

Vergaderjaar 2003–2004

27 924

Pachtbeleid

Nr. 11

**BRIEF VAN DE MINISTERS VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKwaliteit EN VAN JUSTITIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 26 januari 2004

Ter voorbereiding op het Algemeen overleg dat wij op 5 februari zullen voeren met de Vaste Commissies voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Justitie, heeft de Vaste Commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit bij brief (82-03-LNV) verzocht op de hoogte gesteld te worden van de stand van zaken en de tijdsplanning bij de uitwerking van het nieuwe pachtbeleid. Met het oog daarop berichten wij u als volgt.

1. Inleiding

Pacht is een belangrijk financieringsinstrument voor de landbouw dat agrariërs in staat stelt hun bedrijf uit te oefenen zonder grond en gebouwen tegen hoge kosten in eigendom of erfpacht te verwerven. Het beschikbare pachtareaal loopt echter al jarenlang gestaag terug. In het advies «ruimte voor pacht» van de Commissie pachtbeleid uit januari 2000 is als centrale conclusie opgenomen dat het instrument uitsluitend behouden kan blijven als het pachtrecht drastisch wordt geliberaliseerd. Onder de huidige Pachtwet zijn pachters, aldus de Commissie, zo verregaand beschermd dat het voor potentiële verpachters niet of nauwelijks aantrekkelijk is om hun gronden in pacht uit te geven.

Door de hoge pachtdruk, het verschil van de waarde van grond in verpachte en onverpachte staat, marginaliseert het instituut pacht. Zonder ingrepen in de bescherming die de huidige Pachtwet aan pachters biedt, zal deze tendens niet te keren zijn. Tegelijkertijd wijst de Commissie erop dat een heroverweging van de mate van bescherming ook mogelijk is aangezien pachters heden ten dage goed opgeleide, professionele ondernemers zijn die ten opzichte van de verpachters een heel andere positie innemen dan ten tijde van de introductie van de Pachtwet het geval was. De analyse van de Commissie is vrij algemeen onderschreven, zowel in kringen van verpachters als pachters. In het kabinetsstandpunt dat onder het kabinet Kok-II is uitgebracht zijn de adviezen van de Commissie op hoofdlijnen gevolgd en is een liberalisering van het pachtrecht aangekondigd. De lijn die is uitgezet in het kabinetsstandpunt van 2001 past in het

kader van het Hoofdlijnenakkoord van het huidige kabinet, in die zin dat de voorgestelde liberalisatie van het pachtrecht de pachter en verpachter in de gelegenheid stelt zelf hun verantwoordelijkheid te nemen en ook leidt tot deregulering daar waar dit verantwoord is. Dit is ook in lijn met de rode draad die in het beleidsprogramma van de eerste ondergetekende loopt en die kan worden samengevat in het motto: «zorgen dat» in plaats van «zorgen voor». Wij nemen de overwegingen en keuzes die destijds in het kabinetsstandpunt zijn verwoord dan ook over, met inachtneming van het navolgende.

2. Ontwikkelingen sinds het kabinetsstandpunt van 2001

2.1 Pachtprijsvorming

Uitgangspunt van het nieuwe pachtrecht zoals wij ons dat voorstellen is dat de pachter en verpachter, binnen de kaders van het algemene contractenrecht, in beginsel zelf de inhoud van de pachtovereenkomst bepalen. Ten algemene kan dan ook worden volstaan met een beperkt aantal algemene regels over de wederzijdse rechten en verplichtingen van pachter en verpachter.

Voor gevallen waarin sprake is van pachtafhankelijkheid, zoals dat in het kabinetsstandpunt is beschreven, is evenwel een extra bescherming voor de pachter geboden: daarvoor is het bijzondere regime van de bedrijfspacht voorgesteld.

De Kamer heeft zich in 2001 in grote lijnen achter het voorgestelde stelsel gesteld; op het punt van de pachtprijsvorming bij bedrijfspacht heeft zij de regering uitgenodigd met nadere voorstellen te komen (motie Waalkens-Geluk, Kamerstukken II, 2001/2002, 27 924, nr. 4).

Naar aanleiding hiervan hebben wij bij onze brief van 29 september 2003 (Kamerstukken II, 2003/2004, 27 924, nr. 10) een nader standpunt geformuleerd met betrekking tot de pachtprijsvorming bij bedrijfspacht. Zoals wij hebben aangegeven in die brief brengt het Rapport «Grondgebruik, pachtcontracten en pachtprijszettingmechanismen» van Wageningen Universiteit en Researchcentrum ons tot de conclusie dat ter zake geen inhoudelijke regulering van pacht prijzen aan de orde is, maar dat wel procedurele voorzieningen noodzakelijk zijn teneinde de totstandkoming van een evenwichtige pacht prijs te kunnen waarborgen. Voor dit onderwerp verwijzen wij verder naar de eerder genoemde brief, die aanleiding is geweest voor het houden van het AO van 5 februari aanstaande.

2.2 Overgangsrecht

Nadere ontwikkelingen kunnen wij ook melden op het punt van het overgangsrecht. Zittende pachters kunnen op basis van de Pachtwet rekenen op een bepaalde bescherming, in het bijzonder bij bedrijfsovername door een bedrijfsopvolger. Daarmee is in de bedrijfsvoering en bij investeringen rekening gehouden, hetgeen betekent dat een adequate overgangsregeling noodzakelijk is.

In het kabinetsstandpunt van 2001 werd daartoe nog uitgegaan van het van toepassing blijven van de huidige Pachtwet op bestaande pachtovereenkomsten voor een periode van 12 jaar. Voorgesteld werd voorts om na die periode reguliere pachtovereenkomsten die binnen de termen van de voorgestelde bedrijfspacht zouden vallen, onder het regime voor bedrijfspacht te brengen met dien verstande dat het onder voorwaarden nog mogelijk zou zijn nog eenmaal gebruik te maken van het indeplaatsstellingsrecht dat de Pachtwet biedt en dat in het nieuwe recht geen onderdeel meer uitmaakt van het bedrijfspachtregime (zij het dat pachter en verpachter een dergelijk recht kunnen overeenkomen).

Wij zijn van mening dat een dergelijke opzet op een aantal punten niet adequaat is.

Ten eerste is het naast elkaar bestaan van een oud en een nieuw regime een per definitie onheldere situatie die zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Bovendien blijven pachters en verpachters op deze wijze nog gedurende 12 jaar geconfronteerd met de administratieve lastendruk die het gevolg is van de preventieve toetsing van (wijzigingen in) overeenkomsten door de grondkamers zoals deze door de Pachtwet wordt voorzien en zouden de grondkamers ook nog gedurende 12 jaren in stand moeten worden gehouden.

Wij stellen dan ook een oplossing voor die meer recht doet aan de doelstellingen «minder regels» en «een slagvaardige overheid» uit het Hoofdlijnenakkoord, waarbij desalniettemin aan bestaande pachters voldoende waarborgen kunnen worden geboden. Ons staat een stelsel voor ogen waarbij het nieuwe recht onmiddellijk van toepassing wordt op alle bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Deze zullen, ongeacht of zij volgens de regels van het nieuwe recht daarvoor wel of niet in aanmerking zouden komen, onder het regime voor bedrijfspacht worden gebracht. De desbetreffende pachters wordt daarenboven nog eenmaal de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van hun recht op indeplaatsstelling. Daarmee biedt het overgangsrecht met betrekking tot indeplaatsstelling, alsmede op het punt van de verlenging behoudens de toepasselijkheid van een aantal in de wet te noemen opzeggingsgronden een vergelijkbaar beschermingsniveau als de huidige Pachtwet, terwijl het preventieve toezicht door de grondkamers met onmiddellijke ingang kan worden geschrapt en de grondkamers kunnen worden opgeheven.

3. Tijdsplanning wetsvoorstel

In vervolg op het rapport «Ruimte voor pacht» van de Commissie pachtbeleid en het rapport van Wageningen Universiteit is een voorontwerp in voorbereiding langs de lijnen van de kabinetsstandpunt van 2001 (Kamerstukken II, 27 924, nr. 1) en hetgeen daaromtrent nader is aangegeven in onze brief van 29 september 2003 (Kamerstukken II, 27 924, nr. 10) en in de vorige paragrafen van deze brief. Conform onze toezegging in de brief van 29 september 2003 zal dit voorontwerp op korte termijn voor advies worden aangeboden aan organisaties van pachters, verpachters, rechterlijke macht en wetenschap. Het streven is erop gericht het wetsvoorstel nog dit parlementaire jaar aan de Raad van State ter advisering voor te leggen en voor het einde van dit kalenderjaar bij de Tweede Kamer in te dienen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
C. P. Veerman

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner