

Vergaderjaar 2024–2025

27 924

Pachtbeleid

Nr. 88

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN LANDBOUW, VISSERIJ, VOEDSELZEKERHEID EN NATUUR

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 december 2024

Met deze brief informeer ik de Tweede Kamer over mijn voornemens ten aanzien van de herziening van de pachtregelgeving. In eerdere brieven¹ aan uw Kamer is al aangegeven dat bij de herziening van de regelgeving wordt ingezet op het stimuleren van langjarige pacht en het ontmoedigen van kortlopende pacht. De vier veldpartijen; de Bond van pachters en eigen grondgebruikers (BLHB), LTO Nederland, het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK), en de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) hebben sinds januari 2023² gewerkt aan voorstellen voor deze herziening. Dit is verwoord in de notitie «Transitie in de pacht, Voorstellen voor wijziging in de pachtwetgeving», die ik hierbij met de bijbehorende aanbiedingsbrief vanuit hen aan uw Kamer zend. In diezelfde notitie is ook een voorstel gedaan om onderzoek te laten verrichten naar de pachtprijsgebieden in relatie tot de variatie in grondsoorten. Wageningen Economic Research (WEcR) heeft in opdracht van mijn ministerie hiernaar onderzoek gedaan. Het betreffende rapport wordt meegezonden met deze Kamerbrief.

In deze Kamerbrief ga ik in op de huidige situatie rondom de pacht en de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in relatie tot de veldpartijen. Hierna geef ik mijn standpunt op hoofdlijnen van betreffende notitie van de veldpartijen en informeer ik u over de uitkomsten van het onderzoek dat is uitgevoerd door WEcR. Tenslotte ga ik in op de te nemen vervolgstappen.

Probleemanalyse

Grond is een essentiële productiefactor voor de landbouw. De pacht van landbouwgrond is voor agrarische ondernemers, naast het hebben van eigen grond, een van de mogelijkheden om over grond te beschikken en

¹ Kamerstuk 27 924, nr. 73 en Kamerstuk 27 924, nr. 81

² Kamerstuk 27 924, nr. 81

daarmee hun bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Voor verpachters, zowel agrariërs als particuliere grondbezitters, biedt de pachtwetgeving de mogelijkheid om grond voor een goede prijs te verpachten. Voor jonge agrariërs is pacht een belangrijk financieringsinstrument om hun bedrijf geleidelijk op te bouwen en te investeren in een toekomst met perspectief.

In Nederland wordt circa eenderde van de landbouwgrond via pacht aan agrarische ondernemers ter beschikking gesteld. Meer dan de helft van dit areaal is uitgegeven via reguliere langlopende pachtovereenkomsten. Sinds de introductie van de geliberaliseerde kortlopende pacht in 2007 is er een trend ontstaan waarbij vrijwel alle nieuwe pachtovereenkomsten worden afgesloten met een kortlopende looptijd. Ik constateer dat in de reguliere langlopende pachtcontracten de verpachter in de praktijk veelal geen sturingsmogelijkheden heeft en grond vaak generaties lang niet meer beschikbaar komt voor de eigenaar. Voor de pachters zijn deze overeenkomsten enerzijds aantrekkelijk, omdat zij de pachter de zekerheid bieden over gronden te kunnen beschikken. Anderzijds bestaat er ook onzekerheid voor pachters bij de huidige geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Onzeker is namelijk of zij ook na beëindiging van de pachtovereenkomst over de betreffende grond kunnen blijven beschikken. Doordat er geen zekerheid is, zijn pachters met kortlopende overeenkomsten minder snel geneigd om te investeren in innovaties en verduurzaming om hun bedrijf daarmee verder te ontwikkelen en hun verdienvermogen zeker te stellen. Dit terwijl er maatschappelijk de nodige opgaven kunnen ontstaan op het terrein van voedselproductie, goed bodembeheer waarvoor investeringen soms nodig zijn.

De langlopende contracten ten aanzien van het gebruik van landbouwgrond die nog wél worden afgesloten zijn steeds vaker erfpachtcontracten. Op erfpacht is de pachtregelgeving niet van toepassing. Daarmee staat de huidige situatie op gespannen voet met het doel van de pachtregelgeving en maakt de pachtregelgeving in de praktijk – in ieder geval voor langlopende contracten – minder relevant. De gesignaleerde verschuiving van reguliere pachtcontracten naar erfpachtcontracten is over het algemeen gezien niet in het belang van de pachters, omdat zij op grond van pachtregelgeving bepaalde bescherming genieten die niet wordt genoten als er sprake is van erfpacht. De huidige pachtregelgeving sluit dus niet meer aan bij de behoeften in de samenleving en van de landbouwsector.

Veldpartijen

De veldpartijen hebben met hun notitie voorstellen gedaan die meer aansluiten bij de wensen en belangen van de verschillende partijen. Ze zijn daarin heel ver gekomen en de eerste voorstellen zijn met de aanbidding van een eerste concept notitie destijds aan de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gepresenteerd met daarbij de mededeling dat nog niet over alle onderdelen overeenstemming was bereikt. Begin dit jaar bleek in een tweetal brieven van respectievelijk, FPG enerzijds en de overige drie veldpartijen anderzijds, dat over de nieuwe pachtvorm duurzaam langlopende pacht en kortlopende pacht tussen de veldpartijen nog geen overeenstemming kon worden bereikt. In afwachting van een definitieve overeenstemming over de notitie heeft er afgelopen tijd regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de veldpartijen en het ministerie. Hieruit bleek dat de samenhang tussen de looptijd van duurzaam langlopende pacht en kortlopende pacht in het bijzonder gevoelig lag bij de partijen. In oktober van dit jaar bleek dat er definitief geen overeenstemming zou komen. Daarop is besloten om de notitie met de tot dan toe ontwikkelde voorstellen alsnog eind oktober jl. aan mijn ministerie aan te bieden. Daarmee is de notitie weliswaar niet afgerond

maar bevat deze volgens de veldpartijen wel bouwstenen voor wijziging van de pachtregelgeving.

Ik vind het spijtig dat partijen er uiteindelijk onderling niet volledig uitgekomen zijn. Wel vind ik het bemoedigend dat alle veldpartijen aangeven dat in essentie de belangen van de agrarische ondernemers, verpachters en financiële instellingen gelijk op lopen en dat zij allen een groot belang hechten aan toekomstbestendige agrarische bedrijven.

Het staat voor mij buiten kijf dat de herziening van de pachtregelgeving zijn beslag moet krijgen. Ik heb goed gehoord dat veel partijen de onderlinge overeenkomsten benoemen, maar dat voor het zetten van de stap richting definitieve wetgeving regie van de rijksoverheid noodzakelijk is. Dat is in lijn met de ambitie die ik zelf op dit thema heb. Ik heb dat ook benoemd in het bestuurlijk overleg dat ik op 27 november 2024 met de veldpartijen had. Ik heb in dat overleg ook op hoofdlijnen gereageerd op de onderdelen van de voorstellen zoals die er toen lagen. Vanzelfsprekend neem ik uitvoeringsorganisaties, verpachters en pachters mee in het proces om hen in staat te stellen zich zo goed mogelijk voor te bereiden op deze herziening, zonder in te boeten op de regisserende rol van de rijksoverheid.

In het vervolg van deze brief zal ik over de nu voorliggende voorstellen een eerste standpunt innemen. Voor de komende maanden ben ik van plan om in een aantal sessies met deskundigen en relevante belanghebbenden vanuit de juridische, economische en wetenschappelijke wereld de voorstellen en resterende onderwerpen verder te concretiseren en om te zetten in conceptwetteksten. Hierop ga ik in aan het einde van mijn Kamerbrief.

Standpuntbepaling over de voorstellen van de veldpartijen

De veldpartijen hebben op basis van een aantal door hen gesignaleerde knelpunten in het pachtstelsel over de volle breedte van de pachtregelgeving voorstellen ontwikkeld ten aanzien van de pachtvormen, pacht-prijzen, bedrijfsmatigheid van de pacht, duurzaamheid en overige onderwerpen. De voorstellen gaan op hoofdlijnen over een omkering van de pachtprijsbepaling. Hierbij wordt kortlopende pacht onaantrekkelijker gemaakt voor de verpachter door de pachtprijs te maximeren gebaseerd op de regionorm, terwijl partijen bij langlopende pacht vrij zijn bij het bepalen van de pachtprijs. Uitgangspunt van de herziening van de pachtregelgeving is dat deze aansluit op de huidige maatschappelijke doelen zo dat er ruimte komt om deze ook in pachtcontracten op te nemen. Pacht blijft daarmee in de toekomst een belangrijk financieringsinstrument voor enerzijds de agrarische ondernemer om een zo goed mogelijk inkomen te verwerven en anderzijds voor de verpachter van de grond om ook in de toekomst een goed rendement uit de grond te kunnen blijven halen. Dit uitgangspunt deel ik met de veldpartijen. Hierdoor kan ik ook op hoofdlijnen instemmen met de diverse voorstellen in de notitie.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de voorgestelde hoofdstructuur voor pachtvormen van de veldpartijen. Onder de tabel zal ik per onderdeel mijn standpunt weergeven.

Hoofdstructuur pachtvormen voorstel veldpartijen

Pachtvorm	Toepassingsgebied	Looptijd	Rechten Continuatie/ Indeplaatsstelling	Pachtprijs en herziening
Reguliere pacht (huidig)	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar voor hoeves, 6 jaar voor los land	Indeplaatsstellings- en continuatierecht. Introductie agrarische bedrijfsmatigheidstoets bij bereiken AOW	Prijs bepaald door de regionorm
Reguliere pacht (nieuw)	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar voor hoeves, 6 jaar voor los land	Indeplaatsstellings- en continuatierecht. Introductie agrarische bedrijfsmatigheidstoets bij bereiken AOW	Prijs is vrij, gekoppeld aan agrarische indexering of verander-percentage
Duurzame langlopende pacht (nieuw)	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 18 jaar	Indeplaatsstellingsrecht. geen continuatierecht	Vrijere pachtprijs vrij te bepalen (nadere uitwerking)
Kortlopende pacht (voorheen geliberaliseerde pacht)	Hoeves, gebouwen, los land	Maximaal 6 jaar aaneengesloten	Geen continuatie- of indeplaatsstellingsrecht	Pachtprijs voor los land bepaald aan de hand van regionorm; Prijs vrij voor hoeves en gebouwen
Teelpacht	Alleen los land, voor hoogrenderende gewassen met korte teeltcyclus	Maximaal 2 jaar (teeltperiode)	Geen continuatie- of indeplaatsstellingsrecht	Prijs vrij te bepalen, zonder toetsing door grondkamer
Natuurpacht (ter vervanging Reservaat-pacht)	Alleen grond met bestemming en inrichting natuur	Minimaal 6 jaar		Pachtprijs gekoppeld aan de regionorm

Pachtvormen

De veldpartijen constateren dat het huidige pachtstelsel niet meer aan de eisen van de moderne landbouwsector voldoet. Het stelsel biedt onvoldoende flexibiliteit voor zowel pachter als verpachter wat leidt tot belemmeringen in de bedrijfsontwikkeling. De kern van de tekortkomingen is dat de reguliere pacht te veel regels kent en te veel werkt in het nadeel van de verpachter en de geliberaliseerde pacht te weinig regels kent en te veel in het nadeel is van de pachter. Daarnaast ervaren de veldpartijen te weinig flexibiliteit in de verschillende pachtvormen. Om hieraan tegemoet te komen worden nieuwe pachtvormen geïntroduceerd en zijn voorstellen geformuleerd om bestaande pachtvormen te wijzigen.

Reguliere pacht en nieuwe reguliere pacht

In de notitie wordt door de veldpartijen voor de reguliere pacht een onderscheid gemaakt tussen bestaande reguliere pachtovereenkomsten en nieuwe pachtovereenkomsten. Voor de bestaande reguliere pacht wordt door de veldpartijen voorgesteld om deze voor de wettelijke duur ongewijzigd te laten. Dit betekent dat de pachtprijs voor deze contracten jaarlijks wordt bepaald op basis van de regionorm in het Pachtprijzenbesluit 2007. Nieuw is de voorwaarde dat bij continuatie van de pachtovereenkomst er bij het bereiken van de AOW-leeftijd door de pachter moet worden aangetoond dat er sprake is van een bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering. Hiervoor zou een agrarische bedrijfsmatigheidstoets moeten worden uitgevoerd. Wanneer geen sprake meer is van een bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering (bijv. bij werk buitenshuis of pensioen) wordt het pachtcontract beëindigd.

Ik kan mij vinden in deze benadering en hecht een groot belang aan de zekerheid voor boeren om langdurig over grond te kunnen beschikken. Het behoud van het continuatie- en indeplaatsstellingsrecht geeft familiebedrijven de zekerheid van bedrijfsopvolging door een of meerdere familieleden.

Voor nieuw af te sluiten reguliere pachtovereenkomsten wordt door de veldpartijen voorgesteld de voorwaarden grotendeels identiek te laten aan de voorwaarden van de bestaande contracten. Dit betekent dat de looptijd tenminste 12 jaar is voor hoeves en 6 jaar voor los land, maar – anders dan bij de huidige reguliere contracten – de aanvang-pachtprijs wordt overgelaten aan de markt. Hierbij stellen de veldpartijen voor om de prijs te koppelen aan het veranderpercentage van los land of een nieuw te ontwikkelen agrarische index.

Omdat ik in de praktijk zie dat er nauwelijks meer nieuwe reguliere pachtcontracten worden afgesloten, aangezien dit voor verpachters betekent dat ze voor een langere periode de zeggenschap over hun grond kwijt zijn, sta ik positief tegenover het voorstel. Met de aangepaste pachtvorm waarin zowel het continuatierecht als het indeplaatsstellingsrecht behouden blijft, maar waaraan een vrije marktprijs wordt gekoppeld, wordt langjarige pacht waarschijnlijk aantrekkelijker voor verpachters. Aan deze pachtvorm wil ik bij het bereiken van de AOW-leeftijd een bedrijfsmatigheidstoets koppelen. Het voorstel om de prijs te koppelen aan het veranderpercentage of de hiervoor genoemde agrarische index beraad ik mij nog. Ik streef ernaar om deze systematiek zo eenvoudig mogelijk te houden en dit waar mogelijk te laten aansluiten bij de systematiek in het bestaande Pachtprijzenbesluit 2007.

De veldpartijen stellen voor om bij bestaande en nieuwe reguliere pachtcontracten een toets op agrarische bedrijfsmatigheid voor pachters verplicht te stellen bij het bereiken van de AOW-leeftijd. Ik wil dit in overweging nemen omdat dit er toe kan leiden dat grond eerder beschikbaar komt voor jonge landbouwers en zij-instromers. Er zijn in de jurisprudentie nu al overwegingen ontstaan om te bepalen of er nog sprake is van bedrijfsmatige landbouw. Hierbij gaat het om:

1. de omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;
2. de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
3. het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement;
4. de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Ik zal deze overwegingen meenemen in mijn onderzoek op welke manier deze toets het beste vormgegeven kan worden.

Duurzame langlopende pacht

Als een geheel nieuwe pachtvorm naast de reguliere pacht wordt de duurzame langlopende pacht («loopbaanpacht») door de veldpartijen voorgesteld. Deze pachtvorm kan worden aangegaan voor de duur van 18 jaar voor zowel opstallen als los land. Dit is anders dan bij reguliere pacht waarbij de looptijd voor opstallen en los land respectievelijk minimaal 12 jaar en 6 jaar bedraagt. Ook is er hierbij geen sprake van continuatierecht waardoor de pachtovereenkomst na 18 jaar wordt beëindigd. Hierover kunnen tussen pachter en verpachter wel andere afspraken worden gemaakt bij overgang van de pachtovereenkomst naar een volgende generatie. Evenals bij de reguliere pacht wordt bij het bereiken van de AOW-leeftijd aan deze pachtvorm een toets op bedrijfsmatigheid verbonden. Voor het bepalen van de pachtprijs worden drie opties voorgesteld waarbij de pachtprijs in beginsel vrijer en daarmee mogelijk hoger kan zijn. Het betreft een mogelijkheid om de prijs te bepalen op basis van een hoger percentage van de geldende regionorm, het recht om mee te delen in de meerwaarde van de grond na afloop van de pachtovereenkomst en de keus om het bepalen van de hoogte van de pachtprijs aan de partijen zelf over te laten. Wel zou deze pachtprijs getoetst moet

worden aan redelijkheid en billijkheid. Wat bij deze pachtvorm als redelijk en billijk moet worden beschouwd zou volgens de veldpartijen nog wel verder uitgewerkt moeten worden.

Ik sta positief tegenover de introductie van deze nieuwe pachtvorm waar de tekortkomingen tussen reguliere pacht en geliberaliseerde pacht in balans worden gebracht waarbij duurzame langlopende pacht een langere duur kent dan geliberaliseerde pacht en minder bescherming dat reguliere pacht. Wel wil ik over de voorgestelde looptijd van 18 jaar en de manier waarop de prijs tot stand komt verder nadenken. De duurzame langlopende pacht sluit aan bij mijn uitgangspunt dat meer zekerheid wordt geboden aan zowel de pachter als de verpachter. De pachter krijgt meer zekerheid op een continuering van zijn bedrijfsvoering omdat deze langer over de grond kan beschikken. Het biedt de verpachter ook meer zekerheid omdat hij of zij voor langere tijd afspraken kan maken over het gebruik van de grond door de pachter. Bovendien biedt het mogelijkheden om goed bodembeheer te stimuleren doordat partijen voor langere tijd afspraken kunnen maken over het verbeteren van de biodiversiteit en de waterkwaliteit.

Kortlopende pacht (voorheen geliberaliseerde pacht)

De veldpartijen stellen voor om ook een vorm van korte pacht met een maximale looptijd van 6 jaar in het toekomstige pachtstelsel op te nemen om daarmee verpachters en pachters de nodige flexibiliteit te bieden. Anders dan bij de huidige geliberaliseerde pacht die alleen voor los land geldt, zou de kortlopende pacht voor zowel opstallen als los land mogelijk moeten zijn. Ook zou verlenging op objectniveau (perceel) niet mogelijk moeten zijn en zou ter voorkoming hiervan een controle- en sanctiesysteem moeten worden opgezet. Verder zou het afsluiten van deze pachtvorm moeten worden ontmoedigd door de pachtprijs te koppelen aan de regionorm in het toekomstige pachtprijsstelsel. De pachtprijs zou dan 10% lager dan de betreffende regionorm moeten worden gesteld.

De veldpartijen geven met dit voorstel voor kortlopende pacht een goede aanzet om kortlopende pacht te ontmoedigen. Ik overweeg de maximale looptijd van 6 jaar over te nemen, maar wil verder onderzoeken of een eenmalige verlenging naar maximaal 12 jaar mogelijk is. De pachter krijgt hiermee meer zekerheid op continuïteit terwijl het de verpachter de mogelijkheid geeft de pachtovereenkomst na 6 jaar toch te beëindigen. Zowel het inrichten van een controle- en sanctiesysteem als het eventueel verlagen met 10% van de pachtprijs vereisen een nader onderzoek en afweging. Daarnaast merk ik op dat de bestaande praktijk tot beëindiging van een kortlopende contract ten aanzien van bestemmingswijziging van de verpachte grond mogelijk moet blijven.

De duur van kortlopende pacht en duurzame langlopende pacht zijn een kernpunt in de discussie tussen de veldpartijen. Tijdens het bestuurlijk overleg is een nieuw voorstel aan mij voorgelegd dat in essentie kortlopende pacht ontmoedigd door te kijken naar de prijsbepaling. Het voorstel houdt in dat kortlopende pacht oneindig kan worden verlengd, maar dat de prijsbepaling progressief is en gekoppeld aan de duur van een contract. Een overeenkomst van één jaar kent hierbij een lagere gemaximaliseerde prijs dan een overeenkomst van 6 jaar. Ik wil dit voorstel verder uitwerken en voorleggen aan deskundigen om een gedegen afweging hierover te kunnen maken.

Teelpacht

Teelpacht is een reeds bestaande pachtvorm. Teelpachtovereenkomsten worden gesloten voor hoogrenderende gewassen zoals pootaardappelen, lelies en andere bollen met een looptijd van maximaal twee jaar. Wat kwalificeert als hoogrenderende gewassen dient door middel van een algemene maatregel van bestuur (AMvB) te worden vastgesteld. Er is volgens het voorstel geen verlenging mogelijk van de overeenkomst. De pacht prijs wordt momenteel bepaald door de markt en kan volgens de veldpartijen ongewijzigd blijven. De veldpartijen stellen voor om de teelpachtovereenkomsten voortaan niet meer ter registratie voor te leggen aan de grondkamer.

Ik kan mij vinden in de voorstellen met betrekking tot de teelpachtovereenkomsten en het wettelijk verankeren van de typen hoogrenderende gewassen omdat deze aansluiten bij de huidige praktijk, die ik ten opzichte van de huidige regelgeving ongewijzigd wil laten. De veldpartijen stellen voor de pachtcontracten niet meer ter registratie voor te leggen aan de grondkamer. Deze mogelijkheid wil ik nog bezien. De grondkamer registreert immers de teelpachtovereenkomsten wanneer deze worden voorgelegd waarmee eveneens kan worden gecontroleerd of er geen sprake is van verlenging.

Natuurpacht (voorheen reservaatpacht)

Deze pachtvorm kan worden ingezet voor gronden in gebieden met de functie natuur en voor grond die is ingericht voor natuur met agrarisch medegebruik. Voor gemaakte afspraken tussen pachter en verpachter met betrekking tot behoud van natuur en landschap wordt onderzocht of de beheersvergoeding vanuit het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL-regeling) hiervoor beschikbaar kan worden gesteld. De looptijd van contracten is tenminste 6 jaar, wat aansluit bij de SNL-regeling. De prijs is gebonden aan de regionorm. De kortlopende geliberaliseerde pacht die nu wordt ingezet zou volgens de veldpartijen niet meer mogelijk moeten zijn.

Ik sta sympathiek tegenover dit voorstel, maar wil wel eerst nagaan wat de consequenties ten opzichte van de huidige geliberaliseerde pachtovereenkomsten zijn in het geval dat grond die ingericht is voor natuur met agrarisch medegebruik in de pachtovereenkomst wordt opgenomen. Het voorstel vereist aanpassing van de vergoedingssystematiek en heeft daardoor gevolgen voor het beheer door terreinbeherende organisaties (TBO's). Dit kan ook de gemaakte afspraken raken die destijds met provincies zijn gemaakt in het kader van het Natuurpact³. Om deze reden wil ik eerst met hen in gesprek om over de mogelijke gevolgen van deze aanpassing te bespreken. Daarbij betrek ik wel mijn uitgangspunt dat de uitvoerder van het beheer in beginsel de vergoeding moet ontvangen.

Pachtprijzen en pachtprijssystematiek

De hoogte van de pacht prijs van een pachtovereenkomst is afhankelijk van de pachtvorm en is hierboven al beschreven. Aanvullend daarop zijn voorstellen ontwikkeld ten aanzien van de pacht prijs van woningen en gebouwen. De veldpartijen geven aan dat de huidige puntentelling, die destijds voor woningen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is overgenomen niet meer aansluit bij een moderne verduurzaamde woning. Ook zou geen onderscheid meer moeten worden gemaakt tussen overeenkomsten van vóór 1 september 2007 en na 1 september 2007. Ik vind het begrijpelijk dat de toegepaste puntentelling

³ Kamerstuk 33 348, nr. 5, blz. 44/45.

moet worden aangepast en gemoderniseerd. Momenteel treden de nieuwe pacht prijzen voor woningen en gebouwen jaarlijks per 1 juli in werking. Met de inwerkingtreding per 1 juli 2024 van de nieuwe huurwetgeving, waarbij de jaarlijkse huurprijs per 1 januari wordt aangepast, zal de datum daarmee in lijn moeten worden gebracht. Voor een nadere uitwerking hiervan wil ik eerst in overleg treden met de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik zal uw Kamer te zijner tijd van de uitkomsten op de hoogte stellen.

Voor de bepaling van de maximaal toelaatbare pacht prijs voor bedrijfsgebouwen wordt onder meer voorgesteld om een rekentool te ontwikkelen, waarbij meer rekening kan worden gehouden met de specifieke kenmerken van de betreffende bedrijfsgebouwen. Jaarlijks wordt door WEcR de hoogte van de pachtnormen vastgesteld waaronder die voor het onderdeel gebouwen. Met WEcR wil ik nagaan in hoeverre de berekening van de maximaal toelaatbare pacht prijzen voor bedrijfsgebouwen kan worden aangepast en of een rekentool hierbij behulpzaam kan zijn.

De veldpartijen beschrijven dat er bij de huidige regionormen voor los land soms inconsistenties bestaan tussen de werkelijke grondbeloning en de gemiddelde regionale grondbeloning, omdat de huidige methodologie niet expliciet rekening houdt met variaties in bijvoorbeeld bodemsoort, grondgebruik en waterstanden. Dit kan leiden tot een te hoge of te lage pacht prijs voor specifieke percelen binnen een pacht regio. Zij stellen daarom voor om de regionormen te differentiëren op basis van grondsoort en bodemgeschiktheidsklassen. Dit zou het daadwerkelijke opbrengend vermogen van de grond beter weerspiegelen. Op basis van dit voorstel heeft de toenmalige Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit WEcR de opdracht gegeven om te onderzoeken hoe de huidige pacht prijs systematiek beter kan aansluiten op de praktijk waar de nadruk ligt op de verschillende bodemsoorten in de vaststelling van de regionormen. Het rapport van WEcR geeft aan dat het binnen de huidige pacht prijs systematiek niet mogelijk is om op die wijze te differentiëren naar de verschillende criteria. Als alternatief stelt WEcR een herziening van de gebiedsindeling van pacht regio's voor, die mogelijkheden biedt om de variatie in grondbeloning te verkleinen en de homogeniteit binnen pacht prijs gebieden te verbeteren. Dit is een aanzienlijke wijziging waarover ik eerst in gesprek wil gaan met belanghebbenden en deskundigen.

De veldpartijen constateren verder dat de jaarlijkse regionormen in de afgelopen jaren veel aanzienlijke schommelingen kende. De veldpartijen stellen voor om de jaarlijkse pacht prijs normen te dempen en de normen voor meerdere jaren vast te stellen. Het voorstel zal ik bestuderen in mijn verdere afweging voor de herziening van het pacht prijzen besluit.

Bedrijfsmatigheid pacht

De veldpartijen constateren dat pacht grond niet altijd bedrijfsmatig wordt gebruikt. Dit leidt tot situaties waarbij landbouwgrond hobby-matig of zelfs voor niet-agrarische doeleinden wordt gebruikt. Voor een verpachter is het beëindigen van het pacht contract vaak niet mogelijk, omdat deze zoals bij reguliere pacht overeenkomsten automatisch van rechtswege wordt verlengd. Bij bedrijfsopvolging maar ook bij bedrijfsbeëindiging (pensionering, werken buitenshuis e.d.) zou volgens de veldpartijen een toets op bedrijfsmatigheid verplicht moeten worden gesteld waarbij wordt aangetoond dat nog steeds sprake is van een agrarische bedrijfsvoering. In de huidige pacht regelgeving is de verplichting opgenomen dat de landbouw weliswaar bedrijfsmatig moet worden uitgevoerd, maar in de jurisprudentie wordt het begrip ruimer geïnterpreteerd dan de veldpar-

tijen zouden willen. De veldpartijen bepleiten daarom een striktere formulering van deze verplichting en een verruiming van de mogelijkheid voor de verpachter om het pachtcontract te kunnen ontbinden.

Zoals ik bij mijn inzet op de verschillende pachtvormen al heb aangegeven, ben ik voornemens wat in het kader van de pachtregelgeving als bedrijfsmatig kan worden beschouwd bij de verdere uitwerking van de herziening aan te passen.

Duurzaamheid en pacht

De veldpartijen zijn van mening dat pacht in beginsel verduurzaming van de bedrijfsvoering niet in de weg mag staan en dat verpachters en pachters de mogelijkheid moeten krijgen om hierover bindende afspraken in hun pachtovereenkomst te maken. Verduurzaming zou niet alleen voor pachtgronden wenselijk moeten zijn, maar voor alle gronden, ook de gronden in onverpachte staat, zodat generiek overheidsbeleid volgens de veldpartijen als basis zou moeten dienen voor de beoogde verduurzaming in de landbouw.

Ik sta sympathiek tegenover het voorstel om in toekomstige regelgeving een mogelijkheid op te nemen dat verpachter en pachter op vrijwillige basis hierover bindende afspraken kunnen maken. Het verplicht stellen van duurzaamheidsafspraken in pachtovereenkomsten vind ik vanuit juridisch oogpunt niet wenselijk. Dit zou een inperking betekenen van het eigendomsrecht van de verpachter en rechtsongelijkheid tot gevolg hebben omdat slechts een derde van de landbouwgrond in Nederland is verpacht.

In lijn met de motie van het lid Bromet⁴ vind ik het belangrijk dat biologische grond zoveel mogelijk biologisch blijft bij het afsluiten van nieuwe overeenkomsten. Ik wil in navolging van de brief van de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties⁵ met de Rijksvastgoedbedrijf vervolgstappen zetten in het geven van een voordeel aan agrariërs die beschikken over een duurzaamheidscertificaat via een vermenigvuldigingsfactor. Daarmee wordt in lijn met het actieplan «Groei van biologische productie en consumptie»⁶, ingezet op vergroting van het biologische landbouwareaal. Ook met Staatsbosbeheer wil ik hierover afspraken maken.

Vervolg

De veldpartijen hebben in hun notitie een goede aanzet gegeven voor de herziening van de pachtregelgeving. Voor veel onderdelen is nadere uitwerking en onderzoek nodig alvorens daarover bepalingen voor de nieuwe pachtregelgeving kunnen worden opgesteld. Ik denk dan achtereenvolgens aan:

1. de wijze waarop de agrarische bedrijfsmatigheidstoets bij reguliere – en nieuw af te sluiten reguliere pachtovereenkomsten moet worden vormgegeven;
2. de verdere invulling van de herziening van de hoogte van de pachtprijzen bij omkering van het systeem;
3. de discussie rondom de duur voor kortlopende pacht en duurzame langlopende pacht;
4. de gevolgen van de introductie van natuurpacht;

⁴ Kamerstuk 36 410 XIV, nr. 46

⁵ Kamerstuk 34 682, nr. 193

⁶ Kamerstuk 30 252, nr. 78

5. de gevolgen van de voorstellen voor de pachtprijsystematiek, in het bijzonder:
 - a. stroomlijning van de regelgeving rondom agrarische woningen met de nieuwe huurregelgeving;
 - b. bepaling van pacht prijs voor bedrijfsgebouwen al dan niet met gebruikmaking van een rekentool;
 - c. op basis van de uitkomsten van het rapport van WEcR nagaan welke pacht regio's mogelijk zouden moeten worden aangepast;
 - d. mogelijkheden voor de demping van de pacht prijzen, door een meerjarige vaststelling.

De bovenstaande vraagstukken zijn divers van aard en vragen om uiteenlopende specifieke kennis. Ik wil dit samen met deskundigen en belanghebbenden vanuit diverse disciplines de aankomende maanden zorgvuldig verder uitwerken. Daarbij hou ik rekening met de uitvoerbaarheid onder meer door de grondkamers. De uitkomsten verwerk ik in een eerste concept herziening van de pachtregelgeving, die ik in de eerste helft van volgend jaar wil afronden waarna ik het proces van de openbare internetconsultatie zal starten. Uiteraard blijf ik daarover ook met de veldpartijen en andere belanghebbenden in gesprek. Ik verwacht u in het vierde kwartaal van 2025 het herzieningsvoorstel van de pachtregelgeving te kunnen aanbieden.

De Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur,
J.F. Rummenie