelden te bedenken waarbij met dat vruchtwisselings-vereiste kan worden omgesprongen op een wijze die niet is bedoeld in de wet. Ik meen dat het aanbeveling verdient om ook dit punt bij de evaluatie te betrekken.

□

De heer **Varekamp** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Ook ik bedank de minister voor zijn duidelijke en naar de mening van mijn fractie over het algemeen, op een enkel puntje na, afdoende reactie. Wij zijn tevreden met de toezegging dat de minister in de jaarlijks uit te brengen begroting van LNV zal rapporteren over de monitoring inzake de Pachtwet. De Tweede Kamer heeft een amendement aangenomen op grond waarvan de minister krachtens en rechtens c.q. aan de hand van een algemene maatregel van bestuur in kan grijpen. Het is dan ook in allereerste aanleg de verantwoordelijkheid van de Tweede Kamer om, indien zij ongewenste ontwikkelingen constateert, aan de minister te

vragen om eventueel in te grijpen, zo hij dat al niet zelf gedaan zou hebben.

Ik ben ook blij met de mededeling van de minister dat er toch een brief voorbereid wordt door de staatssecretaris van Financiën over het beleid inzake verkoop en verpacht van de domeingronden. Ik zie die met belangstelling tegemoet.

Voorzitter! Ik heb gesproken over het verrekeningsbeding. De minister heeft er terecht op gewezen, dat voordeel bij verkoop door de pachter gecompenseerd zou moeten worden aan de verpachter. Daarvoor is ook de bekende termijn van tien jaar in de wet opgenomen. Alleen, er zijn gevallen ± en daar heb ik op willen wijzen ± waarin een pachter terecht komt in een situatie waarin hij gebruik maakt van zijn voorkeursrecht, de grond koopt in verpachte staat, maar na een of meerdere jaren in een dusdanige financiële situatie terecht komt dat hij om de continuïteit van zijn bedrijf te redden, zijn grond verkoopt aan al of niet een institutionele belegger die deze grond dan weer in pacht of in erfpacht uitgeeft. Hij speculeert dan niet en maakt in feite geen vermogenswinst, want in de nadere memorie van antwoord van de ministers van LNV en van Justitie wordt nadrukkelijk gesteld: de vermogenswinst wordt bepaald door de waarde in onverpachte staat. Dus die waarde wordt dan berekend en dan wordt alsnog de verkopende pachter die geen andere bedoeling heeft dan zijn bedrijf te redden en geen vermogenswinst maakt, gedwongen om op basis van het verrekeningsbeding aan de voormalige verpachter te compenseren. Ik krijg hierop graag een reactie van de minister.

Voorzitter! Vandaag is ook in deze Kamer veelal de opmerking gemaakt dat pacht een goed financieringsinstrument is voor de land- en tuinbouw, voornamelijk voor de landbouw. Het zou aardig zijn om eens te bezien ± ik heb er zo mijn eigen gedachten over ± of het ook het beste overlevingsinstrument is in tijden dat de sector c.q. de individuele bedrijven in de problemen komen.

Behoudens deze vraag ten aanzien van het verrekeningsbeding kan wat ons betreft vandaag de afhandeling van deze wetswijziging plaatsvinden.

□

Minister **Van Aartsen**: Voorzitter! De heer Van Gennip heeft gewezen op de creativiteit. Naar mijn mening zal met de nieuwe vormen die wij in de Pachtwet in de komende jaren willen scheppen aan deze creativiteit uiting gegeven worden.

Hij heeft gevraagd of er bij teeltpacht wordt geregistreerd. Zoals bekend registreren de grondkamers. Zij zullen dus ook de ontwikkelingen die zich in de teeltpacht voordoen registreren. Ik heb het niet nodig gevonden ± ik meen dat daar van de zijde van de CDA-fractie bij de schriftelijke voorbereiding om is gevraagd ± om teeltpacht nader te omschrijven, ook tot nadere teelten te beperken. Aangezien de grondkamers sowieso registreren, is dat naar mijn oordeel niet nodig. Overigens lijkt het mij wel goed om in de komende jaren in de gaten te houden wat de ontwikkeling ten aanzien van de teeltpacht is en welke teelten daar nu exact onder zullen komen te vallen. Dat kan onderdeel uitmaken van de eerder genoemde totaalevaluatie. Ook dit is een zaak die voor een groot deel aan de partijen overgelaten kan worden. Zij zullen daar, naar mijn oordeel, op een goede en verstandige manier mee omgaan.

De heer Van Gennip had het over de somberheid enerzijds en mijn wat realistisch optimisme ten aanzien van de ontwikkelingen anderzijds. Ik ben blij dat hij duidelijk heeft gezegd dat het ook hem te doen is om meer marktwerking en meer flexibiliteit in het pachtstelsel in Nederland. Wij zullen zeer nauwkeurig de vinger aan de pols houden, want de evaluatie die ik noemde zal de basis moeten zijn voor een eventueel noodzakelijke verandering van de Pachtwet te zijner tijd.

Vervolgens heeft de heer Van Gennip gevraagd of er in statistieken onderscheid zal worden gemaakt tussen de reguliere pacht en de nieuwe vormen van pacht die naar wij hopen ingang zullen vinden. Zonder dat zou een evaluatie natuurlijk niet zoveel zin hebben. Dus het is een logische ontwikkeling dat er onderscheid wordt gemaakt teneinde in de gaten te kunnen houden wat nu de ontwikkeling is van de nieuwe pachtvormen ten opzichte van de reguliere pachtvormen in de komende jaren.

## Van Aartsen

Ik zou mij niet willen wagen aan speculaties over wat een ongunstige of, zoals de heer Van Gennip zei, een te extreme ontwikkeling kan zijn. Belangrijk is dat wij via een jaarlijkse overlegging van stukken bij de begroting van LNV  $\pm$  zoals ik ook in antwoord op de vragen van de heer Pit in eerste instantie heb aangegeven  $\pm$  aangegeven wat de gevolgen en de ontwikkelingen zijn, ook wat de prijsontwikkeling is. Daar is op dit moment weinig of niets over te zeggen. Op basis daarvan moeten wij het proces ingaan. Er is dan inderdaad sprake van een publieke afweging  $\pm$  zoals de heer Pit zei  $\pm$  die van jaar tot jaar in de Tweede Kamer en uiteraard zo nodig ook in de Eerste Kamer mogelijk is. Die publieke afweging moet plaatsvinden aan de hand van een goede rapportage van de zijde van de minister van LNV aan uw Kamer.

De heer Holdijk heeft mij er terecht op gewezen dat hij niet alleen namens de SGP sprak, maar ook namens de RPF en het GPV. Ik ben uiteraard gelukkig met de positieve insteek van de zijde van deze fracties ten aanzien van dit wetsvoorstel. De heer Holdijk kwam terug op de gedachte van de parallel met de dividendvrijstelling. Ik wijs erop dat vraagstukken van effectenbezit van een geheel andere orde zijn dan vraagstukken die te maken hebben met grond en onroerend goed, waar wij vandaag over spreken. Daar is de parallel met name bij gezocht. Er bestaan geen vrijstellingen voor inkomsten uit onroerend goed en ook niet voor verhuur uit onroerend goed. Wij moeten de weg die de heer Holdijk op wil dus niet gaan.

De heer Holdijk heeft ook gevraagd of ik aandacht heb voor het vraagstuk van de afstoting van grond door Domeinen aan pachters. Daar heb ik zeker aandacht voor. In eerste aanleg heb ik aan het adres van de heer Varekamp al gezegd dat ook bij verkoop door Domeinen de pachter zelf natuurlijk als ondernemer en als individu verantwoordelijk blijft voor de beslissing of hij koopt of niet. Het zou tot een bevoordeling van een categorie pachters kunnen leiden als bijvoorbeeld het verrekeningsbeding voor domeinpachters anders zou worden ingevuld dan voor andere pachters of dat het voor hen niet zou gelden. Ik begrijp dat de heer Holdijk dit ook niet wil.

De heer Holdijk heeft ook gevraagd naar het effect van de

wijziging van de Pachtwet in 1984 op de afname van het pachtareaal. Het gaat hierbij niet om een toename, maar om het stoppen van de afname van het pachtareaal in Nederland. Ik heb het in antwoord op een vraag van de heer Hessing een vorm van defensief beleid genoemd. Na 1984 heeft nog een afname van het pachtareaal plaatsgevonden, maar  $\pm$  althans, zo is onze indruk  $\pm$  in een lager tempo dan voorheen het geval was.

De heer Hessing heeft gewezen op de noodzaak van het ontstaan van evenwichten. Hij heeft de terminologie van de heer Pit ook overgenomen. Ik voel mij daar, zoals ik in eerste termijn heb gezegd, ook zeer bij thuis. Het is inderdaad het zoeken van een goed evenwicht ten aanzien van pacht en pachtwetgeving in de komende jaren. De heer Hessing betreurt het dat er in wezen te weinig grond is geweest in het kader van nader onderzoek om te concluderen wat de effecten kunnen zijn van de nieuwe pachtvormen die wij willen creëren. Ik zou erop willen wijzen dat een lange, volgens de heer Holdijk te lange discussie vooraf is gegaan aan deze wijziging van de Pachtwet. Aan het einde van de jaren tachtig is er een heroverwegings-onderzoek geweest; op basis daarvan is een regeringsstandpunt tot stand gekomen. Daarin is de zorg over de afname van het pachtareaal tot uitdrukking gebracht, evenals de behoefte om het tempo van die afname terug te doen gaan. Na de akkerbouwacties die er zijn geweest  $\pm$  de heer Van Gennip heeft eraan herinnerd  $\pm$  is er door oud-minister De Koning opnieuw naar dit vraagstuk gekeken. De conclusie was: je zult een aantal nieuwe vormen moeten introduceren, wil je de pacht en het pachtstelsel in Nederland overeind houden, zulks in het belang van de Nederlandse landbouw zelf. Ik heb de cijfers gegeven betreffende de verschillen die er zijn tussen de situatie met grond in verpachte staat en datgene wat er zou moeten gebeuren bij aankoop van gronden. Dat zijn toch indrukwekkende getallen. Er is dus een wellicht niet wetenschappelijk gegronde maar wel een duidelijke maatschappelijke discussie geweest over het thema pacht.

De heer Hessing heeft enkele voorbeelden en gedachten naar voren heeft gebracht met betrekking tot misbruik, zowel van de eenmalige

pacht, de twaalfjarige pacht als ten aanzien van de ontwikkelingen bij de teelt-pacht voor vruchtwisseling. Ik ben wat dat betreft, mede gelet op de ervaringen van het afgelopen jaar, zeer positief gestemd over de manier waarop de agrarische sector met de instrumenten omgaat die zij krijgt aangereikt, ~~ook~~ ook in de sfeer van de wetgeving. Met de heer Hessing ben ik het uiteraard eens dat het van belang is om ook hier de ontwikkelingen voortdurend te volgen maar ik zou dat niet willen doen vanuit een situatie die wordt gekenmerkt door achterdocht of argwaan ten opzichte van de sector zelf.

De heer Varekamp heeft aangegeven dat hij gelukkig is met de lijn die wij nu inzetten. Wij houden de vinger aan de pols en zullen jaarlijks monitoren. Vervolgens wordt de evaluatie opgezet. In 1997 zal daarmee daadwerkelijk een start worden gemaakt. Dat zullen wij tijdig moeten doen. Ik ben er gelukkig mee dat hij die weg met mij wil gaan.

Voorts sprak hij indringend over situaties waarin pachters kunnen geraken, mede in relatie met het verrekenbeding. Voorzitter! Ook ten aanzien van dit vraagstuk is het nodig om de ontwikkelingen in de komende jaren te volgen; we zullen er blijvend naar moeten kijken. Echter, ik blijf van oordeel dat de eigen vrije keuze van de boer, het individu, in dit kader moet prevaleren boven de gedachte aan overdreven bescherming voor de sector.

De **voorzitter**: Het is mij gebleken dat er behoefte is aan een derde termijn. Ik stel voor, hiertoe de gelegenheid te geven.

Daartoe wordt besloten.

□

De heer **Van Gennip** (CDA): Mijnheer de voorzitter! In eerste termijn heb ik aangegeven dat wij dit wetsvoorstel door de cumulatie van amenderingen in de Tweede Kamer vanuit kwaliteitsoogpunt niet erg sterk vinden. Daarnaast heb ik gesproken over een zeker dilemma. De noodzaak om tot flexibilisering te komen, weegt bij ons zeer zwaar, mede in verband met het herstel van de marktwerking. Voorts heeft de minister zoëven gesproken over het element van de urgentie, gelet op de snelle afkalving die ook is onder-



## Van Gennip

streept door het rapport van de commissie-De Koning. Hij heeft de toezegging gedaan dat er sprake zal zijn van een ruime AMvB terwijl er ook andere toezeggingen zijn gedaan. Hoewel er bij ons even een voorkeur bestond om tot een zekere opschorting te komen, menen wij dat op deze manier een bepaalde ontbinding kan plaatsvinden wanneer het de gevreesde kant zou opgaan. Gelet op dit alles wil mijn fractie op dit moment graag haar steun aan dit wetsvoorstel geven.

□

**Minister Van Aartsen:** Mijnheer de voorzitter! Uiteraard ben ik ingenomen met het feit dat ook de fractie van het CDA in deze Kamer steun kan verlenen aan het wetsontwerp.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

Sluiting 16.16 uur

## Besluiten en ingekomen stukken

### Lijst van besluiten:

De voorzitter heeft na overleg met het College van senioren besloten om het voorbereidend onderzoek van de volgende wetsvoorstellen door de vaste commissie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport te doen plaatsvinden op:  
17 oktober 1995

Wijziging van de Wet buitengewoon pensioen 1940-1945, de Wet buitengewoon pensioen zeelieden-oorlogsslachtoffers, de Wet buitengewoon pensioen Indisch verzet, de Wet uitkeringen vervolgingsslachtoffers 1940-1945 en de Wet uitkeringen burgeroorlogsslachtoffers 1940-1945 (herziening aanpassingssysteem wetten voor oorlogsgetroffenen) (24115);  
31 oktober 1995

De kwaliteit van zorginstellingen (Kwaliteitswet zorginstellingen) (23633).

### Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter ter zake gedane voorstellen:

1. de volgende door de Tweede Kamer der Staten-Generaal aangenomen wetsvoorstellen:

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Fonds economische structuurversterking voor het jaar 1995 (23900 E);

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met dure woonvoorzieningen voor gehandicapten (24076);

Wijziging van de Wet op de omzetbelasting 1968, de Wet op belastingen van rechtsverkeer en enkele andere belastingwetten in verband met de bestrijding van constructies met betrekking tot onroerende zaken (24172);

Afschaffing van de legitieme portie van de ascendenten (24237);

Wijziging van hoofdstuk I (Huis der Koningin) van de begroting van de uitgaven voor het jaar 1994 (slotwet/rekening) (24295);

Wijziging van hoofdstuk II (Hoge Colleges van Staat en Kabinet der Koningin) van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten voor het jaar 1994 (slotwet/rekening) (24296);

Wijziging van hoofdstuk III (Ministerie van Algemene Zaken) van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten voor het jaar 1994 (slotwet/rekening) (24297);

Wijziging van hoofdstuk IXA (Nationale Schuld) van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten voor het jaar 1994 (slotwet/rekening) (24303);

Wijziging van de begroting van de lasten en de baten en van de kapitaaluitgaven en -ontvangsten van het Staatsmuntbedrijf voor het jaar 1994 (slotwet/rekening) (24318);

Afwijking van het aanpassingsmechanisme in de Wet individuele huursubsidie voor de duur van het subsidietijdvak dat is aangevangen op 1 juli 1995 en loopt tot en met 30 juni 1996 (24331);

Vaststelling van de begroting van de uitgaven van hoofdstuk I (Huis der Koningin) voor het jaar 1996 (24400 I);

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van hoofdstuk II (Hoge Colleges van Staat en Kabinet der Koningin) voor het jaar 1996 (24400 II);

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het ministerie van Algemene Zaken (III) voor het jaar 1996 (24400 III).

Deze wetsvoorstellen zullen in handen worden gesteld van de desbetreffende commissies;

2. de volgende regeringsmissives:

een, van de staatssecretarissen van Buitenlandse Zaken en van Justitie, inzake de geannoteerde agenda van de vergadering van het Uitvoerend Comité A Schengen op 24 oktober 1995 te Brussel (griffiennr. 116256);

een, van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, ten geleide van het ontwerp-besluit Opslaan vaste meststoffen milieubeheer (griffiennr. 116251);

een, van alsvooren, ten geleide van het ontwerp-besluit met nota van toelichting, houdende vaststelling van regels voor het na gebruik innemen en verder verwijderen van landbouwfolie en tuinbouwfolie (griffiennr. 116252);

een, van de minister van Verkeer en Waterstaat, ten geleide van het deelrapport van de door de Vlaamse en Nederlandse regering ingestelde gezamenlijke ambtelijke werkgroep "HSL Antwerpen-Rotterdam", incl. de bijbehorende kaartenatlas (griffiennr. 116248);

een, van de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, ten geleide van het rapport "een verstrekkende wet", waarin verslag wordt gedaan van de eerste evaluatie van de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) (griffiennr. 116249).

De voorzitter stelt voor, deze missives voor kennisgeving aan te nemen. De bijlagen zijn neergelegd op het Centraal Informatiepunt ter inzage voor de leden;

3. de volgende missives:

een, van de ambassadeur van Japan in Nederland, ten geleide van een officiële verklaring van Yohei Kono, wnd. minister-president en minister van Buitenlandse Zaken in Japan bij de 50e zitting van de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties in New York op 26 september 1995 (griffiennr. 116258);

een, van de Algemene Rekenkamer, ten geleide van het rapport "Asielbeleid" (griffiennr. 116264).

De voorzitter stelt voor, deze missives voor kennisgeving aan te nemen. De bijlagen zijn neergelegd op het Centraal Informatiepunt ter inzage voor de leden;

4. de volgende geschriften: