**
*0: EK
*1: 2006-2007
*2: 24
*3: WordXP
*4: 24ste vergadering
*5: Dinsdag 27 maart 2007
*6: 13.30 uur

**

Voorzitter: Timmerman-Buck

Tegenwoordig zijn 65 leden, te weten:

Van de Beeten, Bemelmans-Videc, Van den Berg, Bierman-Beukema toe Water, Biermans, Broekers-Knol, Van den Broek-Laman Trip, Coppoolse, Van Dalen-Schiphorst, Dees, Doesburg, Dölle, Van Driel, Dupuis, Eigeman, Engels, Essers, Franken, Van Gennip, De Graaf, Hessing, Van Heukelum, Hoekzema, Ten Hoeve, Holdijk, Jurgens, Kalsbeek-Schimmelpenninck van der Oije, Ketting, Kox, Van Leeuwen, Leijnse, Lemstra, Linthorst, Luijten, Maas-de Brouwer, Meindertsma, Meulenbelt, Minderman, Nap-Borger, Noten, Van den Oosten, Pastoor, Putters, Rosenthal, Ruers, Russell, Schuurman, Schuyer, Slagter-Roukema, Swenker, Sylvester, Tan, Terpstra, Van Thijn, Timmerman-Buck, Vedder-Wubben, de Vries, Wagemakers, Walsma, Werner, Westerveld, Witteman, Witteveen en De Wolff,

en de heer Hirsch Ballin, minister van Justitie, en mevrouw Verburg, minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.
**

*N

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat zijn ingekomen berichten van verhindering van de leden:
Van der Linden en Platvoet, wegens verblijf buitenslands in verband met verplichtingen voor de Raad van Europa;
Schouw en Rabbinge, wegens verblijf buitenslands;
Hamel, Doek, Van der Lans en Slagter-Roukema, wegens bezigheden elders;
Pruiksma, wegens ziekte.
**

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 einde van deze editie.)

De **voorzitter**. Hierbij deel ik de Kamer mede, dat een voorgenomen beslissing omtrent een ter instemming aangeboden JBZ-besluit tijdens deze vergadering in de zaal ter inzage wordt gelegd, conform voorstel van de bijzondere commissie voor de JBZ-Raad. Als aan het einde van de vergadering geen bezwaren zijn ingekomen, neem ik aan dat de Kamer heeft besloten conform dit advies.
**

*B
!Titel 7.5 BW (pacht)!

Aan de orde is de behandeling van:
- het wetsvoorstel Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek (30448).

De **voorzitter**. Ik heet de bewindspersonen van harte welkom in de Eerste Kamer, in het bijzonder de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, voor wie het haar eerste optreden als minister is in deze Kamer. Ik feliciteer u beiden van harte met uw benoeming en wens u veel succes en wijsheid toe.

De beraadslaging wordt geopend.

*N

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Mevrouw de voorzitter. Ook namens mijn fractie breng ik onze felicitaties over aan beide bewindspersonen.

In 1995 is de Pachtwet gedeeltelijk gewijzigd. In 2000 is door een commissie onder voorzitterschap van mevrouw Leemhuis-Stout het rapport Ruimte voor pacht uitgebracht. In 2001 heeft de regering het kabinetsstandpunt over dit rapport met de Tweede Kamer besproken. Dit heeft geleid tot een aantal moties van de Tweede Kamer. Vervolgens is door de regering met inachtneming van die moties een voorontwerp nieuw pachtrecht opgesteld. Dit voorontwerp is weer besproken met zeven organisaties van pachters en verpachters. Het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen tot vaststelling en invoering van titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek, het wetsvoorstel Pacht, is, afgezien van de technische herziening van het pachtrecht, een uitwerking van de voorstellen tot aanpassing van een aantal onderdelen van het huidige pachtrecht van in ieder geval zes van de zeven organisaties van pachters en verpachters. Het wetsvoorstel sluit aan bij het uit het rapport Ruimte voor pacht gebleken succes van de eenmalige pacht. De VVD-fractie beoordeelt het positief dat het materiële pachtrecht thans zijn plaats zal vinden in het Burgerlijk Wetboek. Dat draagt bij aan de transparantie, helderheid en overzichtelijkheid van dit onderdeel van het privaatrecht.

Er zijn nog enkele zaken waarover ik namens de VVD-fractie met de ministers van gedachten zou willen wisselen. In de memorie van antwoord heeft de minister van Justitie weliswaar zijn best gedaan om de gestelde vragen afdoende te beantwoorden, maar er blijven toch nog wel enkele vragen over. Het betreft de fundamentele herziening van het pachtrecht; de uitleg over art 380 lid 1 sub d; los land; de leeftijdsgrens van 65 jaar; de fiscale

aspecten. Deze punten zal ik hierna achtereenvolgens behandelen.

In de eerste plaats is door de organisaties van pachters en verpachters de wenselijkheid naar voren gebracht van een meer fundamentele herziening van het pachtrecht over enige tijd, nadat het voorliggende wetsvoorstel in werking is getreden. In de memorie van toelichting schrijven de ministers van Justitie en Landbouw op blz. 7 dat zij een fundamentele herziening van het pachtrecht op termijn niet uitsluiten. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer heeft de minister van Justitie echter toekomstige veranderingen van het pachtrecht nu niet direct omarmd. Mijn fractie heeft daarover een vraag gesteld in het voorlopig verslag. Op blz. 2 van de memorie van antwoord antwoordt de minister van Justitie dat het niet de bedoeling is het BW weer snel op zijn kop te zetten, maar om zorgvuldig onderzoek te doen of er ruimte bestaat voor een verder op de praktijk afgestemde herziening, “zulks nadat met de thans voorgestelde regeling de nodige ervaring is opgedaan”. Mijn vraag aan de minister of ministers is of gedacht wordt aan een bepaald tijdpad om de nodige ervaring op te doen, of hierover afspraken met de organisaties van pachters en verpachters worden gemaakt of zijn gemaakt, of überhaupt met het oog op een meer fundamentele herziening van het pachtrecht overleg plaatsvindt met die organisaties en of er specifieke aandachtspunten zijn waaraan door beide ministers gedacht wordt. Ik zou mij namelijk kunnen voorstellen dat bijvoorbeeld de ervaringen die worden opgedaan met het wegvallen van de leeftijdsgrens van 65 jaar een specifiek aandachtspunt zouden kunnen vormen.

In de tweede plaats heeft mijn fractie er al in het voorlopig verslag op gewezen dat artikel 380, lid 1, sub d en artikel 380, lid 2 ongeveer hetzelfde bepalen, zij het dat artikel 380, lid 1, sub d bepaalt dat de vordering bij de rechter moet worden ingesteld, terwijl artikel 380, lid 2 bepaalt dat een verzoek tot de grondkamer moet worden gericht. Het antwoord dat wordt gegeven in de memorie van antwoord komt alleszins redelijk over. Kort gezegd, komt het neer op redenen van efficiënte procesvoering: als je toch al een procedure voert bij de rechter over een verwant onderwerp, bijvoorbeeld betreffende artikel 380, lid 1, sub a tot c en sub e – die voorbeelden worden met name genoemd in de memorie van antwoord - dan kan ook artikel 380, lid 1, sub d rechtstreeks aan de orde komen zonder de grondkamer in te schakelen. Maar dat is toch geen antwoord op de vraag? Volgens artikel 378, lid 1 heeft de pachter bij vervreemding door de verpachter een voorkeursrecht; de verpachter is verplicht de pachter het te vervreemden recht aan te bieden. Artikel 380 somt de gevallen op wanneer de verpachter die verplichting niet heeft. Dat zijn de – alternatieve - gevallen van lid 1, sub a tot en met e en het eveneens alternatieve geval van lid 2. Het ontgaat mijn fractie dat wanneer zich bijvoorbeeld het geval voordoet van artikel 380, lid 1, sub c - de verplichting voor de verpachter bestaat niet in geval van een rechtshandeling die als een verdeling van een gemeenschap is aan te merken - tevens artikel 380, lid 1, sub d aan de orde kan zijn. Het is óf het één óf het ander. Kan het zijn dat de regelingen van artikel 380, lid 1, sub d en artikel 380, lid 2, hoewel verschillend wat het forum betreft, min of meer gelijk zijn en dat artikel 380, lid 1, sub d eigenlijk overbodig is en dus geschrapt zou moeten worden?

In de derde plaats verwijst de minister op de vraag van mijn fractie in het voorlopig verslag waarom de regeling van artikel 397 beperkt is tot los land en zich bijvoorbeeld niet ook uitstrekt tot kassen die in de glastuinbouw worden gebruikt naar artikel 70f, leden 5 en volgende van de huidige Pachtwet. Dat artikel is eveneens beperkt tot los land zonder gebouwen. Omdat er tot nu toe geen ervaring is opgedaan met het uitbreiden van de geliberaliseerde pacht tot gebouwen of gedeelten daarvan, is er geen reden om de nieuwe regeling van de geliberaliseerde pacht daartoe uit te breiden, zo stelt de minister. Maar aan die uitbreiding blijkt nu juist wel behoefte te bestaan. Ook het kabinet had aanvankelijk het voornemen om de pacht verder te liberaliseren. Om nu de regeling van artikel 397 eventueel mogelijk te maken voor bijvoorbeeld kassen moet er dus ervaring mee worden opgedaan. Kan de minister aangeven hoe die ervaring verkregen kan worden? Overweegt hij wellicht op korte termijn een experimentele fase? Mijn fractie acht het noodzakelijk dat hierover zo snel mogelijk helderheid komt. Graag een reactie van de minister.

In de vierde plaats zeg ik kort iets over de leeftijdsgrens van 65 jaar die in 1984 in de Pachtwet was opgenomen, maar die in het wetsvoorstel via een amendement van de Tweede Kamer is komen te vervallen. De achtergrond van het amendement is dat leeftijdsdiscriminatie dient te vervallen in een tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen, zo blijkt uit de toelichting bij het amendement. Deze gedachte is sympathiek. Mijn fractie zou dit ook meer in het algemeen willen bepleiten. Waarom bijvoorbeeld de leeftijdsgrens van 65 jaar voor de notaris handhaven? Naar wij van de minister van Landbouw begrijpen is het juist de bedoeling dat ook jonge agrarische ondernemers aan bod komen, zodat de landbouw in stand gehouden en ontwikkeld kan worden. Kunnen zij nog aan bod komen als er te weinig gronden om te pachten vrijkomen, bijvoorbeeld omdat de 65-jarige pachters de mogelijkheid hebben om te blijven pachten? Volgens artikel 312 is er sprake van landbouw in het kader van de wet als deze bedrijfsmatig wordt uitgeoefend. Hoe lang zal de landbouw bedrijfsmatig worden uitgeoefend bij het klimmen der jaren van de pachter? Moet de verpachter vervolgens via de ontbindingsprocedure van artikel 376 de pacht beëindigd zien te krijgen, teneinde jonge pachters weer een kans te kunnen geven? Zo zijn er vele vragen te stellen. Volgens de memorie van toelichting is het doel van de minister van Landbouw om de pacht als aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden.
Het vervallen van de leeftijdsgrens van 65 jaar zou voor die ambitie wel eens contraproductief kunnen blijken te zijn, wat zeker niet de bedoeling van de indieners van het amendement zal zijn. Mijn fractie vindt het van belang dat meer informatie beschikbaar komt over de vragen die samenhangen met het vervallen van de leeftijdsgrens van 65 jaar voor pacht. Daarbij denk ik aan vragen als: hoeveel pachters gaan door na hun 65ste; hoe lang gaan zij door; is de pacht nog bedrijfsmatig; hoeveel jonge agrariërs willen wel pachten, maar zijn daartoe niet in de gelegenheid,

enzovoort. Kan de minister van Landbouw toezeggen dat zij daarnaar zo snel mogelijk onderzoek zal laten doen? Ik roep in dit verband ook mijn eerste vraag in herinnering, waarin ik wees op de wenselijkheid van een fundamentele herziening.

Mijn vijfde en laatste punt betreft de fiscale behandeling van de pacht. In het voorlopig verslag heeft mijn fractie naar voren gebracht dat een vrijstelling in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 wenselijk is voor regulier verpachte gronden en gebouwen. Daarmee wordt het lage bruto rendement tevens het netto rendement. De canon bedraagt normaliter 2%. Het belastingtarief in box 3 beloopt 1,2%. Netto resteert derhalve nog slechts 0,8%. Een vrijstelling kan ertoe bijdragen dat het interessanter wordt, te beleggen in verpachte landbouwgronden. Daarmee worden de maatschappelijke functie en voordelen van landbouwgrond verstrekt. De minister merkt in de memorie van antwoord op dat het belang van de verpachter geen reden is om een vrijstelling voor verpachtersvermogen voor box 3 in te voeren. Hij merkt op dat er ook geen andere zwaarwegende redenen zijn, zoals een algemeen maatschappelijk belang. Maar is het geen reden van algemeen maatschappelijk belang om, zoals de minister van Landbouw wenst, pacht als een aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden ten behoeve van de instandhouding én ontwikkeling van de landbouw? Is dat belang niet een voldoende handvat om een regeling te treffen die vergelijkbaar is met die voor landgoederen en natuurgebieden? Ik hoor graag een reactie van de minister.

Wij wachten met belangstelling de beantwoording door de ministers af.

*N

De heer **Noten** (PvdA): Voorzitter. Ik heb de eer om vandaag mijn collega, de heer Rabbinge, te vervangen. Hij heeft erg veel verstand van het onderwerp dat wij vandaag behandelen, ik helaas wat minder. Ik hoop daarom op wat compassie van mijn collega's, want al te veel interrupties zullen hen en mij niet verder brengen. Ik wil de Kamer echter de wijze woorden van de heer Rabbinge niet onthouden.

Voorzitter. Wij spreken vandaag over het wetsvoorstel over de vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek, wetsvoorstel nr. 30448. Ik doe dit om twee redenen met veel genoegen. In de eerste plaats vanwege het feit dat pacht al decennialang een onderwerp is dat mede door toedoen van de bond van landpachters en hypotheekhouders zodanig wettelijk is verankerd dat de toekomstperspectieven worden veiliggesteld van met name deze doorgaans zwakkere partijen. Binnen de voormalige SDAP speelden deze groepen een belangrijke rol bij het behartigen van deze belangen en bij het vorm en inhoud geven aan het structuurbeleid; één van de belangrijke kenmerken van de plannen van Mansholt.

De tweede reden is gelegen in het feit dat het vorige kabinet, Balkenende III, na uitgebreid overleg met de betrokkenen, de adviezen van de commissie-Leemhuis iets heeft gemitigeerd. Deze laatste commissie hield een warm pleidooi voor verdergaande liberalisering. Wellicht wil de huidige regering daarin nog iets verder gaan. In de vragen die ik namens mijn fractie zal stellen, ga ik daarop nader in.

In mijn politieke beweging is veelvuldig gediscussieerd over de pacht als een middel om speculatie met grond tegen te gaan. In de eerste plannen van Mansholt werd nog uitgegaan van een systeem waarin in feite vrijwel alleen sprake was van pacht, en waarin eigendom van z'n speculatieve karakteristieken was ontdaan. Wij spreken dan over de jaren '50 van de vorige eeuw. Sedertdien zijn er vele veranderingen in de pachtwetgeving geweest. De laatste was in 1984. Toen was er nog sprake van een aparte Pachtwet. Inmiddels is de pachtwetgeving ondergebracht in het Burgerlijk Wetboek.

De nu voorliggende voorstellen zijn gebaseerd op de voorstellen van de commissie-Leemhuis. Deze commissie heeft vastgesteld dat de Pachtwet door de vergaande wettelijke bescherming -- dit was veelal de vracht van een traditioneel sterke lobby van sociaaldemocraten en "kleine luyden" -- er zelf toe heeft bijgedragen dat grondeigenaren minder geneigd zijn grond in pacht uit te geven. De commissie beveelt daarom vergaande liberalisering van de pacht aan. Zoals gezegd was dat aanvankelijk ook het voorstel van de regering, maar is door uitgebreid overleg dit voorstel enigszins aangepast. Deze aanpassing wordt door mijn fractie weliswaar toegejuicht, doch een aantal voorwaarden dienen nog scherper te worden geformuleerd. Er wordt een aantal verplichtingen en randvoorwaarden opgelegd, doch verdere aanscherping van de karakteristieken van pachters en van de relatie pachter-verpachter acht de fractie van de PvdA wenselijk. Dat vergt geen wettelijke aanpassing, maar wel een nadere uitwerking van de memorie van toelichting.

Dit wetsvoorstel kent een lange voorgeschiedenis. Al in 1998 begonnen de toenmalige staatssecretarissen Bos van Financiën en Faber van LNV het wetgevingstraject, maar zij slaagden er niet in tot een afronding te komen. Dit moet volgens onze fractie nu wél gebeuren. De behandeling in de Tweede Kamer heeft lang genoeg geduurd, maar heeft desondanks niet tot substantiële veranderingen in het wetsvoorstel geleid. De fractie van de PvdA wil op een aantal punten verhelderingen, en in het licht van de veranderde samenstelling van de regering mogelijk een aantal toezeggingen. Het gaat daarbij om de volgende zes punten.

In de eerste plaats worden de uitgangspunten van het wetsvoorstel door de fractie van de PvdA onderschreven; pacht is een goed instrument voor het voeren van structuurbeleid. Dit vergt evenwel ook zodanig opereren, dat de mogelijkheden voor starters en jonge pachters worden verbeterd; niet worden verslechterd als gevolg van het ongedaan maken van de leeftijdsclausule. Deze clausule was in de pachtwet van 1984 opgenomen. Het verbeteren van de positie van starters en jonge pachters is mogelijk door het opleggen van randvoorwaarden die de grondkamers bij beroep op de wet kunnen hanteren. Ik verzoek de regering, toe te zeggen dat de situatie van jonge pachters en starters niet wordt verslechterd en mogelijk zelfs wordt verbeterd.

In de tweede plaats kan het instrument van de Pachtwet ook worden benut voor het bereiken van andere

dan landbouwkundige doelen, bijvoorbeeld op het gebied van natuurbehoud en beheer. In de huidige wet wordt nog veel te eenzijdig van landbouwkundig gebruik uitgegaan. Dit is niet in overeenstemming met ander grondgebruik waar in de regelingen rond pacht meer ruimte voor moet zijn. Dit vergt een bredere maatschappelijke oriëntatie. Kan de regering een notitie over een dergelijke notie toezeggen?

In de derde plaats kan het liberaliseren van de pacht wellicht de dynamiek van grond verbeteren, en daarmee de mogelijkheden vergroten voor aanpassing van bedrijfsgrootte en bedrijfsstructuur. Tucht van de markt werkt evenwel alleen in de goede richting als de voorwaarden en de grenzen goed zijn omschreven. Dit is in het wetsvoorstel weliswaar beter gebeurd dan in de voorstellen van de commissie-Leemhuis, maar toch nog niet voldoende. Beschouwingen van de bond van landeigenaren en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters tonen dit aan. In de memorie van antwoord wordt volstrekt onvoldoende op die beschouwingen ingegaan. Kan de regering alsnog ingaan op deze beschouwingen, die de Kamer onlangs heeft ontvangen?

In de vierde plaats beoogt het veranderen van de wet de bevordering van dynamiek. De gekozen aanpak kan echter gemakkelijk leiden tot het tegenovergestelde, namelijk inertie. Daarom is volgens de fractie van de PvdA een evaluatie, mogelijk over 3 à 4 jaar, op zijn plaats.

In de vijfde plaats wordt in het wetsvoorstel onvoldoende gebruik gemaakt van de expertise en ervaring van de grondkamers. Het voorstel is van een hoog theoretisch gehalte en heeft een aantal ideologische fundamenten. In welke mate denkt de regering gebruik te gaan maken van de ervaring en expertise bij de grondkamers tijdens het invoeringstraject van de wet? Hoe denkt zij eventueel ook gebruik te gaan maken van de andere informatie van rentmeesters en van de bonden van pachters en verpachters?

In de zesde plaats worden regelingen over zogenaamd "los land" als zegen gezien, maar zij geven ook aanleiding tot willekeur. Dit komt het beste tot uiting doordat ook de kassen hierop zijn aangewezen. Waarschijnlijk heeft de regering niet overwogen deze kassen onder te brengen in “gebouwd”, en heeft zij de positie in “ongebouwd” gehandhaafd. Was het niet logischer geweest, nu van de gelegenheid gebruik te maken om dit te veranderen?

Mijn fractie onderstreept nog eens het belang van deze wetgeving. Zij ziet met belangstelling de beantwoording van haar vragen tegemoet.

De heer **Wagemakers** (CDA): Voorzitter. Het areaal pachtgrond in Nederland neemt steeds verder af. Het is de afgelopen 40 jaar gehalveerd. Deze voortdurende afname is het gevolg van het feit dat het verpachten van gronden, onder de voorwaarden zoals die thans in de wet zijn neergelegd, leidt tot een forse waardevermindering van de grond voor de verpachter. Het komt erop neer dat de bescherming die de Pachtwet aan de pachter beoogt te bieden te ver is doorgeschoten. Als gevolg van die wettelijke bescherming en de zogenaamde pachtdruk die daarvan het gevolg is, zijn grondeigenaren niet langer bereid hun grond in pacht uit te geven. Het aanbod van pachtgrond is zeer gering. Grond bijpachten om een agrarisch bedrijf te kunnen uitbreiden, is vrijwel onmogelijk. Er is nu sprake van een situatie met alleen maar verliezers. Het is eigenlijk heel vreemd dat in ons land, waar zeer veel geld beschikbaar is voor beleggingsdoeleinden, het instituut pacht als financieringsinstrument van de landbouw langzaam aan het verdwijnen is. Financiers willen nu eenmaal alleen maar tegen redelijke voorwaarden financieren, want anders doen ze dat niet of zij houden ermee op.

Enige dagen geleden ben ik in verband met dit wetsvoorstel nog gebeld door iemand uit Groningen die naar zijn beleving zijn grond was kwijt geraakt, omdat hij zo aardig was geweest de gronden aan een loonwerker in gebruik te geven. Deze pleegde enig onderhoud, de zogenaamde tegenprestatie waar artikel van de Pachtwet over spreekt, en stelde vervolgens dat de overeenkomst die hij met die persoon ten aanzien van de grond had, in feite een pachtovereenkomst was. Vervolgens beriep hij zich op de toepasselijkheid van de Pachtwet. Dit is niet zo’n vreemd geval. In mijn eigen advocatenpraktijk -- ik ben ongeveer 30 jaar advocaat -- maak ik dat al voor de vierde of vijfde keer mee. Het komt er in feite op neer dat men de wet gebruikt om iemand zijn grond afhandig te maken. Hoewel in de wet vaak het minimumfatsoen is neergelegd dat burgers steeds jegens elkander gehouden zijn in acht te nemen, doet zich bij de Pachtwet de vreemde situatie voor dat het in bepaalde gevallen jegens de pachter c.q. vermeende pachter juist onfatsoenlijk is om zich op de werking van de Pachtwet te beroepen. Dit blijkt in feite ook uit het rapport “Ruimte voor pacht”. De zogenaamde grijze pacht maakt inmiddels al 25% van de pacht uit in dit land. Grijze pacht komt voor als mensen een vertrouwensrelatie met elkaar hebben. De essentie daarvan is dat zij zich niet op de Pachtwet zullen beroepen. Dit alles komt het aanzien van de wet niet ten goede.

Het rijksbeleid is al langer gericht op liberalisering van de pachtwetgeving, teneinde de gestage afname van het pachtareaal tegen te gaan. In dat kader past dit wetsvoorstel. De voorgeschiedenis en verdere behandeling van dit wetsvoorstel stemmen ter zake niet tot al te groot optimisme. Aan dit wetsvoorstel is voorafgegaan het werk van de commissie-pachtbeleid, die in januari 2000 een advies uitbracht met haar rapport "Ruimte voor pacht'. Daarin constateert de commissie dat de afname van het pachtareaal niet blijvend zou kunnen worden gestopt met de huidige pachtwetgeving. De regelgeving aangaande pacht zou voorts op een geheel nieuwe leest moeten worden geschoeid door het creëren van een meer evenwichtige verhouding tussen de belangen van beide partijen bij de pachtovereenkomst en het meer in beeld brengen van de belangen van de verpachter.

De constateringen in dit rapport, gebaseerd op analyses van wat in de praktijk gewoon kan worden vastgesteld, hebben geleid tot tamelijk verstrekkende voorstellen ter liberalisering van de pacht, teneinde aldus de verdere afname van het pachtareaal te stoppen. Deze voorstellen zijn echter niet door het kabinet overgenomen. Het kabinet stelde een minder vergaande liberalisering voor. Over dat kabinetstandpunt heeft vervolgens overleg plaatsgevonden met de Tweede Kamer en daarna met een aantal bij deze problematiek betrokken

belangenorganisaties. Als gevolg daarvan zijn de voorstellen zodanig aangepast dat niet langer van een fundamentele herziening van de Pachtwetrecht kan worden gesproken. Dat laat overigens onverlet dat wij positief blijven over het feit dat de maximale termijn van 12 jaar wat betreft eenmalige pacht komt te vervallen, alsmede dat de bestaande regeling van het voorkeursrecht is gewijzigd in geval van vervreemding aan een zogenaamde veilige nieuwe verpachter.

Tot een echte fundamentele herziening is het echter niet gekomen, maar die achtte de commissie juist nodig. Bij de behandeling van dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer is tamelijk onnadenkend, ook door mijn fractie aan de overzijde, een amendement ingediend en aangenomen dat ertoe leidt dat niet langer een beperking wordt gesteld aan het continuatierecht van een pachter die 65 jaar is geworden. De CDA-fractie in dit huis is niet gelukkig met dit amendement. In het rapport van de commissie staat dat het meest gevoelige breekpunt dat mensen ervan weerhoudt grond in pacht te geven, het gevoel is dat zij die grond daarmee definitief kwijt zijn, vanwege de onbeheersbaarheid van de duur van de pachtovereenkomst die dan intreedt. Dat is het breekpunt. Met de grens van 65 jaar kon dat tot nu worden tegengegaan, maar die is nu geschrapt. Dat betekent voorts dat de desbetreffende landbouwgronden niet zullen vrijkomen om toegevoegd te kunnen worden aan bedrijven van jongere ondernemers.

Bezien vanuit het algemeen pachtbelang is er derhalve niets gewonnen. Uit het oogpunt van liberalisering kan worden vastgesteld dat op dit onderdeel van de pachtwetgeving de klok 23 jaar is teruggezet. De discussie die begon met een rapport dat opriep tot een fundamentele herziening van het pachtrecht -- dat staat met zoveel woorden in het rapport -- is geëindigd met een wetsvoorstel dat de minister zelf aanduidt als een eerste impuls, een eerste stap in de richting van een gewenste flexibilisering van de pachtwetgeving, waaraan door het amendement zelfs nog afbreuk is gedaan.
Er zullen daarom vervolgstappen gezet moeten worden. Daarbij zou naar de indruk van de CDA-fractie allereerst gedacht moeten worden aan de mogelijkheid de regeling van geliberaliseerde pacht uit te breiden tot gebouwen die voor agrarische doeleinden benut worden. Daarbij kun je denken aan kassencomplexen en stallen voor intensieve veehouderij. Het is vrijwel ondenkbaar dat eigenaren bereid kunnen worden gevonden zodanige gebouwen tegen betaling aan derden in gebruik te geven in de wetenschap dat ze die gebouwen dan voor een vrijwel onbeperkte duur en tegen een relatief onbeduidende jaarlijkse vergoeding kwijt zijn. Bij pacht van los land kan een eigenaar nog de gedachte hebben dat, al krijgt hij daarvoor een geringe jaarlijkse vergoeding, hij op den duur ook rendement zal ontvangen als gevolg van de algehele waardestijging van de grond. Dat speelt bij kassencomplexen niet. Die verouderen slechts technisch. In feite past deze soort van exploitatie van agrarische bedrijfsgebouwen niet in de huidige opzet van de Pachtwet. In het rapport van de commissie-pachtbeleid wordt geadviseerd om het aan derden in gebruik geven van bedrijfsgebouwen en woningen onder de werking van de huurwetgeving te brengen, zij het met enige aparte voorzieningen aangaande de duur van zodanige overeenkomsten. In het voorlopig verslag heeft de CDA-fractie opgeroepen de regeling van geliberaliseerde pacht uit te breiden tot dit soort objecten. Daartoe dient onder meer artikel 313, lid 2 geschrapt te worden in het eerste lid van artikel 397. Door de minister is geantwoord dat een dergelijke uitbreiding van geliberaliseerde pacht is nagelaten, aangezien moeilijk te overzien is wat de gevolgen daarvan zouden zijn. Dat is per definitie het geval. Je weet de gevolgen pas nadat je die in kaart hebt gebracht. Onder het huidige systeem kunnen die gevolgen ook nog niet zijn opgetreden. Dit antwoord overtuigt dus niet. Willen de ministers toezeggen dat zij de desbetreffende gevolgen in kaart zullen brengen zodat gebaseerd daarop eventuele voorstellen tot invoering van geliberaliseerde pacht op dit terrein gedaan zouden kunnen worden?

Bij de behandeling van dit wetsvoorstel in de Eerste Kamer is een aantal schriftelijke berichten binnengekomen van prof. Snijders, die erop gewezen heeft dat er in een aantal fouten in zijn geslopen. Dit kan gebeuren, wetgeving is mensenwerk. Het betrof onjuiste verwijzingen en andere dingen die wat meer in de redactionele sfeer liggen. Ik denk dat wat prof. Snijders heeft aangevoerd, op zichzelf juist is; het heeft althans mijn fractie overtuigd. Het gaat overigens om oneffenheden die het aannemen van dit wetsvoorstel niet in de weg behoeven te staan, maar die wel op korte termijn gladgestreken zullen moeten worden. Hoe stelt de regering zich dit voor?

Dan het meest kritische punt. In de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer is de regering ingegaan op het overgangsrecht, in relatie tot het door de Tweede Kamer aangenomen amendement waarmee artikel 375 van het wetsvoorstel is komen te vervallen. De regering stelt dat indien de pachter nog onder het huidige recht naar aanleiding van een gedane opzegging een verzoek tot verlenging van de pacht indient, de beoordeling van dat verlengingsverzoek naar het oude recht wordt afgewikkeld. Dit is naar mijn mening onjuist. De regering beroept zich hierbij op artikel 74 van de overgangswet, dat erin voorziet dat een procedure, met name wat de bevoegdheid van de rechter, de aard van de procedure en de eventuele rechtsmiddelen betreft, naar het oude recht wordt afgewikkeld. Maar met deze opvatting miskent de regering dat het in dit artikel uitsluitend gaat om het formele procesrecht. In de toelichting op de overgangswet en met name in het voorlopig verslag komt naar voren dat met de woorden "de aard van het geding" uitsluitend de keuze tussen een dagvaardings- en een verzoekschriftprocedure wordt bedoeld. Ten onrechte wordt thans de suggestie gewekt dat met de constatering dat het een verzoekschriftprocedure blijft, ook zou vaststaan dat het materiële nieuwe recht niet van toepassing zou zijn op het inhoudelijke punt van die procedure. Maar de door de regering vermelde interpretatie van artikel 74 van de overgangswet kan niet kloppen, gelet op het tweede lid van het desbetreffende artikel, dat immers voorziet in de mogelijkheid om in een lopende procedure stellingen en conclusies aan te passen aan het nieuwe recht.

De regering doet voorts een beroep op artikel 69d van de overgangswet. Daarvoor is echter nodig dat er in enig opzicht sprake is van een vorderingsrecht dat ontstaat

als gevolg van de toepasselijkheid van het nieuwe recht. Van zo'n vorderingsrecht van de pachter is geen sprake. De systematiek van de huidige wet is niet dat de 65-jarige leeftijd formeel een opzeggingsgrond is, deze leeftijdsgrens komt eerst aan de orde indien de pachter een verlengingsverzoek indient, waarna in dat kader de verpachter een beroep kan doen op artikel 38a van de Pachtwet. Vooralsnog hebben wij dan ook de indruk dat de rechter een verzoek tot verlenging steeds zal dienen te toetsen aan de hand van het nieuwe artikel 7.370 van het Burgerlijk Wetboek. Blijkens de memorie van antwoord acht de regering het wenselijk om in de lopende verlengingsprocedures het huidige materiële recht te handhaven. Maar daarvoor is nodig dat er op dit onderdeel in specifiek overgangsrecht wordt voorzien. Namens mijn fractie verzoek ik de regering, mocht deze analyse juist zijn, alsnog tijdig zorg te dragen voor adequaat overgangsrecht. Wellicht kan een en ander meegenomen worden in hetzelfde wetsvoorstel als waarin de door prof. Snijders gesignaleerde fouten zullen worden hersteld.

Bij de andere gevallen die in de optiek van de regering hoe dan ook aan de hand van het nieuwe recht beoordeeld zouden moeten worden, geeft de regering aan dat een verpachter zich zou kunnen beroepen op artikel 7:370, lid 1, sub c, als hij de gerechtvaardigde verwachting mocht hebben dat de pachtovereenkomst zou eindigen bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd door de pachter. Genoemd artikel zou uitkomst moeten bieden in het geval dat de verpachter op dit punt in zijn gerechtvaardigde verwachtingen is beschaamd, aldus de memorie van antwoord. Hiermee lijkt de regering echter te miskennen dat het in zo'n procedure niet de pachter is, doch de wetgever, die op dit punt verwachtingen heeft beschaamd.

Ten slotte de kwestie van het overgangsrecht met betrekking tot de lopende overeenkomsten als bedoeld in het vijfde lid van artikel 70f van de Pachtwet. Het is de vraag of na inwerkingtreding van de wet alle artikelen van de afdelingen 1 t/m 11 integraal op deze pachtovereenkomsten van toepassing zijn, althans voor zover er in artikel 397 en volgende op de daarin opgenomen artikelen geen expliciete uitzondering is gemaakt. Wij zien de reactie van de regering met belangstelling tegemoet.

*N

De heer **Holdijk** (SGP): De pachtwetgeving is sinds het midden van de 19de eeuw, na de landbouwcrisis van de tachtiger jaren, voorwerp van niet alleen zakelijke, maar ook politieke tegenstellingen geweest. De geschiedenis leert dit en het is niet zo verwonderlijk; er zijn immers fundamentele rechtsbeginselen als eigendom en contractvrijheid in het geding. Zo verwierp de Eerste Kamer in februari 1932 de twee wetsontwerpen betreffende de pachtcommissies en het continuatierecht, die voortvloeiden uit het rapport van de staatscommissie-Diepenhorst. De landbouwcrisis van de twintiger jaren activeerde echter de vrijzinnig democraten uit de Tweede Kamer tot een initiatiefontwerp dat zou resulteren in de Crisispachtwet van 1932, overigens met een zeer beperkte doelstelling en als noodmaatregel om de pachter de mogelijkheid te geven om gehele of gedeeltelijke ontheffing van een pachttermijn te vragen. De landbouwcrisissteun voor agrariërs kwam in die jaren ook de pachters ten goede, waardoor de pachtprijzen stegen, waarvan op hun beurt de verpachters profiteerden. In mei 1935 diende de regering opnieuw een wetsontwerp in, ingrijpender dan het voorstel dat in 1932 was verworpen. Hoewel de oppositie in beide Kamers der Staten-Generaal ook ditmaal groot was, bereikte het ontwerp na verschillende amenderingen in 1937 het Staatsblad en trad het op 1 november 1938 in werking. Deze Pachtwet 1937, ook wel aangeduid als de Pachtwet-Van Schaik, betekende dat het pachtrecht uit het Burgerlijk Wetboek verdween. De wet was echter een kort leven beschoren. De bezetting van Nederland in 1940 bracht een aantal noodmaatregelen voort, gebundeld in het Pachtbesluit 1941, dat evenals veel andere economische ondernemingswetgeving uit die periode nog jarenlang van kracht is gebleven, en wel tot 1 mei 1958, toen als de Pachtwet 1958 in werking trad.

De conclusie mag zijn dat twee landbouwcrises en twee wereldoorlogen ons pachtrecht hebben gestempeld. Dit wil zeggen dat sociale en (landbouw-)politieke motieven de ontwikkelingsgang van het pachtrecht hebben bepaald, waardoor het verwijderd is geraakt van zijn oorsprong: de huur van agrarisch onroerend goed. De kern van de drie pachtwetten (1937, 1941 en 1958) bestaat uit bescherming van de positie van de pachters in tweeërlei opzicht, namelijk ten aanzien van de hoogte van de toelaatbare pachtprijs en ten aanzien van de termijn gedurende welke de pachter als regel verzekerd is van het gebruik van de grond. De vraag of de grond voor de grondeigenaar een aantrekkelijk beleggingsobject was, speelde aanvankelijk totaal geen rol; pas in de Pachtwet 1958 speelde dit een – secundaire – rol.

De al genoemde, in 1932 door deze Kamer verworpen wetsvoorstellen behelsden een wijziging van het Burgerlijk Wetboek. De Pachtwet 1937 betekende, zoals gezegd, het einde van de regeling van het pachtrecht in het BW. Dit brengt mij op een actueel punt, namelijk het via het voorliggende wetsvoorstel wederom opnemen van het pachtrecht in het BW. Zoals bekend, regelden de artikelen 1586-1616 en 1624-1638 van het BW sinds 1838 de pacht als een bijzondere soort huur, namelijk huur van landerijen.
Het is wel opmerkelijk te noemen dat het overbrengen van de Pachtwet naar het BW thans zonder noemenswaardige discussie verloopt. In het midden van de jaren ’70 van de vorige eeuw vonden in het WPNR, het Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie, en in het tijdschrift "De Pacht" nog serieuze discussies op dit punt plaats.
J. van Andel, president van het Arnhemse (pacht)hof -- wel als de Hoge Raad van het pacht betiteld -- voerde in 1974 een reeks van grondwettelijke, praktische en theoretische argumenten aan voor zijn stelling dat het pachtrecht in een aparte wet buiten het BW geregeld moest blijven. Notaris J. Rombach daarentegen was van mening dat de systematiek pleitte voor opname in het BW, teneinde de rechtseenheid in het privaatrecht te bewaren; generaliteit versus specialiteit. De scheiding tussen materieel en procesrecht achtte hij onvermijdelijk. Die voltrekt zich ook langs de lijnen in het onderhavige voorstel. De

grondstelling van Rombach was: pachtrecht is overeenkomstenrecht is privaatrecht. De Pachtwet bevat wel het nodige dwingende recht, maar de middelen tot rechtshandhaving zijn privaatrechtelijk. Rombach kiest voor het wetboek in plaats van een aparte wet, omdat dreigende rechtsversnippering, rechtsverscheidenheid en rechtsongelijkheid zo worden tegengegaan.

Ik deel de mening en de argumenten van Rombach. De pacht keert thans, zeventig jaar nadat zij eruit verdween -- toen werd het als een doorbraak in de wereld van de huur gezien -- zij het in een eigen titel, volgend op de titel Huur, in de moederschoot van het BW terug. Dat is winst! Of het overhevelen van een wet naar een wetboek ook een overtuigend voorbeeld van deregulering mag heten, lijkt mij voor discussie vatbaar.

Aanpassing van de Pachtwet 1958 aan onvermijdelijk veranderende omstandigheden heeft enkele keren plaatsgevonden, namelijk in 1984 en 1995. De aanpassingen lieten altijd lang op zich wachten, zo'n tien tot twaalf jaar. Zeg maar: twee pachttermijnen. De oorzaak van die traagheid was gelegen in de tegenstelling van belangen tussen pachters en verpachters én tussen de overheid en verpachters. Lang voordat het woord gangbaar was geworden, vormde de pachtwetgeving voorwerp bij uitstek van het poldermodel. Lange tijd na de Tweede Wereldoorlog waren het in feite de in het Landbouwschap vertegenwoordigde belangengroepen die bepaalden hoe de politiek zich opstelde in het pachtbeleid. Dat gebeurt nu opnieuw, zij het dat het overleg nu niet meer in het Landbouwschap kan plaatsvinden, maar in een gelegenheidscoalitie. De regering wordt niet moe erop te wijzen dat het product van die coalitie, waarin dit voorstel heeft geresulteerd, dat op enkele technische wijzigingen na ongewijzigd in het wetsvoorstel is opgenomen, op een breed draagvlak mag rekenen. Men behoeft geen ideologische voorstander van liberalisering te zijn om te beseffen dat een te lang krampachtig volgehouden beheersingssysteem dat zich van de grondmarktontwikkelingen weinig aantrekt, contraproductief moet uitwerken. Wij zien dat bij de pacht.

In 1959 werd nog 52% van alle cultuurgrond in Nederland verpacht. Zo'n 40 jaar later, in 1998, was dat aandeel afgenomen tot 28%. De heer Wagemakers noemde zo-even zelfs een percentage van 25. Hij sprak althans over een halvering. De versoepeling van de Pachtwet die ik hier in 1995 in deze Kamer behandelde, heeft de daling niet gekeerd -- aldus de commissie-Leemhuis in haar rapport Ruimte voor pacht -- ook al blijft de memorie van antwoord stellen dat artikel 70f, dat de geliberaliseerde pachtnormen betreft, de afname van het pachtareaal tegengaat. Er staat niet "tegengegaan is", maar "tegengaat". Wél is intussen de omvang van de zogenaamde grijze pacht gestegen tot minstens 23% van het areaal cultuurgrond, waarbij partijen wél marktconforme afspraken maken. Er mag dan wel een voorstel liggen dat op een breed draagvlak mag rekenen, maar de vraag moet zijn of dit voorstel nu wél in staat is het getij te helpen keren. Als het getij verloopt, verzet men de bakens, aldus het gezegde. De vraag is of de bakens tijdig verzet worden.

De essentiële vraag is en blijft of de regering en de Tweede Kamer in het belang van het voortbestaan van de pacht niet boven de partijen hadden moeten gaan staan. Het gaat in huidige omstandigheden niet meer allereerst om een belangentegenstelling tussen pachters en verpachters. Voor mij is het geen vraag. In het algemeen landbouwbelang had men de eigen verantwoordelijkheid moeten nemen. Knelpunten mogen in dit wetsvoorstel zijn aangevat, aan een meer fundamentele herziening van het pachtrecht, althans een marktconforme aanpassing van het pachtnormenbesluit, die al zes jaar op zich laat wachten, zal mijns inziens niet te ontkomen zijn, wil de pacht over 25 jaar nog een betekenisvolle rol spelen in het landgebruik.

Het is daarom betreurenswaardig dat er niet méér dan in dit voorstel van de aanbevelingen in het rapport Ruimte voor pacht van de commissie-Leemhuis terecht is gekomen. Het advies was ingrijpend, maar het schiep wel toekomst voor de pacht als instituut. In de kritiek op het advies is vaak vergeten te vermelden dat de commissie een lange overgangstermijn van 25 jaar voorstelde, zulks met het oog op de belangen van de zittende pachters. Juist in een situatie van wenselijk geachte bedrijfsvergroting en een daarmee gepaard gaande sterk toenemende kapitaalbehoefte per bedrijf, kan de pacht grote diensten bewijzen aan de land- en tuinbouw. Pacht is economisch gezien immers een kredietverlening in natura, die qua omvang uitstijgt boven wat boeren en tuinders lenen van banken en familie. Het is bovendien een vorm van relatief goedkoop krediet. Het pachtnormenbeleid van de overheid trekt al jarenlang een zware wissel op het door de verpachters redelijk en aanvaardbaar geacht rendement en daarmee op de bereidheid van grondeigenaren die niet zelf hun grond gebruiken, aan gebruikers/pachters landbouwgrond te verschaffen. De Staat liep overigens voorop bij de grootscheepse afstoting van verpachte gronden in de IJsselmeerpolders. De vraag mag wel gesteld worden of er straks nog andere verpachters overblijven dan een enkele institutionele belegger en niet te vergeten de gesubsidieerde natuurbeheerders en enkele landgoedeigenaren die hun landgoed in stand wensen te houden. Dit is een vraag te meer, nu de regering weigert particuliere verpachters in fiscale zin tegemoet te komen.

Na deze algemene opmerkingen kom ik tot enkele concrete opmerkingen en vragen over het wetsvoorstel en in de eerste plaats over het door alle vorige sprekers genoemde punt van de 65-jarige pachters. Onze fracties hebben zich in het voorlopig verslag uiterst ongelukkig getoond met het vervallen van artikel 363, zesde lid, artikel 375 en 380, eerste lid, zulks als gevolg van het aannemen van een amendement door de Tweede Kamer. Het gevolg van dit amendement is dat de verpachter in beginsel niet langer kan voorkomen dat de pachtovereenkomst tot na het einde van het jaar waarin de pachter 65 jaar wordt, wordt verlengd. De vervallen bepalingen betreffen een beperking van het continuatierecht van de pachter ontleend aan het huidige artikel 38a van de Pachtwet, nog pas ingevoerd bij de wet bij van 28 juni 2984 (Stb. 388). De memorie van antwoord zet op verzoek een aantal argumenten pro en contra op een rij. Het amendement evenwel geeft in de memorie van toelichting echter geen blijk van een zorgvuldige afweging van deze pro's en contra's. Het woord "leeftijdsdiscriminatie" dient als enige rechtvaardigingsgrond en verder wordt nog even gewezen op de vergrijzing in de agrarische sector, die mijns inziens

op deze wijze slechts wordt bevorderd. Ik blijf het onbegrijpelijk vinden dat de regering zich niet sterker heeft verzet tegen dit amendement. De regering verklaart zelf op vele plaatsen, maar onder andere in de Nationale Plattelandsstrategie dat de Nederlandse prioriteiten liggen bij de verbetering van het concurrentievermogen, vooral van de jonge generatie boeren.
Dat is in lijn met wat de wetgever in 1984 bewoog. Het amendement kan mijns inziens ook alleen maar afbreuk doen aan de voor een deel van de agrarische sector noodzakelijk geachte schaalvergroting. Dit zeg ik overigens zonder dat ik zou willen bepleiten dat 65-pluspachters dwingend hun grond moet worden ontnomen. Dat schreef artikel 375 van het voorstel ook in het geheel niet voor.

Vervolgens leg ik enkele vragen voor die betrekking hebben op de cultuurgrondvrijstelling van de Wet werken aan winst in relatie tot pacht.
Een pachtovereenkomst van los land, als bedoeld in artikel 397, eerste en tweede lid, de geliberaliseerde pacht dus, behoeft de goedkeuring van de grondkamers. Ingevolge artikel 319, eerste lid, onderdeel b, keurt de grondkamer de pachtovereenkomst goed, tenzij de overige verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiend, als buitensporig moeten worden beschouwd.

De verkrijging van cultuurgrond die bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd, is sedert 1 januari 2007 vrijgesteld van overdrachtsbelasting, onder voorwaarde dat de bedrijfsmatige exploitatie gedurende ten minste tien jaren wordt voortgezet. Zie de Wet werken aan winst. Het gaat hierbij om een specifieke bepaling betreffende de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Wordt de exploitatie binnen tien jaren beëindigd, dan is de verkrijger de overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd. Het is niet noodzakelijk dat de verkrijger de grond zelf exploiteert. "Ook de verkrijging van cultuurgrond die verpacht wordt, kan delen in de vrijstelling, mits de pachter de grond als zodanig bedrijfsmatig binnen zijn landbouwbedrijf exploiteert." Dit staat in de nota naar aanleiding van het verslag op pagina 39. De verkrijger die met toepassing van de vrijstelling tot verpachting overgaat, zal trachten in de pachtovereenkomst te bedingen dat de pachter hem vrijwaart van de gevolgen van staking van de exploitatie door de pachter tijdens de tienjarige periode, dat wil zeggen dat de pachter hem in dat geval de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting vergoedt.

Zoals vermeld is de gesloten pachtovereenkomst onderworpen aan de goedkeuring van de grondkamer, waarbij onder meer wordt getoetst of de overeenkomst buitensporige verplichtingen voor de pachter inhoudt. In dit kader komt de vraag op of de grondkamer bij de goedkeuring van de pachtovereenkomst de uit de vrijwaringsclausule, als hiervoor bedoeld, voor de pachter voortvloeiende verplichtingen als buitensporig zal kunnen aanmerken. De vraag zal zich kunnen voordoen, zowel bij reguliere als bij geliberaliseerde pacht. Teeltpacht blijft buiten beschouwing, aangezien deze overeenkomst slechts ter registratie aan de grondkamer moet worden gezonden.

Nu in de nieuwe wettelijke regeling van pacht in artikel 312 de eis wordt gesteld dat de landbouw bedrijfsmatig moet worden uitgeoefend, lijkt het aannemelijk dat het opnemen in een pachtovereenkomst van een exploitatieverplichting met vrijwaringsclausule onder de nieuwe wet niet als extra bezwarend kan worden beschouwd en derhalve niet als buitensporig kan worden aangemerkt. Kunnen de bewindslieden deze aanname bevestigen?

Ook in geval van vervreemding van de cultuurgrond binnen de tienjaarstermijn aan de pachter ter uitvoering van diens wettelijke voorkeursrecht tegen de door de grondkamer getaxeerde waarde, artikel 379 eerste lid, zal de verpachter/verkoper de vrijwaringsclausule aan de pachter/koper willen opleggen. In dit verband rijst de vraag of geoordeeld zou kunnen worden dat de vrijwaringsclausule een door de wet niet geoorloofde, voorwaardelijke verhoging van de tegenprestatie inhoudt.

Ik sluit mij aan bij de opmerking van de heer Wagemakers over de door prof. Snijders gesignaleerde fouten in het wetsvoorstel. Wij weten niet zeker of zijn laatste versie ons al bereikt heeft, want hij is doende met herziening van zijn handboek. Naarmate hij verder vordert, meent hij meer feilen te ontdekken. Ik vraag de bewindslieden daar tijdig de aandacht voor.

Ik eindig mijn bijdrage in eerste termijn met de vraag of wij, en dus ook de praktijk, ervan uit mogen gaan dat, als het wetsvoorstel hier vandaag wordt aanvaard, de wet uiterlijk 1 oktober aanstaande in werking zal treden, zulks onder andere met het oog op de eenmalige artikel 70f – pachtcontracten die op 31 oktober aanstaande zouden kunnen en moeten eindigen. Dat gegeven lijkt mij van een zekere urgentie te getuigen. Ik verneem gaarne de reactie van de bewindslieden.

*N

De heer **Kox** (SP): Voorzitter. De heer Noten heeft net de heer Rabbinge vervangen en ik vervang mevrouw Slagter in deze discussie. Verwacht van mij dus geen al te grote wijsheid. Ik dacht in tegenstelling tot collega Noten dat het verstandig zou zijn om erbij te blijven zitten, zodat ik nog iets kon leren. Ik dank de collega's Broekers-Knol, Wagemakers en Holdijk dan ook voor hun korte colleges. Ik weet nu iets meer van het dossier, maar het houdt nog niet erg over.

Er is op gewezen dat het wetsvoorstel een lange geschiedenis heeft. Gaandeweg is de aard van het wetsvoorstel een stuk bescheidener geworden dan eerst werd voorgesteld. Aanvankelijk werd gesproken over een forse liberalisering. Uiteindelijk is het doel geworden: een beperkte, doch verantwoorde flexibilisering van het pachtrecht om zodoende voldoende pachtgrond beschikbaar te houden.

In de Tweede Kamer hebben minister Veerman en mijn collega Gerkens gediscussieerd over deze wet. De vraag was of die tot het beoogde doel zal leiden en of er mogelijk ongewenste gevolgen zijn voor de pachtende boerenstand. Minister Veerman wees er toen op dat te veel bescherming van het pachtrecht zou kunnen leiden tot het verdwijnen ervan. Er zijn toen wat cijfers genoemd over het teruglopen van de beschikbare pachtgrond. De minister had dus zeker een punt. Mijn fractiegenoot aan de overkant had echter ook een punt met haar opmerking over de zorgen van boeren over de gevolgen van deze

flexibilisering. Wij krijgen signalen uit de boerenstand over de mogelijke prijsopdrijvende effecten van de liberalisering.

De tucht van de markt kon volgens vorige kabinetten overal veel rendement opleveren. Wij hebben nu een ander kabinet dat daar wellicht iets genuanceerder over denkt, zeker nu de liberalen niet meer officieel meedoen in de regering. Ik hoor graag van de nieuwe bewindslieden of zij geloven dat de tucht van de markt zal zorgen voor meer pachtgrond. Leeft dat heilige geloof nog steeds of denken zij daar wat genuanceerder over? Maken zij zich met mij zorgen over een prijsopdrijving, zeker als wij het hebben over de pachtcontracten die onder de zes jaar gesloten worden?

Mijn fractie blijft van mening dat er een dreiging is dat kortetermijnbelangen van verpachters prevaleren boven de langetermijnbelangen van pachters. Dat heeft gevolgen voor hun inkomen en zorgvuldig grondgebruik. Wellicht kunnen de bewindslieden mij ervan overtuigen dat deze zorg van de Bond van Landpachters niet meer nodig is. In de Tweede Kamer hebben wij tegen deze wet gestemd. Ik wacht de reactie van de bewindslieden af, voordat ik hier een oordeel over heb. Ik zie ook uit naar de reactie van de bewindslieden op de voorstellen van de PvdA-fractie. Ik denk daarbij aan jonge pachters, natuurbehoud en natuurbeheer, grenzen en voorwaarden die gesteld worden en het verzoek om evaluatie over niet al te lange termijn.

In tegenstelling tot de fracties van CDA en SGP, die volgens mij veel verder willen gaan, zeg ik: eerst zien en dan geloven.

De vergadering wordt van 14.35 uur tot 15.40 uur geschorst.

*N

Minister **Hirsch Ballin**: Mevrouw de voorzitter. Ik verontschuldig mij voor het oponthoud. Dit werd veroorzaakt door het feit dat ik in de Tweede Kamer was uitgenodigd voor het vragenuurtje en namens de regering aanwezig was bij de stemmingen over het wetsvoorstel Verlenging van de totale duur van de voorwaardelijke beëindiging van de verpleging van overheidswege. Dit wetsvoorstel is zojuist aangenomen en ik had het het liefst meteen onder mijn arm meegenomen naar deze Kamer, want nu kan het hier in behandeling worden genomen.

Namens mijn collega dank ik de Kamer voor de aandacht voor dit wetsvoorstel en daarmee voor de totstandbrenging van een van de onderdelen van het Burgerlijk Wetboek die nog niet waren ingevuld, namelijk de regeling van het pachtrecht.

Mevrouw Broekers merkt terecht op dat in de memorie van antwoord staat dat het wetsvoorstel een meer fundamentele herziening op enig tijdstip niet uitsluit. Het ligt voor de hand dat ook na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel contact wordt gehouden met de praktijk. In de discussie met uw Kamer en in de schriftelijke voorbereiding is al naar voren gekomen dat nader overleg nodig is over de vraag of de geliberaliseerde pacht die in het wetsvoorstel voor los land geldt, niet moet worden uitgebreid tot bepaalde gebouwen. Dus er kunnen verdere concrete stappen volgen naarmate er uit de praktijk knelpunten of wensen naar voren komen.

Ik hoop dat ik hiermee ook heb geantwoord op de vraag van de heer Kox of wij nu liberaliseren of niet of een beetje minder. Dit wetsvoorstel bevat een liberalisering, maar met mate en op doordachte wijze. Wij willen het graag doordacht houden en daarom zullen wij contact met de praktijk houden. Wij volgen wat daar naar voren komt en wij zullen ook de rapportages van het LEI over de werking van de pacht volgen. Het zal daarvan afhangen of er nadere voorstellen volgen.

Mevrouw Broekers heeft gevraagd hoe het kan dat in een procedure de gevallen die in artikel 380, eerste lid, onder A tot en met E worden genoemd, naast elkaar aan de orde komen. Bij de bepaling van artikel 380, eerste lid, onder D gaat het om een verklaring van de rechter dat het daar bedoelde geval zich voor doet. Het is echter zeker niet uitgesloten dat die verklaring onder D wordt ingeroepen, omdat de verpachter zich wil beroepen op wat er staat onder A, of B, of C, of E, terwijl de pachter betwist dat zich dat voordoet. De pachter zal bijvoorbeeld kunnen betwisten dat degene aan wie vervreemd wordt inderdaad een pleegkind van de verpachter is. Ook kan het lastig zijn om uit te maken of een bepaalde handeling van de verpachter nog mag worden aangemerkt als een verdeling. Dit is afhankelijk van artikel 182 van Boek 3. Dit is ook voor deskundigen geen gemakkelijke bepaling in de praktische toepassing. Het is denkbaar dat de pachter betwist dat de overgelegde verklaring inderdaad een verklaring van afstand is. Dit kan zich voordoen als daaraan een voorwaarde is verbonden. In al zulke gevallen heeft de verpachter er belang bij een verklaring voor recht op het betreffende punt te kunnen vragen. Het is wenselijk dat hij dan ook subsidiair bijvoorbeeld de verklaring voor recht onder D kan vragen en daarvoor niet afzonderlijk op grond van het tweede lid naar de Grondkamer hoeft te gaan.

Een aantal sprekers heeft aandacht gevraagd voor de leeftijdsgrens van 65 jaar. Ik kom hier nog op terug. Een belangrijk argument voor die grens was inderdaad te bevorderen dat ook voor jonge boeren pachtgrond ter beschikking komt. Ik meen dat ook zonder die leeftijdsgrens ruimte voor verpachting aan jonge boeren wordt geschapen. Ik kom hier straks nog op terug in antwoord op de opmerkingen van de heer Wagenmakers.

De vragen die mevrouw Broekers heeft gesteld over de uitzonderingen voor de vermogensrendementheffing en over aanvullende verplichtingen met het oog op het natuurbeheer zullen door mijn collega worden beantwoord.

De heer Wagenmakers heeft gesproken over het tempo van de liberalisering. Wij zien dit als een stap die wij, net als eventuele vervolgstappen, doordacht hopen te zetten en die volgt op het ten einde lopen in dit jaar van de regeling van de eenmalige pacht in artikel 70f van de huidige Pachtwet. Nadat er uitvoerig overleg is gevoerd met pachters en verpachters is in het wetsvoorstel de bepaling voorbereid die is opgenomen in artikel 397, de geliberaliseerde pacht van los land. Met deze regeling kan los land gemakkelijk worden gepacht of bijgepacht zonder dat het dwingende pachtregiem van toepassing is. Daaraan bestaat in de praktijk dwingende behoefte, zowel bij de

pachters als bij de verpachters. Wij zien dit daarom als een zinvolle stap.

De praktijk krijgt op deze manier ook de nodige flexibiliteit. Er is geen dwingend recht ter zake van de pachtprijsbeheersing, van de opzeggingsbescherming en van het voorkeursrecht. Daardoor zal de pacht als financieringsinstrument behouden kunnen blijven.

Er mag worden verwacht dat de regeling zal bijdragen aan het in stand houden en het uitbreiden van het pachtareaal al moeten wij natuurlijk wel afwachten hoe de ontwikkelingen feitelijk verlopen.

Door het flexibeler worden van de regeling zal het aantal grijze pachtcontracten naar verwachting verder teruglopen. Die tendens is al begonnen met de regeling van de eenmalige pacht en het is onze verwachting dat die zich met de nieuwe regeling zal voortzetten.

De voorstelling van zaken dat dit allemaal te langzaam gaat en geen zoden aan de dijk zal zetten, is naar onze inschatting te pessimistisch. Wij zullen dit volgen en wij zijn bereid om te luisteren naar signalen uit de praktijk, maar laten wij niet al te somber zijn bij de start hiervan.

De heer Wagenmakers heeft gesproken over het rapport Ruimte voor pacht dat door de commissie-Leemhuis is uitgebracht. Inderdaad, daarin wordt een vergaande liberalisering van de pacht bij de plaatsing van het Burgerlijk Wetboek voorgesteld. Onze toenmalige ambtsvoorgangers zagen daar ook heel wat in al wilden zij niet zo ver gaan als mevrouw Leemhuis en haar commissie. Dit heeft geleid tot het overleg en de in onze ogen verstandige stapsgewijze benadering van het onderwerp.

Uit de voorgeschiedenis van het wetsvoorstel blijkt dat er een voorontwerp aan het wetsvoorstel is vooraf gegaan waarop bezwaren zijn geuit door de praktijk. Onze ambtsvoorgangers hebben daarmee rekening gehouden en ook met de moties die in de Tweede Kamer zijn ingediend en aanvaard. Toen bleek dat de minder ingrijpende oplossing die nu in het wetsvoorstel is neergelegd op een bredere steun kon rekenen dan de ferme aanpak van de commissie-Leemhuis.

Het bredere draagvlak dat zo is ontstaan, verklaart ook dat het wetsvoorstel redelijk snel kon worden behandeld. Juist doordat rekening is gehouden met de afwijzing van hetgeen in het voorontwerp was neergelegd en met de stemmen uit de praktijk, hebben wij deze stap gezet en kunnen ook verdere stappen worden gezet. Zoals de heer Wagenmakers aanhaalde, zei mijn voorganger dat het niet de bedoeling is om dit onderdeel van het Burgerlijk Wetboek snel op zijn kop te zetten. Ik heb geen aansporing gehoord om dat wel te doen, maar voor zover men wilde weten of wij die opvatting ook huldigen: ja, dat is het geval.

Ik ga verder met de loonwerker die uit aardigheid van de verpachter een stukje grond in gebruik krijgt; de heer Wagenmakers voerde dit voorbeeld aan. Artikel 312 stelt als vereiste voor de pacht dat de landbouw er bedrijfsmatig wordt uitgeoefend; dat is het criterium. Een loonwerker heeft geen agrarische onderneming, dus aan dat vereiste voldoet hij niet. In de memorie van antwoord is ingegaan op de kwestie van de agrarische onderneming, dus u vindt dit nu zowel in de schriftelijke als mondelinge wetsgeschiedenis.

Als uit aardigheid een stukje land in gebruik wordt gegeven aan iemand die zelf een agrarische onderneming heeft, kan de weg van de geliberaliseerde pacht van artikel 397 worden gevolgd, tenminste als het om los land gaat. De pacht van los land is dus voor een belangrijk deel geliberaliseerd. Verder is er ook de dringend noodzakelijke versoepeling van het voorkeursrecht. Daarmee acht ik, zonder iets af te doen aan de verstandige en stapsgewijze benadering die ik net schetste, dit wetsvoorstel wel degelijk een zinvolle ontwikkeling in het pachtrecht.

Ik sprak in reactie op mevrouw Broekers-Knol al over de 65-jaargrens. Wij vrezen niet dat het schrappen van de 65-jaargrens tot grote problemen zal leiden. De huidige Pachtwet kent het stelsel dat de verpachter aan de pachter kan meedelen dat hij de pachttermijn niet wil verlengen. Dat staat in artikel 36, tweede lid van de huidige Pachtwet. Het derde lid legt vast dat de pachter een maand de tijd heeft om verlenging te vragen aan de rechter. Wordt de pachter voor het eind van de pachttermijn 65 jaar, dan zal de rechter de verlenging niet kunnen toewijzen; zulks volgt uit artikel 38a. De pacht eindigt dan bij het einde van de pachttermijn. Dat stelsel is al in 1984 ingevoerd en is weer door het amendement-Slob uit het huidige wetsvoorstel, waarin dit was overgenomen, geschrapt. Dat betekent dat in het nieuwe recht de pachtovereenkomst niet meer kan worden beëindigd op grond van het feit dat de pachter voor het einde van de overeengekomen pachttermijn 65 jaar wordt.

De redenen voor de 65-jaargrens waren destijds, in 1984 dus 23 jaar geleden, blijkens de wetsgeschiedenis de mobiliteit van het grondverkeer -- althans voor jonge boeren -- en het feit dat het maatschappelijk bestaan van 65-jarigen niet werd aangetast vanwege de AOW-voorzieningen. Maar er zijn ook argumenten tegen deze 65-jaargrens, dus vóór het amendement-Slob. Ik noem de tendens om door te werken na de leeftijd van 65 jaar. Dat blijkt uit het rapport Wegnemen van belemmeringen voor doorwerken na 65 jaar, dat op verzoek van de toenmalige minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid is uitgebracht. Het vorige kabinet vond het wenselijk om belemmeringen weg te nemen. Het huidige coalitieakkoord gaat hier ook van uit. De heer Slob was hierbij betrokken, maar het amendement dateert al van vóór het coalitieakkoord. In het huidige coalitieakkoord, op basis waarvan wij nu optreden, staat dat de arbeidsdeelname van ouderen na het 65ste jaar wordt aangemoedigd door belemmeringen weg te nemen in het arbeidsrecht en de fiscaliteit. Door de aanneming van het amendement-Slob worden die belemmeringen ook weggenomen.

Zelfstandige ondernemers zijn overigens niet aan een leeftijdsgrens gebonden. De positie van de 65-jarige pachter zal onder titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek niet anders zijn dan de positie van de 65-jarige huurder van middenstandsbedrijfsruimtes onder artikel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek. Er is verder geen waarborg dat het vrijgekomen land inderdaad aan een jonge boer wordt verpacht als deze regeling zou worden gehandhaafd. Verder geldt uiteraard dat de kredietwaardigheid niet eensklaps eindigt bij de 65ste verjaardag.

Ik vervolg met de bescherming van de verpachter tegen ongewenste situaties. De verpachter zal altijd de

pachtovereenkomst kunnen opzeggen op de grond dat de 65-jarige of oudere pachter zijn bedrijf niet meer goed uitoefent en dat het belang van de verpachter zwaarder weegt dan dat van de pachter. Dat staat in artikel 370, eerste lid onder a en c. Maar is de bedrijfsvoering van de pachter ouder dan 65 jaar in orde, dan is er ook geen bezwaar tegen dat deze blijft pachten. Dat strookt ook met de wens van de meeste verpachters tot continuïteit en ontwikkeling van pachtbedrijvers. Zo lezen we dit ook in de brief van de Vereniging van Rentmeesters, die de Kamer op 16 februari bereikte.

Het overgangsrecht biedt voldoende mogelijkheden om op dit punt het oude pachtrecht van toepassing te laten zijn. Dat betekent dat er een oplossing is voor het geval dat verpachters in hun belang ernstig worden geschaad door hetgeen in het wetsvoorstel is gekomen na amendering. Ik kom nog op het overgangsrecht terug.

De heer **Wagemakers** (CDA): Is daarmee impliciet ook stilgestaan bij de stelling van mijn fractie dat in ieder geval niet met een beroep op artikel 74 kan worden betoogd dat op lopende procedures in beginsel het oude recht van toepassing blijft?

Minister **Hirsch Ballin**: Daar kom ik later op terug in het kader van artikel 74.

Jonge boeren worden in de eerste plaats beschermd door de indeplaatsstellingsregeling, met de beperking dat de indeplaatsstelling alleen voor familie geldt. De nieuwe mogelijkheid van geliberaliseerde pacht van los land in artikel 397 biedt tenslotte ook de nodige flexibiliteit. Daar kunnen vooral ook jonge boeren van profiteren. Al met al worden jonge boeren naar ons inzicht niet tekortgedaan door het schrappen van de leeftijdsgrens. Onze conclusie is dan ook dat voor de leeftijdsgrens, ook al hebben onze voorgangers die zelf niet voorgesteld, goede argumenten zijn aan te voeren en dat dit vervallen geen onredelijke resultaten zal opleveren.

De losse bedrijfsgebouwen zijn niet buiten het dwingend pachtregime gebracht. De geliberaliseerde pacht volgens artikel 397 geldt alleen voor los land. Artikel 313, tweede lid, dat bepaalt dat de bepalingen voor los land ook gelden voor de pacht van gebouwen, is niet van toepassing. Ik stel daarbij voorop dat het huidige artikel 70f van de Pachtwet, waarvan artikel 397 materieel een prolongatie vormt, ook is beperkt tot los land. In dit wetsvoorstel worden knelpunten uit de praktijk opgelost, in ieder geval die om een snelle oplossing vroegen. De gevolgen van de toepassing van geliberaliseerde pacht op de gebouwen als bedoeld in artikel 313, tweede lid, zijn nog niet goed bekeken. Het is mogelijk dat dit zeer uiteenlopende gebouwen betreft. Ik zou niet bij voorbaat durven beweren dat artikel 397 op alle typen gebouwen die in de agrarische bedrijfsvoering een rol kunnen spelen -- dus niet alleen kassen, stallen of stallen voor de intensieve veehouderij, maar mogelijk ook loodsen, silo's, moderne windmolens -- van toepassing is. Bovendien kunnen dergelijke gebouwen deel uitmaken van een complex dat gezamenlijk een hoeve vormt in de zin van artikel 313, eerste lid. Voor een hoeve gelden weer bijzondere bepalingen, zoals de duur van de overeenkomst in artikel 325, vijfde lid. Maar de bezwaren tegen een te verregaande uitbreiding betekenen niet dat wij op dit punt helemaal niets willen doen. Dat geldt ook niet voor de toekomst. Mijn collega en ik willen hierover graag in overleg met de praktijk. Als het mogelijk is om een goed afgegrensde categorie gebouwen te formuleren die ook onder de geliberaliseerde pacht kan worden gebracht en als daarvoor in de praktijk draagvlak bestaat, kan dit een volgende stap vormen in de herziening van het pachtrecht. Dit is een concrete toepassing van de stapsgewijze benadering: in overleg, maar een regeling vermijden waarvan naderhand blijkt dat die ons in ongewenste situaties brengt.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Heeft de minister een tijdpad voor ogen? Ik ben blij dat de minister dit nu met ons bespreekt en bereid is om met de praktijk te onderzoeken of een categorie afgegrensde gebouwen ook onder de regeling van artikel 397 zou kunnen komen te vallen. Ik moet er echter wel zicht op hebben of het vier, vijf of honderd jaar duurt.

Minister **Hirsch Ballin**: De eersten van de genoemde alternatieven lijkt mij beter dan de laatste, al was het maar omdat er dan enig risico bestaat dat er archiefonderzoek nodig zal zijn voor de opvolgers die deze toezegging gestand gaan doen. Ik denk dat er wel enige jaren ervaring met de nieuwe wetgeving nodig is om de balans op te maken in overleg met de praktijk. Ik zeg graag toe dat wij daarover veel eerder in contact zullen treden met de vertegenwoordigers van de praktijk. Deze regeling moet eerst gaan werken. Het gaat altijd om regelingen waarmee je enige jaren ervaring moet hebben om de toepassing te kunnen monitoren. Het lijkt mij goed om daarover ook het gevoelen van de praktijk te vragen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik ben het met de minister eens dat honderd jaar wat extreem is. Ik begrijp dat er ervaring moet worden opgedaan en dat er niet kan worden gezegd dat wij over een jaar even gaan kijken hoe het werkt. Dat zal de minister mij ook niet horen zeggen. Ik wil alleen zicht hebben op de termijn waaraan de minister denkt.

Minister **Hirsch Ballin**: Misschien is de duur van een kabinetsperiode daarvoor een goede termijn. Bij leven en welzijn van politiek en bewindslieden bedraagt die termijn vier jaren. Wij kunnen dan ook een toezegging doen die wij niet aan opvolgers hoeven door te geven, namelijk dat wij bij het opmaken van de balans van deze kabinetsperiode ook betrekken hoe deze regeling in de praktijk heeft gewerkt. Dit zeg ik in de verwachting dat de datum van inwerkingtreding na de behandeling van vanmiddag niet al te ver weg ligt. De Kamer kan dit onderwerp aantreffen als onderdeel van een programma voor een komende periode.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik juich toe dat de minister toezegt dat er aan het einde van deze kabinetsperiode voldoende ervaring moet zijn opgedaan en dat dan kan worden gekeken of verdere liberalisering op basis van artikel 397 mogelijk is. Dat is een mooie toezegging.

Minister **Hirsch Ballin**: Voorts kom ik te spreken over de opmerkingen van de heer Wagemakers over het overgangsrecht. Ik weet niet of wij op dat punt al aan een gemeenschappelijke conclusie toe zijn, maar misschien zijn wij dat straks wel. Ik zal eerst reageren op hetgeen hij naar voren heeft gebracht. Het hoofdpunt is dat als de kennisgeving van artikel 36, tweede lid van de Pachtwet langer dan één maand voor de inwerkingtreding is uitgebracht met een beroep op de leeftijd van 65 jaar, alle feiten die van belang zijn voor de beëindiging van de pacht op grond van deze leeftijd zich onder het oude recht hebben voorgedaan. Reageert de pachter niet binnen een maand, dan is het oude recht van toepassing. Reageert hij wel binnen een maand, dan blijft het oude recht eveneens van toepassing. Het komt dus aan op de reactietermijn van de pachter.

De heer **Wagemakers** (CDA): Ik heb een betoog gehouden om het volgende uit te leggen. Ook als er binnen een maand wordt gereageerd en er dus om die reden een procedure loopt, is in het overgangsrecht op zich geen steun te vinden voor de stelling dat op die nieuwe procedure dan het oude recht van toepassing is. Dat is namelijk niet begrepen in artikel 74.

Minister **Hirsch Ballin**: Mijnheer Wagemakers moet mij even uitleggen waarom dat een probleem is.

De heer **Wagemakers** (CDA): Dat is een zeer groot probleem voor de zaak. Het betekent namelijk dat iemand heeft opgezegd, omdat hij nu nog met de huidige wet in de hand ziet dat zijn pachter op korte termijn 65 jaar wordt. De pachter keert zich daartegen en start een procedure met een verzoekschrift. Onderwijl treedt het nieuwe recht in. In het nieuwe recht is de grens van 65 jaar inmiddels vervallen. De lopende procedure zal dan weliswaar een verzoekschriftprocedure blijven ex artikel 74 van de Overgangswet, maar inhoudelijk zal het geschil door het nieuwe recht worden beheerst. In die procedure wordt dan vastgesteld dat de leeftijdsgrens van 65 verdwenen is en dat de pachtovereenkomst niet meer met een beroep daarop beëindigd kan worden. Kortom: het leidt tot een ander resultaat dan onder het huidige recht zou zijn ingetreden. Dat kan toch een punt zijn voor de verpachter?

Minister **Hirsch Ballin**: Als ik de heer Wagemakers goed begrijp, dan bedoelt hij dat het een vrij zinloze procedure is die dan zou worden gevolgd.

De heer **Wagemakers** (CDA): Het komt er in essentie op neer dat een procedure die onder het oude recht door de verpachter niet verloren had kunnen worden, bij het intreden van het nieuwe recht door dezelfde verpachter niet meer gewonnen kan worden. Kortom: de procedure leidt tot het tegenovergestelde resultaat, tijdens de procedure.

Minister **Hirsch Ballin**: Ik zal hierop studeren en straks nader reageren.

Ik kom voorts op de uitleg van artikel 74 en artikel 69d van de Overgangswet. Artikel 74 heeft betrekking op de aard van de procedure. Als voorbeeld wordt in de toelichting op dat artikel het geval genoemd dat een dagvaardingsprocedure een verzoekschriftprocedure wordt of omgekeerd. Dat voorbeeld sluit niet uit dat ook andere gevallen onder de aard van de procedure vallen, zoals de onderhavige pachtprocedure van artikel 36 en artikel 38a van de Pachtwet. Artikel 36 heeft betrekking op het verzoek van de pachter aan de Pachtkamer om verlenging.

De heer **Wagemakers** (CDA): Ik kan de minister natuurlijk voorlezen uit eigen werk, waarbij ik het heb over het eigen werk van zijn voorganger. Met hetgeen de regering naar voren heeft gebracht tijdens de behandeling van de Overgangswet is zij volstrekt duidelijk. Ik zal het voorlezen: het eerste lid bepaalt dat het oude recht wordt geëerbiedigd voor de bevoegdheid van de rechter, de aard van het geding (dagvaarding of verzoekschriftprocedure) en voor de rechtsmiddelen tegen de uitspraak. Met de aard van het geding wordt dus uitsluitend gedoeld op de procedurele opzet van de procedure en niet op het materiële recht dat in de procedure aan de orde is. Dat was het misverstand dat ik aantrof in de memorie van antwoord. Men dacht namelijk dat met het beroep op deze zinsnede uit de Overgangswet verdedigd zou kunnen worden dat het oude recht automatisch inhoudelijk van toepassing zou blijven op de beoordeling van een geschil in een lopende procedure. Dat is niet zo.

Minister **Hirsch Ballin**: Ik begrijp het beroep van de heer Wagemakers op de wetsgeschiedenis van het overgangsrecht, maar het lijkt mij goed verdedigbaar om te zeggen dat een opzeggingsfiguur, zoals vervat in het nieuwe recht, niet past in de aard van deze procedure. Als mijn opvatting wordt gevolgd, dan maakt die ook deel uit van een wetsgeschiedenis. Als wij dit met elkaar eens zijn -- en de heer Wagemakers kan daar ook een bijdrage aan leveren -- dan kunnen wij nu constateren dat artikel 370 niet kan strekken tot toetsing van een opzegging omdat er geen opzegging is, aangezien de opzeggingsfiguur niet in de aard van de procedure past.

De heer **Wagemakers** (CDA): Ik zou u uiteraard graag behulpzaam zijn. Het resultaat dat u voor ogen staat, namelijk dat het oude recht van toepassing is, staat mijn fractie namelijk op zich ook voor. Ik denk alleen niet dat je bij een latere wet, bijvoorbeeld de nu aan de orde zijnde Pachtwet, de geschiedenis van een eerdere wet, namelijk een overgangswet van het nieuwe BW, kunt herschrijven. De wetsgeschiedenis van de Overgangswet is wat hij is. Uiteraard kan er wel geïnterpreteerd worden ten aanzien van de begrippen die de Pachtwet brengt. Er ligt nu een Pachtwet die in het nieuwe BW wordt ingevoerd. De vraag naar de overgangsregeling die daarop van toepassing is, wordt niet meer door de inhoud van dit wetsvoorstel bepaald, maar uitsluitend door de wetgeschiedenis van de Overgangswet die in het verleden is afgedaan. Dat kunnen wij betreuren, maar het is niet anders. Als men die wetsgeschiedenis en de tekst van die wet toepast, dan leidt dat onherroepelijk tot de conclusie dat het standpunt van de regering zoals uiteengezet in de memorie van antwoord, niet verdedigbaar is. Dat is althans de indruk van mijn fractie. Dit betekent dat op de procedures die lopen, het

nieuwe recht van toepassing zal zijn. Dat is op zich al niet zo'n gering feit, maar in dit geval is het met name van belang omdat het nieuwe recht op dit specifieke onderdeel tot het tegenovergestelde resultaat leidt van het oude recht. Dat is in een lopende procedure best een punt.

Minister **Hirsch Ballin**: Ik meen dat een andere benadering van de duiding van het overgangsrecht toch wel mogelijk is, en wel op basis van het simpele feit dat men een wettelijke regeling niet kan wijzigen, tenzij er reden is om de wettelijke regeling als zodanig te wijzigen. Wanneer het mogelijk is iets te brengen onder een bepaling die geldt met een uitleg, in het licht van nieuwe ontwikkelingen, is er niets op tegen om dat te betrekken bij de uitleg van die bepaling. Anders zou men in de situatie terechtkomen dat men een bepaling ongewijzigd opnieuw moet vaststellen om de enkele reden dat men geen uitleg in het licht van nieuw gebleken behoeften kan geven aan een bestaande bepaling. Dus voor zover het nodig is, spreek ik hier nogmaals uit dat de eventuele twist over de uitleg van deze bepaling ook vanmiddag kan worden opgeheven.

De heer **Wagemakers** (CDA): Dit interruptiedebat lijkt op voer voor juristen. Het moet daarbovenuit worden getild omdat er in concreto wellicht enige tientallen procedures in dit land zullen lopen wanneer deze wet in het Staatsblad komt. Degenen die die procedure zijn begonnen, hebben dat gedaan vanuit de overtuiging dat zij die niet kunnen verliezen omdat de wet op dit punt duidelijk is. Tijdens die procedure zou de zekere overwinning van deze tientallen burgers worden omgezet in een zekere nederlaag. Als de wetgever dat niet wil, moet hij een keuze maken en zeggen dat het niet gewenst is dat in een lopende procedure het nieuwe recht intreedt. Het oude recht moet dan als het ware blijven bestaan, althans voor de lopende procedures. Ik heb namens mijn fractie uiteengezet dat de artikelen die daarvoor door de minister in stelling zijn gebracht niet toereikend zijn. Ik heb die argumenten tot op heden niet weerlegd gezien. Dan is de vraag aan de orde, waarop ik een antwoord wil van de minister, of de minister het lot van enige tientallen burgers in de waagschaal wil stellen, dan wel of hij het gewenst acht dat het oude recht van toepassing blijft op lopende procedures en of hij er onder alle omstandigheden voor zal waken dat dat ook gebeurt. Dan vergt dit op dat punt specifiek overgangsrecht. Dit kan dan niet worden beperkt tot een academische discussie tussen juristen. Dan moet de minister klare wijn schenken.

Minister **Hirsch Ballin**: Ik doe pogingen om klare wijn te schenken. Het is zeker waar dat dit voer voor juristen is; overigens ook voer van juristen. Ik wil het er graag op houden dat de opzeggingsfiguur als zij in het nieuwe recht te vinden is naar de aard van de procedure niet aan de orde kan komen. Er is immers helemaal niet opgezegd. Het oude recht kent alleen maar een verlenging. Dus kan artikel 370 niet strekken tot toetsing van een opzegging, omdat er geen opzegging is. Het kan ook niet strekken tot toetsen van een verlenging, omdat artikel 370 daarover niet gaat. Artikel 74, tweede lid -- de aanpassing van de stelling aan het nieuwe recht -- kan dus niet meer aan de orde komen. Het lijkt mij zeer goed te verdedigen als wij onder ogen zien dat die opzeggingsfiguur in de aard van de procedure niet past om het zo op te vatten.

Die bepaling in artikel 69, onder d. ziet op vorderingen die onder het nieuwe recht ontstaan. Dergelijke vorderingen ontstaan over en weer als de pachtovereenkomst na het verstrijken van de termijn waaronder deze volgens het oude recht zou eindigen voortduurt. Ik denk aan de vordering van de pachter tot gebruik van het gepachte en aan de vordering van de verpachter ter zake van de pachtprijs, voor zover zij zijn ontstaan na het tijdstip waarop de pachtovereenkomst volgens het oude recht eindigt. Artikel 69, onder d, sluit uit dat dergelijke vorderingen onder het nieuwe recht kunnen ontstaan.

Wat het overgangsrecht met betrekking tot de lopende overeenkomst, als bedoeld in artikel 70f, vijfde lid van de huidige Pachtwet betreft brengt het nieuwe recht niet mee dat zij plotseling in reguliere pacht wordt omgezet of op een ander tijdstip eindigt dan overeengekomen. Wel brengt artikel 68a van de overgangswet voor deze pachtovereenkomst mee dat de algemene regels gaan gelden, die voor alle pachtovereenkomsten zijn geschreven, zoals de artikelen 336 tot 362. Ik meen dat daarmee dit onderwerp bevredigend kan worden beantwoord.

De heer **Wagemakers** (CDA): De minister heeft met enige verbeeldingskracht opnieuw datgene voorgedragen wat al in de memorie van antwoord staat, op onderdelen zelfs woordelijk. Ook daar zijn artikelen genoemd die van toepassing zouden worden op deze overeenkomsten. Mijn concrete vraag namens mijn fractie was echter of, nu het wetsvoorstel voorziet in algemene bepalingen en bijzondere bepalingen, niet zozeer een selectie uit de algemene bepalingen maar per definitie alle algemene bepalingen van toepassing zullen zijn op deze overeenkomsten, tenzij het wetsvoorstel uiteraard expliciet in uitzonderingen voorziet.

Minister **Hirsch Ballin**: Om te voorkomen dat ik op dit punt te veel herhaal uit de memorie van antwoord wijs ik erop dat daarin aan de hand van de algemene regels van overgangsrecht precies is aangegeven hoe dit in de praktijk uitwerkt. Het komt erop neer dat als de verpachter langer dan een maand voor het in werking treden van de nieuwe Pachtwet te kennen geeft geen verlenging te wensen het oude recht van toepassing blijft. Dit is geregeld in de artikelen 36 en 38a van de Pachtwet. Die maand kan de verpachter gebruiken, ook als inmiddels titel VII.5 in werking is getreden.

De heer **Wagemakers** (CDA): Dit is een misverstand. Er worden in de stukken twee discussies gevoerd over overgangsrecht. De ene discussie hebben wij daarnet afgerond, en wel over de problematiek van de 65-jarige leeftijd. De discussie van nu gaat over de geliberaliseerde pachtovereenkomsten, waarvan de minister voordat ik interrumpeerde een aantal artikelen noemde die daarop van toepassing zullen zijn. Mijn concrete vraag was of het niet zozeer gaat om een selectie van artikelen, die ik ook reeds aantrof in de memorie van antwoord, als wel om het feit dat alle bepalingen -- voor zover opgenomen in de

afdelingen I tot en met XI over algemene bepalingen van pachtovereenkomst – per definitie op deze geliberaliseerde pachtovereenkomsten van toepassing zullen zijn, uiteraard voor zover daarvan niet expliciet is afgeweken. De minister begon in zijn beantwoording over de vorige discussie, maar het ging mij om deze discussie.

Minister **Hirsch Ballin**: De algemene bepalingen die met betrekking tot de pachtovereenkomst gelden zullen van toepassing zijn voor zover niet uit het overgangsrecht volgt dat een oude situatie wordt bestendigd. Dat is inderdaad een toepassing van de algemene regels van het overgangsrecht. Aan de problemen waarvoor de heer Wagemakers vreest, kan worden tegemoetgekomen door in ieder geval het tijdstip van inwerkingtreding ook zo te kiezen dat de maand kan worden benut en dat de betrokkenen zich kunnen voorbereiden op de gelding van de nieuwe bepalingen. Aan de andere kant moet de inwerkingtreding ook niet te ver naar voren schuiven in verband met het ten einde lopen van de eenmalige pachtovereenkomsten. Dit bepaalt voor mij ook de afweging tussen de mogelijkheid dat wij nu nog nadere regels zouden stellen, voor zover daaraan behoefte is, en de inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Wij zullen bovendien zorgen voor voorlichting, die naar ik hoop ook van dien aard zal zijn dat de betrokkenen zich erop kunnen instellen en op tijd hun maatregelen kunnen nemen, met inbegrip van het rekening houden met de maandstermijn die ik zojuist heb genoemd.

Over de verschrijvingen in artikel VII.319, eerste lid en in artikel 1019j, onder 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering heeft professor Snijders de Kamer geschreven. Zijn stelling is juist. Wij zullen deze verschrijvingen in de reparatiewet herstellen. Er zijn bovendien nog enkele andere verschrijvingen die bij die gelegenheid zullen worden hersteld. In artikel 319, eerste lid moet worden verwezen naar de leden 1 en 3 van artikel 327 en artikel 393. In artikel 1019j, onder 1 moet worden verwezen naar de artikelen 402 en 404. Ik meen niet dat daaruit misverstanden kunnen voortkomen omdat dit evidente verschrijvingen zijn en omdat uit de strekking van de bepalingen wel volgt wat er moet gebeuren.
Andere verschrijvingen betreffen artikel 363, lid 8, waarin moet worden verwezen naar lid 6, en artikel 365. In dit laatste artikel wordt de rechter als "zij" aangeduid. De rechter kán inderdaad een "zij" zijn, maar in de gebruikelijke wetgevingstechniek wordt de rechter, en ook anderen, als "hij" aangeduid, ook al hij een "zij" is. Het schrappen van artikel 380, onderdeel b van het eerste lid, lijkt mij een misverstand, maar ik zal daarnaar uiteraard nog kijken. Dit is ook genoemd in het stuk van prof. Snijders. Ik zal hierop nog terugkomen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Het is reuze aardig dat de minister nog wil terugkomen op de opmerkingen van prof. Snijders over artikel 380, lid 1, maar hij heeft mij daarop al een antwoord gegeven. Deze vraag was namelijk door de VVD-fractie al in het voorlopig verslag gesteld. Hij heeft er dus al antwoord op gegeven. Met dat antwoord ben ik het niet eens, maar daarop kom ik in mijn tweede termijn terug.

Minister **Hirsch Ballin**: Goed, dan ben ik daarop vast voorbereid. Dank u.

Ik moet nog ingaan op één punt van de heer Holdijk. Hij sprak over het beding dat de pachter de exploitatie tien jaar moet voortzetten. Als hij dit niet doet, moet de pachter de verpachter vrijwaren tegen het alsnog verschuldigd worden van overdrachtsbelasting. Dit lijkt mij een redelijk beding dat niet buitensporig is. Uit artikel 347 volgt al dat de pachter verplicht is de grond daadwerkelijk te gebruiken. Als hij daarmee ophoudt, pleegt hij een wanprestatie. Het beding komt erop neer dat de pachter, als hij de wanprestatie pleegt, ook de schade moet vergoeden die ontstaat door het alsnog verschuldigd worden van overdrachtsbelasting, omdat hij heel goed wist wat er gebeuren zou. Ook zonder dit uitdrukkelijk beding zou hij vermoedelijk voor deze schade aansprakelijk zijn. In het geval de grond aan de pachter wordt verkocht, is geen pachtrecht van toepassing, maar kooprecht. Dit laatste kent op dit punt geen dwingende bepalingen.

*N

Minister **Verburg**: Voorzitter. Ik wil om te beginnen de senatoren die gesproken hebben in de eerste termijn, hartelijk bedanken voor de warme woorden van welkom die ons zijn toegedicht. Ik stel dit zeer op prijs.

Ik ben ook verheugd dat wij vandaag kunnen spreken over de verandering in het pachtstelsel. Ik heb dan ook met belangstelling en waardering geluisterd naar de inbreng in eerste termijn. Eenzelfde soort waardering geldt overigens voor de inzet en flexibiliteit die door alle partijen, pachters en verpachters, aan de dag is gelegd om tot overeenstemming te komen over het toekomstig pachtregime. Dit geeft vertrouwen dat de partijen goed uit de voeten zullen kunnen met deze wet. Daar gaat het tenslotte om.

Ik heb begrip voor de leden die liever een verdergaande liberalisering van het stelsel hadden gezien. Tegelijkertijd moeten wij constateren dat door gebrek aan draagvlak in de Tweede Kamer én bij de organisaties van pachters en verpachters, dit niet tot de mogelijkheden behoorde. Liberalisering van het pachtstelsel is iets van langere adem en van een gefaseerde aanpak. Wij hebben in 1995 al een belangrijke stap in deze richting gezet. Met dit wetsvoorstel zetten wij weer een belangrijke stap, die kan leiden tot grotere flexibiliteit en ook tot de oplossing van knelpunten in de praktijk. Ik denk daarbij aan de verdergaande liberalisering van de eenmalige pacht, het verval van de eenmaligheid en de maximale duur van 12 jaar voor deze overeenkomst, en de afzwakking van het voorkeursrecht.

Het is van belang om de achteruitgang van de omvang van het voor de landbouwsector beschikbare pachtareaal tegen te gaan en de pacht als financieringsinstrument te behouden. Met de behandeling van het wetsvoorstel vandaag, komt er wat mij betreft helderheid voor de sector, die eind oktober van dit jaar te maken krijgt met de afloop van de pachtovereenkomsten voor los land die zijn gesloten voor de duur van 12 jaar. De sector moet weten of voor dit land nieuwe, flexibele overeenkomsten kunnen worden gesloten volgens het voorgestelde, verder geliberaliseerde regime.

Mijn collega van Justitie heeft het nodige gezegd over de wetssystematiek, de algemene achtergronden en de juridische aspecten. Ik zal ingaan op een aantal vragen die zijn gesteld op mijn beleidsterrein.

De heren Wagemakers en Holdijk hebben opgemerkt dat het pachtareaal afneemt en zij hebben gewezen op de omvang van de zogenoemde "grijze pacht". Het is juist dat het pachtareaal is achteruitgegaan. Ook staat het als een paal boven water dat liberalisering van de pacht van belang is om dit tegen te gaan. Gebleken is dat met de in 1995 geïntroduceerde geliberaliseerde eenmalige pacht en teeltpacht, de afname van het pachtareaal flink is afgeremd. Ik geef daarvoor enige cijfers van het Landbouw Economisch Instituut. Tussen 1995 en 2005 is het pachtareaal met ruim 50.000 ha. teruggelopen. Dit is iets meer dan de afname van het totale landbouwareaal. In de periode tussen 1985 en 1995 was de teruggang van het pachtareaal bijna 165.000 ha., terwijl in diezelfde periode het totale areaal cultuurgrond met circa 55.000 ha. afnam. Het is juist dat, zoals de heer Holdijk opmerkte, het aandeel pacht in de periode van 1959 tot 1998 is afgenomen van 52% tot circa 28%. Dat circa 23% van het cultuurareaal grijze pacht is, is echter niet juist. Het Landbouw Economisch Instituut komt op ongeveer 7% van het cultuurareaal. Waarschijnlijk bedoelt de heer Holdijk dat van ál het verpachte areaal circa 23% grijze pacht is. Hoe het ook zij, duidelijk is dat de nu voorliggende verdergaande liberalisering een noodzakelijke stap is om de neerwaartse ontwikkeling te stuiten.

De heren Noten, Wagemakers en Holdijk vroegen aandacht voor de jonge boeren en mevrouw Broekers-Knol vraag in dit verband, onderzoek te doen naar onder meer de vraag hoeveel jonge agrariërs willen pachten maar daarvoor geen gelegenheid krijgen. De positie van de jonge agrariër of startende ondernemer verslechtert zeker niet met dit voorstel; zij gaat er zelfs op vooruit. Het schrappen van de grens van 65 jaar, waarop mijn ambtgenoot van Justitie al is ingegaan, doet daaraan niets af. De kern is immers dat jonge en startende ondernemers, net als zittende ondernemers, gebaat zijn bij het behoud van voldoende pachtareaal en flexibele inzet van pacht. De liberalisering van pacht voor los land is daarvoor essentieel. Wel is uiteraard de uitgangspositie van de startende ondernemer anders dan die van de zittende. De startende ondernemer zal in de eerste plaats een hoeve moeten verwerven en zal pas daarna los land bijpachten. De kans is ook reëel dat hij voor een groter deel van zijn pachtareaal afhankelijk is van geliberaliseerde pachtvormen met minder bescherming. Overigens kunnen de startende ondernemers die bedrijfsopvolger zijn, in de plaats treden van de oude pachter, althans bij de reguliere pacht. Daarmee krijgen zij dezelfde bescherming als de bedrijfsvoorganger. In zoverre is via het stelsel voorzien in een goede positie van de startende ondernemer en zijn nadere randvoorwaarden daarvoor mijns inziens niet nodig.

Over het door mevrouw Broekers gevraagde onderzoek naar onder meer de omvang van het pachtareaal dat onder het oude recht naar jonge agrariërs gaat, wil ik nog het volgende opmerken. Wij zijn altijd bereid tot het doen van onderzoek.

De vraag is alleen wat het onderhavige onderzoek in dit stadium toevoegt. Het schrappen van de grens van 65 jaar is voor de regering een gegeven. Het lijkt mij niet gewenst op dit punt onduidelijkheid te laten bestaan. Mijn collega heeft er ook al iets over gezegd. Dit kabinet, maar dat geldt ook voor het vorige, heeft al stappen gezet voor het wegnemen van alle belemmeringen voor het ontplooien van een nadere activiteit boven de leeftijd van 65 jaar. Die stappen worden voortgezet. Los van het feit dat er in de Tweede Kamer een meerderheid voor is gevonden, lijkt het mij niet gewenst dit weer te schrappen. Het ligt meer voor de hand deze kwestie mee te nemen in de gevraagde bredere evaluatie dan om er nu een apart onderzoek over op te starten.

De college van Justitie heeft zojuist al iets gezegd over de inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel, het voeding houden met de praktijk en de noodzaak van een evaluatie. Een periode van twee tot drie jaar is daarvoor te kort. Deze Kamer heeft daarover met de heer Hirsch Ballin al een periode van vier jaar afgesproken. Ik kan daarmee leven. Het lijkt mij wel nodig om in de praktijk af te wachten hoe het wetsvoorstel landt. Er moet ook voldoende ervaring mee worden opgedaan, wil er daarna kunnen worden gekomen tot een goede evaluatie en een beoordeling of verdergaande liberalisering is gewenst en zo ja, hoe dat moet gebeuren. Het effect van het schrappen van de grens van 65 jaar wordt daarin meegenomen.

De heer **Kox** (SP): Voorzitter. Er wordt geëvalueerd om te bezien of er verder moet worden gegaan met de liberalisering. Is het in de ogen van de minister ook mogelijk dat uit de evaluatie wordt geconcludeerd dat wij te ver zijn gegaan met de liberalisering en dat de andere kant moet worden opgegaan?

Minister **Verburg**: Een evaluatie is in algemene zin bedoeld om te kijken hoe een en ander in de praktijk uitpakt. De verdergaande liberalisering moet ertoe leiden dat zoveel mogelijk landbouwgrond beschikbaar blijft voor de landbouw. Bij een eerdere liberalisering bleek dat dit een positief effect heeft. Ik heb zojuist de cijfers van het LEI genoemd. Elke evaluatie is wat mij betreft open als maar wordt bekeken welke effecten de wetgeving straks in de praktijk heeft, voor iedereen die erbij is betrokken.

De heer **Kox** (SP): Het kan zijn dat de verdergaande liberalisering een extra rem zet op het verdwijnen van pachtgrond, maar het kan ook een negatief effect hebben op een deel van de boerenstand. In dat geval bereik je het ene effect, maar ook een ander, niet gewenst efffect. Ik hoor graag of de evaluatie dusdanig open is dat wij over vier jaar kunnen zeggen dat het een goed plan was, maar dat dit beter niet kan worden uitgewerkt, zoals is gebeurd met de liberalisering van de huurwetgeving, vanwege de onverwachte bijeffecten. Mijn fractie vindt die mogelijkheid van belang met het oog op de afweging op welke manier wij vandaag gaan stemmen over de wet.

Minister **Verburg**: Ik trek geen vergelijking tussen de Huurwet en deze wet. Ik ga over de evaluatie van deze wet. Wat mij betreft treedt de wet zo snel mogelijk in

werking. Dat kan na de behandeling in deze Kamer. De evaluatie moet zorgvuldig plaatsvinden. Daarin wordt alles bekeken wat van invloed kan zijn. Ik heb al enkele elementen genoemd. Er vindt een eerlijke en open afweging plaats. Dat kan tot het een, maar ook tot het ander leiden. Op grond van de eerdere liberalisering en op basis van het feit dat deze wet tot stand is gekomen in goede samenwerking met de pachters- en verpachtersorganisaties ben ik daar niet zo ongerust over. Dat neemt niet weg dat je in de praktijk altijd de vinger aan de pols moet houden. Ik zie dat met enig optimisme tegemoet.

De heren Noten en Kox hebben gevraagd een notitie op te stellen over het gebruik van het instrument pacht voor andere doeleinden dan landbouwkundige doelen, in het bijzonder natuurbehoud en natuurbeheer. In algemene zin merk ik daarover het volgende op. De pachtovereenkomst is bedoeld om de pachter bescherming te bieden vanwege het feit dat de pachter, de agrariër, voor zijn inkomen afhankelijk is van pachtgrond. Als het gaat om het gebruik voor natuurdoeleinden, niet zijnde bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw, geeft het gewone overeenkomstenrecht veel meer armslag dan de pachtovereenkomst. De eigenaar van de grond kan, als het gaat om het in gebruik geven van gronden voor andere doelstellingen dan landbouw, gebruik maken van de huurovereenkomst. Op de huurovereenkomst voor grond zijn de algemene regels van het contractenrecht van toepassing. De verpachter is dan niet aan strikte regels van pacht gebonden en partijen zijn vrij in de wijze waarop zij dergelijke overeenkomsten vorm geven. Daarbij kunnen zij ook andere overeenkomsten sluiten, bijvoorbeeld ten aanzien van specifiek te verrichten handelingen. Met het reguliere contractenrecht kunnen natuurorganisaties, voor zover het gaat om een niet agrarisch gebruik, goed uit de voeten. Dat hebben zijzelf ook aangeven. Waar het gaat om gronden die ook voor landbouwkundige doelstellingen worden gebruikt, hebben de natuurorganisaties voldoende instrumenten met de voorgestelde pachtregels. De natuurorganisaties hechten veel belang aan de geliberaliseerde pachtvorm. Deze heeft twee belangrijke voordelen. In de eerste plaats kan door aanpassing van de voorwaarden in de pachtovereenkomst worden ingespeeld op de dynamiek van de natuur. In de tweede plaats kan ervaring worden opgegaan met pachters die verantwoordelijk zijn voor agrarisch natuurbeheer. Voldoet een pachter niet, dan kan de pachtrelatie gemakkelijk worden beëindigd of gewijzigd, al naar gelang de bevindingen en de overeenkomst. Daarnaast blijft de huidige regeling voor natuurpacht ongewijzigd gehandhaafd. Dat is artikel 388. Die is bruikbaar in aangewezen natuurreservaten. Hiermee kunnen verdergaande verplichtingen aan de pachter worden opgelegd dan bij de gewone pachtovereenkomst. Tot slot moet worden bedacht dat pacht slechts een van de relevante aspecten is bij transitieprocessen in het landelijk gebied. De realisatie van natuurdoelstellingen vraagt naast algemene regelgeving en beleid voor natuurbescherming, ruimtelijke ordening en wettelijke landinrichting, vooral een adequaat financieringsinstrumentarium. Dat is er in de vorm van subsidie voor gebiedsgericht beleid door middel van het per 1 januari van dit jaar ingevoerde investeringsbudget landelijk gebied. Om deze redenen zie ik geen aanleiding de gevraagde notitie over een bredere inzet van het instrument pacht op te stellen.

De heer Holdijk vraagt naar de mogelijkheid om in de pachtovereenkomst te bedingen dat de pachter de verpachter vrijwaart voor een eventuele naheffing van overdrachtsbelasting, als de pachter de exploitatie van landbouwgrond staakt. Op grond van artikel 319, eerste lid, onderdeel b van het wetsvoorstel keurt de Grondkamer de pachtovereenkomst niet goed, indien de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien voor de pachter als buitensporig moeten worden beschouwd. Een beding als waar de heer Holdijk op doelt, komt de regering niet als buitensporig over. De verpachter staan ook zonder een dergelijk beding mogelijkheden open om zich te verhalen op de pachter. Indien de pachter niet voldoet aan de verplichting die voortvloeit uit het voorgestelde artikel 311 om het gepachte te gebruiken voor de uitoefening van de landbouw pleegt hij wanprestatie. De verpachte kan op grond van artikel 376, eerste lid, aanhef en onderdeel a ontbinding vorderen van de pachtovereenkomst. De verpachter heeft daarmee een grondslag om schadevergoeding te vorderen.

Voorts vroeg de heer Holdijk of een dergelijk vrijwaringbeding kan worden gebruikt indien de verpachter de grond binnen tien jaar vervreemdt aan de pachter. Dat is mogelijk. Het beding zal dan worden opgenomen in de koopovereenkomst . De regels voor de koop en levering van onroerende zaken in het burgerlijk wetboek bevatten op dit punt geen bijzondere beperkingen.

Mevrouw Broekers-Knol heeft een vraag over de vermogensrendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting gesteld. Zij geeft aan dat het werkelijke rendement lager is dan het rendement dat wordt berekend op basis van de normwaarden die de Belastingdienst als uitgangspunt hanteert. Zij meent dat instandhouding van pacht als financieringsinstrument een voldoende zwaarwegende reden van algemeen maatschappelijk belang is om een uitzondering te rechtvaardigen. Het kabinet meent dat de invoering van de vermogensrendementsheffing in de Wet inkomstenbelasting 2001 vooral moet bijdragen aan de verbreding en versterking van de belastinggrondslag, een evenwichtiger belastingdruk en vereenvoudiging van het belastingstelsel. De fiscale behandeling van verpachtte landbouwgronden is herhaaldelijk aan de orde geweest tijdens de parlementaire behandeling van de Wet inkomstenbelasting 2001. Het toenmalige kabinet, het tweede kabinet-Kok waarvan ook de VVD deel uitmaakte, heeft toen geen reden gezien om voor verpachters een vrijstelling voor verpachtte grond te introduceren in box 3. Het kabinet zag evenmin een reden om extra aftrek voor verpachters op te nemen in verband met extra kosten van onroerende zaken, omdat die reeds in de hoogte van het forfaitaire rendement zijn verdisconteerd. Wat dit kabinet betreft gelden deze argumenten nog steeds.

De heer Kox heeft gevraagd naar de prijsopdrijvende effecten van de liberalisering. De prijs is inderdaad vrijgegeven voor geliberaliseerde pacht van korter dan zes jaar. Deze pachtvorm komt echter in de plaats van de eenmalige pacht die ook geen

prijsbescherming bood. Ik zie dan ook niet in dat het nieuwe systeem tot opdrijving van de prijzen zal leiden.

De heer Holdijk heeft gezegd dat het overheidsbeleid al jaren lang een zware wissel trekt op het voor verpachters redelijk geachte rendement. Er ligt inmiddels een mede door verpachters gedragen rapport van de commissie Pachtnormen, een commissie die op verzoek van mijn voorganger is ingesteld en die heeft gewerkt onder leiding van prof. Van Hal. De voorgestelde systematiek voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs gaat uit van het opbrengend vermogen van de grond en daarbij wordt ook recht gedaan aan het vereiste rendement voor de verpachter. Het voorstel is door het vorige kabinet overgenomen. Als het aan mij ligt, zal er nog deze zomer een nieuw pachtnormenbesluit in werking treden.

*N

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Mevrouw de voorzitter. Dank aan de beide ministers voor de uitgebreide beantwoording van de door ons gestelde vragen.

In eerste termijn heb ik gerefereerd aan de opmerking over de fundamentele herziening waarover gesproken werd. Ik heb gezegd dat het misschien verstandig was om te kijken naar de leeftijd van 65 jaar en het aantal jonge agrariërs dat daarmee misschien geen pachtgronden kan krijgen. Ik heb ook gevraagd hoe ervaring kan worden opgedaan met de geliberaliseerde pacht op grond van artikel 397 in het licht van kassen en dergelijke. Dat zijn mijn vragen 1, 3 en 4. Het verheugt mij buitengewoon dat de minister van Justitie heeft toegezegd dat hij voorziet dat de ervaring in de komende vier jaar, dus in deze kabinetsperiode, gebruikt zal worden om te kijken of een verdergaande liberalisering kan plaatsvinden. Ik ga ervan uit -- ik heb het de minister van Landbouw eigenlijk ook horen zeggen -- dat alles goed bekeken zal worden, dat er een evaluatie komt en dat wij alles goed op een rij kunnen zetten. Daarmee ben ik buitengewoon blij, vooral ook omdat er enig zicht in de tijd is. Het is niet een toezegging die blijft hangen, waarvan wij allen hopen dat het ooit gebeurt. Wij weten werkelijk dat er iets zal gebeuren. Nogmaals dank daarvoor.

Over artikel 380, lid 1, sub d en artikel 380, lid 2, heb ik in het voorlopig verslag al een vraag gesteld. Bij interruptie heb ik de minister van Justitie erop gewezen dat hij mij in eerste termijn daarop meteen al een antwoord had gegeven. Ik moet eerlijk zeggen dat ik het antwoord van de minister niet begrijp. Dat zal misschien aan mijn beperkte vermogens liggen, ik zou het niet weten. In artikel 380, lid 1, sub a, staat dat de in artikel 378, lid 1, bedoelde verplichting voor de verpachter om het aan de pachter aan te bieden, niet bestaat in het geval van verkoop krachtens wetsbepaling of krachtens het bevel van de rechter en van executoriale verkoop. In dat geval, zegt de minister, zou je artikel 380, lid 1, sub d, kunnen gebruiken als verklaring voor recht. In artikel 380, lid 1, sub d staat: in geval de rechter op vordering van de verpachter oordeelt dat deze een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar dan wel erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker te worden. Dat heeft toch helemaal niets van doen met lid 1, sub a? De verpachter hoeft niet aan te bieden aan de pachter, als sprake is van verkoop krachtens wetsbepaling. Daar komt de ernstige reden die de verpachter heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen, helemaal niet bij kijken. Ik zal de andere subs hier niet noemen, maar het zijn situaties waarin de wet aangeeft dat de verpachter het aan de pachter moet aanbieden. Hij mag wel verkopen als er een veilige verkoop is. Dat laat ik hier onbesproken, want het is niet ter zake bij dit punt. Die verplichting heeft de verpachter niet als hij bijvoorbeeld gedwongen moet verkopen krachtens wetsbepaling. De minister zegt dat het heel handig is, want hij heeft dan met artikel 380, lid 1, sub d, een verklaring voor recht. Maar daar gaat het dus niet over.

Artikel 380, lid 2, is ook een alternatief. Dan komen wij in dezelfde richting. De verpachter hoeft het niet ten verkoop aan te bieden aan de pachter als de Grondkamer op verzoek van de verpachter heeft vastgesteld dat de verpachter een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen om eigenaar en dergelijke te worden. Dat is heel duidelijk. Het is dus van tweeën één. Artikel 380, lid 2, lijkt mijn fractie het artikel waarmee je het beste kan werken. Artikel 380 lid 1, sub d, is in deze opstelling overbodig. Het antwoord dat het gebruikt kan worden als een verklaring voor recht in een procedure die valt onder artikel 380, lid 1, sub a, b, c of e, is naar mijn visie niet aan de orde. Misschien kan de minister mij het licht geven.

Wat box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 betreft ben ik op de hoogte van de discussie die hierover indertijd is gevoerd. Ik merk alleen wel op dat de pachtopbrengst wordt gereguleerd door de pachtnormen. Het hoogste en maximale rendement is op dit moment 2%. Het fictieve rendement van box 3, de vermogensrendementsheffing, is een rendement van 4%. Het kan meer of minder zijn, maar gemiddeld is het 5%. Alleen bij de pacht zit je vast aan 2%. Dat is een aanmerkelijk ongunstiger positie. Vandaar ons beroep om nog eens te kijken of het onder de natuurgebieden en landgoederen zou kunnen vallen.

*N

Mevrouw **Westerveld** (PvdA): Voorzitter. Dit wetsvoorstel heeft enige hindernissen. Ik neem het dossier over van de heer Noten. Hij heeft het grootste deel van het antwoord van de bewindslieden helaas niet kunnen volgen en hij vindt het een beetje merkwaardig om te reageren op antwoorden die hij niet heeft gehoord.

Ik vind het nogal ingewikkeld dat het antwoord op de vragen over de grens van 65 jaar over twee bewindslieden is verspreid. Ik begrijp dat het met elkaar te maken heeft, maar daar staat tegenover dat de materie behoorlijk is verknoopt. Het verheugt mijn fractie dat het onderwerp in de evaluatie zal worden meegenomen. Het zal duidelijk zijn dat het schrappen van die grens van 65 jaar in allerlei regelingen op dit dossier behoorlijk ingewikkeld is. Wij gaan ervan uit dat dit in die brede evaluatie zal worden meegenomen.

Mijn fractie heeft in eerste termijn om een notitie gevraagd, maar ik moet zeggen dat ik de reactie van de minister van Landbouw op dat verzoek niet helemaal

begrijp. Wij zijn het erover eens dat er met dit wetsvoorstel een stap is gezet in een wat langer traject. Over een aantal jaren zal gekeken worden hoe daarmee wordt verdergegaan. Kan de minister in tweede termijn uitleggen wat precies de reden is om dit onderwerp van de Pachtwet niet in die bredere context te betrekken?

*N

De heer **Wagemakers** (CDA): Mevrouw de voorzitter. Op de heer Kox na vindt iedereen de liberalisering wenselijk, maar je kunt je afvragen wat wij hebben bereikt met dit wetsvoorstel. Het kabinet ziet het als een eerste stap, een eerste impuls. Wij ontkennen ook niet dat de verlenging van de geliberaliseerde pacht, langer dan de termijn van twaalf jaar die thans het maximum is, een goede zaak is. Voor het overige houdt de minister ons voor dat wij een zeker optimisme moeten hebben over de werking van dit stelsel.

In dat verband ziet mijn fractie een discrepantie tussen twee zaken. Alle pogingen ten spijt treedt er een steeds verdere daling op van het pachtareaal. Die daling neemt weliswaar in tempo af, maar die is nog steeds gaande. De regering heeft een commissie van deskundigen gevraagd om een rapport uit te brengen. Conclusie één van dat rapport is dat wij er met de huidige Pachtwet niet komen. Er moet een algehele herziening van de Pachtwet komen, willen wij het pachtinstituut als zodanig voor onze samenleving behouden. De discussie start met een oproep voor een algehele herziening. Het eindigt met de constatering dat het niet meer is dan een eerste stap, een eerste impuls. De vraag is dan ook of wij vandaag met het aannemen van dit wetsvoorstel, als het zover komt, veel bereikt hebben.

In de memorie van toelichting staat dat wij ooit nog tot een algehele, fundamentele aanpassing kunnen komen. Ik kijk dan even naar de manier waarop de ministers dat in hun antwoord hebben ingekleurd. Zij zeggen dat zij naar aanleiding van knelpunten die zich in de praktijk voordoen naar oplossingen zullen zoeken. Dat veronderstelt dat de huidige regeling de bestaande knelpunten reeds heeft opgelost en dat het wachten nu is op nieuwe knelpunten. Maar dat is helemaal niet zo. Veel knelpunten rondom de pacht worden niet opgelost met dit wetsvoorstel.

Een in het oog springend punt is de pacht van bedrijfsgebouwen. De opzet van de Pachtwet past in het geheel niet bij het regime dat van toepassing wordt op bedrijfsgebouwen. Dat knelpunt doet zich al voor in de praktijk. Men hoeft zich maar naar het Westland te begeven om te horen wat er speelt in het geval dat de complexen daar in pacht worden gegeven. Wij hebben de regering dan ook opgeroepen daar iets aan te doen. Wij zijn de minister erkentelijk voor de op dat punt gedane toezegging, mede naar aanleiding van het interruptiedebat met mevrouw Broekers-Knol, maar wij denken niet dat de praktijk op dat punt veel nieuws zal brengen. Het zou goed zijn als de bewindslieden zich realiseren dat het geheel niet loopt. Juist bij de bedrijfsgebouwen heeft de categorie grijze pacht zich ontwikkeld, omdat de Pachtwet daar niet op past.

De vraag is wat de casussen die ik voordroeg aan de minister en de grijze pacht met elkander gemeen hebben. Ik verwees al naar die mevrouw die mij enige dagen geleden heeft gebeld. Ik heb de minister een rechtsfilosofisch vraagstuk voorgelegd dat hem ongetwijfeld zal interesseren. Het fenomeen is dat mensen in een sfeer van vriendschap een regeling trachten te treffen, waardoor zij heimelijk die grond onder de Pachtwet brengen. Niet dat de betrokkene zich daarvan bewust is, want hij staat grond af aan een ander. Als je voor agrarische doeleinden grond aan een ander in gebruik geeft en als er dan iets optreedt wat lijkt op een tegenprestatie, dan treedt onmiddellijk het dwingende regime van de Pachtwet in.

Dat is de parallel met de grijze pacht. Mensen die elkaar volstrekt vertrouwen maken afspraken met elkaar. Een beroep op de Pachtwet wordt in die vertrouwensrelatie als onfatsoenlijk gezien. Op die manier gaat het soms nog bij de kassen in het Westland: mensen kijken elkaar diep in de ogen en zeggen vervolgens dat de Pachtwet niet aan de orde is. Het is naar mijn overtuiging niet gewenst dat de morele opvattingen van mensen afwijken van wat de wet zou betekenen. Dat moet je bij elkaar houden. Dat is de rechtsfilosofische dimensie in deze discussie. Vroeg of laat zal de wet zich dus moeten aanpassen aan wat mensen op dit punt redelijk vinden. Dat is te ver uit elkaar gegroeid en die discrepantie moet worden gedicht.

Al interrumperende is er het nodige gezegd over de overgangsproblematiek. Ik vraag de minister van Justitie om een verhoogde belangstelling voor dit onderwerp. Het gewicht dat mijn fractie aan dit punt toekent, moet de minister niet onderschatten. Je kunt over zaken onderscheiden denken: de ene vindt iets wenselijk en de andere vindt iets anders wenselijk. Uit de memorie van antwoord is echter gebleken dat de minister en ik hetzelfde wenselijk achten. Wij vinden allebei dat op lopende procedures het oude recht van toepassing moet blijven. De minister zei op een gegeven moment dat veel kan worden opgelost, als wij maar die termijn van een maand in acht nemen. Als mensen, geconfronteerd met een opzegging, binnen die maand een procedure starten, dan is er sprake van een lopende procedure. De gedachte is kennelijk dat er dan ook sprake is van toepasselijkheid van oud recht.

Mijn fractie heeft een behoorlijk deel van de eerste termijn gebruikt om uiteen te zetten dat de artikelen die de minister daarvoor in het geweer heeft gebracht niet tot dat resultaat leiden. Het artikel dat daarbij centraal staat, artikel 74 van de Overgangswet, heeft een gekende betekenis, die volgt uit de rechtsgeschiedenis van de Overgangswet. Dat artikel heeft echter alleen betrekking op de formele aspecten die aan het voeren van een procedure verbonden zijn en niet aan het inhoudelijke recht dat van toepassing is. Als dat artikel de oplossing moet brengen, dan heb ik een nare mededeling. Dat artikel zal de oplossing in ieder geval niet brengen. Als deze wet wordt aangenomen, dan lijkt het erop dat er een resultaat zal optreden dat de minister en mijn fractie niet voor ogen staat. Dan zullen lopende procedures worden afgerond onder het recht dat gold toen de procedures werden aangevangen.

Met enige klem roept mijn fractie de minister dan ook op om de gedachten op dat punt opnieuw op een rijtje te zetten. Wellicht zal dan blijken dat het standpunt van mijn fractie onjuist is, maar daar krijgen wij dan graag een goede uitleg van. Mocht het standpunt van mijn fractie echter juist zijn, dan moet er nagedacht worden over een oplossing.
In dat verband viel mij op dat de minister in zijn betoog in ieder geval gewag maakte van een reparatiewet die een oplossing zal bieden voor een aantal kleinere oneffenheden die reeds in de bestaande wet zijn onderkend. Dit zal waarschijnlijk gebeuren in het kader van een veegwet die al of niet in procedure is of komt. Het zou dan toch voor de hand liggen dat als waar is wat ik heb betoogd, namelijk dat het algemene overgangsrecht geen oplossing biedt voor het probleem dat wij hebben gesignaleerd, in de veegwet specifiek overgangsrecht kan worden opgenomen ten einde althans dit punt voor deze wet op te lossen. Wellicht wil de minister dit toezeggen.

*N

De heer **Holdijk** (SGP): Mevrouw de voorzitter. Namens beide fracties dank ik beide bewindslieden voor hun reactie op onze inbreng in eerste termijn.

Ik heb mij in de eerste ronde verheugd getoond over het feit dat het pachtrecht weer in het Burgerlijk Wetboek terecht komt. Dit blijf ik onverkort zeggen. Daarmee is misschien wel het risico ontstaan dat het pachtrecht meer de directe verantwoordelijkheid van de minister van Justitie wordt dan die van de minister van LNV. Dit was tot nog toe eigenlijk omgekeerd, in die zin dat de laatste zich de eerstverantwoordelijke achtte voor de Pachtwet. Ik hoop dat er ondanks de verschuiving van Pachtwet naar pachttitel in het BW geen verschuiving van verantwoordelijkheid, laat staan van aandacht tussen beide bewindslieden zal optreden. Ik hoop vertrouwen te mogen hebben in de aandacht van de minister van LNV.

Ik dank de bewindslieden voor hun concrete beantwoording. Het was een dubbel antwoord, maar geen dubbelzinnig antwoord waar zij spraken over de vrijstelling van de overdrachtsbelasting in pachtsituaties. Volgens mij hebben beide bewindslieden vrijwel exact hetzelfde antwoord op onze opmerkingen gegeven. Ik ben gelukkig met dit antwoord.

De minister van LNV meende dat zij alle vragen heeft beantwoord, maar zij heeft mijn laatste vraag in eerste termijn niet beantwoord, namelijk of wij en de praktijk erop mogen rekenen dat deze wet uiterlijk 1 oktober aanstaande in werking zal treden. Wil zij zich hierover uitspreken?

In meer algemene zin is wel gebleken, zoals ik in eerste termijn ook aan de hand van de historie min of meer vaststelde, dat er niet alleen zakelijke verschillen in de standpunten over het pachtrecht bestaan, maar ook politieke. In het verleden was er zelfs sprake van duidelijk herkenbare tegenstellingen. Die hebben wij vanmiddag in milde mate ook wel kunnen constateren.

Ik heb niet zo zeer kritiek op de keuze van dit kabinet om stap voor stap te werk te gaan, maar de vraag is wel hoeveel tijd wij denken te hebben. Als wij moeten vaststellen dat het pachtareaal in de afgelopen 30 jaar alleen maar gekrompen is, ook al neemt de afname sinds 1995 wat af, maar meer ook niet, is het toch de vraag hoeveel tijd wij denken te hebben om de bakens te verzetten. Ik denk dat wij politiek gezien op een verschil in veranderingsgezindheid stuiten, waarbij onze fracties in dit dossier meer veranderingsgezind zijn dan andere. Dit komt niet dagelijks voor, maar ik wil er vandaag met klem voor pleiten om op tijd te zijn. Als wij de tijd laten verlopen die wij denken te hebben, bewijzen wij de pacht geen goede dienst.

Ik denk dat er ook niet zo veel angst moet zijn voor aanpassing aan ontwikkelingen die zich buiten de pacht om op de grondmarkt en in de landbouw als geheel voordoen. De prijzen hoeven geen probleem te zijn. Dat is bij de eenmalige pacht wel bewezen. De prijzen werden niet meer getoetst, maar partijen zijn vrijelijk tot de vaststelling van een prijs gekomen. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor de grijze pacht. Ook daar blijkt de prijs niet het probleem te zijn, maar de weerzin, de angst, de vrees om onder het pachtregiem te vallen, weerhoudt partijen ervan om van het pachtinstituut gebruik te maken.

Wij hoeven ook niet bang te zijn dat er gebrek aan grond zal ontstaan, omdat de pacht zo'n vlucht zou nemen. Wij weten allen dat er eerder sprake is van een overschot aan grond dan van een tekort.

Kortom, men zou mij de redenen uiteen moeten zetten waarom wij zo beducht moeten zijn voor veranderingen op dit punt.

Ik wil nog kort iets zeggen over de fiscale aspecten van de vermogensrendementsheffing. De standpunten van dit en het vorige kabinet zijn mij natuurlijk bekend. Toch blijf ik een beetje zitten met de situatie dat de minister van LNV zegt dat zij de pacht wil behouden en misschien zelfs uitbreiden, terwijl de minister van Financiën zegt dat dit niet langs deze weg kan gebeuren. Onze fracties zullen er niet voor pleiten dat pachters gesubsidieerd moeten worden, vergelijkbaar met bijvoorbeeld de huursubsidie, dat in geen geval, maar ik heb geen begrip voor die weerstand om langs fiscale weg de pacht te faciliteren. Ik spreek dan specifiek over de particuliere verpachter. Je kunt pacht toch ook zien als een vorm van belegging? Er is al lang overeenstemming over het feit dat groene beleggingen fiscaal tegemoet kunnen worden gekomen. Als een belegging in pacht, in grondgebonden landbouw, geen groene belegging kan worden genoemd, weet ik het niet meer. Dit lijkt mij nog eens een extra aanbeveling om ervoor te zorgen dat op dit punt het denken niet stil komt te staan.

Wij vinden dit wetsvoorstel een verbetering op een aantal knelpunten. Niettemin blijf ik van mening dat dit wetsvoorstel een gemiste kans is, het spijt mij echt. De bijdrage die het wil leveren aan de oplossing van een aantal knelpunten brengt ons er echter toe om voor dit wetsvoorstel te stemmen.

*N

De heer **Kox** (SP): Mevrouw de voorzitter. De heer Wagenmakers constateerde terecht dat er een onderscheiden positie is tussen de SP en de overige fracties met betrekking tot dit wetsvoorstel dat verdere liberalisering van de pacht regelt. Tegelijkertijd constateer

ik dat dit toch niet helemaal een zwart-wit-positie is. De heer Holdijk heeft zelf uitgelegd dat hij de meest revolutionaire op dit dossier is en wie ben ik om hem tegen te spreken. Ik hoorde de heer Noten in eerste termijn toch een aantal kritischer noten kraken. Ik weet niet wat daar in de tweede termijn nog precies van is overgebleven, want ik denk toch dat de posities van de SP en de Partij van de Arbeid op dit punt wat dichter bij elkaar lagen. Ik vond de inbreng van de Partij van de Arbeid in eerste termijn wat radicaler dan in tweede termijn, maar dit kan ook aan de stijl liggen.

De minister van LNV zei dat zij geen analogie trok met de liberalisering van de huurwetgeving, maar dit leek mij wel iets om wat dieper op in te gaan. Ook bij de liberalisering van de huurwetgeving was namelijk een van de argumenten dat op die manier meer huurwoningen beschikbaar zouden komen. Althans, dat was de gedachte. Bij de liberalisering van de pachtregelgeving is de leidende gedachte dat daarmee een eind kan worden gemaakt aan de terugloop van de hoeveelheid pachtgrond. De liberalisering van de huurwetgeving is stopgezet. Het is mogelijk dat er daardoor meer huurwoningen komen, maar de bijeffecten zien wij als nadeliger dan de positieve effecten. Daarom vraag ik deze minister nogmaals: kan de liberalisering van de pachtwetgeving weliswaar leiden tot het meer dan anders beschikbaar houden van pachtgrond, maar zijn de bijeffecten niet vervelender, dus de nadelen groter dan de voordelen? Juist deze minister, met haar achtergrond in zowel het sociale als het agrarische, moet toch brieven krijgen van boeren die helemaal niet zo gelukkig zijn met deze ontwikkelingen? De minister van Justitie stelde dit voor als een sublieme win-win-winsituatie waarmee iedereen tevreden was, maar ik herinner me dat bepaalde groepen eerst veel meer wilden en andere groepen veel minder. Dit is een compromis, maar bij een compromis zijn er altijd mensen die moeten inleveren. Graag een reactie hierop.

Als er steeds minder pachtgrond komt, kan dat ermee te maken hebben dat de regels te beklemmend worden gevonden. Maar het heeft natuurlijk ook te maken met het feit dat er steeds meer boeren verdwijnen; elke dag doen zeven boeren, die het niet meer kunnen bolwerken en het niet meer zien zitten, de zaak op slot. Daardoor kan hun grond verdwijnen uit het pachtareaal. Kan de minister van LNV ook iets over die mogelijke oorzaak zeggen? Als je die boeren langer in leven houdt, zou het pachtareaal ook groter kunnen worden gehouden.

De minister van LNV had verder geen behoefte aan de notitie waar de heer Noten om vroeg en waarbij ik me aansloot; alles was volgens haar immers goed geregeld, alles was in orde, iedereen was tevreden. Dat kan zeker zo zijn, maar in de tweede termijn van de minister hoor ik graag waarom dit verzoek niet goed zou zijn. Pacht is in ons land al lang een instrument en waarom zou dit niet kunnen worden vernieuwd?

Ik ben er niet van overtuigd dat dit de juiste weg is. Ik ben bang dat dit leidt tot de verslechtering van een deel van de positie van de boerenstand. Kortom, ik vrees dat het beoogde effect niet wordt gerealiseerd. Ik ben er ook voor bevreesd dat dit slechts een tussenstap zal zijn. Zo heeft collega Wagemakers het over een eerste stap en eerste impuls, en dat vindt hij een beetje mager. Collega's van de VVD en van de ChristenUnie hoor ik hetzelfde zeggen. Als dit een tussenstap zou zijn naar nog veel meer, ben ik daar niet erg blij mee. Ik zet dan liever niet die eerste stap. Ik ben blij dat beide ministers in ieder geval een evaluatie hebben toegezegd binnen een periode van vier jaar, maar voor mij zal dan niet duidelijk zijn welke richting die ingaat. Ik heb geleerd dat je bij twijfel beter niet kunt inhalen. Ik kan dus beter nee zeggen. Maar wellicht kunnen de bewindslieden mij er in hun tweede termijn van overtuigen dat ja zeggen in dit geval verstandiger is.

*N

Minister **Hirsch Ballin**: Voorzitter. De heer Kox had het over een compromis. Welnu, dat is niet altijd verkeerd. Wij constateren dat er draagvlak voor deze regeling bestaat, evenals de wens om deze in werking te doen treden in verband met de beëindiging van de tijdelijke pachtverhoudingen later dit jaar. Wij sluiten de ogen noch de oren voor wensen om verder te gaan. Natuurlijk zijn er mensen die zeggen dat dit al te ver gaat. Dat begrijp ik ook, maar gelet op het overleg met de vertegenwoordiging van de belanghebbenden denken wij dat dit een evenwichtige aanpak is, waarmee niet de deur wordt gesloten voor verdere stappen. In het kader van de behandeling van de toegezegde brief over de beoordeling van de werking zou dit aan de orde kunnen komen. Ik zeg mevrouw Broekers-Knol graag toe dat wij hierbij zullen ingaan op de gevolgen voor de betekenis en werking van het amendement-Slob.

Dat amendement-Slob heeft een zekere scherpte gegeven aan de vraag of het overgangsrecht voldoende is. De heer Wagemakers sprak hierover ook in tweede termijn. Op een paar punten wil ik nu ingaan. Over de verhouding tussen artikel 70f, lid 5 en artikel 397 hoef ik volgens mij niet veel meer te zeggen, omdat die in hun materiële inhoud samenvallen. Een lastig punt is wel de uitleg van de bepalingen in de Overgangswet Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder artikel 74. In mijn antwoord in eerste termijn nam ik het standpunt in -- en dit lag in het verlengde van hetgeen mijn voorganger had geschreven in de schriftelijke voorbereiding van de behandeling -- dat naar het inzicht van het kabinet deze bepaling ruimer kan worden opgevat dan dat het alleen zou gaan om de rechtsingang. Ik denk dat voor het verschil van de uitleg van de Overgangswet Burgerlijk Wetboek en Nieuw Burgerlijk Wetboek wel belangrijk is wat ik in eerste termijn heb gezegd, namelijk dat door een verstandige omgang met de termijnen de twisten kunnen worden beperkt. Vandaar dat ik verwees naar de mogelijkheid om door goede voorlichting ongelukken of onduidelijkheden te voorkomen.

Nu moet ik de heer Wagemakers toegeven dat daarmee niet is verzekerd dat er geen problemen komen, omdat er natuurlijk mensen kunnen zijn die hier niet op inspelen -- alle voorlichting ten spijt. Dat zou een argument zijn om dit toch anders te regelen, maar daarbij moet dan wel rekening worden gehouden met praktische bezwaren. Daarom heeft de kwestie van de uitleg van artikel 74 van de Overgangswet wel degelijk enige praktische betekenis. Ik bedoel niet dat dit kwantitatief van

grote betekenis is, maar als we de route zouden volgen van een -- toch maar uitdrukkelijke -- aanvullende overgangsbepaling, dan ontstaat er mogelijk zoveel vertraging in de inwerkingtreding van het wetsvoorstel dat er meer ongelukken worden aangericht dan voorkomen. Ik wijs nogmaals op het belang van een goede voorlichtingscampagne en het draagvlak dat wij tot nu toe hebben aangetroffen bij de belanghebbende organisaties. Deze zullen ongetwijfeld ook het hunne bijdragen. Ik denk dat er argumenten zijn voor de uitleg die ik aan artikel 174 heb gegeven in andere bepalingen van de Overgangswet en in het bijzonder de toepassing naar redelijkheid en billijkheid. Wel erken ik dat daar ook weer discussies over kunnen ontstaan. Dat soort discussies lijkt mij niet wenselijk. Ik stel daarom het volgende voor. Ik heb de wetsgeschiedenis van de Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek niet bij de hand. Wellicht zag u mij net lopen naar het kastje met de editie Schuurman & Jordens in deze vergaderzaal, want daarin zijn vaak stukken over overgang en wetsgeschiedenis te vinden. Helaas stond er niets over artikel 74 van de Overgangswet Burgerlijk Wetboek. Hiermee komen we op de vraag wat wij vanmiddag zelf kunnen bijdragen aan de wetsgeschiedenis. Ik wil niet beweren dat de vroegere wetsgeschiedenis met een groots gebaar kan worden ontkracht bij deze gelegenheid, maar ik beweer wel dat de duiding van een bestaande bepaling kan worden aangevuld.
Het gebeurt elke dag dat er in een toelichting situaties zijn voorzien, terwijl andere situaties nog niet zijn voorzien. Hieraan kunnen wij dan nog een bijdrage leveren.

Ik wil de wetsgeschiedenis liever niet zo laten aflopen dat de rechter straks aan de bal is wanneer zich dergelijke situaties voordoen. Daarom stel ik het volgende voor. Ik zal de gerezen vraag over de uitleg van het algemeen overgangsrecht voorleggen aan de regeringscommissaris voor het Nieuw Burgerlijk Wetboek, de heer Neleman. Het gaat tenslotte om een algemene vraag en niet om een vraag die specifiek betrekking heeft op het pachtrecht. Ik zal hem vragen om op korte termijn te reageren. Vervolgens zal ik de Kamer hierover een brief sturen waarin een standpunt vervat zal zijn. Dit zal hetzij leiden tot een wellicht overtuigende duiding van de uitleg van de Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek hetzij tot de conclusie dat eventuele problemen op het punt van het overgangsrecht moeten worden voorkomen in samenhang met de reparatie. In dat laatste geval moeten wij ook snel handelen. Daarom zal ik de Kamer deze brief op zeer korte termijn doen toekomen.

De heer **Wagemakers** (CDA): De minister biedt een buitengewoon galante oplossing aan, gesteld dat ik het als volgt kan begrijpen. Als de regeringscommissaris zou oordelen dat het overgangsrecht moet worden uitgelegd op een wijze zoals mijn fractie dat heeft voorgedragen, namelijk dat het oude recht niet van toepassing is op lopende procedures, dan moet er ook een definitief commitment zijn van de regering om te bevorderen dat er op de meest korte termijn op dit punt wordt voorzien in aanvullend overgangsrecht.

Minister **Hirsch Ballin**: Het antwoord op die vraag is "ja", tenzij uit het bericht zou blijken dat de situaties waarin dat probleem zich zou voordoen, op andere wijze kan worden vermeden waardoor het risico dat de heer Wagemakers onder de aandacht heeft gebracht, zich in de praktijk niet zou voordoen.

De heer **Wagemakers** (CDA): Als het risico niet bestaat, dan hoeft het ook niet opgelost te worden.

Minister **Hirsch Ballin**: Dan kom ik nu te spreken over een punt dat door mevrouw Broekers-Knol naar voren is gebracht. Als pachter en verpachter twisten over de vraag of het voorkeursrecht gepasseerd moet worden, zullen de argumenten naar wij mogen aannemen over en weer uit de kast worden gehaald. Het kan dan zijn dat de rechter op vordering van de verpachter moet vaststellen dat deze terecht een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen om van het voorkeursrecht gebruik te maken. Het schrappen van onderdeel d komt een efficiënte procesvoering dan ook niet ten goede. Daarom denk ik dat het toch maar beter is om te leven met de tekst van het wetsvoorstel zoals het nu voorligt, dan om te proberen daarin nog wijziging te brengen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik blijf met de minister van mening verschillen, maar het bijt niet echt. Er vloeit geen bloed uit. Als het dan zo moet, dan moet het maar. Er wordt echter toch nog gekeken naar het andere kruimelwerk. Daarom vraag ik de minister om er nog een keer heel goed naar te kijken.

Minister **Hirsch Ballin**: Als er reden is om hier iets te verduidelijken, dan zal ik dat doen. Ik ben blij dat mevrouw Broekers-Knol met mij onderkent dat er niet echt, even ongeacht de vraag die ons verdeeld houdt, een praktisch probleem van betekenis uit zal voortvloeien.

De heer Holdijk heeft een opmerking gemaakt over de eerste verantwoordelijkheid. Ik moet hem op dit punt teleurstellen of geruststellen. Toen ik toch bij het kastje stond met de editie van Schuurman en Jordens, heb ik dit punt even meegenomen. Ook de eerste ondertekenaar van de oude Pachtwet was indertijd de minister van Justitie. Destijds was dit de heer Samkalden. De tweede ondertekenaar was de minister van Landbouw, Visserij en Voedselvoorziening, de heer Vondeling.

*N

Minister **Verburg**: Voorzitter. Dat is dan maar weer vastgesteld. Ik dank de afgevaardigden voor hun inbreng in tweede termijn. Mevrouw Broekers en de heer Holdijk zijn teruggekomen op het punt van het rendement, namelijk 2% en 4% in box 3. Ik herhaal dat dit indertijd bij de behandeling van het wetsvoorstel voor 2001 zeer nadrukkelijk is meegewogen. Ik zeg daarbij dat zo'n zelfde regeling geldt voor spaargeld. De afgelopen jaren heeft spaargeld ook ver onder de 4% opgeleverd, althans mijn spaargeld wel. Ik wijs bovendien op een ander punt. De 4% wordt bij de reguliere pacht genomen over de verpachte waarde van 45% van de vrije waarde. Als je dat uitrekent, beloopt de heffing minder dan 2%. Dat is het punt dat ik hier wil maken. In algemene zin, maar ook niet meer dan dat, zeg ik tegen mevrouw Broekers en de heer

Holdijk dat het denken niet stil staat. Het denken staat nooit stil.

Mevrouw Westerveld heeft opgetreden als plaatsvervanger van de heer Noten, dus spreek ik mevrouw Westerveld en de heer Noten maar beiden aan. Zij vragen zich af waarom ik niet wil toezeggen om nog iets te schrijven over natuurorganisaties in relatie tot de Pachtwet. Ik doe dat niet, omdat ik vind dat natuurorganisaties in de hele wording en ontwikkeling van deze Pachtwet buitengewoon goed hebben meegewerkt en er ook zeer bij betrokken zijn. Ik wil hier niet de verwachting wekken dat zij niet meegenomen worden bij de evaluatie van de Pachtwet, want daarmee heb ik geen enkel probleem. Ik heb echter gewezen op het feit dat natuurorganisaties met betrekking tot de Pachtwet te maken hebben met landbouw. Pacht heeft namelijk betrekking op landbouwgrond.

Natuurorganisaties kunnen ook andere afspraken maken met gebruikers of huurders. Via het overeenkomstenrecht kunnen zij allerlei afspraken maken over bijzondere diensten, handelingen en verrichtingen. Daarin zijn zij veel vrijer dan wanneer zij gebruik maken van de Pachtwet, die alleen ziet op benutting van de grond als landbouwgrond. Dat hebben natuurorganisaties ook laten weten. Zij zien dan ook voordelen in het huidige wetsvoorstel. Er wordt ingespeeld op de dynamiek van de natuurontwikkeling. Dat biedt hen nieuwe mogelijkheden als het gaat om agrarisch natuurbeheer, namelijk om ervaring op te doen met pachters en na verloop van tijd eventueel wijziging aan te brengen in de inhoud van de pachtovereenkomst danwel die overeenkomst te beëindigen. Dat gezegd hebbend, zeg ik dat natuurorganisaties natuurlijk meelopen in de evaluatie van deze Pachtwet. Tenslotte wijs ik erop dat de huidige regelgeving met betrekking tot natuurpacht gehandhaafd blijft. Dit staat in artikel 388.

De heer Holdijk heeft een opmerking gemaakt over de veranderingsgezindheid van dit kabinet. Hoewel ik hem toegeef dat hij gelijk heeft als hij zegt dat de grote veranderingsgezindheid van de SGP en de ChristenUnie niet altijd herkend wordt en op dit punt groot is, deel ik niet in zijn oordeel dat het kabinet niet zou willen en dat ook het vorige kabinet niet zou hebben gewild. Ik wijs erop dat het eerste wetsvoorstel dat door het vorige kabinet is ingediend, grotere stappen wilde maken. Dat is echter niet geaccepteerd door de Tweede Kamer en de organisaties in de praktijk, noch door de pachters, noch door de verpachters. De heer Holdijk zal het toch met mij eens zijn dat je bij het handen en voeten geven van de Pachtwet, verder komt met draagvlak dan zonder draagvlak. Je kunt zeggen dat er grotere stappen gezet hadden moeten worden, maar ik denk dat draagvlak en instemming van zowel pachters als verpachters wel van belang is voor dit wetsvoorstel.
Dat is ook de reden waarom wij hebben gezegd dat wij het nu zo doen. Blijkbaar heeft dit ook tijd nodig. Rond de evaluatie kunnen wij bezien of de stap groot genoeg is geweest, dan wel of die te groot is geweest en of er misschien nog verdere stappen moeten volgen. Die evaluatie is voorzien over ongeveer vier jaar.

De heer Kox heeft ook gesproken over de liberalisering, zij het vanuit het andere uiterste van het spectrum. Hij heeft zijn zorgen erover uitgesproken dat wij wel eens te snel zouden kunnen gaan en te grote stappen zouden kunnen zetten. Ik meen dat deze twee uitersten ook het spanningsveld kunnen tekenen. Ik stel vast dat wij met dit wetsvoorstel een behoorlijk midden hebben weten te vinden. Blijkbaar is het nodig om ook op dit terrein te zoeken naar consensus en naar samenwerking, zaken die dit kabinet hoog in het vaandel heeft staan. Wij gaan dit volgen. Ik reken op u en op ieder ander om dat met ons te volgen en om alle mogelijkheden en effecten te beoordelen in de evaluatie die over vier jaar zal worden gehouden.

De heer Holdijk heeft gevraagd wanneer dit wetsvoorstel in werking treedt. Wat het kabinet betreft gebeurt dat zo spoedig mogelijk. De uiterste datum lijkt mij 1 oktober van dit jaar, mede met het oog op het aflopen van de twaalfjarige overeenkomsten in verband met de verhuur van los land.

De **voorzitter**: Ik dank de bewindslieden voor hun reactie in tweede termijn. Op verzoek van de fractie van het CDA schors ik de vergadering voor vijf minuten
**

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

De heer **Wagemakers** (CDA): Mijn fractie had deze schorsing aangevraagd om te bezien hoe de toezeggingen van de ministers zich verhouden tot de afdoening van het wetsvoorstel op dit moment. Het beraad in kleine kring hierover waarin de minister heeft willen participeren, heeft geleid tot de suggestie van de CDA-fractie dat het het beste zou zijn als het wetsvoorstel nu wordt aangehouden totdat de brief van de regeringscommissaris beschikbaar is, die uitsluitsel zal geven over de vraag of er een probleem met het overgangsrecht bestaat zoals mijn fractie dat heeft beschreven. Dan kan er vervolgens -- mocht dit probleem bestaan -- een definitieve oplossing komen in de vorm van een wijziging van dit wetsvoorstel middels een novelle. Mocht dit probleem niet bestaan, dan kan het wetsvoorstel uiteraard op dat moment worden afgedaan.

De **voorzitter**: Ik zie dat de minister van Justitie wil reageren
**

Minister **Hirsch Ballin**: Dit lijkt mij een heel verstandige en passende gang van zaken. Ik zal aan de regeringscommissaris vragen om ons daarin op korte termijn terzijde te staan. Het belang ervan is ook gelegen in het feit dat, in verband met het aflopen van tijdelijke pachtcontracten, iedereen er belang bij heeft dat deze duidelijkheid snel ontstaat. Wellicht gaat dit zonder nadere aanvullende bepalingen op het gebied van het overgangsrecht. Wellicht zijn die echter wel nodig. Als dit laatste het geval is, moet dat ook maar zo snel mogelijk blijken.

De **voorzitter**: Ik kijk nog even naar de andere fracties, want de CDA-fractie bestaat nog steeds niet uit 75 leden. Ik zie dat de leden vinden dat dit niet op bezwaren stuit.
**

De beraadslaging wordt tot nader order geschorst.

Sluiting 17.40 uur.