

**PARLEMENTAIRE GESCHIEDENIS**

**VASTSTELLING EN INVOERING**

**VAN TITEL 7.5 (PACHT)**

**VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

**SAMENGESTELD ONDER REDACTIE VAN:**

**J.G. BONGERS**  
**GRIFFIER CENTRALE GRONDKAMER**  
**W.L. VALK**  
**VICE-PRESIDENT GERECHTSHOF TE ARNHEM**

**MET MEDEWERKING VAN:**  
**MEVR. M.J. KOGGEL**

## **Verantwoording**

In deze uitgave hebben wij de parlementaire stukken met betrekking tot de vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek artikelsgewijs geordend. Verwerkt zijn niet alleen de stukken met betrekking tot wetsvoorstel 30 448, maar ook die met betrekking tot wetsvoorstel 31 107, dat voorziet in het herstel van diverse onvolkomenheden in de nieuwe wet. De parlementaire behandeling van dit laatste wetsvoorstel was op het moment van het afsluiten van de tekst van deze uitgave nog niet voltooid, zodat niet valt uit te sluiten dat nadere wijzigingen in de tekst van titel 7.5 zullen worden aangebracht, die in deze eerste editie van deze uitgave niet konden worden verwerkt.

Alle parlementaire stukken zijn onverkort opgenomen. Daarbij hebben wij steeds de tekst van die stukken gevolgd; ook kennelijke verschrijvingen zijn niet hersteld. Indien een bepaalde passage uit de parlementaire stukken op meerdere artikelen tegelijk betrekking heeft, is die passage onder al deze artikelen opgenomen. De doublures die daarvan het gevolg zijn, zijn de prijs van het gebruiksgemak dat deze uitgave de lezer beoogt te bieden.

Wij zijn mevr. M.J. Koggel, werkzaam op de griffie van de Centrale Grondkamer, veel dank verschuldigd voor de nauwgezetheid waarmee zij ons bij de samenstelling van deze uitgave heeft bijgestaan.

Voor op- en aanmerkingen over eventuele onvolkomenheden, houden wij ons aanbevolen.

Arnhem, 10 september 2007

J.G. Bongers  
W.L. Valk

## Inhoudsopgave

Lijst van verwerkte stukken	VII
Algemene beschouwingen over het wetsvoorstel in de parlementaire stukken <sup>1</sup>	
Afdeling 1 Algemene bepalingen	51
Afdeling 2 Vorm van de pachtovereenkomst	60
Afdeling 3 Goedkeuring van de pachtovereenkomst	61
Afdeling 4 Duur van de pachtovereenkomst	66
Afdeling 5 Pachtprijs	68
Afdeling 6 Verplichtingen van de verpachter	77
Afdeling 7 Verplichtingen van de pachter	89
Afdeling 8 Overgang van de pacht bij overdracht van de verpachte zaken	100
Afdeling 9 Pachtoverneming	101
Afdeling 10 Het eindigen van de pachtovereenkomst	106
Afdeling 11 Het voorkeursrecht van de pachter	147
Afdeling 12 Bijzondere pachtovereenkomsten	169
Afdeling 13 Dwingend recht	209
Afdeling 14 Slotbepalingen	212
Bijlage: Transponeringstabel uit Memorie van toelichting	

## Lijst van verwerkte stukken

Wet van 26 april 2007	Staatsblad 2007, 163
Vorstel van wet	TK 30 448, 2
Memorie van toelichting	TK 30 448, 3
Advies Raad van State en nader rapport	TK 30 448, 4
Nota van verbetering	TK 30 448, 5
Verslag II	TK 30448, 7
Nota naar aanleiding van het verslag II	TK 30 448, 8
Nota van wijziging II	TK 30 448, 9
Handelingen II	TK 104-6391 t/m 6398
	TK 104-6404 t/m 6414
	TK 105-6432
Amendement van het lid Willemse-Van der Ploeg	TK 30 448, 10
Amendement van het lid Gerkens	TK 30 448, 11
Amendement van het lid Gerkens	TK 30 448, 12
Amendement van het lid Slob c.s. ter vervanging van dat gedrukt onder nr. 10	TK 30 448, 13
Amendement van het lid Van den Brink	TK 30 448, 14
Amendement van het lid Waalkens	TK 30 448, 15
Amendement van de leden Gerkens en Van Velzen	TK 30 448, 16
Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I	EK 30 448, B
Memorie van antwoord I	EK 30 448, D
Handelingen I	EK 24-773 t/m 794
Reparatiewet	TK 31 107, 2
Memorie van toelichting reparatiewet	TK 31 107, 3
Nota van wijziging reparatiewet	TK 31 107, 5

# ALGEMENE BESCHOUWINGEN OVER HET WETSVORSTEL IN DE PARLEMENTAIRE STUKKEN

## Memorie van toelichting

### 1. Voorgeschiedenis

In 1995 is de Pachtwet gedeeltelijk gewijzigd. De doelstellingen van deze wijziging waren: 1) stabiliseren van het pachtareaal zodat het instituut pacht als financieringsinstrument voor de landbouw behouden blijft; 2) vergroten van de mobiliteit en de flexibiliteit van het grondgebruik; 3) verhogen van het rendement voor de verpachter tot 2% van de vrije verkeerswaarde in 2001.

Het toenmalige kabinet zag zich geconfronteerd met een gestage afname van het pachtareaal. Deze ontwikkeling kon worden verklaard door de omstandigheid dat grond in verpachte staat een minder aantrekkelijk beleggingsobject was dan grond in onverpachte staat. Het verschil in waarde van grond in onverpachte en in verpachte staat wordt ook wel aangeduid als pachtdruk. De hoge pachtdruk werd geweten aan een aantal voor de pachter beschermende elementen in de Pachtwet, zoals onder meer de wettelijke pacht prijsbeheersing, het continuatierecht, het voorkeursrecht en de het indeplaatsstellingsrecht. Het continuatierecht houdt in dat de bestaande pachtrelatie automatisch wordt verlengd tenzij een in de wet genoemde situatie zich voordoet (artikel 36 e.v. van de Pachtwet). Het voorkeursrecht wordt gekenmerkt door de verplichting van de verpachter die tot vervreemding van het verpachte wil overgaan om de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het verpachte te verkrijgen (artikel 56b, eerste lid, van de Pachtwet). Het indeplaatsstellingsrecht (artikel 49 van de Pachtwet) houdt in dat de pachter zich tot de pachtkamer kan wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerd partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters – of twee of meer van deze gezamenlijk – in zijn plaats als pachter te stellen.

Om de pachtdruk te verminderen vond het toenmalige kabinet liberalisering van de pachtwetgeving noodzakelijk. Daartoe bracht het in 1995 de volgende wijzigingen aan in de Pachtwet:

- Introductie van de eenmalige pacht en teelpacht;
- Optrekking van de grens voor het geliberaliseerde regime voor verpachting van kleine stukken grond van 25 are naar 1 hectare;
- Winstafrekening bij verkoop na voorkeursrecht (antispesulatiebeding);
- Directe doorwerking in de pacht prijs van een wijziging van de pacht normen;

Teelpacht is mogelijk voor gewassen die niet permanent op dezelfde grond kunnen worden geteeld. In deze gevallen kunnen sinds de wijziging van de Pachtwet in 1995 overeenkomsten voor één of twee jaar worden gesloten.

Met de nieuwe pachtvorm van de eenmalige pacht kunnen verpachters hun grond tijdelijk verpachten voor ten hoogste twaalf aaneengesloten jaren. Bij teelpacht en eenmalige pacht wordt het beschermingsregime van de Pachtwet, zoals hierboven geschetst, buiten toepassing gelaten en kunnen partijen zelf prijs en looptijd bepalen. De grondkamer heeft geen taak bij de toetsing van de teelpachtovereenkomsten, deze overeenkomsten worden door de grondkamer slechts geregistreerd. Eenmalige pachtovereenkomsten daarentegen dienen, behalve op het punt van de pacht prijs, wel aan de grondkamer ter goedkeuring te worden voorgelegd.

### *Evaluatie Pachtwet: «Ruimte voor Pacht»*

Vanwege de blijvende afname van het areaal reguliere pacht (pacht waar het beschermingsregiem van de Pachtwet gelding heeft) is op 1 maart 1999 de Commissie Pachtbeleid, onder voorzitterschap van mw. Ir. J.M. Leemhuis-Stout, gevraagd de werking van de Pachtwet, inclusief de in 1995 aangebrachte wijzigingen, te evalueren en een toekomstvisie voor de pacht te ontwikkelen. Dit mede in het licht van een afspraak in het toenmalig regeerakkoord het pachtbeleid verder te liberaliseren. De Commissie heeft haar advies op 26 januari 2000 het rapport «Ruimte voor pacht. Evaluatie en toekomstvisie pachtbeleid» aangeboden aan de toenmalige Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, G.H. Faber.

De Commissie heeft de evaluatie uitgevoerd aan de hand van de drie doelstellingen van de Pachtwet, te weten 1) beschermen van de pachter; 2) rekening houden met de belangen van de verpachter; 3) waarborgen van het algemeen landbouwbelang.

Zij concludeerde dat de Pachtwet door de wettelijke bescherming van de pachter en door de hoge pachtdruk er in belangrijke mate zelf toe heeft bijgedragen dat grondeigenaren minder geneigd waren grond in pacht te blijven uitgeven. Verpachters vonden dat naast een redelijk rendement op de verpachting van grond, de pachtovereenkomst eindig moet kunnen zijn om nieuwe keuzen t.a.v. het gebruik van de grond te kunnen maken. Zij concludeerde bovendien dat er tussen pachters en verpachters sinds de totstandkoming van de Pachtwet een toenemend zakelijk wederzijds begrip was ontstaan, waardoor zij in een andere verhouding tot elkaar kunnen komen te staan. Doordat de toetsing van de pachtovereenkomsten door de Grondkamers in de praktijk niet van de grond kwam en het belang van pacht in de landbouwsector door de afname van het pachtareaal daalde, stelde de Commissie grote vraagtekens bij handhaving van de doelstelling «waarborgen van het algemeen landbouwbelang». De Commissie concludeerde op grond hiervan dat de doelstellingen van de Pachtwet niet meer actueel waren.

Ook werden volgens haar de doelstellingen van de wijziging van de Pachtwet in 1995 maar ten dele gerealiseerd. Het stabiliseren van de afname van het totale pachtareaal was grotendeels verklaarbaar door het succes van de nieuw geïntroduceerde eenmalige pacht. De eenmalige pacht leidde weliswaar tot een grote mobiliteit van het grondgebruik, maar niet aantoonbaar ook in de flexibiliteit in het grondgebruik. Bovendien kon door de disproportioneel stijgende grondprijzen de stapsgewijze toename van het rendement voor de verpachter tot 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond – te bereiken in 2001 – niet worden gerealiseerd. Instandhouding van de Pachtwet in de huidige vorm zou daarom naar de mening van de Commissie leiden tot een verdere marginalisering van het instituut pacht. Er was volgens de Commissie nieuwe wetgeving nodig die de belangen van beide partijen bij de pachtovereenkomst beter tot hun recht laat komen en met het doel pacht een aantrekkelijk alternatief te laten zijn naast het verwerven van grond in eigendom of het in erfpacht uitgeven van grond. Voor de toekomst stelde de Commissie voor dat pachter en verpachter zoveel mogelijk zelf de inhoud van de pachtovereenkomst bepalen, zowel ten aanzien van perceel, prijs als looptijd.

### *Kabinetsstandpunt*

Op 11 september 2001 heeft het toenmalige kabinet een standpunt over dit rapport aan de Tweede Kamer gezonden (Kamerstukken II, 2000/2001, 27 924, nr. 1). Het kabinet stelde een vergaande liberalisering voor, maar minder vergaand dan de Commissie Pachtbeleid had bepleit.

Het toenmalige kabinet deelde de analyse van de Commissie Pachtbeleid dat met de huidige Pachtwet het instrument pacht verder zou marginaliseren.

Pacht is echter voor de agrarische sector en voor de ontwikkeling van het landelijk gebied een belangrijk instrument. Het vormt een nuttig financieringsinstrument dat in de toekomst door de grotere financieringsbehoefte van agrarische bedrijven aan belang kan toenemen. Het is tevens een belangrijke

manier om flexibel grondgebruik mogelijk te maken. Daarnaast kan pacht een belangrijke rol spelen bij het beheer van gronden waar speciale voorwaarden worden gesteld, zoals op het gebied van natuurbeheer.

Teneinde een verdere marginalisering van het instrument pacht tegen te gaan, stelde de Commissie een vergaande liberalisering voor. In de toekomst zouden pachtovereenkomsten volgens de Commissie zoveel mogelijk op basis van vrije onderhandelingen tot stand moeten komen. Het toenmalige kabinet constateerde, evenals de Commissie, dat dit uitgangspunt in sommige gevallen tot problemen zou kunnen leiden. Dit geldt met name in situaties dat een pachter voor zijn bedrijfsvoering in belangrijke mate afhankelijk is van continuïteit van de pacht. De verpachter heeft in dat geval een sterkere onderhandelingspositie. De Commissie zag voor dit probleem geen oplossing.

Het toenmalige kabinet heeft het voorstel gedaan deze pachtafhankelijkheid nader te duiden: indien een pachtovereenkomst betrekking heeft op een of meer bedrijfsgebouwen (waaronder de woning) of betrekking heeft op 25% of meer van de bedrijfsoppervlakte, is een pachter zodanig afhankelijk van die overeenkomst, dat zelfs het tijdelijk wegvallen ervan een bedreiging zal vormen voor de continuïteit van het bedrijf.

Het toenmalige kabinet stelde daarom twee regimes voor, losse pacht en bedrijfspacht. Losse pacht is, geheel in lijn met het advies van de Commissie Pachtbeleid, het regime voor de gevallen waarin geen sprake is van pachtafhankelijkheid. Op deze situaties, zo werd voorgesteld, zijn alleen de algemene regels van het contractenrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing en gelden derhalve geen speciale bepalingen die ertoe strekken de pachter specifieke bescherming te bieden. Partijen kunnen ingeval er geen sprake is van pachtafhankelijkheid zelf afspraken maken over bijvoorbeeld duur, verlenging, pacht prijs of opvolging.

Voor de gevallen waarin wél sprake is van pachtafhankelijkheid, stelde het kabinet het regime van bedrijfspacht voor. Dit regime kent een vaste looptijd met een verlenging van rechtswege, tenzij sprake is van in de wet genoemde opzeggronden. Deze verlenging van rechtswege komt sterk overeen met het stelsel voor reguliere pachtovereenkomsten in de Pachtwet. Voorts zou ook het voorkeursrecht in deze regeling dwingendrechtelijk worden opgenomen. Indeplaatsstelling en de pacht prijs daarentegen zouden door vrije onderhandelingen moeten worden overeengekomen.

Het kabinetsstandpunt is op 19 december 2001 met de Tweede Kamer besproken. De Kamer bleek zich in grote lijnen achter het voorstel te kunnen scharen. Echter, op het punt van vrije pacht prijsvorming bij bedrijfspacht vond zij dat er sprake was van een ongelijkwaardige onderhandelingsposities van pachter en verpachter. Middels de motie van de leden Waalkens (PvdA) en Geluk (VVD) verzocht zij het kabinet een evenwichtig prijsbeheersingssysteem te ontwikkelen en de Kamer daartoe voorstellen te doen.

Hierop is aan Wageningen Universiteit, de Leerstoelgroep Agrarische Economie en Plattelandsbeleid, een onderzoeksopdracht verleend met het doel een gedegen analyse te maken van verschillende modellen voor een evenwichtige pacht prijsbeheersing voor de pacht vorm «bedrijfspacht». De te onderzoeken vier modellen waren:

1. geen pacht prijsbeheersing;
2. pacht prijsbeheersing volgens het Pacht normen besluit;
3. pacht prijsbeheersing op basis van een going concern-waarde;
4. pacht prijsbeheersing door een combinatie van prijzen voor losse grond en de going concern-waarde, ofwel een mix van marktconforme prijzen en agrarische waarde.

Op 27 juni 2003 hebben de onderzoekers het rapport aan het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangeboden.

Het kabinet heeft zijn standpunt over de uitkomsten van het onderzoek op 29 september 2003 aan de Tweede Kamer aangeboden. Het kabinet zag de uitkomsten van het onderzoek als een ondersteuning van de keuzes die in het kabinetsstandpunt zijn gemaakt ten aanzien van het voorgestelde vrije prijs regime (zie Kamerstukken II, 2000/2001, 27 924, nr. 1, pag. 11), omdat in zijn ogen de zorg die sprak uit de motie van de leden Waalkens en Geluk met het onderzoek voor een belangrijk deel leken te zijn weggenomen. Voor die situaties waarbij de pachters voor de continuïteit van de bedrijfsvoering geheel afhankelijk zouden zijn

van de voortzetting van het pachtcontract, voorzag het kabinetsstandpunt bij pachtafhankelijkheid reeds in een regeling waarbij de pachtovereenkomst van rechtswege wordt verlengd. Een aanvullende bescherming bij het aangaan van de overeenkomst in het geval een verpachter op grond van een monopoliepositie een te hoge pachtprijs vraagt, achtte het kabinet niet nodig. Een pachter kan in dat geval besluiten de pachtovereenkomst niet aan te gaan. Hij is op dat moment nog niet «ingesloten» en behoeft op dat moment nog geen wettelijke bescherming.

Ook in de door de onderzoekers voorgestelde institutionele voorziening was in het kader van de discussie over het kabinetsstandpunt reeds voorzien. Indien bij verlenging van een overeenkomst een te hoge pachtprijs wordt gevraagd, dienen partijen eerst met de hulp van een onafhankelijke en deskundige taxateur te trachten het geschil onderling op te lossen. Het kabinet ging er vanuit dat daarmee een zodanige voorziening werd getroffen dat partijen verschillen van mening onderling op kunnen lossen. Slechts indien dat onverhoopt niet lukt, kunnen zij het geschil aan de rechter voorleggen. De voorziening heeft daarmee als voordeel dat toegang tot de rechter voor partijen is gegarandeerd, maar dat partijen eerst een laagdrempelig alternatief proberen.

Op basis van deze bevindingen en langs de lijnen van het kabinetsstandpunt heeft het kabinet de voorbereiding van een wetsvoorstel voor aanpassing van de pachtwetgeving ter hand genomen.

Op 26 januari 2004 hebben ondergetekenden de Kamer een brief gezonden (Kamerstuk 2003-2004, 27 924, nr. 11) ter voorbereiding van een Algemeen Overleg op 5 februari 2004. In de brief gaat het kabinet in op de stand van zaken en de tijdsplanning bij de uitwerking van het nieuwe pachtbeleid. Daarbij werd aangegeven dat een tweetal ontwikkelingen mede in beschouwing moesten worden genomen: de pachtprijsvorming naar aanleiding van het onderzoek van WUR en het kabinetsstandpunt terzake van 29 september 2003, en het overgangsrecht, waarbij het kabinet voorstelt geen overgangstermijn van twaalf jaar te hanteren maar het regiem van bedrijfspacht onmiddellijk van toepassing te laten zijn op alle reguliere pachtovereenkomsten. Dit vanwege de lange termijn dat twee regiems naast elkaar zouden moeten blijven bestaan en de daarmee gepaard gaande administratieve lasten in verband met de preventieve toetsing door de Grondkamer. De Kamer nam een viertal moties aan waarvan er drie in het kader van de herziening van het pachtrecht relevant zijn. Het betreft de motie Waalkens c.s. (Kamerstuk 2003-2004, 27 924, nr. 12), de motie Koomen c.s. (Kamerstuk 2003-2004, 27 924, nr. 14) en de motie Snijder-Hazelhoff c.s. (Kamerstuk 2003-2004, 27 924, nr. 16).

In de verschillende moties wordt de regering verzocht:

- rekening te houden met het uitgangspunt dat pachters en verpachters niet onder alle omstandigheden gelijkwaardige partijen zijn;
- een prijsbeheersingsmechanisme te ontwikkelen, in samenspraak met maatschappelijke organisaties, met daarbij meer aandacht voor onder meer het opbrengend vermogen van de grond;
- te onderzoeken in hoeverre nieuwe vormen van pacht geïntroduceerd kunnen worden, om zo tegemoet te komen aan de rechtvaardige wensen van betrokken partijen, en
- met de verschillende partijen aan tafel te gaan zitten om tot een evenwichtig stelsel van pacht en verpacht te komen.

## 2. Overleg met de pachtpraktijk

Met inachtneming van deze moties hebben ondergetekenden een voorontwerp nieuw pachtrecht opgesteld dat in juni 2004 aan verschillende organisaties voor advies is toegezonden en is overleg met diverse partijen gevoerd. De reacties van de pachters en verpachtersorganisaties op het voorontwerp waren, hoewel om uiteenlopende redenen, van gelijke strekking. De essentie van de gezamenlijke kritiek betreft de voorgestelde regeling van de bedrijfspacht. Volgens de organisaties werd deze zodanig voorgesteld dat het doel van de wetswijziging (meer flexibiliteit) voorbij zou worden geschoten. Volgens de verpachters bood de bedrijfspachtregeling nog altijd een te vergaande bescherming voor de pachter. Volgens de pachters daarentegen stuitte te strikte grens tussen bedrijfspacht en losse pacht op bezwaren. Indien namelijk het



bijpachten van grond zou leiden tot overschrijding van de grens van 25% dan zou dit bijpachten ingevolge het voorontwerp niet mogelijk zijn als losse pacht. De totale oppervlakte gepachte grond zou dan van rechtswege vallen onder het strengere regime van de bedrijfspacht. Hierdoor zouden de verpachters mogelijk zeer terughoudend zijn in hun bereidheid tot verpachting van extra gronden zodat de pachters in het kader van de gewenste bedrijfsontwikkeling niet in staat zouden worden gesteld flexibel gronden bij te pachten. Een ander bezwaar van de zijde van de pachters was voorts het ontbreken van enig prijsbeheersingsregime. Unaniem waren zowel pachters als verpachters het er daarom over eens dat het voorontwerp niet in stand kon blijven.

In november 2004 hebben zeven betrokken organisaties<sup>1</sup> een gezamenlijk voorstel tot aanpassing van een aantal onderdelen van het huidige pachtrecht bij ondergetekenden ingediend. Daarbij benadrukten ze de noodzaak van een wijziging op korte termijn. In 2007 lopen namelijk de in 1995 aangeane eenmalige pachtovereenkomsten af. De hierop betrekking hebbende gronden mogen op grond van de Pachtwet niet opnieuw aan dezelfde pachter in pacht uitgegeven worden (artikel 70f, zesde lid, van de Pachtwet). Ook de Commissie Pachtbeleid had het probleem van de beperkte looptijd van de eenmalige pacht geconstateerd. De organisaties achtten een aanpassing van de Pachtwet op dit punt, gelet op het aflopen van de eerste eenmalige pachtcontracten in 2007, zeer dringend nodig. Met oplossing daarvan zou de praktijk weer enige tijd vooruit kunnen en ontstaan er ruimte voor een meer fundamentele herziening van de pachtwetgeving. De organisaties benadrukten dat het eerdere voorontwerp in ieder geval voor geen van hen aanvaardbaar was.

Het voorstel omvatte:

- Het schrappen van het wettelijk maximum van 12 jaar voor eenmalige pachtovereenkomsten (artikel 70f, vijfde lid, Pachtwet) met behoud van dezelfde condities.
- Handhaving van een preventieve prijsstoets aan het Pachtnormenbesluit voor nieuwe eenmalige pachtovereenkomsten voor een langere duur (6 of – 12 jaar). Echter, bij eenmalig verpachten aan een en dezelfde pachter voor een langere duur (6 of 12 jaar) moet ook direct vanaf het aangaan van de overeenkomst een pachtprijsstoets gelden. Hiervoor dient het Pachtnormenbesluit 1995 in stand gehouden te blijven. Ten opzichte van de bestaande situatie betekent dit een verandering in die zin dat thans, ongeacht de duur van de overeenkomst, geen pachtprijsstoets plaatsvindt.
- Verplicht overleg tussen pachter en verpachter over voortzetting van de pachtovereenkomst voor het einde van de looptijd. Dit element werd voorgesteld om voor beide partijen tijdig duidelijkheid te verkrijgen omtrent de voortgang van de pachtrelatie.
- Het mogen passeren van het voorkeursrecht bij overdracht aan een veilige verpachter. In de huidige situatie is de verpachter, die tot vervreemding van het verpachte wil overgaan, verplicht de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het verpachte te verkrijgen. Voorgesteld werd om op deze regel een uitzondering toe te staan in die gevallen dat de opvolgende nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden.

Ondergetekenden zijn over dit voorstel, nu dit bij zowel pachters en verpachters breed werd gedragen, met de betrokken organisaties in overleg getreden met betrekking tot de wijze waarop het voorstel concreet zou moeten worden uitgewerkt.

De BLHB heeft echter gaandeweg het overleg een – ten opzichte van het eerdere gezamenlijke voorstel – afwijkend standpunt ingenomen. De BLHB vond namelijk dat de pachtprijsstoets in alle gevallen, dus ongeacht de duur van de overeenkomst, moet plaatsvinden en dat de pachter bevoegd moet zijn de verlenging van de pachtovereenkomst te vorderen bij de rechter. De rechter zou de vordering in de visie van

---

<sup>1</sup> Federatie Particulier Grondbezit (FPG), LTO Nederland (LTO), de Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland (BLHB), de Vereniging Natuurmonumenten, De Landschappen, Staatsbosbeheer (SBB) en het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK).

de BLHB altijd moeten toewijzen indien sprake is van een evidente pachtafhankelijkheid van de pachter. De zes andere organisaties hebben vervolgens laten weten zich in dit standpunt van de BLHB niet te kunnen vinden en hun eerdere voorstel onverkort te handhaven.

Ondergetekenden hebben in hun brief aan de Tweede Kamer van 29 april 2005 (Kamerstuk 2004-2005, 27 924, nr. 25) laten weten het voorstel van de zes organisaties in een nieuw wetsvoorstel te willen verwerken. Op basis van dit besluit is een nieuw concept wetsvoorstel opgesteld dat enerzijds het voorstel van de zes organisaties tot uitgangspunt neemt en anderzijds een algehele technische herziening van het pachtrecht bevat met overbrenging daarvan naar titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek en, voor wat het procesrecht betreft, naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Uitgangspunt daarbij was dat deze technische herziening het thans bestaande recht niet materieel zou wijzigen, maar wel eenvoudiger en overzichtelijker zou maken en beter zou doen aansluiten bij de beide voormelde wetboeken. Met de betrokken organisaties, inclusief de BLHB, is ingegaan op de uitwerking op detailniveau van het voorstel van de organisaties. Het concept van het onderhavige wetsvoorstel is voorgelegd aan alle organisaties, die schriftelijk hebben gereageerd. Ook is een aantal reacties op andere punten van het wetsvoorstel ontvangen. Al deze reacties zijn in het onderhavige wetsvoorstel verwerkt.

### 3. Strekking van het wetsvoorstel

Zoals uit het voorgaande volgt, heeft het wetsvoorstel een dubbele strekking. In de eerste plaats bevat het een uitwerking van de voormelde voorstellen van de zes organisaties die vernieuwingen van het pachtrecht betreffen. In de tweede plaats brengt het een technische herziening van het pachtrecht, waarbij het gaat om het bevorderen van eenvoud en transparantie van de regelgeving. Deze strekking sluit niet uit dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaatsvinden en dat het oorspronkelijke voorstel van het kabinet daarbij mede kan worden betrokken, voor zover daarover consensus komt te bestaan. De thans voorgestelde technische herziening is er mede op gericht eventuele nieuwe voorstellen zonder moeilijkheden in het pachtrecht te kunnen verwerken. Het voornemen om tot een meer fundamentele herziening te komen, wordt derhalve door ondergetekenden niet opgegeven.

Wat betreft de voorstellen van de zes organisaties geldt het volgende. Het kabinet ziet zich nu al enige jaren gesteld voor de vraag op welke wijze het instrument pacht voor de praktijk behouden kan blijven. De analyse van de Commissie Pachtbeleid uit 2000, die destijds ook intensief met het maatschappelijk veld van pachters en verpachters heeft overlegd, laat zien dat maatregelen op dit vlak moeten en kunnen worden genomen. In het kabinetsstandpunt terzake heeft het toenmalige kabinet aangegeven langs welke hoofdlijnen zij de herziening van de wetgeving ter hand wil nemen om tegemoet te komen aan de brede wens tot meer flexibilisering en liberalisering van de pacht. Het voorontwerp uit juni 2004 dat daarvan de uitwerking was, kan echter niet op de noodzakelijke steun van de pachtpraktijk rekenen. In de tussentijd is ook steeds duidelijker geworden dat het aanvankelijk aanwezige politieke draagvlak voor het kabinetsstandpunt, langzaam maar verminderde doordat twijfel rees over de gevolgen voor de pachter in de uitwerking in het huidige voorstel, met name op het punt van de prijsvorming.

Gelet op de politieke en maatschappelijke weerstand op het aanvankelijke voorstel voor liberalisering van het pachtrecht, is het kabinet tot de overtuiging gekomen dat een wijziging ervan, zoals voor de korte termijn door de gezamenlijke organisaties is voorgesteld, op dit moment het best bijdraagt aan de door de pachtpraktijk zelf ervaren knelpunten.

Het voorstel van de organisaties geeft een eerste impuls aan de gewenste flexibilisering van de pachtwetgeving en biedt tevens een oplossing voor de gerezen twijfels rond de prijsvorming bij pachtovereenkomsten. Met het thans voorliggende voorstel wordt een eerste stap gezet, en – naar de huidige inzichten en stand van zaken – nu ook de best haalbare. De verwachting is bovendien gerechtvaardigd dat een wijziging van het pachtrecht langs deze lijnen vóór 2007 kan zijn doorgevoerd.

Ondergetekenden hechten eraan te benadrukken dat het voorstel ook goed aansluit bij het uit het rapport Ruimte voor Pacht gebleken succes van de eenmalige pacht en de stabiliserende werking die daarvan is

uitgegaan op de teruggang van het pachtareaal. De eenmalige pacht wordt in de voorgestelde vorm nog aantrekkelijker doordat niet langer de beperking geldt dat terzake van hetzelfde los land maar eenmalig van dezelfde verpachter kan worden gepacht.

Het voorgaande heeft het kabinet er toe gebracht de voorstellen van de organisaties als volgt in de nieuwe pachtregeling te verwerken

- De maximale termijn van twaalf jaar voor een eenmalig pachtcontract vervalt. Voorgesteld wordt om hiervoor in de plaats een onderscheid te maken tussen pachtcontracten van korter dan zes en pachtcontracten van zes jaar en langer. Voor de pachtcontracten van laatstgenoemde categorie vindt vanaf de eerste dag van de looptijd van de overeenkomst een pachtprijsstoets, overeenkomstig de reeds bestaande wijze van toetsing, plaats. Voor contracten met een looptijd van minder dan 6 jaar geldt de pachtprijsstoets niet en kunnen partijen zelf een pachtprijs overeenkomen. Hieraan is vorm gegeven in artikel 397; men zie ook de toelichting bij die bepaling.
- In het voorstel wordt de bestaande regeling van het voorkeursrecht zodanig gewijzigd dat de plicht van de verpachter om de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het verpachte te kopen niet geldt in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Van belang is hier dat de nieuwe regeling de pachter voldoende garantie biedt dat de pachtrelatie in stand zal blijven. Voor de wijze waarop dit is vormgegeven wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 380.
- Het kabinet respecteert het voorstel dat partijen overleg willen voeren over de voortgang van de pachtrelatie voordat de bestaande overeenkomst is afgelopen. Uit het overleg met de maatschappelijk organisaties is, gelet op de relevante jurisprudentie van de Hoge Raad op het gebied van de redelijkheid en billijkheid, gebleken dat een dwingendrechtelijke bepaling hieromtrent bij nader inzien door alle partijen niet wenselijk wordt geacht.

#### 4. Plaatsing in het Burgerlijk Wetboek

Zoals hiervoor reeds aangegeven strekt het wetsvoorstel er mede toe tot een eenvoudiger en overzichtelijker pachtrecht te komen dat beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het burgerlijk recht en het procesrecht. Dat past in het kabinetsstandpunt dat gericht is op vermindering en vereenvoudiging van regelgeving.

De huidige Pachtwet wordt als onoverzichtelijk, onnodig gecompliceerd en weinig flexibel ervaren. Deze onoverzichtelijkheid is ontstaan door de vele wijzigingen die na de totstandkoming van de Pachtwet daarin zijn aangebracht. De wijzigingen hebben tot vele, soms omvangrijke invoegingen geleid, waardoor vaak de oorspronkelijke structuur van die wet verloren is gegaan. Bovendien is de redactie van de wet op vele plaatsen nog afgestemd op wetgeving die inmiddels door nieuwe is vervangen. Daardoor is het verband met recente ontwikkelingen in het burgerlijk recht en het burgerlijk procesrecht vaak problematisch geworden. Te denken valt hier met name aan het nieuwe vermogensrecht van de Boeken 3, 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek uit 1992, aan het nieuwe procesrecht van 2001 en aan het nieuwe huurrecht van 2003.

Deze nieuwe wetgeving heeft vele verbeteringen gebracht, vaak van technische aard. Het pachtrecht is daaraan tot nu toe niet systematisch aangepast. Er is echter geen reden waarom deze verbeteringen niet ook in het pachtrecht op hun plaats zouden zijn. Ook dit is een reden waarom een technische herziening van het pachtrecht wenselijk is. Deze is bovendien ook noodzakelijk ten einde ook in de toekomst nieuwe ontwikkelingen in het pachtrecht op een aanvaardbare manier in de wetgeving betreffende pacht te kunnen verwerken.

Een dergelijke herziening noopt ook tot een gewijzigde plaatsing en indeling van die wetgeving. Deze gedachte heeft ertoe geleid dat de materie van de huidige Hoofdstukken I, II en III naar een nieuwe vijfde titel van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overgebracht.

Reeds bij de totstandkoming van de huidige Pachtwet in 1958 is ervan uitgegaan dat het materiële pachtrecht te zijner tijd in Boek 7 BW zou worden opgenomen en dat dit met het oog op de coördinatie van het burgerlijk recht ook wenselijk is. Dit voornemen werd toen door een meerderheid in de Tweede Kamer

gesteund. In het voorontwerp voor Boek 7, dat in 1972 is gepubliceerd, is dus ook een regeling van de pachtovereenkomst opgenomen in nauwe aansluiting op het daarin eveneens opgenomen huurrecht. Deze regeling van de pacht is ontworpen door prof. P. de Haan en toont aan dat het zeer wel mogelijk is om de pachtovereenkomst in het BW te regelen, voor zover het privaatrecht betreft, en de bepalingen van procesrechtelijke en administratiefrechtelijke aard in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering resp. in een uitvoeringswet te plaatsen. Dit stelsel komt overeen met de aanpak die in het BW in het algemeen wordt gevolgd in gevallen dat een privaatrechtelijke regeling om een uitwerking vraagt die van administratiefrechtelijke aard is. Zo wordt de privaatrechtelijke regeling voor registergoederen in Boek 3 BW uitgewerkt in de administratiefrechtelijke regeling van de Kadasterwet. Zo is ook de huur van woonruimte in titel 7.4 BW uitgewerkt in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW). Zo bestaat ook naast de privaatrechtelijke regeling van de arbeidsovereenkomst in titel 7.10 BW een reeks publiekrechtelijke regelingen die met deze overeenkomst samenhangen. Door plaatsing van het materiële pachtrecht in het BW wordt tevens uitvoering gegeven aan het in artikel 107 van de Grondwet neergelegde codificatiebeginsel, dat meebrengt dat het burgerlijk recht zoveel mogelijk in het BW wordt neergelegd. Door de codificatie kan worden voorkomen dat door een toenemende versnippering van het privaatrecht over bijzondere wetten het pachtrecht steeds onoverzichtelijker wordt. Door bijzondere wetgeving neemt het aantal regels toe en de overzichtelijkheid juist af. Zoals ook uit de huidige Pachtwet naar voren komt, werkt dit het ontstaan van onnodig gedetailleerde regels in de hand en ook onnodige afwijkingen van wat anders reeds uit de algemene regels van vermogensrecht of procesrecht valt af te leiden.

De materie van Hoofdstuk V van de Pachtwet is, voor wat betreft de artikelen 128-154 overgebracht naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en, voor wat betreft de artikelen 116-127 naar de Wet op de rechterlijke organisatie.

De regeling van de grondkamers in Hoofdstuk IV van de Pachtwet zal onveranderd worden gehandhaafd in een afzonderlijke wet.

## 5. Indeling titel 7.5

Zoals reeds is opgemerkt, zijn de Hoofdstukken I, II en III van de Pachtwet vrijwel integraal in titel 7.5 teruggekeerd. Zoals uit de achterin deze memorie opgenomen transponeringstabel blijkt hebben in beginsel alle bepalingen van deze hoofdstukken van de Pachtwet hun plaats in titel 7.5 gevonden. Maar wel is gestreefd naar een nieuwe, overzichtelijker en meer voor de hand liggende indeling en zijn, waar nodig, technische verbeteringen aangebracht. Aldus is een aanvaardbare systematiek verkregen en tevens een duidelijker redactie. De indeling van titel 7.5, die ten dele is ontleend aan het voorontwerp voor Boek 7 uit 1972, is als volgt

- 1) Algemene bepalingen
- 2) Vorm
- 3) Goedkeuring
- 4) Duur en verlenging
- 5) Pachtprijs
- 6) Verplichtingen verpachter
- 7) Verplichtingen pachter
- 8) Overgang pacht bij overdracht verpachte zaak
- 9) Pachtoverneming
- 10) Einde pacht
- 11) Voorkeursrecht
- 12) Bijzondere pachtvormen
- 13) Een duidelijk opsomming van wat dwingend is en wat niet
- 14) Slotbepalingen

Enkele bepalingen uit de Pachtwet keren in het onderhavige wetsvoorstel niet terug, zoals uit de voormelde transponeringstabel blijkt. Het gaat om de artikelen 1 leden 5 en 6, 5 leden 10 en 11, 15, 24 lid 3, 56h, 60 en 69-70. Het vervallen van artikel 1 leden 5 en 6 wordt hierna toegelicht bij artikel 312 onder 2. Het vervallen

van artikel 5 leden 10 en 11 wordt toegelicht bij de artikelen 388-394. Artikel 15 is niet overgenomen, omdat deze regel – volgens artikel 57 Pachtwet van regeland recht – in de praktijk geen toepassing vindt en beter aan de uitleg van de overeenkomst kan worden overgelaten. Artikel 24 lid 3 – eveneens volgens artikel 57 Pachtwet van regeland recht – bevat een vervaltermijn die niet strookt met de identieke regeling in het huurrecht. Het is niet wenselijk een vordering te onttrekken aan het verjaringsregime door middel van een vervaltermijn die ingaat op het moeilijk vast te stellen ogenblik dat de pachter van een gebrek «had kunnen kennis dragen». Het vervallen van artikel 56h wordt toegelicht bij de artikelen 378-384. Aan artikel 60 bestaat geen praktische behoefte, nu dit punt in de veilingvoorwaarden behoort te worden geregeld. De artikelen 69-70 hebben geen praktische betekenis meer, nu het recht van naweide neer komt op een kort durende pacht en het wetsvoorstel voldoende mogelijkheden voor kort durende pacht bevat.

## 6. Stelsel BW

Uit het stelsel van het BW, zoals dit sinds 1 januari 1992 geldt, vloeit voort dat op de pachtovereenkomst, geregeld in titel 7.5, in beginsel ook de algemene bepalingen van de Boeken 3 en 6 van toepassing zullen zijn. Overigens betekent dit geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Ook thans is het algemene verbintenissenrecht, sinds 1 januari 1992 neergelegd in de Boeken 3 en 6, van toepassing op de pachtovereenkomst op grond van de Pachtwet. Het nieuwe vermogensrecht is in een gelaagde structuur van algemeen naar bijzonder opgebouwd. Het algemeen deel van het vermogensrecht is te vinden in Boek 3 (vermogensrecht in het algemeen). Dit boek begint met een aantal begripsomschrijvingen en regelt vervolgens enerzijds de rechtshandelingen, anderzijds een aantal rechtsbetrekkingen die voor alle vermogensbestanddelen van belang zijn. Het verbintenissenrecht is verdeeld in een algemeen gedeelte in Boek 6, waar ook de regels inzake overeenkomsten in het algemeen zijn te vinden, en een regeling van de bijzondere overeenkomsten in de Boeken 7 en 8, waar onder meer de koop, opdracht resp. de vervoerovereenkomst zijn geregeld. In beginsel zijn de algemene regels van toepassing en alleen daar waar behoefte bestaat aan bijzondere regels, wordt daarin voorzien in de regeling van een bijzondere overeenkomst. Een dergelijk systeem biedt rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en past ook bij de dereguleringsgedachte.

Het systeem van de gelaagde structuur brengt onder meer mee dat de regels betreffende nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen, opgenomen in de tweede titel van Boek 3, ook op de pachtovereenkomst van toepassing zijn. Dit is mede van belang voor de thans voorgestelde artikelen 399-402. Bij die bepalingen wordt daarop teruggekomen.

Voorts brengt toepasselijkheid van de Boeken 3 en 6 mee dat de totstandkoming van de pachtovereenkomst moet worden beoordeeld aan de hand van de regels van Boek 3 en Boek 6 betreffende de totstandkoming van rechtshandelingen, onderscheidenlijk van overeenkomsten. Ook de regels betreffende toepasselijkheid en geldigheid van algemene voorwaarden uit Boek 6 zijn van toepassing, indien de verpachter daarvan gebruik maakt zoals het geval zal zijn wanneer grote institutionele beleggers als verpachter optreden. Vooral artikel 6:233 e.v., betreffende de vernietigbaarheid van algemene voorwaarden als deze onvoldoende kenbaar zijn voor de wederpartij of onredelijk bezwarend zijn, zal hier van belang zijn.

Nu een pachter beroeps- of bedrijfsmatig optreedt, zal het belang van de grijze en zwarte lijsten (de opsommingen in de artikelen 6:236 en 237 van bedingen in algemene voorwaarden, die – al dan niet weerlegbaar – worden geacht onredelijk bezwarend te zijn voor de wederpartij van degene die algemene voorwaarden hanteert) niet zo groot zijn als bij het huurrecht, waar de huurder van woonruimte de bescherming van deze lijsten als consument rechtstreeks geniet.

Voorts is van belang de bevoegdheid tot opschorting die de pachter kan ontleen aan artikel 6:262. In dat artikel is bepaald in welk geval een partij bij een overeenkomst de nakoming van zijn verplichtingen kan uitstellen totdat de wederpartij zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen. Van de opschortingregeling moet duidelijk worden onderscheiden de regeling van de partiële ontbinding. Met de opschorting van de pachtbetaling loopt de pachter vooruit op een eventuele partiële ontbinding van de pachtovereenkomst zoals voorgesteld in artikel 340, welke bepaling erop neer komt dat, in geval van verminderd pachtgenot als gevolg van een gebrek, de pachter recht heeft op partiële ontbinding

overeenkomstig de algemene regel van artikel 6:270, zij het dat deze in het geval van artikel 340 in rechte moet worden gevorderd. Het onderhavige voorstel bevat geen speciale van de algemene regels afwijkende opschortingregeling. Voor de opschorting als inleiding op verrekening van de kosten in geval de verpachter in gebreke blijft gebreken te verhelpen en de pachter zelf de gebreken herstelt, moge verwezen worden naar de artikelen 338 en 339.

De regeling van de artikelen 6:258 en 260 is bij pacht evenwel niet onverkort van toepassing; zie de voorgestelde artikelen 326 lid 4 en 335, die overeenkomen met de huidige artikelen 19b en 33a Pachtwet. Deze bepalingen sluiten wijziging krachtens artikel 6:258 uit. Die bepaling blijkt echter wel van belang, voor zover ontbinding wordt verlangd.

Tenslotte kan worden gewezen op de belangrijke bepaling van artikel 6:215 betreffende de gemengde overeenkomst. Deze bepaling komt neer op de zogenoemde cumulatief- of combinatieleer. Uitgangspunt is dat een overeenkomst zeer wel onder de omschrijving van twee verschillende benoemde overeenkomsten kan vallen. De bepalingen van beide soorten van overeenkomsten zijn dan cumulatief van toepassing, behoudens een van bepaling tot bepaling te beoordelen onverenigbaarheid of zich tegen toepasselijkheid verzettende strekking. De regel is vooral van belang voor regels van dwingend recht, dat aldus zoveel mogelijk tot gelding komt. Zij is aldus een uitdrukking van wat in elk geval sinds 1992 voor samenloop van wetsbepalingen in het algemeen geldt.

De bepaling heeft een belangrijk neveneffect. Dat neveneffect komt hierop neer dat als de overeenkomst beantwoordt aan de omschrijving van een benoemde overeenkomst en daarnaast nog allerlei andere elementen bevat toch de regels van de benoemde overeenkomst van toepassing zijn, ook al wordt de strekking van de overeenkomst (mede) door deze andere elementen bepaald. Ook hier zijn uitzonderingen denkbaar. Weliswaar kan zich niet het geval voordoen van «onverenigbaarheid» van twee wetsbepalingen, maar wel kan het zich voordoen dat een regel van dwingend recht niet meer van toepassing is, omdat zulks de ratio van die regel te buiten zou gaan.

De regeling van artikel 6:215 maakt aldus zogenoemde strekkingsbepalingen in regelingen van benoemde overeenkomsten in Boek 7 goeddeels overbodig. Deze bepaling waarborgt dat de grotendeels dwingend-rechtelijke regeling van de pacht niet kan worden ontdoken door in de overeenkomst mede elementen van andere bijzondere overeenkomsten op te nemen.

Opmerking verdient nog dat het wetsvoorstel op het onderhavige punt geen wijziging brengt, zodat de huidige opvattingen te dier zake hun betekenis behouden. Zo mag worden aangenomen dat in het geval van een maatschap, waarbij de ene partij de grond inbrengt en de andere partij degene is die de grond gebruikt, de regeling van de pacht van toepassing is. Het dan toepasselijke dwingende pachtrecht kan niet opzij worden gezet met een beroep op de maatschapovereenkomst. Dit is onder de vigeur van de Pachtwet niet anders.

Soms zijn ook uitdrukkelijke bepalingen nodig geacht om het probleem van de gemengde overeenkomst op te lossen. Gewezen kan worden op artikel 7:201, waar wordt bepaald dat de pachtovereenkomst niet als huur wordt aangemerkt. Een ander voorbeeld is dat van artikel 7:610 betreffende de arbeidsovereenkomst. Het tweede lid van dat artikel bepaalt dat, wanneer zowel de bepalingen betreffende de arbeidsovereenkomst als die betreffende een andere bijzondere overeenkomst op de overeenkomst van toepassing zijn, in geval van strijd tussen die bepalingen de bepalingen betreffende de arbeidsovereenkomst van toepassing zijn. Dat geldt ook bij samenloop van arbeidsovereenkomst en pacht. Aan het dwingende arbeidsrecht dient niet afbreuk te worden gedaan door de overeengekomen arbeid in het kader van een pachtovereenkomst te laten verrichten. Ook hier is van een verandering tengevolge van het voorliggende wetsvoorstel geen sprake. Bedacht moet worden dat de vraag of inderdaad van een arbeidsovereenkomst sprake is, moet worden beantwoord aan de hand van alle omstandigheden van het geval, zoals de wijze waarop partijen hun overeenkomst hebben ingericht, mede in aanmerking genomen de wijze waarop zij feitelijk aan de overeenkomst uitvoering geven (Hoge Raad 14 november 1997, NJ 1998, 149). Het enkele feit dat de pachter zich heeft verplicht voor de verpachter werkzaamheden te verrichten is derhalve niet voldoende om aan te nemen dat de overeenkomst mede aan de omschrijving van een arbeidsovereenkomst voldoet.

## 7. Belasting rechterlijke macht

Zoals blijkt uit de voorgestelde artikelen 1019j e.v. WBRv. blijven de pachtkamers van de rechtbanken en van het gerechtshof te Arnhem belast met de behandeling van pachtzaken. Het wetsvoorstel leidt niet tot een toename van het aantal zaken. Voor zover het de technische herziening van het pachtrecht betreft en van de daardoor bereikte vereenvoudiging en overzichtelijkheid, is veeleer een vermindering van de werklast te verwachten. Van de voorstellen van de praktijk, hiervoor weergegeven, kan voorts een verdere vermindering van de werklast worden verwacht. Nu wordt voorgesteld dat verpachting van los land kan plaats vinden zonder dat belangrijke delen van het dwingende pachtrecht van toepassing zijn, kunnen geschillen betreffende dit dwingende recht zich bij deze pachtovereenkomst niet meer voordoen.

Wel brengt het wetsvoorstel de mogelijkheid van beroep in cassatie in pachtzaken. Dat brengt uiteraard een werklastvermeerdering voor de Hoge Raad mee. Verwacht mag worden dat deze werklastvermeerdering beperkt blijft, nu het hoger beroep in pachtzaken geconcentreerd blijft bij één rechter, de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem. De Hoge Raad heeft met deze nieuwe taak ingestemd.

## 8. Administratieve lasten bedrijfsleven

Het wetsvoorstel brengt een beperkte verlichting van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven mee. De totale administratieve lasten van de huidige Pachtwet zijn geschat op € 7 871 400 per jaar. De berekening van dit cijfer is vrijwel geheel gegrond op de verzoeken aan de grondkamer, voorgeschreven in de artikelen 2, 70a en 70f Pachtwet en de daarmee samenhangende formaliteiten van de artikelen 90, 91 en 92 Pachtwet. Deze artikelen keren weliswaar in het wetsvoorstel terug of zullen in de Uitvoeringswet grondkamers terugkeren, maar het aantal noodzakelijke administratieve handelingen zal verminderen, in het bijzonder door de artikelen 396 en 397 die voor artikelen 70f Pachtwet in de plaats komen. Ook het feit dat het pachtrecht anderszins wordt vereenvoudigd en overzichtelijker wordt gemaakt, zal mede de voormelde verzoeken minder bewerkelijk maken.

Voor wat betreft de artikelen 396 en 397 geldt dat bij de inzending aan de grondkamer niet langer een kadastrale kaart behoeft te worden overgelegd.

Wat artikel 397 betreft, kan worden opgemerkt dat deze bepaling het mogelijk maakt, dat op grote schaal pachtovereenkomsten betreffende los land worden gesloten, waarop het dwingende pachtrecht niet of slechts ten dele van toepassing is. Dergelijke pachtovereenkomsten worden voor bepaalde tijd gesloten en eindigen van rechtswege. Toetsing door de grondkamer zal voor dergelijke overeenkomsten eenvoudiger zijn en dus ook tot een eenvoudiger inkleding van het verzoek leiden. Toetsing van de beëindigingsovereenkomst zal zich hier, anders dan bij reguliere pacht (artikel 2 Pachtwet), niet kunnen voordoen en toetsing van een wijzigingsovereenkomst slechts bij uitzondering. Herziening van de pachtovereenkomst op grondslag van de huidige artikelen 19 en 33 Pachtwet kan bij deze overeenkomsten in het geheel niet plaatsvinden, tenzij de pachtovereenkomst voor zes jaar of langer is aangegaan, wat gezien de huidige praktijk onder artikel 70f lid 5 Pachtwet uitzonderlijk zal zijn. In dit alles ligt een lastenverlichting ten opzichte van de reguliere pacht besloten die op 40% kan worden gesteld.

Indien van de regeling van artikel 397 op ruime schaal gebruik gaat worden gemaakt, zal deze lastenverlichting, ook omgeslagen over het gehele pachtareaal, substantieel zijn. Een verschuiving van 30% van reguliere pacht naar de geliberaliseerde pacht van artikel 397 in de komende tien jaar lijkt realistisch. Een aanwijzing daarvoor is dat blijkens het rapport «Ruimte voor pacht» (p. 8) de in 1995 ingevoerde eenmalige pacht, bedoeld in artikel 70f leden 5-10 Pachtwet na drie jaren al 20% van het pachtareaal beliep. De lastenverlichting die van de nieuwe artikelen 396 en 397 mag worden verwacht, komt neer op 40% van 30%, derhalve 12%, te bereiken in tien jaren. De lastenverlichting zal dus € 944 568 bedragen.

Het wetsvoorstel is voorgelegd aan het Adviescollege toetsing administratieve lasten. Het college heeft geadviseerd het wetsvoorstel in te dienen.

## **Verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid delen de mening van de regering dat er grote behoefte is aan een fundamentele herziening van het Pachtstelsel. Hoewel een meerderheid van de Tweede Kamer de regering herhaaldelijk heeft verzocht om een herziening van het Pachtstelsel, heeft dit wetsvoorstel lang op zich laten wachten. De leden vinden het dan ook een gemiste kans dat de regering wel de tijd heeft genomen, maar geen grondige herziening voorstelt.

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel over pachtregelgeving en kunnen zich vinden in de strekking van het wetsvoorstel. Naar aanleiding van het wetsvoorstel hebben de leden van de VVD-fractie nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben twijfels over de wenselijkheid van voorgestelde liberalisering van de pacht. De pacht is indertijd ingesteld ter bescherming van de positie van de pachter en ter bevordering van een stabiele agrarische sector door middel van een veiligstellen van het duurzaam gebruik van het gepachte door de pachter. Wezenlijke elementen waren daarbij het continuatierecht en beheersing van de pachtprizen. De thans voorgestelde liberalisering maakt het nu voor grondeigenaar c.q. verpachter mogelijk om voor korte termijnbelangen pachtovereenkomsten aan te gaan die niet meer aan de oorspronkelijke doelstellingen van het instituut pacht voldoen en geen duurzaam karakter hebben. Pacht als stabiliseringinstrument is daarmee verloren. Dit geeft speculanten, projectontwikkelaars en vastgoedhandelaren veel vrijheid om te speculeren met de schaarse ruimte waar we over beschikken. De huidige versnippering en verrommeling van het landschap moeten ook voor de regering alarmerend genoeg zijn om die vrijheid in te perken c.q. niet onnodig uit te breiden.

De leden van de fractie van de LPF hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben met veel belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden ondersteunen de dubbele strekking van het wetsvoorstel. Voorts zijn deze leden opgelucht over het feit dat er eindelijk een evenwichtig en breed gedragen voorstel ligt, waarin het pachtrecht voor de komende tijd geregeld lijkt. Toch moet het deze leden van het hart, als zij de voorgeschiedenis op zich in laten werken, dat het te lang geduurd heeft, voordat er een nieuw en toekomstbestendig pachtbeleid aan hen voorlag. Dat neemt natuurlijk niet weg dat deze leden veel waardering hebben voor het feit dat de betrokken organisaties met een gezamenlijk voorstel tot aanpassing van het huidige pachtrecht zijn gekomen. Immers, daarmee hebben zij het collectieve belang hoger geacht dan het eigen belang en dat is wat betreft de leden van de ChristenUnie-fractie prijzenswaardig.

De leden van der SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel om de Pachtwet over te brengen naar het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Zij hebben voorts geconstateerd, afgaand op de door hen ontvangen reacties op het wetsvoorstel, dat de inhoudelijke wijzigingen die met de overbrenging gepaard gaan op een vrij breed draagvlak mogen rekenen.

## **Algemeen**

### **Overleg met de pachtpraktijk**

Dit wetsvoorstel is tot stand gekomen in nauw overleg met zes maatschappelijke organisaties. De zevende organisatie, te weten de Bond van Landpachters en Eigen-Grond gebruikers (BLHB) is gaandeweg de discussie uit het overleg gestapt, zo merken de leden van de fractie van de LPF op. Deze organisatie is van mening dat de pachtpristoets niet gekoppeld moet worden aan de termijn van zes jaar of langer, maar afhankelijk moet zijn van de vraag of er sprake is van pachtafhankelijkheid. De leden van de fractie van de LPF vragen of de regering kan aangeven of er nadien nog overleg geweest is met de BLHB over dit punt.



Kan de regering ook aangeven wat er op tegen is om het criterium pachtafhankelijkheid te hanteren bij de pachtprijsstoets?

De leden van de fractie van de ChristenUnie achten een evenwichtige benadering, waarbij zowel de belangen van de pachter als van de verpachter worden gewogen, een eerste vereiste bij het spreken over dit onderwerp. Het antwoord op de vraag wat een evenwichtige benadering is, is niet eenvoudig te geven, zo beseffen deze leden. Veel pachters zijn immers van mening dat de pachtprizen het afgelopen decennium te veel zijn gestegen, dat de situatie in de landbouw in schril contrast staat met hogere pachtprizen en dat de pacht die geheven wordt in nauwe relatie dient te staan met het opbrengend vermogen van de grond, terwijl veel verpachters van mening zijn dat zij de afgelopen jaren niet de mogelijkheid hebben gehad de kostenstijgingen, waar zij mee te maken hadden, door te berekenen in de pachtprizen en dat het voorts wat hen betreft niet reëel is om de malaise in de grondgebonden landbouw af te wentelen op de verpachter. Daarom is het des te opmerkelijker dat de betrokken organisaties – met weliswaar een gedeeld collectief belang, maar een tegengesteld eigenbelang – er toch in geslaagd zijn met een gezamenlijk en dus breed gedragen voorstel te komen (al beseffen deze leden terdege dat één van de betrokken organisaties, de BLHB, zich uiteindelijk niet geheel kon verenigen met het gezamenlijke voorstel).

### **Strekking van het wetsvoorstel**

De leden van fractie van de Partij van de Arbeid vinden het teleurstellend dat met het wetsvoorstel weliswaar verbeteringen aangebracht worden in het huidige Pachtstelsel, maar dat het voorbij gaat aan veranderingen binnen en buiten de agrarische sector. De leden vinden dat het wetsvoorstel te eenzijdig gericht is op landbouw en ten onrechte geen rekening houdt met de verbreding van activiteiten op het platteland. Wel zijn de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid van mening dat met het nieuwe voorstel een stap is gezet naar modernisering en grotere transparantie in het Pachtstelsel.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zijn blij met het voorstel de prijstoets van de langjarige contracten te laten voortbestaan. Ook hebben de leden met instemming kennisgenomen van het voorstel een vergelijking te maken met en aan te sluiten bij het huurrecht zoals dat in het BW wordt beschreven.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zien de klemmende werking van de in 1995 geïntroduceerde regeling van de maximaal 2 maal zes jaarsverpachting. De leden stemmen er mee in dat deze bepaling niet in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen. Maar de leden spreken wel hun zorg uit over de korte termijn pacht. De verwachting is uitgesproken dat na invoering van voorliggend wetsvoorstel meer dan 30% van de pacht via korte termijn contracten wordt geregeld. Deelt de regering de mening van deze leden dat dit ons weer terugbrengt bij de situatie van begin vorige eeuw, toen juist de huidige Pachtwet werd ingesteld? De leden maken zich zorgen dat voorliggend wetsvoorstel discontinuïteit van het grondgebruik versterkt. De leden zien hier een breuk met de algemeen gedeelde wens dat zowel in het gebruik van grond voor landbouw als voor natuur langere contracten worden nagestreefd.

De leden van de SP-fractie zijn met de Raad van State van mening dat bij invoering van het wetsvoorstel een vlucht in de liberale pachtvormen zal plaatsvinden. De leden van de SP-fractie onderkennen dat er binnen het huidige pachtrecht knelpunten zijn, met name waar het de positie van de particuliere verpachter betreft. Zij kunnen instemmen met maatregelen die deze knelpunten oplossen. Het wetsvoorstel gaat veel verder dan het oplossen van deze knelpunten, en geeft faciliteiten aan verpachters waarvoor dat niet nodig is en ook onwenselijk is, zoals institutionele beleggers. In datzelfde licht bezien de leden van de SP-fractie ook de voorgestelde verkoop van blote eigendom van niet strategische altyddurende erfpachtgronden aan zittende gebruikers. Met de verkoop verliest de regering de sturing op functie en gebruik van de gronden.

Vooraf in de agrarische sector en voor natuurbeheer is meerjarigheid van grondgebruik een voorwaarde. De ecologische en economische waarde van landbouwgrond en natuur wordt in de loop van jaren door zorgvuldig beheer opgebouwd. De liberalisering, die een vlucht in korte-termijn contracten tot gevolg zal hebben, ondermijnt de motivatie om te investeren in duurzame ecologische en economische verrijking. In het kader van het wetsvoorstel is volgens de leden van de fractie van de SP van belang dat komt vast te staan

hoe deze investering in de opdrachtbepaling aan de commissie Pachtnormen voor waardebeoordeling in langjarige waardeopbouw wordt meegewogen.

Volgens de leden van de fractie van de LPF heeft het instituut pacht door de loop der jaren bewezen te functioneren als middel om landbouwkundige gronden, die niet in eigendom zijn bij agrarische ondernemers, toch voor landbouwkundig gebruik te kunnen aanwenden. Dus aan de ene kant een middel voor de bezitter om deze gronden rendabel te maken en aan de andere kant een middel voor de niet-bezitter om toch aan het productiemiddel grond te komen. Dus een financieringsinstrument. Of het middel pacht in de praktijk goed functioneert, hangt in grote mate af van de wijze waarop de rechten en plichten van verpachter en pachter wettelijk zijn of worden vastgelegd.

Voor de leden van de LPF-fractie staat vast dat de positie van de bedrijfspachter per definitie bescherming behoeft omdat hij voor het voortbestaan van zijn agrarisch bedrijf afhankelijk is van een solide pachtcontract. Dat geldt niet of in ieder geval in veel mindere mate, voor de pachter van los land.

Maar ook aan de positie van de verpachter moet worden gedacht. De prijs en ook de voorwaarden moeten zo gunstig zijn, dat het voor de eigenaar aantrekkelijk is tot (bedrijfs)-verpacht over te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat er voldoende grond beschikbaar komt voor de aspirant-pachters. De leden van de LPF-fractie willen graag van de regering weten wie er nu méér wettelijk beschermd dient te worden: de verpachter of de pachter. Tot nu toe was een en ander geregeld in de Pachtwet. Echter niet tot ieders tevredenheid, menen de leden van de fractie van de LPF. Een greep uit de kritiek: het beschikbare areaal loopt al jaren terug; pachters worden teveel beschermd; de pachtprijs staat niet in verhouding tot opbrengend vermogen.

Enkele jaren geleden kondigde het kabinet derhalve aan met een hernieuwde geliberaliseerde pachtwet te komen. Al vrij snel werd duidelijk dat de voorkeur uitging naar opname van de pachtwet in het Burgerlijk Wetboek. Met het nieuwe wetsvoorstel is dit ook daadwerkelijk gerealiseerd. Vervolgens zijn er nog twee belangrijke wijzigingen aangebracht:

1. de eenmalige pacht wordt gesplitst in pacht korter dan zes jaar en pacht langer dan zes jaar, waarbij de maximale termijn van 12 jaar vervalft. De verplichte pachtprijsstoets geldt alleen voor de overeenkomsten van zes jaar en langer;
2. het voorkeursrecht wordt gewijzigd, waardoor het mogelijk wordt voor de verpachter bij vervreemding de pachter te passeren indien hij de grond verkoopt aan een «veilige» koper.

Gezien de jarenlange discussies hadden de leden van de LPF-fractie echter meer fundamentele veranderingen verwacht. Deze worden wel aangekondigd in de memorie van toelichting, maar daar blijft het tot nu toe bij. Kan de regering aangeven wanneer zij met die fundamentele veranderingen komt en wat die veranderingen zullen inhouden?

Het huidige pachtsysteem is een reeds lang bestaande institutie. En zoals zo vaak het geval is met instituties die al langer bestaan, moet ervoor gewaakt worden dat er steeds minder oog is voor de voordelen ervan – die zijn vanzelfsprekend geworden – terwijl de nadelen en neveneffecten ervan worden uitvergroot. Daarmee willen de leden van de ChristenUniefractie zeker de problemen – samengevat: de marginalisering van het instituut pacht – die gedeeltelijk voortvloeien uit de huidige te kort schietende Pachtwet, niet bagatelliseren. Nochtans vragen deze leden de betrokken bewindslieden het instituut pacht eens tegen deze achtergrond te beschouwen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen de regering wat «het voornemen om tot een meer fundamentele herziening te komen» impliceert? Het thans voorliggende wetsvoorstel wordt als een eerste stap door de betrokken bewindslieden gezien. Betekent dit dat, ondanks de maatschappelijke en politieke weerstand, deze regering een verdergaande liberalisering van het pachtrecht blijft voorstaan, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie. Indien dat inderdaad het geval is, vernemen deze leden gaarne de visie van de betrokken bewindslieden hoe pachtafhankelijkheid zich verhoudt tot een verdergaande liberalisering van het pachtrecht.

De leden van de fractie van de SGP tonen zich ingenomen met de figuur van de geliberaliseerde pacht voor los land. Een vraag die daarbij echter rijst, is of niet de kans bestaat dat in de toekomst geen reguliere pachtovereenkomsten zullen worden aangegaan, maar dat alleen nog gekozen zal worden voor de

geliberaliseerde pacht van zes jaar of minder. Tevens vragen deze leden de regering in te gaan op de vraag welke bijdrage zij verwacht van de geliberaliseerde pacht op de continuering van de pacht als instituut op termijn. Ook stellen zij in dit verband de vraag of de regering het geraden acht onderscheid te maken tussen particuliere verpachters en verpachtende institutionele beleggers.

### **Plaatsing in het Burgerlijk Wetboek**

De leden van de Partij van de Arbeid nemen met belangstelling kennis van de het onderbrengen van het Pachtstelsel in het Burgerlijk Wetboek. Het maakt de leden niet uit waar de afspraken voor het Pachtstelsel vastgelegd worden, als het stelsel maar duidelijk omschreven wordt.

De leden van de VVD-fractie gaan er van uit dat de pachtregelgeving één op één zal overgaan van de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek.

De regering schrijft dat bij de totstandkoming van de huidige Pachtwet in 1958 er al vanuit gegaan is, dat opname in het Burgerlijk Wetboek zou volgen. De leden van de fractie van de LPF vragen waarom dit zo lang heeft geduurd?

### **Toeslagrechten**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zijn ten principale van mening dat toeslagrechten moeten worden omgevormd naar hectaretoeslagen. Zolang de toeslagrechten echter bestaan, vinden deze leden dat ze verbonden moeten zijn aan de gebruiker. Deze leden zijn van mening dat vóór dit wetsvoorstel in werking treedt, duidelijk moet zijn of toeslagrechten aan pachter of verpachter toekomen. De leden zijn dan ook van mening dat deze beslissing niet overgelaten moet worden aan de rechter, maar dat er een politieke keuze gemaakt moet worden.

De leden van de fractie van de VVD vragen of u problemen verwacht met toeslagrechten? Zo ja, welke? Zo neen, waarom niet?

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de regering met het wetsvoorstel een kans heeft laten liggen om een ander in de agrarische praktijk spelend probleem op te lossen. In de loop der tijd is jurisprudentie ontstaan ten aanzien van de vraag wie recht heeft op de met de pacht samenhangende productierechten, zoals melk- en suikerquotum. Een dergelijke discussie dreigt thans opnieuw te ontstaan ten aanzien van de bedrijfstoeslagen. Van verpachterzijde wordt ervoor gepleit dat de pachter bij het einde van de pacht 50% van de vermogenswaarde van de bedrijfstoeslagrechten – een inkomenscompensatie! – aan de verpachter afstaat. De leden van de SP-fractie achten dit een onwenselijke situatie en bepleiten een wijziging c.q. aanvulling van de wet waarbij wordt bepaald dat alle productierechten en toeslagrechten bij uitsluiting aan de pachter toebehoren.

De leden van de LPF-fractie vinden het terecht dat de toeslagrechten gekoppeld worden aan de grond en dat de gebruiker van de grond (ook al is dat een pachter) de revenuen van de toeslagrechten incasseert. Het is echter nog onduidelijk wat er gebeurt als de verpachter de grond verkoopt. Kan hij dan de toeslagrechten «meeverkopen»? Wie kan dan die rechten verzilveren? Is dat de nieuwe eigenaar? De leden van de fractie van de LPF zijn van mening dat de verpachter nooit de toeslagrechten kan vervreemden zolang hij die grond verpacht. In dat opzicht geniet de pachter dus bescherming, althans in de ogen van de leden van de LPF-fractie. Maar anderzijds kan het natuurlijk ook niet zo zijn, dat de pachter met die rechten gaat «handelen». Ze zijn immers van de eigenaar van de grond. Het mag natuurlijk niet gebeuren dat de eigenaar/verpachter op een gegeven moment tot de conclusie komt dat hij zijn toeslagrechten kwijt is. De leden van de LPF-fractie zijn van mening, dat de maatschappelijke organisaties van pachters, boeren en grondeigenaren

hiervoor een oplossing moeten aandragen. Gebeurt dit niet dan zal de regering dit moeten doen. Hoe denkt de regering hierover?

### **Overgangsrecht**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering om een toelichting op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Wat zal de status zijn van oude pachtcontracten nadat het wetsvoorstel in werking is getreden, en hoe is het overgangsrecht geregeld?

### **Europese regelgeving**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen zich af hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot Europese regelgeving. Kan de regering toelichten hoe zij de toekomst van het Pachtstelsel ziet? De leden vragen de regering ook of zij een overzicht kan geven hoe het in gebruik geven van gronden in andere lidstaten geregeld is.

### **Pachtvrijstelling**

Tenslotte stellen de leden van de fractie van de SGP de vraag, zulks met het oog op het feit dat al jarenlang in fiscale zin van een dubbel zo hoog rendement van het verpachte wordt uitgegaan als op grond van het Pachtnormenbesluit wordt toegelaten, of het geen aanbeveling verdient over te gaan tot volledige of gedeeltelijke pachtvrijstelling voor box 3 in de Wet op de inkomstenbelasting 2001.

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

### **1. Inleiding**

Zowel de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid, als de leden van de fractie van de ChristenUnie hebben geconstateerd dat het wetsvoorstel lang op zich heeft laten wachten. De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts opgemerkt dat de regering wel de tijd heeft genomen, maar geen grondige herziening voorstelt.

Inderdaad heeft het wetsvoorstel de nodige tijd genomen. Bij een materie als de onderhavige waarbij sprekende en sterk uiteenlopende belangen aan de orde zijn, is slechts een verantwoorde regeling mogelijk, wanneer deze berust op een breed draagvlak onder degenen op wie die regeling van toepassing is. Het verkrijgen van een dergelijk draagvlak kost tijd en kan, naar bij de voorbereiding van het wetsvoorstel dan ook is gebleken, niet verkregen worden voor een regeling die een te grote stap neemt ten opzichte van het thans bestaande pachtrecht. Aan de hand van de ervaringen die met de thans voorgestelde regeling zullen worden opgedaan, kunnen verdere stappen worden voorbereid. Uiteraard zal ook daarvoor de nodige tijd moeten worden genomen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben voorts uitgesproken opgelucht te zijn over het feit dat er eindelijk een evenwichtig en breed gedragen voorstel ligt, waarin het pachtrecht voor de komende tijd geregeld lijkt. Met genoegen hebben wij geconstateerd dat deze leden ook de dubbele strekking van het wetsvoorstel ondersteunen.

Met tevredenheid hebben wij ook kennis genomen van het door de leden van de SGP-fractie geconstateerde feit dat de thans gedane voorstellen, afgaande op de door hen ontvangen reacties, op een vrij breed draagvlak mogen rekenen.

De leden van de SP-fractie hebben twijfels geuit over de wenselijkheid van de voorgestelde liberalisering van de pacht. Zij meenden dat deze nu voor de grondeigenaar c.q. verpachter mogelijk maakt om voor korte termijn belangen pachtovereenkomsten aan te gaan die niet meer aan de oorspronkelijke doelstellingen van het instituut pacht voldoen en geen duurzaam karakter hebben. Zij meenden voorts dat daarmee pacht als

stabiliseringinstrument verloren gaat, hetgeen speculanten, projectontwikkelaars en vastgoedhandelaren veel vrijheid zou geven om te speculeren met de schaarse ruimte waarover we beschikken.

De zienswijze van deze leden ziet, naar wij aannemen, op de geliberaliseerde pacht, geregeld in de artikelen 397 en 398 van het wetsvoorstel. Deze pachtvorm betreft uitsluitend los land en komt neer op een verdere stap in de richting die reeds werd ingeslagen in het in 1995 in werking getreden artikel 70f van de huidige Pachtwet. Deze regeling beoogt tot een verantwoorde flexibilisering van het pachtrecht te komen, waarvan kan worden verwacht dat vaker pachtovereenkomsten ter zake van los land zullen worden gesloten, zodat dit land in gebruik blijft voor bedrijfsmatige landbouw. In de huidige praktijk is gebleken dat artikel 70f Pachtwet inderdaad afname van het pachtareaal tegen gaat. Bovendien is deze pachtvorm aantrekkelijk met het oog op natuurbeheer, zoals hierna onder 3 nog aan de orde zal komen. Het is derhalve niet te verwachten dat de nieuwe regeling aan speculanten, projectontwikkelaars en vastgoedhandelaren meer vrijheid zal geven.

## **2. Overleg met de pachtpraktijk**

De leden van de LPF-fractie hebben aandacht gevraagd voor het feit dat de Bond van Landpachters en Eigengrondgebruikers (BLHB) gaandeweg uit het overleg over het wetsvoorstel is gestapt, omdat zij van mening was dat de pachtprijsstoets niet gekoppeld moet worden aan de termijn van zes jaar of langer, maar afhankelijk moet zijn van de vraag of sprake is van pachtafhankelijkheid. Deze leden hebben gevraagd of de regering kan aangeven of er nadien nog overleg is geweest met de BLHB en wat er op tegen is om het criterium van pachtafhankelijkheid te hanteren als pachtprijsstoets.

Om met het laatste punt te beginnen, hier dient erop te worden gewezen dat het nadere standpunt van de BLHB inhield dat pachtafhankelijkheid het «centrale criterium voor de toepasselijkheid van een pachtprijsstoets zou moeten zijn en dat de vraag of sprake is van pachtafhankelijkheid uiteindelijk afhankelijk is van de individuele omstandigheden van het geval, zodat pachtafhankelijkheid uiteindelijk slechts door de rechter vastgesteld kan worden» (brief BLHB aan de Minister van LNV van 7 april 2005). Het is duidelijk dat een dergelijke maatstaf tot veel onzekerheid en een frequent beroep op de rechter zou leiden, hetgeen met de aard van de onderhavige materie moeilijk te verenigen is. Het nadere standpunt van de BLHB bleek dan ook geen uitzicht te bieden op overeenstemming met de zes andere organisaties. Dit standpunt is dan ook voor kennisgeving aangenomen. Wel heeft nadien nog een schriftelijke consultatie van alle zeven organisaties naar aanleiding van de eindversie van het ontwerp plaats gevonden, waarbij ook de BLHB commentaar heeft ingezonden dat in het wetsvoorstel is verwerkt.

Zoals terecht is opgemerkt door de leden van de fractie van de Christen-Unie is het opmerkelijk dat de betrokken organisaties niettemin, op het voormelde standpunt van de BLHB ter zake van de maatstaf voor de pachtprijsstoets na, er in zijn geslaagd tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.

## **3. Strekking van het wetsvoorstel**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vonden het teleurstellend dat met het wetsvoorstel weliswaar verbeteringen worden aangebracht in het huidige pachtstelsel, maar dat het voorbij gaat aan veranderingen binnen en buiten de agrarische sector. Deze leden vonden dat het wetsvoorstel te eenzijdig gericht is op landbouw en ten onrechte geen rekening houdt met de verbreding van activiteiten op het platteland. Voorts hebben deze leden hun zorg uitgesproken over de korte termijn pacht. Zij hebben in dit verband gevraagd of de regering hun mening deelt dat dit ons weer terug brengt bij de situatie van begin vorige eeuw, toen de huidige Pachtwet werd ingesteld. Deze leden zagen hier een breuk met de algemeen gedeelde wens dat zowel in het gebruik van grond voor landbouw als voor natuur langere contracten worden nagestreefd. Het stemt tot tevredenheid dat de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben geconstateerd dat het wetsvoorstel verbeteringen brengt en dat het een stap zet naar modernisering en grotere transparantie van het pachtstelsel. Ook hebben deze leden hun instemming uitgesproken met het voorstel aan te sluiten bij het huurrecht zoals dat in het BW wordt beschreven.

Anders dan deze leden meenden is bij het opstellen van het voorontwerp in belangrijke mate rekening gehouden met de door deze leden bedoelde andere veranderingen in en buiten de agrarische sector, in het bijzonder met het belang van bescherming van de natuur. Juist van de zijde van de organisaties die zich daarop richten, is bezwaar gemaakt tegen een te grote strakheid van het huidige pachtrecht.

In de eerste plaats is hier van belang het gemeenschappelijke standpunt van de Vereniging Natuurmonumenten en de Landschappen. Daarbij gaat het om het volgende.

Pacht is voor Natuurmonumenten en de Landschappen een belangrijk instrument bij de uitvoering van de realisatie van natuurbeheer. Beide organisaties beheren ca 180 000 hectaren. Op ruim 30 000 worden agrariërs via een of andere vorm van pacht ingezet. Twee derde van het verpachte areaal wordt via eenmalige pacht in gebruik gegeven. Het gaat hier om de pachtvorm van artikel 70f van de huidige Pachtwet, waarvan de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel in wezen een voortzetting vormt. Deze eenmalige pacht biedt de mogelijkheid zowel qua voorwaarden als qua looptijd, om agrariërs te betrekken bij het natuurbeheer. De voormelde organisaties hechten aan langdurige relaties met pachters die vaak een grote oppervlakte grond op een heel extensieve manier in gebruik hebben. Juist daarom wordt vaak gewerkt met een «proefperiode», waarna een overeenkomst met een langere looptijd kan worden aangegaan. De organisaties achten de eenmalige pacht een prima instrument voor hun behoefte, doch hebben naar voren gebracht dat het maximum van 12 jaren dat in het huidige artikel 70f Pachtwet is opgenomen voor hen onwenselijk is. Deze maximum termijn keert dan ook in het wetsvoorstel niet terug.

Een vergelijkbaar standpunt is naar voren gebracht door Staatsbosbeheer, welke organisatie 43 200 hectaren verpacht, waarvan 31 000 door middel van de eenmalige pacht van artikel 70f Pachtwet. Het standpunt van Staatsbosbeheer laat zich als volgt samenvatten. Natuurontwikkeling en beheer is tegelijkertijd een dynamisch en een duurzaam proces. De dynamiek kan meebrengen dat tussentijdse bijstelling van terreindoelen en/of maatregelen moet plaatsvinden. Dat kan nodig maken dat de wijze van grondgebruik wordt gewijzigd of, in het uiterste geval, wordt beëindigd. Dit wordt bemoeilijkt, wanneer Staatsbosbeheer is gebonden aan een langjarige pachtovereenkomst die niet tussentijds kan worden gewijzigd, laat staan beëindigd. Een pachter is voor Staatsbosbeheer niet in de eerste plaats een zakelijke contractspartner, maar een partner in natuurbeheer. Het kan voor Staatsbosbeheer van belang zijn om eerst wat ervaring op te doen met een nieuwe grondgebruiker, waarna niet uitgesloten is dat met het oog op de duurzaamheid vervolgens een langlopende overeenkomst wordt gesloten. In de in 1995 ingevoerde eenmalige pacht komt in hoge mate aan de vereisten voor de uitvoering van het hier bedoelde natuurbeleid tegemoet. De nieuwe geliberaliseerde pacht doet daarvoor niet onder, nu daar de mogelijkheid gehandhaafd wordt om pachtovereenkomsten aan te gaan voor een bepaalde duur die kan variëren al naar gelang van het gekozen subdoeltype en de ervaring met de grondgebruiker, terwijl de overeenkomst na ommekomst van die duur hetzij kan worden beëindigd, hetzij kan worden aangepast.

De conclusie uit dit alles moet zijn dat met de door de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid bedoelde verandering binnen en buiten de agrarische sector in het bijzonder natuurbelangen, in het wetsvoorstel terdege rekening wordt gehouden. Daarbij verdient nog aantekening dat de huidige regeling van natuurpacht (pacht in reservaten) in de artikelen 388–394 is gehandhaafd, hetgeen van belang kan zijn voor het geval dat het verpachting van een hoeve betreft, terwijl de geliberaliseerde pacht van artikel 397 alleen op los land betrekking heeft. Hierna bij de artikelen 385–398 zal nog worden ingegaan op de mogelijkheid van negatieve pacht bij vormen van natuurpacht.

Wij delen voorts niet de mening van de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid dat teruggekeerd wordt naar «de situatie van het begin van de vorige eeuw», noch de door deze leden uitgesproken mening dat hier wordt gebroken met de «algemeen gedeelde wens» dat langdurige contracten worden nagestreefd. De voorgestelde regeling voor geliberaliseerde pacht ziet in de eerste plaats slechts op los land. In de tweede plaats werkt zij veeleer in de hand dat los land voor het pachtareaal behouden blijft, terwijl de huidige regeling van de gereguleerde pacht vaak juist als een beletsel wordt gevoeld om tot verpachting over te gaan. Flexibilisering van de pachtovereenkomst bevordert juist de bereidheid om tot verpachting over te gaan.

De leden van de SP-fractie hebben opgemerkt dat er binnen het huidige pachtrecht knelpunten zijn, met name waar het de positie van de particuliere verpachter betreft, en dat zij kunnen instemmen met

maatregelen die deze knelpunten oplossen. Zij meenden evenwel dat het wetsvoorstel veel verder gaat dan het oplossen van deze knelpunten en faciliteiten aan verpachters geeft, voor wie dit niet nodig is en ook ongewenst is, waarbij zij dachten aan institutionele beleggers.

Zoals hiervoor onder 1 naar aanleiding van opmerkingen van deze leden reeds uiteen is gezet, en hiervoor ook naar aanleiding van de opmerkingen van de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid is gezegd, mag van de voorgestelde regeling worden verwacht dat zij niet tot vermindering doch veeleer tot vergroting van het pachtareaal zal leiden. De flexibilisering voor pacht van los land, leidt volgens de ervaringen die sinds 1995 met artikel 70f Pachtwet zijn opgedaan, ertoe dat meer land wordt verpacht. De strakkere regeling van de gereguleerde pacht is ook door de Commissie Leemhuis in haar rapport «Ruimte voor pacht» (p. 7 en 10) aangewezen als de belangrijkste oorzaak van het toenmalige teruglopen van het pachtareaal. De mate van bescherming die de reguliere pacht thans aan de pachter biedt, ontmoedigt immers verpachters om tot verpachting over te gaan. De Commissie Leemhuis heeft geconstateerd dat de regeling van de eenmalige pacht tot gevolg heeft gehad dat het pachtareaal in de jaren kort voor haar rapport niet verder is afgenomen. Voor het antwoord op de vraag van de leden van de SP-fractie hoe de «investering in duurzame ecologische en economische verrijking» in de opdrachtbepaling aan de Commissie Pachtnormen wordt meegewogen, moet worden verwezen naar die opdrachtbepaling zelf, die als bijlage is gevoegd bij het rapport van de Commissie dat bij brief van 27 april 2006 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer is toegezonden.

De leden van de LPF-fractie wilden graag van de regering weten wie er nu meer wettelijk beschermd dient te worden: de pachter of de verpachter. Het antwoord op deze vraag kan niet anders zijn dan dat het hier gaat om het vinden van een evenwicht dat op een aanvaardbare wijze met de over en weer bestaande belangen rekening houdt. Zoals uit het hiervoor reeds opgemerkte naar voren komt, gaat het hier om belangen van uiteenlopende aard, die al direct leiden tot een verschillende afweging naar gelang het gaat om hoeven of om los land. Eveneens is naar voren gekomen dat ook de belangen aan de zijde van de verpachter uiteen kunnen lopen. Zo zullen de belangen van de verpachtende institutionele beleggers andere zijn dan die van de particuliere beleggers of de eigenaren van landgoederen. Ook zullen de belangen verschillen naar gelang de aard van het te verpachten gebied, Zo kunnen de belangen in het ene geval vooral betrekking hebben op bescherming van de natuur, waar die bescherming in het andere geval geen rol speelt. Ook is naar voren gekomen dat een te strakke bescherming van de pachter kan leiden tot een onwenselijk resultaat dat van het sluiten van pachtovereenkomsten wordt afgezien. Het onderhavige wetsvoorstel brengt, voor wat betreft pacht van los land, een geliberaliseerde pachtvorm gebaseerd op de ervaringen die met het huidige artikel 70f Pachtwet zijn opgedaan. Zoals hiervoor reeds aangestipt dient ook met het nieuwe stelsel ervaring te worden opgedaan, voordat mede aan de hand daarvan kan worden onderzocht of draagvlak is te vinden voor een verdere modernisering van het pachtrecht. Deze aanpak brengt mee dat de veranderingen waarvan deze leden spraken, vooralsnog niet aan de orde zijn en dat ook niet kan worden vooruit gelopen op wat deze veranderingen eventueel zouden moeten inhouden.

Ook de leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd naar wat «het voornemen om tot een meer fundamentele herziening te komen» impliceert. Uit het voorgaande is naar voren gekomen dat voor een verdere herziening van het pachtrecht een voldoende draagvlak onder de betrokken partijen nodig is. Het voornemen van de regering naar een verdere modernisering van het pachtrecht te streven, kan derhalve niet los worden gezien van nader overleg met de mede naar aanleiding van de ervaring die met de thans voorgestelde regeling zal worden opgedaan. In dit verband wilden deze leden gaarne onze visie weten hoe pachtafhankelijkheid zich verhoudt tot een verdergaande liberalisering van het pachtrecht. Er kan van worden uitgegaan dat bij de discussie om tot een verdere herziening te komen het door deze leden genoemde aspect van pachtafhankelijkheid een belangrijk punt zal zijn. Vooralsnog is evenwel onzeker welke rol dit aspect dient te spelen en welke maatstaf voor pachtafhankelijkheid zou moeten gelden.

Met tevredenheid hebben wij kennis genomen van de opmerking van de leden van de SGP-fractie dat zij zich ingenomen tonen met de figuur van geliberaliseerde pacht voor los land. Naar aanleiding van de vraag van deze leden of niet de kans bestaat dat in de toekomst geen reguliere pachtovereenkomsten zullen worden aangegaan, maar dat alleen nog gekozen zal worden voor de geliberaliseerde pacht van zes jaar of

minder, merken wij het volgende op. Wij menen dat in de praktijk vaak zal worden gekozen voor de geliberaliseerde pacht van zes jaar of minder, nu duidelijk is dat aan deze figuur behoefte bestaat. Het wetsvoorstel beoogt immers aan deze behoefte tegemoet te komen. Wij verwachten evenwel niet dat daarnaast langer lopende pacht van los land niet meer zal voorkomen. Indien behoefte bestaat aan de duurzaamheid van de rechtsverhouding, ligt het voor de hand dat daarvoor wordt gekozen, eventueel met bedingen die een tussentijdse aanpassing van de overeenkomst aan gewijzigde behoeften, mogelijk maken. Ook met het oog op natuurbeheer kan dit wenselijk zijn, eventueel nadat bij een eerdere, kortere pachtovereenkomst met de betrokken pachter ervaring is opgedaan. Deze leden hebben voorts gevraagd welke bijdrage de regering verwacht van de geliberaliseerde pacht op de continuering van de pacht als instituut op termijn. Zoals hiervoor reeds opgemerkt kan van de nieuwe regeling worden verwacht dat zij bijdraagt tot het in stand houden dan wel uitbreiden van het pachtareaal. Ten slotte vroegen deze leden of de regering het geraden acht onderscheid te maken tussen particuliere verpachters en verpachtende institutionele beleggers. Het komt ons niet geraden voor om een onderscheid in te voeren tussen particuliere verpachters en verpachtende institutionele beleggers, reeds omdat het moeilijk is om tussen beiden een scherpe grens te trekken, die niet vatbaar is voor ontduiking.

#### **4. Plaats in het Burgerlijk Wetboek**

In de inleiding tot het verslag hebben de leden van de SGP-fractie hun belangstelling geuit voor het feit dat de materie van de Pachtwet door het wetsvoorstel wordt overgebracht naar het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben dezelfde opmerking gemaakt en daaraan toegevoegd dat het erop aankomt of het stelsel duidelijk omschreven wordt. Deze opmerking wordt door ons onderschreven.

De opmerking van de leden van de VVD-fractie, dat zij ervan uitgaan dat de pachtregeling één op één zal overgaan naar het Burgerlijk Wetboek, kunnen wij in zoverre onderschrijven dat dit geldt voor het materiële pachtrecht. Het pachtprocesrecht wordt immers overgebracht naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Voor wat betreft de regels betreffende de grondkamers kan worden opgemerkt, dat deze ongewijzigd zullen worden opgenomen in de Uitvoeringswet grondkamers.

De leden van de LPF-fractie hebben eraan herinnerd dat bij de totstandkoming van de huidige Pachtwet in 1958 er al vanuit is gegaan, dat opname in het Burgerlijk Wetboek zou volgen. Zij hebben vervolgens gevraagd waarom dit zolang heeft geduurd. Deze vraag moet aldus worden beantwoord. In 1992 is het leeuwendeel van het nieuwe Burgerlijk Wetboek in werking getreden, te weten Boek 3 dat het vermogensrecht in het algemeen bevat, Boek 5, dat de zakelijke rechten regelt en Boek 6, dat het algemeen gedeelte van het verbintnissenrecht en met name het algemene deel van het overeenkomstenrecht regelt. Tegelijkertijd is in 1992 een deel van Boek 7 dat regels bevat voor bijzondere, met name genoemde overeenkomsten, in werking getreden zoals bijv. de koopovereenkomst. Sinds die tijd wordt gewerkt aan de voltooiing van Boek 7. Zo is in 1997 de huurovereenkomst ter hand genomen. De regeling daarvan in titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is in 2003 in werking getreden. Thans volgt de regeling van de pachtovereenkomst in titel 5 van Boek 7, die in belangrijke mate op titel 4 is afgestemd.

#### **Overig**

##### **Toeslagrechten**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben de mening uitgesproken dat toeslagrechten moeten worden omgevormd naar hectaretoeslagen. Zolang de toeslagrechten echter bestaan, vinden deze leden dat zij verbonden moeten zijn aan de gebruiker. Zij waren van mening dat vóór dit wetsvoorstel in werking treedt, duidelijk moet zijn of toeslagrechten aan pachter of verpachter toekomen. Voorts meenden zij dat deze beslissing niet aan de rechter moet worden overgelaten, maar dat er een politieke keuze moet worden gemaakt.



De leden van de SP-fractie spraken de vrees uit dat een soortgelijke discussie ontstaat ten aanzien van de bedrijfstoelagen als eerder is ontstaan ten aanzien van productierechten. Zij hebben een wijziging of aanvulling bepleit, waarbij wordt bepaald dat alle productierechten en toeslagrechten bij uitsluiting aan de pachter toebehoren.

De leden van de LPF-fractie meenden dat het terecht is dat de gebruiker van de grond (ook al is dat een pachter) de rekenen van de toeslagrechten incasseert, maar voegden daaraan toe dat het natuurlijk niet zo mag zijn dat de pachter met die rechten gaat «handelen», nu die rechten naar de mening van deze leden van de eigenaar van de grond zijn. Het mag naar hun mening niet gebeuren dat de eigenaar/verpachter op een gegeven moment tot de conclusie komt dat hij zijn toeslagrechten kwijt is. Deze leden meenden voorts dat de organisaties van pachters, boeren en grondeigenaren hiervoor een oplossing moeten aandragen en dat, als dit niet gebeurt, de regering dit moet doen.

Voorop moet worden gesteld dat de regeling van de toeslagrechten berust op een aantal verordeningen van de Europese Gemeenschap, waarvan de belangrijkste zijn Verordening 1782/2003, Pb EU L 270, en Verordening 795/2004, Pb EU L 141. Deze Verordeningen schrijven voor dat bedrijfstoelagen moeten worden toegekend aan de persoon die in het verleden (in de referentieperiode) communautaire inkomsten heeft ontvangen voor zijn landbouw activiteiten, ongeacht of hij eigenaar of pachter van de betrokken landbouwgrond was. Naar onze mening vloeit uit deze Verordeningen voorts voort dat een verpachter geen aanspraak kan maken op of zeggenschap heeft over de toeslagrechten die aan een pachter toekomen. De Europese Commissie is dezelfde mening toegedaan.

In dit verband wordt op het volgende gewezen. Op grond van de voormelde verordeningen zijn eenmaal toegekende en benutte bedrijfstoelagen verhandelbaar al of niet in combinatie met de grond of het bedrijf. Zij kunnen met of zonder grond worden verkocht of met de grond worden verhuurd aan een andere agrarische ondernemer in dezelfde lidstaat. De landbouwer die over toeslagrechten beschikt, bepaalt zelf aan wie hij zijn toeslagrechten verkoopt en tegen welke prijs. Naar onze mening sluiten de verordeningen niet uit dat verpachter en pachter onderling afspraken maken omtrent de overdracht van toeslagrechten, mits dit blijft binnen de grenzen die uit deze Verordeningen voortvloeien. Overdracht aan de verpachter is daarbij alleen mogelijk in het geval dat deze op het tijdstip van die overdracht een agrarische onderneming in Nederland drijft. Dit volgt in het bijzonder uit artikel 46 van de Verordening 1782/2003, mede in verband met de aard van de toeslagrechten die neerkomen op een inkomenssubsidie voor degenen die daadwerkelijk het landbouwbedrijf beoefenen. Men zie de omschrijvingen in de artikelen 1 en 2 van die verordening. Slechts deze landbouwers kunnen aan de in artikel 3 aangegeven «randvoorwaarden» voldoen en overeenkomstig artikel 33 van de bedrijfstoelagen gebruik maken. De verordening 795/2004 brengt hier geen verandering in, maar bevestigt integendeel dit stelsel.

Anders dan de voormelde leden voor ogen stond, staat het de nationale wetgever niet vrij om de materie van de Verordeningen op nationaal niveau nader te regelen. Het gaat hier niet om richtlijnen waarvan de implementatie in het nationale recht aan de nationale wetgever nog een zekere mate van vrijheid laat, maar om Verordeningen die rechtstreeks in de Nederlandse rechtsorde moeten worden toegepast. Het is vaste jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen dat het de lidstaten niet is toegestaan verordeningen in de nationale wetgeving over te nemen, omdat daardoor twijfel zou kunnen ontstaan over de juridische herkomst en werking ervan. In dit verband moge ook worden gewezen op aanwijzing 340 van de Aanwijzingen voor de regelgeving. De nationale autoriteiten zijn dan ook niet vrij aan genoemde verordeningen een eigen in hun recht passende uitleg te geven. Die uitleg wordt immers uiteindelijk bepaald door het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschap. Wel dient het nationale recht aan de Europese regelgeving zijn volle werking te geven en de nakoming daarvan te waarborgen.

Tegen de achtergrond van het voorgaande bestaat voor een nationale regeling als door de hiervoor vermelde leden voorgestaan geen ruimte. Zelfs een nationale regeling die de inhoud van de voormelde Verordeningen overneemt is niet toegestaan, nu deze verordeningen zelf deze materie regelen. Een regeling die slechts aanvulling beoogt, komt hier evenmin in aanmerking, nu het door deze leden bedoelde onderwerp tot de materie van die verordeningen zelf behoort. Een dergelijke regeling kan bovendien slechts tot verwarring leiden, nu het Hof van Justitie haar onverenigbaar met de toepasselijke verordeningen zal kunnen oordelen. De uitleg van de Verordeningen wordt derhalve aan de rechter overgelaten, van wie mag worden verwacht

dat hij, waar nodig, een prejudiciële beslissing van het Hof van Justitie vraagt. De vraag die de voormelde leden aan de orde hebben gesteld wordt overigens blijkens het voorgaande in de Verordening zelf voldoende duidelijk in voormelde zin beantwoord.

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of wij problemen verwachten met toeslagrechten. Op de problemen die zich hier kunnen voordoen is hiervoor naar aanleiding van de vragen van de voormelde andere fracties reeds uitvoerig ingegaan. Die problemen zijn, zoals uit het voorgaande blijkt, in beginsel een kwestie van Europese regelgeving. Voor zover de toepassing van de Verordeningen in Nederland problemen geeft kunnen deze worden opgelost door uitvoeringsmaatregelen en het geven van voldoende voorlichting. Een dergelijke voorlichting wordt thans dan ook in ruime mate gegeven, mede met het oog op een efficiënte toepassing van de getroffen uitvoeringsmaatregelen, met name de Regeling GLB-inkomsten 2006.

#### Overgangsrecht

De leden van de fractie van de partij van de Arbeid hebben om een toelichting gevraagd op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Zij vroegen in het bijzonder wat de status zal zijn van de oude pachtcontracten en hoe het overgangsrecht is geregeld.

Het overgangsrecht wordt bepaald door de artikelen 68a en 69 van de overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, die algemene regels bevatten voor elke wijziging of aanvulling van dat wetboek. Uit artikel 68a volgt dat het nieuwe pachtrecht van titel 7.5 BW van toepassing wordt op pachtovereenkomsten die op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht bestaan, evenwel slechts vanaf het tijdstip van die inwerkingtreding («onmiddellijke werking»). Tegen deze hoofdregel bestaat geen bezwaar, omdat het nieuwe pachtrecht, voor zover het reeds bestaande overeenkomsten betreft, een voortzetting van het oude recht vormt, zij het met verbeteringen en verduidelijkingen die ook voor bestaande overeenkomsten wenselijk zijn. Het wetsvoorstel bevat voorts een aantal nieuwe mogelijkheden, zoals de pachtvorm van geliberaliseerde pacht van los land in artikel 397. Deze regeling is naar haar aard slechts van toepassing op overeenkomsten die onder het nieuwe pachtrecht gesloten worden. Zo zal ook de aanvulling van het voorkeursrecht met de bepaling van artikel 380 lid 1 onder f slechts van toepassing kunnen zijn op het geval dat de daar bedoelde vervreemding onder het nieuwe pachtrecht plaats vindt.

Het nieuwe pachtrecht leidt er niet toe dat de verpachter of de pachter rechten verliest die hij tevoren had verkregen in de zin van artikel 69 onder a van de voormelde Overgangswet. Mocht zich onverhoopt toch een geval voordoen, dan brengt artikel 69 mee dat het nieuwe recht inderdaad niet tot gevolg heeft dat verkregen rechten verloren gaan.

Voorts zullen procedures die onder het huidige pachtrecht zijn aangespannen, op grond van de verlengingsregeling van de artikelen 36–48 van de Pachtwet met toepassing van die bepalingen moeten worden voortgezet. Pas vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht komt immers de opzeggingsregeling van de artikelen 367–374 van het wetsvoorstel voor toepassing in aanmerking. Dit volgt uit artikel 74 lid 1 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, waarin wordt bepaald dat het nieuwe recht geen invloed heeft op de aard van het geding.

#### Europese regelgeving

De leden van de fractie van de partij van de Arbeid hebben zich afgevraagd hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot Europese regelgeving. In Europees verband is het pachtstelsel geen onderwerp waarvan regelgeving wordt overwogen. Zoals ook in het rapport Ruimte voor pacht (p. 16, par 4.5) wordt gezegd is een goede vergelijking met het pachtrecht in de ons omringende landen zeer moeilijk, nu de belangrijkste onderwerpen zeer uiteenlopend zijn geregeld.

Zo bestaat in Duitsland en Denemarken op dit terrein vrijwel volledige contractsvrijheid, maar bestaat in Frankrijk een zeer strikt regime van dwingend recht gericht op bescherming van de pachter. België heeft eveneens een strikt regime vergelijkbaar met het Franse. In beide landen geldt een pachtovereenkomst in beginsel voor negen jaar, met eventuele verlenging. In Engeland is het pachtregime in 1995 geliberaliseerd.

Overeenkomsten worden voor maximaal drie jaar gesloten. Automatische verlenging vindt niet plaats. Wel geldt pacht prijsbeheersing, variërend naar gelang van het grondgebruik.

#### Pachtvrijstelling

De leden van de SGP-fractie hebben ten slotte gevraagd of het geen aanbeveling verdient over te gaan tot volledige of gedeeltelijke vrijstelling voor box 3 in de wet op de inkomstenbelasting.

Deze vraag, die niet de materie van het wetsvoorstel raakt, zal kunnen worden beantwoord in het kader van de discussie over de pacht prijsnormen die plaats vindt naar aanleiding van het advies van de Commissie Pacht normen «Evenwicht in pacht normen» dat bij brief van 27 april 2006 aan uw kamer is toegezonden (kamerstukken II, 2005–2006, 27 924, nr. 34) en het kabinetsstandpunt daarover.

## Handelingen II

De heer **Waalkens** (PvdA): Voorzitter. Eindelijk is de wijziging van de Pachtwet aan snee. Dit dossier heeft veel stof opgeworpen, dat uiteindelijk weer is neergedaald. Ik ben blij dat de Kamer nu een voorstel behandelt om een belangrijke wijziging door te voeren, waarbij piketpaaltjes worden geslagen voor de komende periode.

Pacht is een heel belangrijk instrument bij de grote transitieopgaven waarvoor het platteland en de agrarische sector staan. Pacht is belangrijk voor de financiering bij de overdracht van gronden aan gebruikers en nieuwe eigenaren. De agrarische sector staat voor een grote opgave in de zin van een schaalvergroting ter versterking van de concurrentiekracht. Het platteland verandert door nieuwe, bredere activiteiten, die zeker hun effect hebben op het grondgebruik. Naast het agrarische gebruik noem ik water, natuur, recreatie en woningbouw. Die worden vertaald in groene, blauwe en rode functies.

De PvdA kijkt bij de behandeling van de Pachtwet nog eens terug naar de doelstellingen. Wij willen nagaan of de instrumenten die wij nodig hebben op hun plek zijn gevallen en wat wij daar eventueel nog aan willen wijzigen. De Pachtwet heeft het in zich om de positie van de gebruikers van het landelijk gebied te versterken en een redelijke continuïteit in het grondgebruik te waarborgen. Nieuwe en aanvullende activiteiten, met name van startende bedrijven krijgen kansen en de bedrijfsopvolging wordt voor een deel vergemakkelijkt. Bij de Pachtwet zal er rekening mee gehouden moeten worden dat pachters en verpachters geen gelijkwaardige partijen zijn, omdat gronden niet gemakkelijk uitwisselbaar zijn.

Er is gepoogd voor de uiteindelijke vaststelling van de pachtsom tot een evenredige verdeling van het rendement over pachters en verpachters in het Pacht normenbesluit te laten neerslaan.

Wij vinden het een prima verschuiving om de Pachtwet als een zelfstandige wet onder te brengen bij het Burgerlijk Wetboek. Dat past bij andere artikelen in het Burgerlijk Wetboek over het contractrecht.

De discussie over de wijziging van de Pachtwet heeft kennelijk in het veld tot overeenstemming geleid. Wij zouden er daarom van kunnen uitgaan dat wij bij een korte behandeling snel tot zaken kunnen komen. Dat heeft er zelfs toe geleid dat het CDA bij de voorbereiding van de behandeling hier niet eens heeft meegewerkt aan het verslag. Iedereen heeft zo zijn eigen redenen om dat wel of niet te doen, maar ik had toch op zijn minst verwacht dat het CDA zou meedoen bij de behandeling van zo'n belangrijk instrument.

Deze wet is eigenlijk helemaal geregeld vanuit de agrarische sector, ze is gebaseerd op het gebruik van de grond. Ik heb hierover een amendement ingediend omdat ik me afvraag of het wel juist is om alleen uit te gaan van een landbouwkundige toetsing. Wij willen de transities in het kader van een verbrede landbouw, maar ook op het gebied van natuur en water, dus de groene en blauwe diensten, eveneens een plek geven in deze wetgeving.

In 1996 werd een pachtperiode van twee keer zes jaar geïntroduceerd, deze wordt nu omgezet in een voortdurende gebruiksovereenkomst. Dit vinden wij prima.

De commissie-Van Hall is druk bezig geweest om in het veld overeenstemming te zoeken over een model voor het bepalen van de pacht prijs, waarmee ook de hoogst toelaatbare pacht prijs vastgesteld kan worden. Daarbij is ervan uitgegaan dat een evenredige verdeling van het rendement van de grond tussen pachters en verpachters zou neerslaan in het Pacht normenbesluit. Wij kunnen op zichzelf instemmen met dit model,

maar wij zetten toch nog wel wat vraagtekens bij het uitgangspunt. Het uitgangspunt is het opbrengend vermogen van de grond, de verdien capaciteit van de bedrijfsvoering. Deze is in de huidige situatie bijvoorbeeld in de melkveehouderij mede gebaseerd op subsidies uit het Gemeenschappelijk landbouwbeleid. Deze maken in sommige gevallen wel 30 tot 40% van de verdien capaciteit uit. Ik vraag me dan ook af welke invloed een verandering van de subsidie zal hebben. Wij hebben toch wel wat moeite met de eenzijdige oriëntatie op landbouw in de hele wet. Het is mogelijk dat een wijziging van de toeslagrechten of het introduceren van versnelde modulatie of van hectaretoeslagen naar tijd, plaats en functie nadrukkelijk invloed zal hebben op de verdien capaciteit. Welke invloed zal dat dan weer hebben op het vaststellen van de pacht prijs? [...]

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Voorzitter. Eindelijk gaan wij dan, na een jarenlange strijd, om het zo te noemen, de Pachtwet behandelen. Daarbij zetten wij nu echt een stap tot vernieuwing van de Pachtwet. Deze vernieuwing is niet zo groot als een aantal mensen, in het verleden en misschien zelfs tot op de dag van vandaag, zouden willen, maar het kan toch wel gekenschetst worden als een modernisering van de Pachtwet. De heer Waalkens sprak van zijn kant overigens over hervorming van de Pachtwet. Een heel ingrijpend punt daarbij is het overgaan van de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek.

Voor de VVD-fractie zijn bij deze vernieuwing of modernisering van de Pachtwet twee uitgangspunten steeds belangrijk geweest. Ten eerste dient er een goede balans te zijn tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter; ten tweede zijn bij deze aanpassing continuïteit en vooral prijsvorming en prijsbeheersing belangrijke onderdelen.

Ik kom nu even terug op het punt van de overgang van de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek. In de ogen van mijn fractie was deze overgang niet nodig geweest. Het kabinet hechtte echter nogal aan dit voor het kabinet zwaarwegende punt. Nu er uiteindelijk voor is gekozen de Pachtwet in zijn geheel over te laten gaan naar het BW en er inhoudelijk geen effecten zullen optreden als gevolg daarvan, kunnen wij hiermee instemmen. Het daarnaast in stand houden van de Pachtkamer en de Grondkamer is en was steeds een nadrukkelijke wens van de VVD-fractie. Wij moeten de kennis die daar aanwezig is niet willen missen. Met het voorstel dat nu voor ons ligt, blijven deze kamers in stand en dat heeft onze nadrukkelijke instemming.

Zoals wij allen weten, is door de ministeries en de Tweede Kamer met de diverse partijen over dit voorstel gesproken. Het bleek dat pachters en verpachters nogal verschillen van opvatting, maar uiteindelijk heeft de broedende kip haar werk gedaan. Het resultaat is dat zes organisaties elkaar hebben gevonden. Wellicht had van de minister het overleg wat meer op mogen brengen, maar de fractie van de VVD vindt het beter om de wet nu op een aantal onderdelen te moderniseren dan te streven naar meer. Bovendien kunnen de partijen zich in dit voorstel vinden en dat is belangrijk, want zoals ik al zei, pachters en verpachters hebben elkaar nodig. Mijn fractie is zich zeer bewust van het feit dat wanneer wij het instrument pacht willen behouden, het voorstel voor beide partijen in belangrijke mate consensus met zich mee moet brengen. [...]

[...] Voorzitter. In het verleden hebben wij gesproken over de vermogensrendementsheffing en over de successierechten. Daarop is weer gewezen. Graag hoor ik of het kabinet over deze onderwerpen nog heeft nagedacht. De VVD heeft in haar verkiezingsprogramma hierover iets gezegd, wat ook in deze setting een belangrijke stap kan zijn. [...]

De heer **Van der Vlies** (SGP): Voorzitter. De wetgever die iets wil veranderen in het pachtrecht doet het niet gauw voor iedere betrokkene goed. De belangen van pachters en verpachters lopen uiteen en zijn soms tegengesteld. Er is tevens een gemeenschappelijk belang en in zekere zin een algemeen belang. Met het laatste doel ik op de pacht als financieringsinstrument voor de landbouw. Al vele jaren lang staat dat instrument onder druk. Veranderingen in de wetgeving moeten daarom gericht zijn op instandhouding of versterking van dat instrument. Zolang wij in ons recht geen wettelijke verplichting tot verpachting kennen – uiteraard in gevallen waarin geen sprake is van eigen gebruik – is het zaak om naar een zorgvuldig evenwicht van rechten en verplichtingen te zoeken, aangepast aan de omstandigheden. Die landbouwkundige omstandigheden worden momenteel gekenmerkt zowel door de eis van duurzaamheid als door die van dynamiek. Aan die ontwikkelingen kan het pachtrecht zich niet onttrekken. Op die ontwikkelingen werd

ruim tien jaar geleden, bij de wetwijziging van 1995, met de introductie van kortdurende pachtvormen, reeds ingespeeld. De resultaten wat betreft de instandhouding van het pachtareaal lijken sindsdien niet ongunstig te zijn uitgevallen.

Het is een moeizaam en langdurig proces geweest om tot de indiening van het voorliggende voorstel te komen. Maar winst is dat de nieuwe regeling in de praktijk op steun zal mogen rekenen. De behandeling verloopt tot dusver voorspoedig en het is te hopen dat dit in het verdere traject ook het geval zal zijn, al was het alleen maar omdat in het jaar 2007 de twaalfjaarstermijn van de eerste op basis van het huidige artikel 70f, lid 5 in 1995 afgesloten pachtovereenkomsten eindigt. Belangengroepen hebben bij het ontstaan van dit voorstel een belangrijke, misschien wel cruciale rol gespeeld. Het scheelde maar weinig of er was van zelfregulering sprake geweest. Alom lijkt tevredenheid te bestaan over het voorliggende resultaat. Toch zijn bij dit proces wel enkele vragen te stellen. Organisaties van betrokkenen hebben een aanzienlijke inbreng gehad, al is gedurende het proces de Bond van Landpachters afgehaakt. In zulke situaties is altijd weer de vraag of en in hoeverre zulke organisaties representatief zijn voor alle pachters en verpachters. Staat bijvoorbeeld vast dat met de categorie van particuliere verpachters, dus niet zijnde institutionele beleggers en landgoedeigenaren, en hun belangen voldoende rekening is gehouden? Daarmee is overigens ook de vraag gesteld welke eigen verantwoordelijkheid de overheid, de regering, zich in het proces heeft gereserveerd. Wat zou er gebeurd zijn als de belangengroepen het niet met elkaar eens geworden zouden zijn? De verschillen tussen het voorontwerp van het kabinet en het eigen, gezamenlijke voorstel van de organisaties zijn constateerbaar, maar onduidelijk is welke rol de overheid heeft gespeeld. Zijn er concrete punten te noemen, die steunen op de interventie van de zijde van de regering?

Het totstandkomingsproces van het wetsvoorstel brengt tevens mee dat de Kamer wel moet weten wat zij doet als zij nog beduidende veranderingen in het voorstel zou overwegen, naar welke kant dan ook. Het wetsvoorstel is als tussenstap bedoeld. Het vorige kabinet had ingezet op een meer fundamentele herziening. Of een meer ingrijpende wijziging op basis van het rapport van de commissie-Leemhuis "Ruimte voor pacht" in het belang van het voortbestaan van het instituut pacht op langere termijn misschien wenselijk ware geweest, is een vraag die wij nu maar buiten beschouwing moeten laten; een dergelijke wijziging leek in elk geval robuust en bleek onder de gegeven omstandigheden niet mogelijk. Dat vond ook de SGP-fractie.

Mijn fractie staat in elk geval positief tegenover de doelstelling om de eenvoud en transparantie van de pachtregels te bevorderen. Het voorstel is daarin geslaagd al zijn er nog wel enkele vragen te stellen, waarover meer in het vervolg van mijn bijdrage. Eerst zou ik willen opmerken dat het voorstel een gedenkwaardig moment markeert, namelijk dat de eerstverantwoordelijke minister niet is die van LNV maar die van Justitie. Dat hangt samen met het besluit om het materiële pachtrecht een plaats te geven in het Burgerlijk Wetboek. Vóór de Pachtwet van 1937 werd de rechtsverhouding, die thans pacht heet, in de zevende titel van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek geregeld en viel deze onder huur en verhuur, evenals de arbeidsovereenkomst. In de derde en vierde afdeling van de zevende titel werden regelen gegeven "welke bijzonder betrekkelijk zijn tot de huur van huizen en huisraad" en regelen "welke bijzonder betrekkelijk zijn tot huur van landerijen", aldus de teksten toen. Dwingend recht kwam daarin niet voor. Het voorliggende voorstel bewerkt dat in het Nieuw Burgerlijk Wetboek het pachtrecht weer een regeling ná het huurrecht krijgt. In de literatuur is in de loop der jaren veelvuldig gestreden over de voor- en nadelen van een regeling van het pachtrecht in of buiten het Burgerlijk Wetboek. Wij laten dat rusten, maar wij menen wel dat er thans veel goede argumenten aan te voeren zijn om een plaats in het Burgerlijk Wetboek te bepleiten. Wij zijn dus ingenomen met het standpunt dat de regering dienaangaande in het wetsvoorstel inneemt door een duidelijke keuze hieromtrent te maken. [...]

De heer **Slob** (ChristenUnie): Voorzitter. De regering, de Kamer, de pachters en de verpachters zijn al jarenlang op zoek naar een evenwichtige benadering van de pacht en de pachtnormen. Steeds is echter geworsteld met de vraag wat onder een evenwichtige benadering moet worden verstaan. In de praktijk bleek dat het niet zo eenvoudig was om die vraag te beantwoorden. In dat licht vindt mijn fractie het opmerkelijk – dat bedoelt zij positief – en prijzenswaardig dat bijna alle organisaties er op dit moment in zijn geslaagd om met een breed gedragen voorstel te komen. Het heeft lang geduurd, maar dat voorstel ligt nu voor. Er is sprake van een gedeeld collectief belang en een tegengesteld eigenbelang. Eén organisatie vormt hierop een

uitzondering. De heer Van der Vlies heeft die zojuist genoemd.

Dat dit punt was geagendeerd, was bij veel mensen bekend. Dat blijkt uit de vele brieven, mailberichten en telefoontjes die wij in de afgelopen dagen over dit onderwerp hebben gekregen. Veelvuldig is aan de Kamer het dringende verzoek gedaan om datgene te respecteren wat gezamenlijk tot stand is gekomen. Dat lijkt mij een reëel verzoek, al laat dat onverlet dat de Kamer zelf verantwoordelijk is om een wetsvoorstel op zijn merites te beoordelen. Indien zij dat nodig acht, kan zij dus met wijzigingen komen. Gezien het aantal amendementen dat nu voorligt en de insteek daarvan, verwacht ik echter dat het verzoek grotendeels wordt gehonoreerd. Dat is ook de insteek van mijn fractie.

Ik dank de regering voor de uitgebreide schriftelijke beantwoording. Die beantwoording heeft voor ons al veel opgehelderd. Toch zijn er nog diverse zaken waarover mijn fractie graag duidelijkheid wil. In de memorie van toelichting staat dat het kabinet dit wetsvoorstel als een eerste stap beschouwt. Ik heb gevraagd of dat inhoudt dat het kabinet een verdergaande liberalisering blijft voorstaan, ondanks de maatschappelijke en politieke weerstand. Op die vraag heb ik nog geen duidelijk antwoord gekregen. Gezien de zittingsperiode van dit kabinet zal het niet zo'n vaart lopen, maar het lijkt mij toch goed om te weten waar de ministers ten aanzien van dat punt staan. [...]

Mevrouw **Willemse-van der Ploeg** (CDA): In vele bijdragen is al gewezen op het feit dat de Pachtwet een lange geschiedenis kent. Ontstaan in de vorige eeuw onder geheel andere maatschappelijke omstandigheden, vooral ter bescherming van de pachters. Eind vorige en begin deze eeuw is een begin gemaakt met de herziening van de Pachtwet. In 1995 is de Pachtwet gedeeltelijk gewijzigd. De doelstellingen van deze wijzigingen waren stabilisering van het pachtareaal, zodat het instituut pacht als financieringsinstrument van de landbouw behouden wordt. Het pachtareaal echter nam nog steeds gestaag af.

De commissie-Leemhuis constateerde in haar rapport Ruimte voor pacht dat de Pachtwet door de wettelijke bescherming van de pachter er in belangrijke mate zelf toe heeft bijgedragen dat grondeigenaren minder geneigd waren grond in pacht uit te blijven geven. De commissie-Leemhuis stelde een vergaande liberalisering van de Pachtwet voor, die kabinet en Kamer te ver ging. In februari 2004 is in de Kamer met minister Veerman afgesproken om de Pachtwet te moderniseren. Ook daar is weer een lange tijd overheen gegaan.

Dit voorstel is het resultaat van een intensief en zorgvuldig proces met de betrokken partijen. Het kan rekenen op de grootst mogelijke meerderheid in het veld. Graag spreek ik mijn waardering uit voor de verschillende organisaties in het veld, die erin geslaagd zijn om tot een gezamenlijk standpunt te komen over dit belangrijke onderwerp. Ook complimenteer ik de minister met zijn bereidheid om daarnaar te luisteren. Onze fractie onderschrijft het belang van een breed draagvlak bij betrokkenen voor de voorgestelde wijziging van de Pachtwet. De technische herziening van het pachtrecht, het overbrengen van grote delen van de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevorderen de eenvoud en de transparantie. Hierdoor zal een eventuele fundamentele herziening van de Pachtwet makkelijk geëffectueerd kunnen worden. Het voorstel brengt een beperkte verlichting van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven mee, onder meer doordat de noodzakelijke administratieve handelingen zullen verminderen. [...]

[...] Dit alles neemt niet weg dat onze fractie ook een aantal vragen en voorstellen heeft bij het voorliggende wetsvoorstel.

Veel boeren ontvangen momenteel op basis van toeslagrechten zogenaamde bedrijfstoelagen die als inkomenssubsidie fungeren. De CDA-fractie vraagt zich af of onder het nieuwe pachtstelsel deze toeslagrechten blijven toevallen aan de pachter, of dat de verpachter er ook aanspraak op kan maken. Deze gedachte vloeit voort uit het feit dat de rechter in het verleden, omdat dit niet duidelijk geregeld was, de waarde van melkquota voor 50% aan de verpachter heeft toegekend en voor 50% aan de pachter. In zijn reactie op de schriftelijke inbreng heeft de minister een uitleg gegeven over deze materie. Toch blijven hierover in het veld onduidelijkheid en verschil van mening bestaan. De Europese verordeningen laten volgens de minister geen ruimte voor nadere nationale invulling. Het gaat hier niet om richtlijnen waarvan de implementatie in het nationale recht aan de wetgever nog enige mate van vrijheid laat, maar om

verordeningen die rechtstreeks in de Nederlandse rechtsorde moeten worden toegepast, aldus het antwoord van de minister in de nota naar aanleiding van het verslag van 16 juli jl. Kunnen wij daaruit ook concluderen dat de toeslagrechten persoonsgebonden en niet grondgebonden zijn?

De CDA-fractie is van mening dat, omdat toeslagrechten hun oorsprong vinden in inkomensondersteuning voor agrarische ondernemers, het ongewenst is dat deze landbouwgeden automatisch kunnen terechtkomen bij niet-landbouwers. Volgens prof. Bruil, hoogleraar agrarisch recht, heeft Nederland wel de vrijheid om te bepalen dat toeslagrechten niet aan verpachters, maar aan actieve agrarische ondernemers toebehoren. Leidt deze onduidelijkheid niet tot het uitlokken van jurisprudentie? Mocht dit het geval zijn, dan lijkt het de CDA-fractie niet terecht het oordeel van de rechter af te wachten. Dat leidt immers tot langdurige onzekerheid en bovendien gaan procedures met hoge kosten gepaard. Voor de pachter en de verpachter is het van belang te weten waar de rechten liggen. Kan de minister uitleggen hoe het precies zit? En als de gang naar de rechter de enige is, is de minister dan bereid te onderzoeken of samen met betrokken partijen tot een wetgevend kader kan worden gekomen om bedoelde rechten gewoon veilig te stellen? [...]

Mevrouw **Gerkens** (SP): Voorzitter. Ik vind het fijn dat de interesse voor mijn betoog zo groot is.

De landbouwsector staat onder enorme druk. Dagelijks sluiten zeven boerenbedrijven de poort. Dit zijn vaak bedrijven die generaties lang de trots van families zijn geweest. Veel agrariërs leven op de rand of zelfs op het minimum. De minister geeft in mijn ogen deze mensen een schop in de rug.

Voorzitter. De liberalisering is met name bedoeld om de verpachters tegemoet te komen. Boeren die een tijdelijke adempauze in hun bedrijfsvoering inlassen, hebben er baat bij. Zij kunnen tijdelijk voorzien in grondbeheer door de grond te verpachten. Ik vind dat een nobele geste van de minister. De kern van het verhaal is echter dat er geen rechtszekerheid voor de pachters aan verbonden is. Andere grondbezitters zoals investeringsmaatschappijen, speculanten en ook natuurbeheerorganisaties kunnen als verpachters ook gebruik maken van deze mogelijkheid in de wet.

De pachtende boer is vogelvrij. Je kunt het vergelijken met het huren van een huis. Na een aantal jaren heb je als huurder rechten opgebouwd. In de reguliere Pachtwet is die zekerheid nu ook voor de pachters opgenomen, maar de reguliere pachtstructuur wordt nu uitgebreid. Verpachters zullen natuurlijk altijd gaan kiezen voor de nieuwe, liberale vorm en daarmee is de mogelijkheid geboden om ongelimiteerd voor korte perioden de gronden te verpachten aan wie zij willen. Is de minister zich bewust van het feit dat het voorliggende voorstel de zekerheid van zorgvuldig landgebruik op langere termijn en de inkomsten van noodlijdende boerengezinnen ondermijnt? Wij denken dat het zo is en wensen een correctie aan te brengen voor de schrijnende gevallen die kunnen ontstaan. Daarom hebben wij een amendement ingediend. [...]

[...] De huidige versnippering en verrommeling van het landschap moeten ook voor de regering alarmerend zijn. De liberalisering van de ruimtelijke ordening levert al veel problemen op met het landgebruik. Nederland is op veel plekken steeds minder mooi om aan te zien. De liberalisering van de Pachtwet maakt het er niet beter op. De SP-fractie is teleurgesteld in het voorliggende wetsvoorstel. De pacht heeft een belangrijke functie in het beheer van het platteland, de minister haalt dat zelf ook aan in zijn memorie van toelichting. Een duurzaam en langdurig grondgebruik hoort daar dan ook bij. De voorgestelde liberalisering maakt het nu voor grondeigenaar dan wel verpachter in onbeperkte mate mogelijk, voor kortetermijnbelangen pachtovereenkomsten te sluiten waarbij de duurzaamheid weg is. Het sturende karakter van de pacht als instrument gaat daarmee verloren. Hoe gaat de minister de vrijheid om te speculeren met de schaarse ruimte beteugelen? Daar hoor ik graag een reactie op.

Voorzitter. Het zal u niet verbazen als ik voorstel om deze liberalisering nu stop te zetten en de herziening van de Pachtwet opnieuw te bezien. Ik zou een Pachtwet willen die meer bescherming biedt aan onze boerenfamilies en betere bescherming aan het landelijke beeld van ons Nederlands landschap.

Wij hebben van de Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers een notitie over het wetsvoorstel ontvangen met een aantal diepgaande argumenten en punten van kritiek op het voorstel. Ik zal die notitie dadelijk aan de minister geven. Ik verkrijg graag een reactie van de minister op dit stuk van de bond, voordat er over het wetsvoorstel wordt gestemd. Hij mag die reactie ook schriftelijk geven.

Het spijt mij, maar ik moet straks weg. Met een kleine fractie lukt het niet om alle activiteiten te dekken. Ik garandeer de minister echter dat wij meeluisteren naar zijn antwoord.

De heer **Slob** (ChristenUnie): Ik heb in mijn bijdrage net als enkele collega's aangegeven dat er jarenlang over de Pachtwet is gesproken, om tot een evenwichtig besluit te komen, waarin zowel de belangen van de pachters als die van de verpachters een goede plek krijgen. Nu ligt er een voorstel, dat gedragen wordt door het overgrote deel van de organisaties, maar mevrouw Gerkens zegt in feite tegen de regering dat alles over moet worden gedaan. Dan gaan wij toch weer een periode van jarenlange onzekerheid in? Dat lijkt mij niet de goede richting.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Ik begrijp de zorg van de heer Slob, omdat hier een lang proces aan is voorafgegaan. Mijn betoog komt voort uit grote zorg over de voortzetting van het boerenbedrijf en de rechten van pachters. Als de minister toezegt dat hij mijn amendementen overneemt, dan zijn wij er vandaag nog uit.

Minister **Veerman**: Voorzitter. Wij zijn blij dat wij vandaag de veranderingen in het pachtstelsel kunnen bespreken. Uit de eerste termijn heb ik begrepen dat hiervoor een brede steun in de Kamer bestaat, waarvoor op voorhand dank. Wij hebben hier vaak over gesproken en het zou goed zijn als er vandaag conclusies kwamen; zo wordt het mogelijk om de sector duidelijkheid te bieden. De discussie is al geruime tijd gaande en het is van belang om die te kunnen afronden. Collega Donner zal het nodige over de wetsystematiek zeggen en de algemene achtergronden bespreken; ik zal mij meer richten op de beleidsvraagstukken die met het nieuwe pachtstelsel verband houden.

Ik stel vast dat de commissie een fantastisch resultaat heeft bereikt door iedereen ten aanzien van de pachtnormen op één lijn te krijgen. Dat is geen kleine bijdrage. Wij zijn daar dan ook zeer verheugd over, temeer daar het gaat om een echte verandering in de grondslag van de pachtnormen, van het stelsel van de vrije verkeerswaarde naar het stelsel van het opbrengend vermogen van de grond. In de ogen van de regering is dit de enig juiste grondslag. De commissie heeft voortreffelijk werk verricht en wij zijn daar zeer dankbaar voor.

Het is, zoals eerder gezegd, geen algehele herziening van het pachtstelsel. Wij hebben ons echter gerealiseerd dat voor een dergelijke brede verandering, die de voorkeur had van het kabinet, geen brede steun kon worden gegenereerd. Het gaat dus om een gefaseerde aanpak in stappen.

Zo'n tien jaar geleden is de eenmalige pacht geïntroduceerd. Nu is de tijd rijp voor een verdergaande versoepeling van het pachtrecht van los land, de aanpassing van het voorkeursrecht en een aantal technische veranderingen. Daarmee wordt het stelsel transparanter en dat is ook de insteek van de regering. De heer Van der Vlies heeft de hele geschiedenis vanaf 1937 treffend onder woorden gebracht. Hij vond dit een gedenkwaardig moment. Dat vind ik ook, maar de gedenkwaardigheid ligt volgens mij niet in het feit dat de eerstverantwoordelijke minister verandert, dat dit niet meer de minister van LNV is maar die van Justitie. Wel is die te vinden in het feit dat de minister van Justitie weliswaar de eerste ondertekenaar van de Pachtwet is, maar de verantwoordelijkheidsverdeling niet verandert. U begrijpt dat wij nauwkeurig letten op de domeinen die ons zijn toevertrouwd. Ik neem aan dat collega Donner daar verder niets over zal zeggen! De minister van LNV blijft onverkort verantwoordelijk voor het landbouwstructuurbeleid, het grondbeleid en ook het pacht prijsbeleid. Ik denk dat de heer Van der Vlies dit volgaarne zal ondersteunen. [...]

[...] Mevrouw Snijder en de heer Slob hebben aandacht gevraagd voor de fiscale ondersteuning van particuliere verpachters, mede in relatie tot box 3. De commissie vroeg speciale aandacht voor die vrijstelling in box 3. De regering heeft opnieuw aangegeven dat er geen nieuwe argumenten zijn voor zo'n vrijstelling. Wat betreft de mogelijkheden in de sfeer van het successierecht: wij vinden het niet meer aan dit kabinet om ten aanzien van het successierecht wijzigingen in het belastingsysteem aan te brengen. Wel is het goed om ons te realiseren dat fiscale ondersteuning van particuliere verpachters geen essentieel onderdeel is van de voorgestelde rekenmethodiek voor de pacht prijs, aangezien het een apart chapter is.

Vervolgens kom ik te spreken over de toeslagrechten, waarvoor met name mevrouw Willemse aandacht



heeft gevraagd. Zij heeft daarbij prof. Bruil geciteerd. Wanneer er professoraal commentaar wordt geleverd, is het altijd goed zeer zorgvuldig te bezien wat dat behelst. Het ambt verdient dat. Ik ben het met mevrouw Willemse eens, dat de toeslagrechten toekomen aan de actieve grondgebruiker. De verordening is daar buitengewoon duidelijk over. De EU-verordening zegt dat met zoveel woorden. Het is de actieve grondgebruiker die de rechten toebedeeld wordt op basis van de landbouwactiviteiten in het verleden.

Mevrouw Willemse heeft gevraagd of het ook nog mogelijk is dat de lidstaten nadere wettelijke regelingen treffen. Die vraag zal ik later in mijn betoog beantwoorden. Eerst ga ik in op het principiële punt. Wij zijn naar mijn oordeel niet op de juiste weg als wij generiek bepalen dat aan een verpachter geen toeslagrechten kunnen worden overgedragen. Ook de verpachter kan zelf landbouwer zijn. En de EU-verordeningen stellen als randvoorwaarde voor de overdracht dat de verkrijger een actief landbouwer is. De eis is dus niet dat hij eigenaar of pachter is. Afspraken tussen de pachter en de verpachter over de overdracht van toeslagrechten in de hoedanigheid van landbouwer zijn dan ook mogelijk. Dat is echter zuiver een aangelegenheid van partijen. Dat is iets geheel anders dan datgene waarop mevrouw Willemse kennelijk doelt. Zij zegt namelijk dat de verpachter qualitate qua aanspraak zou kunnen maken op in ieder geval een deel van het toeslagrecht of zelfs op het geheel. Dat is niet mogelijk. Uit de verordening volgt eenduidig dat toeslagrechten zijn toegewezen aan de actieve landbouwer. In de pachtrelatie is dat steeds de pachter en niet de verpachter. Het gaat om de actieve grondgebruiker en niet om de eigenaar. De vergelijking met de regeling voor melkquota gaat daarom ook niet op. De melkquota zijn immers anders dan de toeslagrechten gebonden aan de grond, althans vanuit de oorsprong. Die dragen het karakter van aan de grond verbonden productierechten. Het karakter van de toeslagrechten is nu juist een inkomenstoeslag die los staat van de productie en daarmee vanzelfsprekend van de grond.

De pachtrechter heeft in het verleden ook geoordeeld dat er in geval van quota sprake is van evenredigheid, namelijk een verhouding van 50%-50%. Toeslagrechten ontberen zowel het grondgebonden karakter als de kenmerken van het productierecht. Het gaat in dit geval dus om inkomensondersteuning. De overdraagbaarheid van toeslagrechten is één onderwerp dat uitputtend in de verordening is geregeld. De verhouding pachter/verpachter is een andere. Die is voorwerp van nationale pachtwetgeving. Wij moeten die zaken dus niet met elkaar vermengen. Het is op dat punt glashelder.

De heer **Waalkens** (PvdA): De minister zegt dat de toeslagrechten de grondgebondenheid ontberen. Toeslagrechten zijn verhandelbaar op het moment dat het om grond gaat waar nog geen toeslagrechten op rusten. Het is dus wel degelijk grondgebonden. Een en ander is wel degelijk verbonden aan een actieve gebruiker die nog vrije ruimte heeft om zijn toeslagrechten ergens neer te leggen. Op dat moment is het niet juist om te zeggen dat het de verbintenis met de grond ontbeert.

Minister **Veerman**: Op dat punt heeft de heer Waalkens gelijk. Het is beter om te zeggen dat ze niet kunnen worden getouchéerd of geïnd. Men is wel rechthebbende, maar men kan dat niet te gelde maken op het moment dat men de grond niet heeft om ze daar feitelijk op te leggen en de toeslagrechten vrij zijn. Dat is echter van een totaal ander karakter. Productiequota zijn immers vanaf de oorsprong neergelegd op het productievermogen.

De verordening is op het zojuist genoemde punt volstrekt duidelijk. Het staat verpachters vrij om daarover een andere opvatting te hebben en om een en ander te toetsen bij de rechter. Mijn advies is echter om daaraan niet te beginnen. De verordening van Brussel is op dit punt immers duidelijk. [...]

Minister **Donner**: [...] Voorzitter. De heer Van der Vlies heeft gesproken van een gedenkwaardig moment nu het pachtrecht weer bij het Burgerlijk Wetboek wordt gevoegd. Wees ervan verzekerd dat deze minister van Justitie van kinds af aan doordrongen is van het bijzondere karakter van het pachtrecht. Ik heb dit in mijn jonge jaren geleerd van de heer Van Andel, die eerst betrokken was bij de commissie en vervolgens voorzitter werd van de Pachtkamer. Hij heeft mij vanaf mijn achtste levensjaar gewezen op het belang van het pachtrecht. Indertijd was het gerechtvaardigd dat het pachtrecht uit het Burgerlijk Wetboek gehaald werd vanwege de bijzondere aard ervan en de bijzondere beperkingen die het Burgerlijk Wetboek indertijd stelde aan de mogelijkheden om binnen dat kader daarvan af te wijken. Inmiddels is het Burgerlijk Wetboek

herzien en van een andere organisatie voorzien die het mogelijk maakt om het pachtrecht te plaatsen binnen het kader van het totaal van het burgerlijk recht, waardoor het overzichtelijker en eenvoudiger wordt. Het wordt begrijpelijker en kan ontdaan worden van tal van rococo-krullen die het in de loop der tijd heeft opgedaan. Ik weet niet of in dit verband een vergelijking getrokken moet worden met de verloren zoon die terugkomt, maar het pachtrecht komt in ieder geval weer terug in de moederschoot van het burgerlijk recht. Daarmee voldoet de wetgever aan de opdracht die de grondwetgever geeft, namelijk om de wetten zo veel mogelijk in het kader van wetboeken te regelen.

Aan de uitgebreide toelichting van de minister van Landbouw heb ik nog weinig toe te voegen. Er waren nog enkele specifieke punten. Alleen vanwege dit historische moment meende ik dat de minister van Justitie hier toch zeker bij aanwezig moest zijn. [...]

In stemming komt het wetsvoorstel.

**De voorzitter:** Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de PvdA, D66, de VVD, het CDA, de ChristenUnie, de SGP, de LPF, de Groep Wilders, de Groep Nawijn, de Groep Van Oudenallen en de Groep Van Schijndel voor dit wetsvoorstel hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is aangenomen.

## **Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I**

### **Inleiding**

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling van dit wetsvoorstel kennis genomen. De commissie-Leemhuis heeft in haar rapport aangegeven dat de Pachtwet door de vergaande wettelijke bescherming van de pachter er in belangrijke mate zelf toe heeft bijgedragen dat grondeigenaren minder geneigd zijn grond in pacht uit te geven, hetgeen ertoe geleid heeft dat het pachtareaal steeds verder is afgenomen. Oorspronkelijk heeft het kabinet een vergaande liberalisering voor de pacht voorgesteld, doch als gevolg van het gevoerde overleg met pachters- en verpachtersorganisaties is de regering daarop teruggekomen. Deze leden onderschrijven uiteraard het belang van een breed draagvlak bij betrokkenen voor voorgestelde wijzigingen van de Pachtwet, doch vragen zich tevens af of de thans voorgestelde wijzigingen er op termijn toe zullen leiden dat het instituut pacht als financieringsinstrument voor de landbouw behouden zal blijven. Deze leden hebben daar twijfels over. In dit verband viel hen het adagium in «inspraak zonder inzicht leidt tot uitspraak zonder uitzicht».

Deze leden hebben er overigens goede nota van genomen dat de minister, blijkens het gestelde op pag. 7 memorie van toelichting, niet uitsluit dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaatsvinden, waarbij dan ook het oorspronkelijke voorstel van de regering betrokken kan worden.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Zij beoordelen het positief dat het wetsvoorstel, afgezien van de technische herziening van het pachtrecht, een uitwerking is 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. Tevens is positief dat het wetsvoorstel aansluit bij het uit het rapport Ruimte voor Pacht gebleken succes van de eenmalige pacht.

Plaatsing van het materiële pachtrecht in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek draagt bij aan transparantie, helderheid en overzichtelijkheid van dit onderdeel van het privaatrecht. Ook dit wordt door de leden van de VVD-fractie positief gewaardeerd. Wel hebben de leden van de VVD-fractie nog enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie alsmede de leden van de CU-fractie hebben met bijzondere belangstelling van het wetsvoorstel kennis genomen. Deze leden zouden het op prijs stellen indien de behandeling van het wetsvoorstel zou kunnen worden afgerond voordat in 2007 de twaalfjaarstermijn van de eerste op basis van

artikel 70f, lid 5 in 1995 afgesloten pachtvereenkomsten eindigt. Zij vroegen welke de consequenties zouden zijn, indien de afhandeling met het oog op de genoemde omstandigheid niet tijdig zou plaatsvinden.

### **Urgentie**

De urgentie van het voorliggende wetsvoorstel is hierin gelegen dat in 2007 de in 1995 aangegane eenmalige pachtvereenkomsten aflopen. In de memorie van toelichting staat te lezen op pagina 6 dat de organisaties van pachters en verpachters van oordeel zijn dat de pachtpraktijk met een oplossing voor de eenmalige pachtcontracten die in 2007 aflopen weer enige tijd vooruit kan en dat er dan ruimte ontstaat voor een meer fundamentele herziening van het pachtrecht. Op pagina 7 van de memorie van toelichting schrijven de ministers van Justitie en Landbouw dat zij niet uitsluiten dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaats vinden.

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer op 7 september 2006 merkt de minister van Justitie in dit kader op «Er is ook gevraagd of er nog verdere veranderingen komen in het pachtrecht. De toekomst zal het leren, maar het is niet de bedoeling om het Burgerlijk Wetboek binnen afzienbare tijd weer op zijn kop te zetten». Moeten de leden van de VVD-fractie hieruit afleiden dat in ieder geval de minister van Justitie geen voorstander is van op termijn een fundamentele herziening van het pachtrecht richting in den brede geliberaliseerde pacht? Bestaat hierover verschil van opvatting tussen de minister van Justitie en die van Landbouw c.q. de beide ministers enerzijds en de organisaties van pachters en verpachters anderzijds?

De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie zouden het op prijs stellen indien de behandeling van het wetsvoorstel zou kunnen worden afgerond voordat in 2007 de twaalfjaarstermijn van de eerste op basis van artikel 70f, lid 5 in 1995 afgesloten pachtvereenkomsten eindigt. Zij vroegen welke de consequenties zouden zijn, indien de afhandeling met het oog op de genoemde omstandigheid niet tijdig zou plaatsvinden.

### **Vermogensrendementsheffing verpachter**

Pacht is voor de agrarische sector en voor de ontwikkeling van het landelijk gebied een belangrijk instrument (memorie van toelichting, pagina 3). Het is dan ook van belang dat het instrument pacht ook voor de groep particuliere verpachters aantrekkelijk blijft. In het advies van de Commissie Pachtnormen «Evenwicht in pachtnormen» van april 2006 formuleert de commissie als een van de conclusies dat een fiscale vrijstelling in box 3 voor door particuliere verpachters regulier verpachte gronden en gebouwen geïntroduceerd zou moeten worden om het directe rendement voor particuliere verpachters voldoende aantrekkelijk te maken om de continuïteit van de pacht te kunnen blijven waarborgen. Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer op 7 september 2006 heeft de minister van Landbouw naar voren gebracht dat er geen nieuwe argumenten zijn voor zo'n vrijstelling. Desalniettemin zouden de leden van de VVD-fractie graag van de ministers vernemen om welke reden de regering de bedoelde vrijstelling zó categorisch afwijst vooral in het licht van het belang dat de regering hecht aan het behoud van het instrument pacht.

De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie stellen nog het punt van de vermogensrendementsheffing in de inkomstenbelasting op door particulieren verpachte objecten aan de orde. Gegeven de systematiek van de pachtprijsbeheersing en het feit dat de pacht het karakter van een overeenkomst tussen private partijen overstijgt, zouden deze leden menen dat er redenen zijn om pacht fiscaal anders te benaderen dan andere beleggingen. Mede met het oog op het feit dat voor particuliere verpachters van opstallen onderhoudskosten een belangrijke rol spelen, vragen deze leden of er niet goede redenen zijn tot volledige of gedeeltelijke vrijstelling in box 3. Is de situatie die thans is ontstaan niet dat het ministerie van LNV tracht de pacht te behouden en te stimuleren, terwijl het ministerie van Financiën, althans waar het de particuliere verpachter betreft, pacht juist ontmoedigt? Dat kan toch niet de bedoeling van de wetgever zijn. Wil de regering hierbij tevens in beschouwing nemen dat de genoemde heffing vrijstellingen kent terzake van natuurterreinen en landgoederen.

## **Memorie van antwoord I**

### **Inleiding**

De leden van de CDA-fractie hebben erop gewezen dat het kabinet aanvankelijk een ver gaande liberalisering voor de pacht heeft voorgesteld, maar daarop als gevolg van het gevoerde overleg met pachters- en verpachtersorganisaties is teruggekomen. Deze leden onderschreven het belang van een breed draagvlak bij de betrokkenen voor de thans voorgestelde wijzigingen, maar vroegen zich af of deze wijzigingen er op termijn toe zullen leiden dat het instituut pacht als financieringsinstrument voor de landbouw behouden zal blijven. Deze leden hadden daarover hun twijfels.

Ik deel deze twijfel niet. Het wetsvoorstel beoogt tot een verantwoorde flexibiliteit van het pachtrecht te komen. Daarbij kan in de eerste plaats worden gewezen op de geliberaliseerde pacht, geregeld in de artikelen 397 en 398 van het wetsvoorstel. Deze pachtvorm betreft los land en komt neer op een verdere stap in de richting die reeds werd ingeslagen in het in 1995 in werking getreden artikel 70f van de huidige Pachtwet. Van deze regeling kan worden verwacht dat vaker pachtovereenkomsten ter zake van los land zullen worden gesloten, zodat dit land in gebruik blijft voor bedrijfsmatige landbouw. In de huidige praktijk is gebleken dat artikel 70f Pachtwet inderdaad afname van het pachtareaal tegengaat. Bovendien is deze pachtvorm aantrekkelijk met het oog op natuurbeheer. Daarbij gaat het om een aanzienlijk areaal. Natuurmonumenten en de Landschappen beheren circa 180 000 hectaren, waarvan 30 000 worden verpacht. Tweede derde daarvan wordt verpacht via eenmalige pachtovereenkomsten in de zin van artikel 70f Pachtwet. Door Staatsbosbeheer worden 43 000 hectaren verpacht, waarvan 31 000 door middel van de eenmalige pacht van artikel 70f. De nieuwe artikelen 397 en 398 van het wetsvoorstel maken, zoals bij het overleg met de organisaties naar voren is gekomen, gebruik van de onderhavige pachtvorm nog weer eenvoudiger en aantrekkelijker zowel in zuiver agrarische gevallen, als in die gevallen waarbij ook natuurbeheer een rol speelt. Van belang is daarbij vooral dat deze pachtvorm volgens artikel 397, anders dan in het huidige artikel 70f Pachtwet, niet langer eenmalig is, maar telkens opnieuw kan worden gesloten, ook tussen dezelfde partijen.

Bovendien kan op het volgende worden gewezen. Voor potentiële verpachters is het bestaan van het voorkeursrecht een vaak gehoord bezwaar, omdat het de verkoop van het verpachte bemoeilijkt. Het wetsvoorstel maakt het makkelijker dit voorkeursrecht te passeren, wanneer het gaat om een «veilige» nieuwe verpachter, met name een verpachter die het land niet voor eigen gebruik zal kunnen opeisen. Dat zal ook reguliere pacht voor landeigenaren aantrekkelijker maken, zonder dat het belang van de pachter bij de continuïteit wordt geschaad. Ten slotte kan ook een toegenomen transparantie en overzichtelijkheid van de pachtwetgeving daartoe bijdragen.

Ik heb er met voldoening van kennis genomen dat de leden van de VVD-fractie op de door deze leden vermelde belangrijke punten positief hebben gereageerd. De door deze leden aangekondigde vragen zullen hierna aan de orde komen.

### **Urgentie**

In het voorlopig verslag wordt er terecht op gewezen dat de urgentie van het wetsvoorstel hierin is gelegen dat in 2007 de in 1995 aangegane eenmalige pachtovereenkomsten aflopen. Voorts wordt gevraagd naar de betekenis van twee passages op p. 6 en 7 van de memorie van toelichting waar gesproken wordt over een meer «fundamentele herziening» van het pachtrecht. Deze passages moeten als volgt worden begrepen. De eerste passage (p. 6) geeft het standpunt weer dat de zeven daar vermelde organisaties in november 2004 ter zake van het oorspronkelijke kabinetsstandpunt hebben ingenomen. De organisaties hadden toen een beperkte wijziging van de bestaande Pachtwet voor ogen. Nadere overwegingen hebben uiteindelijk geleid tot de herziening van het pachtrecht in het onderhavige wetsvoorstel, dat het mogelijk heeft gemaakt de door de praktijk voorgestelde vernieuwingen in een duidelijk en overzichtelijk kader te plaatsen. Op dit eindresultaat heeft de tweede passage (p. 7) betrekking. Het onderhavige wetsvoorstel sluit een meer fundamentele herziening niet uit. Uiteraard zal die herziening wederom voldoende draagvlak in de praktijk

moeten hebben.

De leden van de VVD-fractie hebben vervolgens naar aanleiding van een opmerking van de toenmalige minister van Justitie bij de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer op 7 september 2006 enige vragen gesteld. Naar aanleiding van de vraag of er nog verdere veranderingen in het pachtrecht komen, heeft de minister toen geantwoord: «De tijd zal het leren, maar het is niet de bedoeling om het Burgerlijk Wetboek binnen afzienbare tijd weer op zijn kop te zetten.» Uit deze opmerking mag niet worden afgeleid dat de minister van Justitie bezwaar heeft tegen een op termijn in overleg met de praktijk tot stand te brengen fundamentele herziening van het pachtrecht. Daarover bestaat ook geen verschil van mening met de minister van LNV of tussen beide ministers en de voormelde organisaties. Het is daarbij uiteraard niet de bedoeling, nu weer snel «het BW op zijn kop te zetten», maar om zorgvuldig te onderzoeken of ruimte bestaat voor een verdere op de praktijk afgestemde herziening, waarvoor een behoorlijk draagvlak zal moeten worden gevonden, zulks nadat met de thans voorgestelde regeling de nodige ervaring is opgedaan.

De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie hebben opgemerkt het op prijs te stellen indien de behandeling van het wetsvoorstel zou kunnen worden afgerond, voordat in 2007 de twaalf jaar termijn van de in 1995 op basis van artikel 70f Pachtwet afgesloten pachtovereenkomsten eindigt. Zij verbonden daaraan de vraag welke de consequenties zouden zijn, indien de afhandeling met het oog op de genoemde omstandigheid niet tijdig zou plaats vinden.

In antwoord hierop dient er in de eerste plaats op te worden gewezen dat de Wet van 12 oktober 1995, Stb 1995, 504, waarbij de regeling van de eenmalige pacht aan artikel 70f van de huidige Pachtwet is toegevoegd, in werking is getreden op 31 oktober 1995. De eenmalige pachtovereenkomsten konden dus vanaf 31 oktober 1995 worden gesloten. Zij eindigen derhalve niet vóór 31 oktober 2007. Wat betreft de praktijk, moet er rekening mee worden gehouden dat deze geruime tijd nodig zal hebben om nieuwe pachtovereenkomsten op de regeling van het onderhavige wetsvoorstel af te stemmen. Over de nieuwe pachtovereenkomsten zal immers tussen partijen onderhandeld moeten worden, onder meer over de pachtprijs, wat artikel 397 juist mogelijk maakt. Zou dit tijdschema niet worden gehaald, dan is het gevolg dat pachtovereenkomsten die tussen 31 oktober 2007 en de datum van inwerkingtreding van het wetsvoorstel eindigen, niet op dezelfde wijze kunnen worden voortgezet. Wordt in die periode een nieuwe pachtovereenkomst gesloten, dan zal dat slechts een overeenkomst van reguliere pacht kunnen zijn, waarop de gemene regels van dwingend pachtrecht van toepassing zijn. Mogelijk is ook af te wachten tot het wetsvoorstel in werking is getreden en dan alsnog een nieuwe overeenkomst op grondslag van de nieuwe artikelen 397 en 398 te sluiten. Er ontstaat dan echter gedurende enige tijd een lacune, wat de rechtszekerheid uiteraard niet ten goede komt. Bovendien zal deze grond dan tijdelijk aan het pachtareal worden onttrokken.

### **Vermogensrendementsheffing verpachter**

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de regering een fiscale vrijstelling in box 3 van de Wet IB 2001 afwijst. Zij menen dat een vrijstelling voor regulier verpachte gronden en gebouwen wenselijk is om het directe rendement voor particuliere verpachters voldoende aantrekkelijk te maken om de continuïteit van de pacht te kunnen blijven waarborgen. De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie vragen of redenen zijn tot volledige of gedeeltelijke vrijstelling in box 3, mede gelet op de systematiek van de pachtprijsbeheersing en de onderhoudskosten die rusten op particuliere verpachters van opstallen.

In het belang van de verpachter is geen reden gelegen om een vrijstelling voor verpachtersvermogen voor box 3 in te voeren. Een heffing in box 3 brengt niet mee dat het rendement voor de verpachter niet voldoende aantrekkelijk zou zijn. Dit komt doordat bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van verpachte grond de waardedrukkende werking van de omstandigheid dat de grond is verpacht in aanmerking wordt genomen, zoals in het «kabinetsstandpunt rapport Commissie Pachtnormen» (Kamerstukken II 2005/2006, 27 924, nr. 25), onder verwijzing naar de parlementaire behandeling van de Wet IB 2001 (Kamerstukken II, 26 727, nr. 7), is vermeld.

Ik zal dit hier nader uiteenzetten. In onderzoek door het LEI (2003; project 62 753) is geconcludeerd dat de gemiddelde opbrengstprijis van verpachte grond zich sinds 1985 beweegt rond of net boven de 50% van de

prijs van onverpachte grond. In het Besluit van 27 maart 2006, nr. CPP2006/639M, van de Staatssecretaris van Financiën is in dat verband aangegeven dat de waardering van verpachte grond voor box 3 voor «niet eindige pacht» mag worden gesteld op 45% van de waarde van onverpachte grond. Aldus wordt in box 3 een bedrag in aanmerking genomen dat nagenoeg gelijk is aan de maximale pachtprijs en mogelijk lager ligt dan de maximale pachtprijs.

Dit zal hieronder worden geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld, waarbij als maximale pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond in onverpachte staat bij voortgezet agrarisch gebruik wordt genomen. Uitgangspunt van het Pachtnormenbesluit 1995 was dat de pachtprijs uiteindelijk dit niveau zou bereiken. Bij de nieuwe voorgestelde systematiek is dit op zich geen uitgangspunt, maar wel is dit als bovengrens gesteld voor de maximale pachtprijs.

Waarde economisch verkeer van onverpachte grond	100 000 euro
Pachtprijs: maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde	2 000 euro

Waarde economisch verkeer van verpachte grond: 45% van 100 000 euro	45 000 euro
--	-------------

Forfaitair rendement voor box 3: 4% van 45 000 euro	1 800 euro
--	------------

Vermogensrendementsheffing box 3: 30% van 1 800 euro	540 euro
---	----------

Hieruit blijkt dat het in box 3 gehanteerde forfaitair rendement (€ 1 800) lager uitvalt dan de maximale pachtopbrengst (€ 2 000). Ook blijkt hieruit dat de effectieve heffing in box 3 in dergelijke gevallen 27% van de pachtprijs bedraagt. Overigens is hierbij nog geen rekening gehouden met heffingvrij vermogen in box 3.

Verpachtersvermogen wordt zodoende tegen een reële waarde in de heffing betrokken. Dat de individueel laatst betaalde pachtprijs soms lager ligt dan de maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond, doet niet af aan het feit dat op grond van de nieuwe berekeningsmethodiek de maximale pachtprijs bij een normale ontwikkeling van de grondbeloning zich op dit niveau zal kunnen bevinden. De hoogst toelaatbare pachtprijs zal dan ook dusdanig zijn dat een voldoende rendement overblijft bij heffing in box 3.

Wat betreft de onderhoudskosten kan worden opgemerkt dat die reeds in de hoogte van het forfaitair rendement zijn verdisconteerd, evenals dat bijvoorbeeld het geval is bij verhuurde woningen die in box 3 in aanmerking worden genomen. Voor zover bij verpachtersvermogen sprake is van een bijzondere waarde-drukkende werking is deze al bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer van dat vermogen in aanmerking genomen.

Er zijn geen andere zwaarwegende redenen, zoals een algemeen maatschappelijk belang, om een vrijstelling van verpachtersvermogen voor box 3 in te voeren.

De leden van de fracties van de SGP en Christenunie vragen verder de vrijstellingen in box 3 voor natuurterreinen en landgoederen in de beschouwing te betrekken.

Hierover kan worden opgemerkt dat deze vrijstellingen, die primair gerelateerd zijn aan het algemeen belang dat gemoeid is met de instandhouding van natuurschoon, geen relatie hebben met het instituut pacht. Naar aanleiding van de aandacht die laatstgenoemde leden vroegen voor de particuliere verpachter van opstallen kan in dit verband nog worden opgemerkt dat de vrijstellingen voor natuurterreinen en landgoederen zich niet uitstrekken tot op die terreinen gelegen opstallen.

## Handelingen I

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): [...] 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 oarmd. 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 tijdspad 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. [...]

[...] Mijn vijfde en laatste punt, voorzitter, 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 versterkt. 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. [...]

De heer **Noten** (PvdA): [...] 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 zijn speculatieve karakteristieken was ontdaan. Wij spreken dan over de jaren vijftig van de vorige eeuw. Sederdien 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 vrucht 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 drie à vier 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 fundamenteën. 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 ondersteunt 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 een 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 van 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 constatering 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 kabinetsstandpunt 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 twaalf 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 Eerste Kamer is een aantal schriftelijke berichten binnengekomen van professor Snijders, die erop gewezen heeft dat er enige 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 professor 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? [...]

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 bedoeld 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 pachtprizen 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 de Pachtwet 1958 in werking trad.

De conclusie mag zijn dat twee landbouwcrisis 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 tweërlei 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 zeventig 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, rechtsverseidenheid 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 hoeft geen ideologische voorstander van liberalisering te zijn om te beseffen dat een te lang krampachtig volgehouden beheersingssysteem dat zich van de grondmarkt-ontwikkelingen 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 pachtvormen 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 betreuenswaardig 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. [...]

[...] 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. Teelpacht 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 professor 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.

De heer **Kox** (SP): [...] 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 overall 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.

Minister **Hirsch Ballin**: Mevrouw de voorzitter. Ik verontschuldigd 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. [...]

[...] 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 Wagemakers 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 Wagemakers 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 Wagemakers 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 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. Het laatste kent op dit punt geen dwingende bepalingen.

Minister **Verburg**: [...] 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 twaalf 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 twaalf 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 dat is 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 teelpacht, 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 al 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 ontplooiën 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 collega 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 effect. 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 aangegeven. 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 natuureservaten. 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 financierings-instrumentarium. 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 verpachte 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 verpachte 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 professor Van Hall. 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 nog deze zomer een nieuw pachtnormenbesluit in het Staatsblad worden gepubliceerd.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): [...] Wat box 3 van de Wet op de 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 er wordt uitgegaan van 4%. 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.

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 verknoot. 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?

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 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 voorstel 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 overigens wat de casus 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, waarna de ander heimelijk die grond onder de Pachtwet tracht te brengen. Niet dat de betrokkene zich daarvan bewust is, want hij staat grond af aan een ander. Als je echter 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.

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 50 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 pachtregime 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 het wetsvoorstel van de 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.

De heer **Kox** (SP): Mevrouw de voorzitter. De heer Wagemakers 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-witpositie 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 dichterbij 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 beklemd 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.

**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. [...]

**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 het rendement waarmee wordt gerekend voor 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

meeegenomen 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 dan wel die overeenkomst te beëindigen. Dat gezegd hebbend, zeg ik dat natuurorganisaties natuurlijk meelopen in de evaluatie van deze Pachtwet. Ten slotte 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.

## **ARTIKEL I**

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuwe titel 5 ingevoegd, luidende:

### **TITEL 5 PACHT**

#### **Handelingen II**

Artikel I wordt zonder stemming aangenomen.

## *AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN*

### **Artikel 311**

**Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling geeft een omschrijving van de pachtovereenkomst. De bepaling verschilt niet materieel van de omschrijving van artikel 1 lid 1 onder d Pachtwet. Dat het kan gaan om «hoeve» en «los land» hoeft in een definitiebepaling niet te worden aangegeven. Zie voor deze begrippen artikel 313. Wel is van belang dat pacht uitsluitend een onroerende zaak kan betreffen.

### **Verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zijn van mening dat pachters en verpachters geen gelijkwaardige partners zijn. Daarom zijn de leden van mening dat er alle aanleiding is om bij wet de bescherming van pachters die afhankelijk zijn van pacht goed te regelen. De leden constateren dat zowel pachters als verpachters in toenemende mate een zakelijke opstelling kiezen en dat steeds vaker gezocht wordt naar meer flexibiliteit in het grondgebruik.

In de voorstellen is het onderscheid tussen hoevepacht en het verpachten van losland geheel verdwenen en gaat het wetsvoorstel uit van korte pacht, korter dan zes jaar, zonder prijsstoetsing en langjarig, langer dan zes jaar, met een prijsstoetsing. De leden maken zich zorgen dat het afschaffen van het onderscheid tussen hoevepacht en pacht van losland de positie van de pachter verslechtert en vragen de regering om sterker te onderbouwen waarom dit onderscheid verdwenen is.

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben opgemerkt dat in de voorstellen het onderscheid tussen hoevepacht en het verpachten van los land geheel is verdwenen. Dat is evenwel niet juist. Dit onderscheid, dat in de huidige Pachtwet is te vinden in artikel 1 lid 1 onder c en in de leden 2-4, keert in het wetsvoorstel ongewijzigd terug in artikel 313. Het onderscheid is, evenals thans, in het bijzonder van belang voor de duur van de pachtovereenkomst, nl twaalf jaren voor een hoeve en 6 jaren voor los land (artikel 325), maar ook bijv. voor de artikelen 395 (pacht van geringe oppervlakten), 396 ((teeltpacht) en 397 (geliberaliseerde pacht) die telkens alleen van toepassing zijn op los land, met dien verstande dat voor deze pachtvormen niet de regel van artikel 313 lid 2 geldt. In deze laatste bepaling wordt bepaald dat hetgeen is voorgeschreven met betrekking tot verpachting van los land (d.w.z. land zonder gebouwen), ook geldt voor de verpachting van landbouwgebouwen zonder land. Omdat deze regel niet past bij de artikelen 395, 396 en 397 is de toepassing ervan in die artikelen uitgesloten. Ook dit komt overeen met het huidige recht, zoals in de memorie van toelichting bij artikel 313 is aangegeven.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 312

**Onder landbouw wordt verstaan, steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

1. Het artikel definieert het begrip landbouw. De omschrijving volgt artikel 1 lid 1 onder b Pachtwet. Uitdrukkelijk is opgenomen dat activiteiten zoals akkerbouw, weidebouw, veehouderij enz. alleen dan als landbouw worden aangemerkt voorzover zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Het bedrijf behoort dus gericht te zijn op landbouw. In het wetsvoorstel is niet reeds sprake van pacht bij vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis, zoals de huidige rechtspraak aanneemt. Zo is het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf, geen pacht, maar huur. Men denke aan de slager die een stuk land huurt om daarop korte tijd het slachtvee te herbergen ten behoeve van zijn slagerij. Er is geen reden om ook in een dergelijk geval het dwingende pachtrecht toe te passen.

2. Niet overgenomen is de bepaling van artikel 1 lid 6 Pachtwet, op grond waarvan de teelt van snelgroeiend bos, in afwijking van de bosbouw in het algemeen, tot de landbouw wordt gerekend. Artikel 1, lid 6 Pachtwet moet worden gezien in het licht van het beleid om akkerbouwers in het kader van het tijdelijk uit productie nemen van bouwland de mogelijkheid te bieden om tijdelijk of blijvend om te schakelen naar bosbouw. Bij tijdelijke omschakeling (de eenmalige teelt van zogenoemd snelgroeiend bos) werd het bouwland nog geacht landbouwgrond te zijn. Met het vervallen van de Regeling stimulering bosuitbreiding op landbouwgronden per 1 januari 2000 bestaat geen behoefte meer aan het ten behoeve van pachters aanmerken van snelgroeiend bos als een vorm van landbouw.

### Verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid zien pacht als een nuttig instrument voor de financiering van agrarische ondernemingen, bij het goed regelen van grondgebruik en bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. De leden verwachten dat ook in de toekomst door een schaalvergroting, functieverandering en innovatie het belang van een goed Pachtstelsel alleen maar toeneemt.

Deze leden zien pacht ook als een belangrijk instrument in het mogelijk maken van flexibel grondgebruik.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vinden dat de regering in voorliggend wetsvoorstel onvoldoende rekening houdt met andere vormen van grondgebruik dan landbouw. In het landelijk gebied zijn verschillende transitieprocessen gaande, die vragen om nieuwe financieringsarrangementen. De leden zouden graag zien dat het nieuwe Pachtstelsel daar een rol in vervult.

De formulering van artikel 312 maakt duidelijk dat het wetsvoorstel voornamelijk uitgaat van agrarisch gebruik van grond en dat de voorstellen passend zijn gemaakt voor een landbouwkundige structuur. De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering of en zo ja hoe andere gebruiksvormen ook in dit wetsvoorstel ingebracht kunnen worden.

Kan de regering nog eens uitleggen waarom de teelt van snelgroeiend bos niet tot een economische/landbouwkundige activiteit gerekend kan worden? In de memorie van toelichting wordt de indruk gewekt dat dit afhangt van een stimuleringsregeling. Dat kan toch nooit de enige reden zijn, vragen de leden van de fractie van de LPF. Wat gebeurt er dan te zijner tijd wanneer akkerbouwers overschakelen op



de teelt van houtachtige gewassen voor vergisting en dergelijke? Is er dan ook geen sprake meer van landbouwkundige activiteiten?

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben de mening uitgesproken dat het wetsvoorstel onvoldoende rekening houdt met andere vormen van grondgebruik dan landbouw. Zij hebben erop gewezen dat in het landelijk gebied verschillende transitieprocessen gaande zijn, die vragen om financieringsarrangementen. Deze leden zouden graag zien dat het nieuwe pachtstelsel daar een rol in vervult. Zij hebben gevraagd of en, zo ja, hoe andere gebruiksvormen dan door landbouw in dit wetsvoorstel ingebracht kunnen worden.

Vooropgesteld moet worden dat de pachtovereenkomst slechts betrekking kan hebben op gebruik van een onroerende zaak of een deel daarvan voor de uitoefening van landbouw. Niet vereist is dat het gebruik strikt tot de uitoefening van landbouw beperkt is. Wanneer het gebruik mede ten doel heeft om tot een verantwoord natuurbeheer te komen of een bepaald landschap in stand te houden, blijft de overeenkomst een pachtovereenkomst in de zin van artikel 311 in verbinding met artikel 312. Daaraan is behoefte omdat ook in deze gevallen aan een redelijke bescherming van de pachter met inachtneming van de belangen van de verpachter behoefte bestaat.

Dit sluit evenwel niet uit dat met betrekking tot het gebruik van grond een langdurige overeenkomst wordt gesloten, die functioneert als een financieringsinstrument, maar waarbij het niet om een pachtovereenkomst gaat. Men kan hier denken aan landschapsparken en recreatiegebieden. Een dergelijke overeenkomst valt onder de omschrijving van huur in artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Daarop zijn derhalve de bepalingen van titel 4 van dat Boek van toepassing, die in belangrijke mate met die betreffende pacht overeenstemmen. Ook hier geldt bijv. De regel dat overdracht van de zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft, de rechten van de gebruiker op de nieuwe eigenaar doet overgaan (artikel 7:226: «koop breekt geen huur»).

Indien het verhuurde geen woning is of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, maar wel betrekking heeft op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, geldt bovendien een zekere bescherming van de huurder ter zake van een vordering tot ontruiming bij het einde van de overeenkomst (artikel 7:230a).

Deze regeling geeft aan de praktijk voldoende armslag om aan de behoefte aan langlopende contracten te voldoen en deze te bezigen als financieringsinstrument, ook voor wat betreft ander gebruik dan voor landbouw. De door deze leden gesignaleerde ontwikkeling, die zich thans nog niet laat overzien, dient de nodige vrijheid te worden gelaten. Het nieuwe pachtrecht dient zich derhalve niet tot dit terrein uit te strekken.

De leden van de LPF-fractie hebben gevraagd waarom de teelt van snelgroeiend bos niet tot een economische/landbouwkundige activiteit gerekend kan worden. Vooropgesteld moet worden dat de huidige Pachtwet oorspronkelijk bosbouw geheel van de regeling uitsloot. In de memorie van toelichting (Kamerstukken II, 1954-1955, 3884, p. 32) wordt dit Aldus gemotiveerd: «Wat de bosbouw betreft, wijken de omstandigheden van het bodemgebruik zozeer van die van de landbouw af, dat de Pachtwet daarvoor niet kan gelden.» Deze motivering geldt nog steeds. Aandacht verdient hierbij dat niet zelden van het verpachte ook bospercelen deel uitmaken zonder dat terzake van die percelen van de uitoefening van bosbouw door de pachter kan worden gesproken. Daarmee wordt rekening gehouden in artikel 313 lid 4 («met inbegrip van de zich daarop bevindende houtopstanden»). Die houtopstanden vallen onder de pachtovereenkomst ook al worden zij niet als zodanig geëxploiteerd. Ook dient te worden bedacht dat, als het om snelgroeiend bos gaat, een tijdelijk gebruik van de grond voor deze vorm van bosbouw niet tot gevolg heeft dat de grond zijn eventueel bij de pachtovereenkomst daaraan gegeven bescherming tot uitoefening van de landbouw verliest. De grond blijft immers beschikbaar voor landbouwdoeleinden, nadat aan de tijdelijke bosbouw een einde is gekomen, zoals ook in de memorie van toelichting bij artikel 312 is aangetekend.

Naderhand is een beleid wenselijk geacht om akkerbouwers in het kader van een tijdelijk uit productie nemen van bouwland de mogelijkheid te bieden tijdelijk of blijvend op bosbouw over te schakelen. Met het oog op dit beleid is de Regeling stimulering bosuitbreiding op landbouwgronden in het leven geroepen waarmee artikel 1 lid 6 Pachtwet verband hield. Inmiddels is geoordeeld dat aan een dergelijk beleid geen behoefte meer bestaat. De voormelde Regeling is per 1 januari 2000 dan ook vervallen. Het voorgaande brengt mee dat ook aan artikel 1 lid 6 Pachtwet geen behoefte meer bestaat.

## Handelingen II

De heer **Waalkens** (PvdA): Ik heb de VVD in het verleden een pleidooi horen houden voor verbreding van de grondslag van de wet, in de vorm van de natuurpacht. U hebt daar nu niets over gezegd. Hoe staat het daarmee?

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Dat pleidooi hebben wij steeds gehouden, en dat doen wij nog. Wij staan nog steeds op het standpunt dat er een verbreding moet komen. Maar ik ken uw amendement op dit punt nog niet.

De heer **Waalkens** (PvdA): Dat is onderweg. [...]

Minister **Veerman** [...] De heer Waalkens stelt in het amendement op stuk nr. 15 een toevoeging aan artikel 312 voor. Daarmee wordt het toepassingsgebied van het dwingende pachtrecht ver buiten de huidige grenzen uitgebreid. Dat dwingend pachtrecht zou ook gaan gelden bij grondgebruik voor recreatie en natuurbeheer. Pachtrecht is in dezen dwingend recht, maar daarvoor is het pachtrecht niet bedoeld. Het dwingende recht geeft daarvoor veel te strakke regels. Bovendien is de omschrijving van de aan artikel 312 toe te voegen zin zo vaag, dat zij in de praktijk naar onze mening moeilijk toe te passen zal zijn. Juist hier is een scherpe grens erg noodzakelijk. Het dwingende pachtrecht vereist door zijn karakter juist een scherpe begrenzing, met het oog op de rechtszekerheid.

Bovendien is het amendement in strijd met de wensen die in de praktijk naar voren worden gebracht, zoals bij andere vormen van grondgebruik. In ons wetsvoorstel is wel degelijk rekening gehouden met de verbreding van activiteiten op het platteland. Ik denk aan natuur en landschap. De heer Waalkens streeft die verbreding ook na. Artikel 397 biedt goede mogelijkheden om flexibele pachtcontracten te sluiten. Voorts wordt de natuurpacht in het wetsvoorstel gehandhaafd. Verder is het mogelijk om voor niet-agrarische doelen grond te huren, maar dan niet met de volle contractvrijheid, die overigens bestaat buiten het dwingende recht van de Pachtwet om. Al die contracten kunnen heel goed dienen om het gebruik van grond voor dat doel te financieren. Ik ontraad het amendement.

De heer **Waalkens** (PvdA): Het is juist de bedoeling om de grondslag en de geest van de Pachtwet te verbreden door de aanpassing van dit artikel en door het dwingend recht erop van toepassing te verklaren. In de toelichting staat dat de doorwerking van het dwingend recht een feitelijke uitvoering van een negatieve pacht is. Het is wel een onderdeel van het Pachtnormenbesluit, maar als dit wordt ingepast in de Pachtwet, die nu alleen een agrarische achtergrond heeft, in het licht van alle transities op het platteland, is het meer dan gerechtvaardigd om de grondslag en de geest van de wet te verruimen. Er moet dan niet alleen worden gefocust op het agrarisch gebruik. Op dat punt blijven wij misschien wat van mening verschillen, maar het is een strategische keuze bij het inzetten van de hervorming van de Pachtwet, om die wet wat breder te maken en het dwingende recht van toepassing te verklaren op de nieuwe functies op het platteland. De continuïteit van het dwingend recht is daarvoor ook nodig, om ze gefinancierd te krijgen vanuit het instrument pacht.

Minister **Veerman**: De heer Waalkens en ik verschillen inderdaad van mening. Hij zegt zelf al dat het ook om het vraagstuk van de zogenaamde negatieve pacht gaat. Op dat punt brengt het wetsvoorstel geen verandering, want het artikel 193 en het huidige artikel 4a van de Pachtwet sluiten negatieve pacht uit. Het is niet toegestaan dat de vergoeding die de pachter krijgt voor zijn werkzaamheden om bijvoorbeeld

natuurwaarden van het verpachte in stand te houden de pachtprijs zou overtreffen. Dan zou een negatieve pacht ontstaan. Die regel dient om zeker te stellen dat het pachtrecht inderdaad van toepassing is.

Ik herhaal nog eens dat er behoefte is aan een scherpe grens. Als de vergoeding voor andere werkzaamheden hoger is dan de pachtprijs, is er geen pacht, maar kan er wel sprake zijn van huur. Daarin is men volledig vrij. Het amendement draagt niet bij aan de versterking van de positie van degene die huurt, omdat er volstrekte contractvrijheid is. Ik denk dat de heer Waalkens en ik met gescheiden opvattingen het leven voortzetten.

De heer **Waalkens** (PvdA): Morgen wordt het vanzelf weer licht. Bij huurovereenkomsten is het contractrecht van toepassing. Dat kan ook heel dwingend beperkingen hebben. Het gaat mij om continuïteit voor de nieuwe functies op het platteland, vanuit het dwingende recht van de Pachtwet. Dat kan natuurlijk resulteren in een negatieve pacht, want constructies als loonwerk en het uitbesteden van werk zijn dan niet mogelijk. Dat willen wij ook niet.

Minister **Veerman**: Ik heb niets aan mijn eerdere toelichting toe te voegen, ik denk dat deze kwestie alleen kan worden opgelost met een uitspraak van de Kamer. De regering ontraadt de Kamer dus, dit amendement aan te nemen.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Dat is duidelijk, maar voor de zekerheid wil ik er nog even een bevestiging van horen dat het nu mogelijk is om ook recreatie, natuurbeheer en zorg onder de pacht te brengen. De minister zegt dat onder deze Pachtwet niet alleen landbouwkundig gebruik mogelijk is.

Minister **Veerman**: Nee, dat zeg ik niet.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): U zegt dat recreatie mogelijk is, maar ook natuur.

Minister **Veerman**: Nee, niet alles. Natuurpacht is ook nu al mogelijk, en dat is gehandhaafd. En het is ook mogelijk om voor niet-agrarische doelen grond te huren. Met die term is het duidelijk dat het daarbij niet om pacht gaat. Dat is nu juist het verschil tussen de heer Waalkens en mij; ik zeg dat pacht juist niet op al die andere functies van toepassing is.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Maar het geldt dus expliciet wel voor natuur?

Minister **Veerman**: Juist!

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Goed, dat is voor onze fractie belangrijk. En u zegt verder dat wij niet kunnen gaan werken met negatieve pacht, maar het kan toch niet zo zijn dat boeren die grond van bijvoorbeeld Staatsbosbeheer pachten, daarvoor dan een zeer geringe vergoeding krijgen. Zij verdienen een echte vergoeding daarvoor. Nu zegt u dat het dan huur wordt, maar dat wil er bij mij niet in. Ik vind dat er dan nog steeds sprake is van pacht, maar de agrariër moet dan wel een goede vergoeding krijgen, opdat hij uiteindelijk wellicht een positief resultaat kan boeken.

Minister **Veerman**: Wij moeten twee dingen uit elkaar houden: de overeengekomen pachtprijs en de vergoeding die wordt genoten. De heer Waalkens wil met zijn amendement dat het dwingend recht wordt, als er per definitie al sprake is van negatieve pacht. Daar verzet ik mij tegen. [...]

Minister **Donner** [...] Het volgende merk ik op in aanvulling op de reactie van de minister van Landbouw op de opmerkingen van de heer Waalkens die hebben geleid tot het amendement op stuk nr. 15. Nog los van de vraag naar de wenselijkheid ervan uit het oogpunt van beleid, moet ik erop wijzen dat de terminologie "maatschappelijke functies in het kader van de verbreding van landbouw" van zodanige aard is dat deze niet hanteerbaar kan zijn in een systeem waarbij de pacht dwingend recht omvat. Dat veronderstelt immers dat het toepassingsbereik van de bepalingen duidelijk afgebakend moet zijn. Dat is het bij de pacht voor

agrarische bestemming en dat is het ook bij het natuurrecht, maar de formulering "verbreding van landbouw" biedt die duidelijkheid niet. Uiteraard is het altijd mogelijk dat in de toekomst een duidelijk afgebakende praktijk ontstaat waarbij voor de bescherming van degene die de activiteit ontwikkelt, gelijke overwegingen gelden als bij de landbouw, maar op dat moment zal de wetgever die keuze moeten maken. De logica van de pacht is uiteraard gelegen in de aard van de landbouw, in de lange tijd die nodig is om landbouwgronden tot ontwikkeling te brengen en de rechtvaardigheid om bescherming te bieden aan degene die dat heeft gedaan. Dat is de oorsprong van het pachtrecht. De vraag is of voor ieder van de functies in het kader van de verbreding van de landbouw diezelfde overwegingen gelden.

Zolang het karakter van de onderneming agrarisch blijft – een zorgboerderij blijft bijvoorbeeld een boerderij, maar verleent ook zorg – blijft de pacht daarop van toepassing vanwege het agrarische karakter van de boerderij. De zorg is dan enkel een functie die in het kader daarvan wordt geregeld. Zou het een pretpark worden, ook al is dat op landbouwgrond, dan is er geen reden om dezelfde bescherming van de pacht te geven. Ik zeg uitsluitend uit overwegingen van juridische aard dat een terrein afgebakend moet worden als het gaat om dwingendrechtelijke bepalingen.

De heer **Waalkens** (PvdA): Wij hebben gezocht naar terminologie die aansluit bij onze wens om de grondslag en de geest van de wet iets te verbreden. De minister zegt dat de genoemde terminologie in de wetgeving onvoldoende zekerheid biedt. Wij zullen eens moeten bekijken of wij dat op een andere manier vorm kunnen geven. Ik hecht er erg aan om de verbreding niet uit te sluiten. Dat was de bedoeling van onze interventie.

Minister **Donner**: De wet sluit die niet uit. Die is nu ook al mogelijk voor de natuurlandbouw. Uitbreiding daarmee is mogelijk op het moment dat wij een duidelijk afgebakende activiteit voor ogen hebben waarop dezelfde motieven van toepassing zijn. Dan is het op ieder moment mogelijk om het eronder te brengen, maar dat zal de wetgever dan moeten beslissen. Nu staat mij voor ogen dat een activiteit "automatisch kan aanslibben". Dat is te onbepaald en zal in rechte tot eindeloze geschillen aanleiding geven: past dit nog wel in het natuurlijke karakter of niet en hoe moet de afbakening dan plaatsvinden?

De heer **Waalkens** (PvdA): Als wij kunnen komen tot een terminologie om datgene wat wij beogen, te laten neerslaan in een amendement, bent u daar dan ontvankelijk voor?

Minister **Donner**: Ik ben op ieder moment bereid mee te werken aan een amendement, als duidelijk is welke concrete activiteiten u voor ogen hebt. De primaire beleidsoverweging is dat voor die activiteiten dezelfde argumenten gelden om dit te beschermen. De motieven voor pacht en voor de pachtbescherming zijn dat er een langdurige investering moet worden gepleegd om de waarde van de grond tot ontwikkeling te brengen die dan ook beschermd moet worden en niet na de investering moet toevallen aan de verpachter. De pacht blijft primair berusten op het agrarisch karakter. Het agrarisch bedrijf blijft overeind als basis voor de pacht, zolang het gaat om een verbreding van activiteiten binnen het kader van een agrarisch bedrijf. Praktisch komt het op hetzelfde neer. [...]

De **voorzitter**: Ik deel mede dat het lid Waalkens het amendement op stuk nr. 15 intrekt.

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Amendement van het lid Waalkens**

Aan artikel 312 wordt onder vervanging van de punt aan het slot door een puntkomma de volgende zinsnede toegevoegd: maatschappelijke functies in het kader van de verbreding van de landbouw.

## **Toelichting**

Pacht is een essentieel instrument in de financiering en continuïteit van grondgebruik op het platteland. De aanpassing van het pachtstelsel moet dan ook aansluiten bij veranderingen binnen en buiten de agrarische sector. Het voorliggende voorstel houdt onterecht geen rekening met de verbreding van activiteiten op het platteland.

Dit amendement maakt het mogelijk dat in de pachtovereenkomst afspraken worden vastgelegd over gebruik van grond in het kader van de verbreding van de landbouw, waaronder recreatie, natuurbeheer en zorg, waarvoor in de pachtovereenkomst een vergoeding kan worden vastgesteld in de vorm van negatieve pacht.

Waalkens

## **Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I**

### **Bedrijfsmatige uitoefening landbouw**

In art. 312 van het wetsvoorstel wordt de eis gesteld dat de landbouw bedrijfsmatig dient te worden uitgeoefend. Een overeenkomst strekkend tot niet-bedrijfsmatig agrarisch gebruik is, wanneer het wetsvoorstel tot wet is verheven, geen pachtovereenkomst maar een huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 e.v. BW. In zijn artikel in WPNR van 22 april 2006, nr. 6663 «Het wetsvoorstel Pacht; een «nieuwe» titel in het BW?» werpt prof. mr. G.M.F. Sniijders de vraag op of de grens tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig uitgeoefende activiteiten volstrekt helder is. Gaat het om het antwoord op de vraag of de gebruiker zijn hoofdfunctie in de landbouw heeft? Of is de bewerkte oppervlakte doorslaggevend, dan wel het aantal gehouden dieren? Wat is het onderscheidend criterium? Graag vernemen de leden van de VVD-fractie een reactie van de ministers.

## **Memorie van antwoord I**

### **Bedrijfsmatige uitoefening landbouw**

De leden van de VVD-fractie hebben naar aanleiding van het artikel van G.M.F. Sniijders de vraag aan de orde gesteld of de in artikel 313 getrokken grens tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig uitgeoefende activiteiten volstrekt helder is. Zij stelden met name de volgende vragen. Gaat het om het antwoord op de vraag of de hoofdgebruiker zijn functie in de landbouw heeft? Of is de bewerkte oppervlakte doorslaggevend dan wel het aantal gehouden dieren? Wat is het onderscheidend criterium?

Voorop moet worden gesteld dat artikel 312 als eis stelt dat het moet gaan om landbouw in de daar aangegeven zin «steeds voor zover bedrijfsmatig» uitgeoefend. De bedoeling is daarmee afstand te nemen van de regel dat het dwingende, goeddeels op bescherming van de pachter gerichte pachtrecht reeds van toepassing is op de enkele grond dat sprake is van «vruchttrekking met een economisch oogmerk, van meer dan ondergeschikte betekenis», waaronder ook activiteiten kunnen vallen die uit pure liefhebberij worden uitgeoefend, zij het dat zij geld opleveren, of die niet meer dan een zekere bijverdienste verschaffen.

De thans in artikel 312 gebezigde term «bedrijfsmatig» houdt in dat sprake moet zijn van een «agrarische onderneming». Daarvoor is nodig dat sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van de landbouw. Dat sluit weliswaar niet uit dat de gebruiker andere, wellicht belangrijke inkomsten heeft uit andere activiteiten, maar dan moeten wel de activiteiten ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. Dat de gebruiker «zijn hoofdfunctie buiten de landbouw heeft», kan een belangrijke aanwijzing zijn dat geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw, in het bijzonder wanneer als gevolg daarvan de agrarische activiteiten wegens hun geringe omvang slechts als liefhebberij of bron van bijverdienste kunnen worden beschouwd. Bedacht moet daarbij worden dat uit artikel 347, evenals uit het huidige artikel 25 Pachtwet, volgt dat de pachter verplicht is tot persoonlijk gebruik van het verpachte. Ook «het aantal

gehouden dieren» en de omvang van de «bewerkte oppervlakte» kunnen relevante aanwijzingen opleveren, ook hier in samenhang met de vraag of sprake is van meer dan liefhebberij of een bron van bijverdienste.

Dat de activiteiten van een onderneming ten dele agrarisch van aard zijn en ten dele gericht op bijv. natuurbeheer, staat er niet aan in de weg dat deze activiteiten, voor zover agrarisch, neerkomen op bedrijfsmatig uitgeoefende landbouw; men zie de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 2005-2006, 30 448, nr. 8) bij het onderhavige artikel. Hetzelfde geldt in geval een agrarische onderneming mede functioneert als bijv. een sociale werkplaats.

### **Artikel 313**

- 1. Een hoeve is een complex bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land, dienende tot de uitoefening van de landbouw.**
- 2. Hetgeen in deze titel is bepaald met betrekking tot los land, geldt mede met betrekking tot een of meer gebouwen of gedeelten daarvan, welke dienen tot de uitoefening van de landbouw.**
- 3. Indien echter tussen dezelfde partijen bij één overeenkomst los land en bij een andere overeenkomst een of meer gebouwen of gedeelten daarvan zijn verpacht, worden de bepalingen omtrent verpachting van hoeven op beide overeenkomsten van toepassing met ingang van het tijdstip waarop de laatste van beide overeenkomsten is gesloten.**
- 4. Onder hoeve en los land worden begrepen de daarbij behorende, niet tot de uitoefening van de landbouw dienende gronden met inbegrip van de zich daarop bevindende houtopstanden.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de omschrijving van artikel 1 lid 1 onder c en de leden 2, 3 en 4 van de Pachtwet. De terminologie van de Pachtwet wordt dus in titel 7.5 gehandhaafd, ook voor wat betreft hoeven en los land. De in artikel 1 lid 2 Pachtwet opgenomen zinsnede «behalve voor de toepassing van de artikelen 58 en 70f» keert niet in enigerlei vorm in artikel 313 lid 2 terug. Deze uitzondering op artikel 313 lid 2 is opgenomen in de opsommingen in het eerste lid van de artikelen 395, 396 en 397, de opvolgers van de artikelen 58 en 70f Pachtwet. De artikelen 395, 396 en 397 zijn derhalve alleen van toepassing op los land zonder gebouwen.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 314**

**In deze titel wordt onder pleegkind verstaan degenen die duurzaam als eigen kind is onderhouden en opgevoed.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling bevat de omschrijving van «pleegkind» in artikel 1 lid 1 onder e van de Pachtwet.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 315**

**Op de omvang van het gepachte dat langs een water ligt, zijn de artikelen 29 en 34 van Boek 5 van toepassing, tenzij de verpachter aan een vastlegging van de grens overeenkomstig de artikelen 30 tot en met 32 van Boek 5 is gebonden.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel regelt de omvang van het verpachte ingeval dit aan het water ligt. Het artikel komt overeen met artikel 21 Pachtwet. Het artikel verklaart de bepalingen uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek over omvang van eigendom aan het water van overeenkomstige toepassing. Kort gezegd is de oeverlijn de grens, tenzij bij notariële akte of door de rechter een andere grens is vastgelegd.

### **Advies Raad van State en nader rapport**

**Bijlage bij het advies van de Raad van State betreffende no. W03.05.0414/I met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.**

In artikel 315 «overeenkomstige» laten vervallen.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 316**

- 1. Het recht van de pachter op de vruchten van de gepachte zaak is een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5.**
- 2. Het recht van de pachter op de vruchten omvat de bij het einde van de pacht nog te velde staande vruchten, tenzij bij ontbinding van de overeenkomst door de rechter anders wordt bepaald.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De pacht zal meebrengen dat de pachter recht heeft op de vruchten van het gepachte. Met deze bepaling wordt geregeld dat de pachter bij oogst eigenaar wordt van de vruchten van het gepachte. In de Pachtwet ontbrak een dergelijke bepaling. De bepaling is ontleend aan de eerste zin van artikel 7:202 BW betreffende huur en beoogt a contrario argumenten te voorkomen. De tweede zin van artikel 7:202 – een regeling voor burgerlijke vruchten – is bij pacht niet nodig.

Wel is een tweede lid opgenomen dat buiten twijfel stelt dat het recht op de vruchten mede de vruchten betreft die bij het einde van de pacht nog te velde staan. De afgaande pachter heeft het recht op die vruchten, omdat zij door zijn activiteiten zijn verkregen. Met dit tweede lid wordt een in de praktijk levend beginsel gecodificeerd. De bepaling is evenwel van aanvullend recht, nu zij niet in de opsomming van dwingende bepalingen

in artikel 399 lid 1 is opgenomen. Uit de pachtovereenkomst kan derhalve anders voortvloeien. Voor wat

betreft de verplichting voor de opkomende pachter tot het toelaten van het inoogsten van deze vruchten, wordt verwezen naar artikel 360.

Het uitgangspunt dat een pachter de vruchten van het gepachte moet kunnen oogsten leidt er in de rechtspraak toe dat de rechter een verzoek om ontbinding van de pachtovereenkomst meestal toewijst tegen een datum die ligt na de periode waarin de te velde staande vruchten kunnen worden geoogst. Ontbinding tegen die datum betekent dat de pachter gedurende de oogst aan de verpachter de pachtprijs verschuldigd blijft. Onder omstandigheden moet het echter mogelijk zijn om bij toewijzing van een vordering tot ontbinding in verband met bijzondere omstandigheden de voormalige pachter de toegang tot het verpachte te ontzeggen. Gedacht kan worden aan extreme situaties, bijvoorbeeld het geval waarbij de pachter tegen de verpachter geweld heeft gebruikt. Een recht van de voormalige pachter op de vruchten zou complicerend werken, indien ontbinding met onmiddellijke ingang gerechtvaardigd is. In dat geval dient de rechter bevoegd te zijn om bij ontbinding te bepalen dat geen recht bestaat op de te velde staande vruchten. Met het tweede lid wordt niet beoogd een wijziging aan te brengen in vaste rechtspraak waarbij ontbinding wegens wanprestatie wordt toegewezen tegen een datum na afloop van de oogstperiode.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### *AFDELING 2 VORM VAN DE PACHTOVEREENKOMST*

#### **Artikel 317**

- 1. De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en die tot beëindiging van een pachtovereenkomst moeten schriftelijk worden aangegaan.**
- 2. Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is aangegaan, kan de meest gereede partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen.**
- 3. In het in het vorige lid bedoelde geval legt de rechter de overeenkomst schriftelijk vast met dien verstande dat nietige bedingen, zoveel mogelijk overeenkomstig de bedoelingen van partijen, in overeenstemming worden gebracht met de wet.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat 1) in het eerste lid in plaats van “overeenkomst” “overeenkomst” stond en 2) een vierde lid was opgenomen, luidende: Op de aldus schriftelijk vastgelegde overeenkomst past de grondkamer de artikelen 319 en 320 ambtshalve toe.

#### **Memorie van toelichting**

In dit artikel zijn de bepalingen betreffende de vorm van de pachtovereenkomst overzichtelijkshalve samengebracht in één bepaling. Het eerste lid bevat de bepaling van artikel 2 lid 1 van de Pachtwet. Het tweede en derde lid bevat de bepalingen van artikel 11 leden 1 en 2 van de Pachtwet. Aldus wordt mogelijk gemaakt de bepalingen betreffende goedkeuring van de pachtovereenkomst door de grondkamer samen te brengen in een afzonderlijke derde afdeling. Daarmee wordt de indeling verlaten van de huidige tweede paragraaf van de Pachtwet, waarin bepalingen betreffende vorm en goedkeuring zijn samengebracht met een aantal andere bepalingen die noch op de vorm, noch op de goedkeuring zien, maar op de pachtprijzen (artikel 3-4a Pachtwet) en op buitensporige verplichtingen (artikel 5 lid 10).

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.



## **Reparatiewet**

Lid 4 van artikel 317 vervalt.

## **Memorie van toelichting reparatiewet**

In artikel 317 is per abuis een vierde lid, dat is ontleend aan artikel 11 lid 3 Pachtwet, opgenomen waarvan de inhoud reeds voorkomt in artikel 321 lid 4, welke bepaling overeenstemt met artikel 8 Pachtwet.

## *AFDELING 3 GOEDKEURING VAN DE PACHTOVEREENKOMST*

### **Memorie van toelichting**

In deze afdeling zijn alle bepalingen betreffende goedkeuring van de pachtovereenkomst door de grondkamer samengebracht en in een logischer volgorde geplaatst dan in de huidige Pachtwet is geschied.

### **Artikel 318**

1. **De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en die tot beëindiging van een pachtovereenkomst behoeven de goedkeuring van de grondkamer.**
2. **Ten aanzien van de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst vervalt het vereiste van goedkeuring door de feitelijke uitvoering van de overeenkomst.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de bepalingen van artikel 2, tweede en derde lid, Pachtwet. Het ligt voor de hand deze bepaling voorop te stellen.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 319**

1. **De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij:**
  - a. **de overeengekomen pachtprijs dan wel de vergoeding, daarbij in aanmerking genomen de verdere inhoud van de overeenkomst, hoger is dan ingevolge het bepaalde krachtens de artikelen 327 lid 1 en 327 lid 3 onderscheidenlijk 393 is toegelaten;**
  - b. **de overige verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd;**
  - c. **de overeenkomst zou leiden tot een ondoelmatige verkaveling of een ondoelmatige ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning;**
  - d. **de overeenkomst, indien deze betrekking heeft op land, dat begrepen is geweest in een ruil- of herverkaveling of dat gelegen is in de IJsselmeerpolders, zou leiden tot:**

- 1°. een verkaveling of een ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning, die minder doelmatig is dan de bestaande;
  - 2°. een geringere dan de bestaande bedrijfsgrootte;
  - e. door de overeenkomst algemene belangen van de landbouw zouden worden geschaad; de grondkamer is onder meer bevoegd als schadelijk voor de algemene belangen van de landbouw aan te merken overeenkomsten, welke zouden leiden tot:
    - 1°. een zo geringe bedrijfsgrootte, dat de ondernemer zijn volledige arbeidskracht op het bedrijf niet produktief kan maken;
    - 2°. gebruik van het land ter verkrijging van neveninkomsten, anders dan voor zelfvoorziening;
    - 3°. vergroting van een bedrijf, waarvan uitbreiding voor de ondernemer niet van overwegende betekenis is, terwijl in de nabijheid een of meer kleine bedrijven uitbreiding behoeven;
  - f. de overeenkomst bepalingen bevat, welke in strijd zijn met deze titel.
2. Indien de pachtovereenkomst zou leiden tot een van de in het eerste lid, onder c, d en e genoemde gevolgen, kan de grondkamer haar goedkeuring verlenen, wanneer weigering op grond van bijzondere omstandigheden onredelijk zou zijn of zou indruisen tegen het landbouwbelang. Indien de pachtovereenkomst zou leiden tot een van de in lid 1, onder d, genoemde gevolgen, kan de grondkamer voorts haar goedkeuring verlenen, wanneer omstandigheden, gelegen in de persoon van de verpachter, de goedkeuring in het belang van een verantwoorde bedrijfsvoering wenselijk maken.
  3. Het bepaalde in lid 1 onder c en onder e met betrekking tot het gestelde onder 1°, 2° en 3° blijft buiten toepassing bij overeenkomsten met echtgenoten of geregistreerde partners, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, pleegkinderen en medepachters.
  4. Bij de toetsing van de overeenkomst aan het bepaalde in lid 1, onder e, mag de grondkamer niet letten op de persoon van de pachter.
  5. Het bepaalde in lid 1, onder c en d en onder e met betrekking tot het gestelde onder 1°, 2° en 3°, blijft buiten toepassing, indien uit een verklaring van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarin het land is gelegen, blijkt dat dit is opgenomen in een goedgekeurd bestemmingsplan en daarbij een niet tot de landbouw betrekkelijke bestemming heeft gekregen.
  6. Voor de geldigheid van bepalingen, welke in strijd met de wet zijn, kan op de goedkeuring van de overeenkomst door de grondkamer geen beroep worden gedaan.
  7. Het in de voorgaande leden bepaalde vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat 1) in het eerste lid onder f in plaats van “deze titel” “deze wet” stond, 2) in het eerste lid onder a in plaats van “327 lid 3” “327 lid 2” stond en 3) in het eerste lid onder a in plaats van “393” “394” stond.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat vervolgens de normen voor de goedkeuring, die nu zijn te vinden in artikel 5 leden 1-7 pachtwet.

## Handelingen II

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Een andere vraag is, waarom in het voorgestelde artikel 319 de landbouwkundige toetsing is gehandhaafd. Waarom eigenlijk? Ik citeer hier uit het commentaar op de Pachtwet van Houwing/Heisterkamp (artikel 5, nr. 200): "De verwachting dat er van de landbouwkundige toetsing van de pachtovereenkomst weinig terecht zou komen, is inmiddels ten volle bewaarheid. Het hele onzinnige ingewikkelde stel regels van artikel 5 is al volkomen een dode letter gebleken." Wat is de reactie van de minister op deze constatering van deskundigen? [...]

Minister **Veerman** [...] De heer Van der Vlies heeft nog gevraagd hoe het zit met de landbouwkundige toetsing, waarbij artikel 319 de parallel is van artikel 5 van de Pachtwet. Hij zet vraagtekens bij de merites van de manier waarop de landbouwkundige toetsing in de loop der jaren is toegepast. Daar kun je over discussiëren, maar daar gaat het eigenlijk niet om, want het is een onderdeel van het totaalpakket aan afspraken over de nieuwe pachtregeling dat de bestaande Pachtwet, afgezien van wijziging in het regime van eenmalige pacht en verbeteringen in het systeem en dergelijke, als zodanig naar het Burgerlijk Wetboek wordt overgeheveld. En daar hebben wij ons keurig aan gehouden.

Verder blijft reguliere pacht sowieso van belang bij bestaande pachtrelaties. En natuurlijk zal er in de praktijk veel gebruik gemaakt worden van de nieuwe vorm, er is immers een duidelijke roep om de nu voorgestelde nieuwe pachtvorm. Deze wens uit de praktijk wordt nu gehonoreerd. Ik verwacht dat er behoefte zal blijven bestaan aan meer langdurige en bestendige pachtrelaties, zoals de uit de reguliere pachtovereenkomst voortvloeiende. In de praktijk zal blijken hoe dit zijn beslag zal krijgen. [...]

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Handelingen I

Minister **Hirsch Ballin**: [...] Over de verschrijvingen in artikel 7:319, eerste lid en in artikel 1019j, onder 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering heeft professor Sniijders 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 e 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. [...]

## Reparatiewet

In artikel 319 lid 1 onder a wordt "327 lid 2" vervangen door "327 lid 3" en wordt "394" vervangen door: 393.

## Memorie van toelichting reparatiewet

Het betreft hier evidente verschrijvingen, die niet kunnen leiden tot verkeerde toepassing van de wet. Dat het hier inderdaad om evidente verschrijvingen gaat volgt uit de strekking van artikel 319 lid 1, 327, 391, 395 en 396 BW om bij de inhoud van resp. de artikelen 5 lid 1 onder a, 3, 4, 70d, 58 en 70f leden 1–4 Pachtwet zo veel mogelijk aan te sluiten. In artikel 1019j Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering volgt dit uit de strekking om 128–129 Pachtwet ongewijzigd over te nemen.

## Artikel 320

1. **Indien de grondkamer haar goedkeuring aan de pachtovereenkomst of aan de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst onthoudt,**

wijzigt zij de overeenkomst op het punt of de punten, welke in verband met het bepaalde in artikel 319 lid 1, de goedkeuring verhinderen, of vernietigt zij haar.

2. De door de grondkamer gewijzigde overeenkomst geldt als een tussen partijen aangegane en goedgekeurde overeenkomst. In geval van wijziging in verband met het bepaalde in artikel 319 lid 1, onder c, d en e, alsmede in geval van vernietiging regelt de grondkamer zo nodig de gevolgen.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel regelt de bevoegdheid van de grondkamer de overeenkomst hetzij te wijzigen, hetzij nietig te verklaren. De bepaling komt overeen met artikel 6 Pachtwet.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

#### **Artikel 321**

1. Ieder der partijen is verplicht de pachtovereenkomst of de overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst binnen twee maanden, nadat zij is aangegaan, aan de grondkamer ter goedkeuring in te zenden.
2. Ieder der partijen is verplicht de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst binnen twee maanden nadat zij is aangegaan, aan de grondkamer ter goedkeuring in te zenden.
3. Zodra een der partijen aan de verplichting heeft voldaan, is die van de andere partij vervallen.
4. Op de ingevolge artikel 317 lid 3 schriftelijk vastgelegde overeenkomst past de grondkamer de artikelen 319 en 320 ambtshalve toe.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de verplichtingen van de partijen bij de overeenkomst om deze ter goedkeuring aan de grondkamer toe te zenden. De leden 1-3 van de bepaling komen overeen met artikel 8 Pachtwet. Het vierde lid komt overeen met artikel 11 lid 3 Pachtwet. Bij deze laatste bepaling zie men ook het voorgestelde artikel 1019t WBRv., overeenkomend met artikel 144 leden 2 en 3 Pachtwet.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

#### **Artikel 322**

1. Wanneer niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 321 lid 1 kan de verpachter, zolang de pachtovereenkomst door de grondkamer niet is goedgekeurd, niet een rechtsvordering tot betaling van de pacht prijs tegen de pachter instellen en geldt de pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd, zonder dat zij door een van de partijen kan

worden opgezegd; wordt de goedkeuring verleend, dan gaat de in artikel 325 bedoelde duur in bij de aanvang van het pachtjaar, volgende op dat, waarin de overeenkomst is ingezonden.

2. De grondkamer is bevoegd op verzoek van een partij in bijzondere gevallen bij de goedkeuring te bepalen, dat de in artikel 325 bedoelde duur op een eerder tijdstip ingaat.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel, dat overeenkomt met artikel 9 van de Pachtwet, bevat de sanctie, wanneer ter zake van een door partijen gesloten pachtovereenkomst niet aan de verplichting van artikel 321 lid 1 is voldaan.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

#### **Artikel 323**

1. Aan een overeenkomst tot wijziging of – voorzover die niet reeds feitelijk is uitgevoerd – aan een overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst, die nog niet door de grondkamer is goedgekeurd, zijn partijen slechts in zoverre gebonden, dat zij niet eenzijdig kunnen terugtreden.
2. Indien de overeenkomst niet binnen twee maanden, nadat zij werd aangegaan, ter goedkeuring is ingezonden, is de grondkamer bevoegd haar te doen ingaan op een later tijdstip dan werd overeengekomen, doch uiterlijk op het tijdstip van inzending.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel dat overeenkomt met artikel 10 Pachtwet, bevat de sanctie, wanneer niet aan de verplichting van artikel 321 leden 1 en 2 is voldaan ter zake van de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

#### **Artikel 324**

1. Zij die voornemens zijn met elkaar een pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst aan te gaan, zijn bevoegd een ontwerp-pachtovereenkomst, onderscheidenlijk een ontwerp-overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst ter goedkeuring aan de grondkamer in te zenden.
2. De grondkamer beoordeelt de ontwerp-overeenkomst met toepassing van artikel 319 leden 1 tot en met 5; zij kan haar goedkeuring afhankelijk stellen van wijzigingen, welke zij in verband met het bepaalde in artikel 319 lid 1 nodig oordeelt.

3. Indien binnen twee maanden, nadat de grondkamer of de Centrale Grondkamer een ontwerp-pachtovereenkomst of een ontwerp-overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst heeft goedgekeurd, een overeenkomst wordt ingezonden, die gelijk is aan de ontwerp-overeenkomst, zoals deze werd goedgekeurd, is de grondkamer tot goedkeuring gehouden.
4. Op het verzoek tot goedkeuring van een ontwerp-pachtovereenkomst kan niet meer worden beslist, nadat de daarin als pachter genoemde persoon als zodanig op het goed is toegelaten.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat een bijzondere procedure voor het geval partijen, voordat zij een pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging daarvan sluiten, zich zekerheid willen verschaffen ter zake van de vraag of de grondkamer, als die overeenkomst tot stand komt, bereid zal zijn deze goed te keuren. Deze bijzondere regeling die overeenkomt met artikel 7 Pachtwet, is aan het slot van de onderhavige afdeling geplaatst.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## *AFDELING 4 DUUR VAN DE PACHTOVEREENKOMST*

### **Artikel 325**

1. De pachtovereenkomst geldt voor een bepaalde tijd. Deze tijd bedraagt twaalf jaren voor een hoeve en zes jaren voor los land.
2. Een pachtovereenkomst kan voor een langere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld.
3. Een pachtovereenkomst kan voor een kortere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld. De kortere duur behoeft de goedkeuring van de grondkamer, welke hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst, hetzij bij de toetsing daarvan kan worden verleend.
4. De grondkamer verleent haar goedkeuring aan de kortere duur alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en indien de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Zij vermeldt in haar beschikking de reden van haar goedkeuring. Als bijzondere omstandigheden worden niet beschouwd beperkingen, aan de verpachter door derden opgelegd.
5. De pachtovereenkomst die geldt voor de duur van ten minste twaalf jaren voor een hoeve en ten minste zes jaren voor los land, wordt telkens van rechtswege met zes jaren verlengd.
6. Heeft de grondkamer een kortere termijn goedgekeurd, dan vindt geen verlenging van rechtswege plaats, maar kan de rechter op vordering van de pachter de overeenkomst verlengen voor een door de rechter vast te stellen periode op de grond dat de bijzondere omstandigheden, bedoeld in lid 4 zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet meer kunnen voordoen. De vordering moet worden ingesteld binnen

een daartoe door de grondkamer in haar beschikking vastgestelde termijn. Op de verlengde overeenkomst is lid 5 van toepassing.

7. Heeft de grondkamer een termijn van een jaar of korter goedgekeurd, dan vindt geen verlenging plaats.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het vijfde lid in plaats van tweemaal “ten minste” “tenminste” stond.

### Memorie van toelichting

De eerste vier leden komen overeen met artikel 12, leden 1 tot en met 4, Pachtwet; de leden 5 tot en met 7 komen overeen met de huidige artikelen 36 lid 1 en 37 Pachtwet, zij het in een enigszins aangepaste redactie. In lid 6, tweede zin, is tevens artikel 12 lid 5 Pachtwet verwerkt.

Artikel 12 Pachtwet vormt de enige bepaling van de vierde paragraaf van Hoofdstuk I Pachtwet (Duur van de pachtovereenkomst). Ook de regeling van de verlenging in artikel 325 leden 5 tot en met 7 betreft in wezen de duur van de overeenkomst. Zij zijn daarom hier ondergebracht.

Zoals hierna bij de artikelen 367-372 nog zal worden uiteengezet is de verlenging door de pachtkamer ingevolge de artikelen 36-42 Pachtwet vervangen door een technisch anders ingeklede regeling, die verlenging van rechtswege tot uitgangspunt neemt en beëindiging van de overeenkomst door opzegging mogelijk maakt. Men zie in het bijzonder punt 4 bij de artikelen 367-373 en ook artikel 371 lid 2, dat bij de regeling van artikel 325 leden 4 en 5 tot en met 7 aansluit voor een kortere termijn dan de wettelijke termijn wordt voortgezet.

### Handelingen II

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Dan een derde vraag. Artikel 325 voorziet net als het huidige artikel 12, eerste lid, Pachtwet, in de mogelijkheid de Grondkamer te verzoeken vanwege bijzondere omstandigheden goedkeuring te verlenen aan een pachtovereenkomst voor een kortere dan de wettelijke duur. Het is de vraag of aan deze mogelijkheid nog wel behoefte bestaat gelet op het stelsel van eenmalige pachtovereenkomsten. [...]

Minister **Donner** [...] De heer Van der Vlies vroeg of de mogelijkheden van het vierde en het zesde lid van artikel 325 niet overbodig zijn, namelijk dat er een pacht voor een kortere termijn dan twaalf of zes jaar wordt gesloten. Deze zijn om twee redenen niet overbodig. De eerste is de motivering die de minister van Landbouw heeft gegeven. De tweede is dat deze oplossing een compromis biedt door onderscheid te maken tussen pacht van een hoeve en van losse grond. Als de argumentatie van de heer Van der Vlies steekhoudend zou zijn, zou deze betrekking hebben op de pacht van losse grond voor minder dan zes jaar, maar niet voor de pacht van een hoeve. Het kan heel wel zijn dat er een weg is gepland, maar dat de boerderij gedurende een aantal jaren blijft staan. Dan kan onder het vierde lid pacht worden gegeven voor een beperkte periode. Deze kan worden verlengd, als de weg pas later wordt gerealiseerd, zoals wel vaker gebeurt in Nederland. Ik geef maar een praktisch voorbeeld van waar deze bepaling voor nodig is.

Een andere vraag is of titel 7.5 een dode letter zal worden na de liberalisering. Los van de argumenten die de minister van Landbouw heeft gegeven, wijs ik erop dat deze bepaling bij de pacht van een hoeve, plus de losse grond die daarbij hoort, sowieso blijft bestaan, omdat het dwingend recht daarop van toepassing is.

Er is ook gevraagd of er nog verdere veranderingen komen van het pachtrecht. De toekomst zal het leren, maar het is niet de bedoeling om het Burgerlijk Wetboek binnen afzienbare tijd weer op zijn kop te zetten. Uit dat oogpunt zijn er geen argumenten voor. [...]

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## **Reparatiewet**

In artikel 325 lid 5 wordt tweemaal “tenminste” vervangen door: ten minste.

## **Memorie van toelichting reparatiewet**

Het betreft hier evidente verschrijvingen, die niet kunnen leiden tot verkeerde toepassing van de wet. Dat het hier inderdaad om evidente verschrijvingen gaat volgt uit de strekking van artikel 319 lid 1, 327, 391, 395 en 396 BW om bij de inhoud van resp. de artikelen 5 lid 1 onder a, 3, 4, 70d, 58 en 70f leden 1–4 Pachtwet zo veel mogelijk aan te sluiten. In artikel 1019j Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering volgt dit uit de strekking om 128–129 Pachtwet ongewijzigd over te nemen.

## **Artikel 326**

1. **Telkens voor het verstrijken van een pachttermijn kan de pachter of de verpachter aan de grondkamer verzoeken andere bepalingen van de pachtovereenkomst dan met betrekking tot de tegenprestatie te herzien.**
2. **De grondkamer herziert deze, indien de bijzondere omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven en noch het algemeen landbouwbelang, noch een redelijk belang van de andere partij zich daartegen verzet.**
3. **De wijziging gaat in met ingang van de nieuwe pachttermijn.**
4. **Geen wijziging kan worden gevorderd op grond van artikel 258 van Boek 6.**

Voorstel van Wet = eindtekst

## **Memorie van toelichting**

Doordat artikel 325 mede de verlenging regelt, is in de onderhavige afdeling mede de herziening van de bepalingen van de pachtovereenkomst opgenomen, die nauw met de verlenging samenhangt. De regeling komt overeen met die van de artikelen 33 en 33a Pachtwet.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## *AFDELING 5 PACHTPRIJS*

## **Memorie van toelichting**

In deze afdeling zijn alle bepalingen betreffende de pachtprijs samengebracht. In de afdeling is het huidige pachtprijsstelsel gehandhaafd.

## **Artikel 327**

1. **Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs.**
2. **De in lid 1 bedoelde regelen strekken tot bevordering van pachtprijzen, welke in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met dien verstande, dat bij het vaststellen van die regelen de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen.**
3. **Met inachtneming van de in lid 1 bedoelde regelen kunnen de grondkamers, ieder**



voor haar gebied, zo nodig streeksgewijs, ten aanzien van de pachtprijs bij besluit nadere regelen vaststellen. Zodanig besluit vervalt een jaar na het tijdstip van zijn inwerkingtreding.

4. Deze besluiten behoeven de goedkeuring van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en worden in de Nederlandse Staatscourant bekend gemaakt.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat 1) in het eerste lid in plaats van “bij of krachtens” “bij” stond en 2) in het derde lid in plaats van “lid 1” “het vorige artikel” stond.

### Memorie van toelichting

De inhoud van de artikelen 3 en 4 Pachtwet wordt in deze afdeling vooropgesteld. Daarna volgen de bepalingen van de vijfde paragraaf van Hoofdstuk I Pachtwet, behoudens artikel 19a pachtwet dat niet hier, maar bij de bijzondere pachtovereenkomsten van afdeling 12 van de onderhavige regeling thuis hoort.

### Nota van wijziging II

In artikel 327 lid 1 wordt na «bij» ingevoegd: of krachtens.

### Handelingen II

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Ik wil nog even terugkomen op het opbrengende vermogen van de grond in relatie tot eventuele subsidies vanuit Brussel. Bent u er bang voor dat het opbrengend vermogen van de grond veel lager zal zijn als deze subsidies wegvallen, met een risico voor de pachtprijs?

De heer **Waalkens** (PvdA): Het is nu zo dat de verdien capaciteit voor een deel bestaat uit producten die via de markt gaan, waarmee je dan je inkomen vergaart. Daarenboven is er via indirecte en directe subsidies vanuit het gemeenschappelijk landbouwbeleid verdien capaciteit. Bij de melkveehouderij loopt dit op tot misschien wel 30 à 40% van de totale verdien capaciteit. Als dat op een of andere manier verandert – ik zeg niet dat het wegvalt – is er de vraag in hoeverre dit zal neerslaan in de beoordeling van de hoogst toelaatbare pacht.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Dan heb ik u goed begrepen.

De heer **Waalkens** (PvdA): Voorzitter. Er is vervolgens nog een punt waarmee wij wel wat moeite hebben. Het Pachtnormenbesluit is onderdeel van de wet; op die wijze wordt het model aangegeven, namelijk dat er een Pachtnormenbesluit is. Het kabinet heeft ervoor gekozen om via ministeriële beschikking jaarlijks de pachtsom aan te passen door wijziging van het veranderingspercentage. Er zit een dempende factor in, doordat wordt uitgegaan van een vijfjaarlijks gemiddelde. Via de ministeriële beschikking is er evenwel de mogelijkheid de pachtprijs jaarlijks aan te passen. Ons komt het voor dat het een bijna ondoenlijke zaak is om tot jaarlijkse aanpassing over te gaan. Een besluit nemen is één, maar de uitvoering daarvan vergt veel overleg en leidt tot veel administratieve lastendruk, als wij voor zo'n jaarlijkse aanpassing kiezen. Een slecht jaar wordt daarbij omgezet in het vijfjaarlijkse gemiddelde en zo krijg je een doorlopend gemiddeld. Wij zouden echter graag zien dat het één keer per drie jaar wordt aangepast. Dan hebben wij misschien een dubbele dempende werking, maar het lijkt ons geen goede zaak om alle pachters ieder jaar te confronteren met een ministeriële beschikking waarin de veranderpercentages worden aangepast.

Alles overziende zijn wij van mening dat het hoog tijd wordt om de Pachtwet op deze manier te hervormen, maar dan wel met inachtneming van de bemerkingen die ik daarbij naar voren heb gebracht.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): [...] Dan wil ik iets zeggen over het pachtprijsmechanisme. De Commissie Pachtnormen heeft voorgesteld om uit te gaan van het opbrengend vermogen – noem het maar even: het productievermogen van de grond – en van de bedrijfsuitkomsten van de laatste jaren.

De uitgangspunten zijn prima, maar de vraag is nog waarom het jaar 2005 niet bij deze berekeningen is betrokken.

Hoe groot mogen de verhogingspercentages zijn? Natuurlijk wil de ene partij geen maximum verhogingspercentage van 25 en de andere partij juist vrij zijn in de verhoging. Wij vinden dat het kabinet op dit punt een goed voorstel doet.

Er is om twee gebiedsaanpassingen gevraagd. Ik ga ervan uit dat de minister kan toezeggen dat die gebiedsaanpassingen zullen worden doorgevoerd en ik heb op dit punt dan ook geen moties of amendementen opgesteld. Het verzoek is om de Wieringermeer bij het westelijke weidegebied onder te brengen en niet bij de Flevopolder. Kamperland zou bij het oostelijk weidegebied in plaats van bij het noordelijk weidegebied komen. [...]

De heer **Waalkens** (PvdA): [...] Verder heb ik twijfels uitgesproken over het uitgangspunt van het pachtnormstelsel, waarbij ik ook het element van de toeslagen heb betrokken, als zijnde een kwetsbaar punt. Onderschrijft u het laatste en zo ja, moet daar niet meer aandacht aan worden besteed?

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Op zich zeg ik niet direct dat dit systeem mij kwetsbaar lijkt. Als je sec uitgaat van het opbrengend vermogen, lijkt het systeem niet kwetsbaar te zijn. Ik realiseer mij ook dat er een toekomstig zorgpunt is, als de toeslagrechten vervallen.

De heer **Slob** (ChristenUnie): [...] De commissie-Van Hall heeft ons uit een lange impasse op het punt van de pachtnormen gehaald. Daarvoor zijn wij haar erkentelijk. Voor mijn fractie is het altijd van belang geweest dat het agrarisch opbrengend vermogen van grond uitgangspunt voor de pachtnorm is. Wat de grondgebruiker op zijn grond kan verdienen, moet leidend zijn voor wat hij voor de grond kan betalen. In dat opzicht ben ik blij dat de Commissie Pachtnormen een nieuwe rekenmethode heeft voorgesteld waarin het opbrengend vermogen van de grond uitgangspunt is. Maar ik ben wel zeer benieuwd naar de antwoorden op de redelijk indringende vragen die de heer Waalkens hierover heeft gesteld. Mevrouw Snijder heeft hier ook een uitroepje bij geplaatst.

De minister heeft ons geïnformeerd dat de uitkomst van de nieuwe rekenmethodiek in sommige pachtnormgebieden kan leiden tot een individuele verhoging van de pachtprijs met meer dan 46%. Dit is een hoog percentage. Om dit eenmalige effect te dempen stelt het kabinet een maximale regionale verandering voor van 25%. Daar is zowel door pachters als door verpachters op gereageerd. De een vindt het percentage te hoog, de ander vindt het een onterechte afwijking van het voorstel van de Commissie Pachtnormen. Het is ook een moeilijk dilemma. Ik heb de indruk dat deze ministers een soort wijsheid van Salomo hebben toegepast bij deze uit elkaar liggende percentages, want dat past ook wel bij hen. Ik hoor hier graag een nadere toelichting op, want je kunt niet lang genoeg naar Salomo luisteren.

Over de pachtnormgebieden heb ik dezelfde vragen als mevrouw Snijder. Bij twee gebieden is de vraag of zij op de juiste manier zijn ingedeeld. Ik snap dat het lastig is, als je van 14 naar 8 gebieden teruggaat. Je moet een keer een streep zetten en een indeling maken. Deze twee gebieden springen er wat ons betreft uit. Ik geef toe dat het riskant is om hierin te bewegen, maar ik denk dat deze vraag over de Wieringermeer en over het Kampereiland reëel is. Ik hoor hierop graag een reactie van de regering.

Het kabinet heeft de pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen gekoppeld aan de stijging van het prijspeil volgens de consumentenprijsindex, de CPI. Volgens LTO is een koppeling aan de vervangingswaarde ook mogelijk, maar dat is wat brozer. Ik hoor graag een onderbouwing van de gemaakte keuze. Een andere vraag, die wij ook aan andere bewindspersonen hebben gesteld, is waarom het kabinet er niet toe over wil gaan om verpachters die vallen onder box 3, vrij te stellen van de vermogens-rendementsheffing. Zien de ministers mogelijkheden om verpachters vrij te stellen van successierecht? Mevrouw Snijder heeft hierover ook iets gezegd.

Mijn fractie is het niet eens met de opstelling die het kabinet bij de vermogensrendementsheffing tot nu toe heeft gekozen. De inbreng voor de evaluatie van de belastingherziening 2001 moest net voor het reces worden ingediend, maar daarbij hebben wij dit ook aan de orde gesteld. Wij hebben hierover vragen gesteld waarop wij inmiddels antwoorden hebben gekregen die wij redelijk onbevredigend vinden. De vermogens-

rendementsheffing op basis van een forfaitair rendement van 4% in box 3 verhoudt zich volgens ons niet met het maximale rendement van 2% over de vrije verkeerswaarde uit het Pachtnormenbesluit. Particuliere verpachting zou eigenlijk buiten de vermogensrendementsheffing moeten vallen. Ik leg dat hier neer, omdat wij nu over deze zaak spreken.

Wij hopen met het kabinet dat de nieuwe Pachtwet en het nieuwe Pachtnormenbesluit eraan bijdragen dat het instrument pacht, dat een heel lange geschiedenis kent, in de toekomst een aantrekkelijk financieringsinstrument voor de landbouw zal blijven. Ook al heb ik op een aantal punten verheldering gevraagd, ik kan in alle vrijmoedigheid doorgeven dat ik mijn fractie adviseer om steun te geven aan dit wetsvoorstel.

Mevrouw **Willemse-van der Ploeg** (CDA): [...] De CDA-fractie heeft met waardering kennisgenomen van het rapport van de Commissie Pachtnormen en de reactie hierop van het kabinet. De commissie, waarin pachters en verpachters evenwichtig vertegenwoordigd waren, neemt het opbrengend vermogen van de grond als uitgangspunt voor de berekeningsmethode. De pachter zou hierdoor in redelijkheid aan zijn verplichtingen kunnen voldoen. Omdat bij de overgang naar de nieuwe rekenmethode pacht prijsverhogingen van ruim 45% kunnen voorkomen, stelt de minister voor om deze in het eerste jaar van de overgang naar de nieuwe rekenmethode te maximaliseren op 25%. De organisaties die van de Commissie Pachtnormen deel hebben uitgemaakt, zijn evenals de Kamerleden recentelijk in het bezit gekomen van het antwoord van de minister. Begrijpelijkerwijs wordt vanuit het veld verschillend gereageerd op de door de minister voorgestelde maximalisering van de pacht prijsverhoging van 25%. Voor de een is die te hoog, voor de ander te laag, uitgaande van het belang van de organisatie. Wil de minister aangeven waarom hij juist op dit punt afwijkt van het advies van de Commissie Pachtnormen? Welke argumentatie ligt ten grondslag aan deze begrenzing en de periode waarover de eerste berekening op basis van de nieuwe rekenmethode plaatsvindt?

De gebiedsindeling, ook onderdeel van het werk van de commissie, is basis voor de differentiatie van de berekening van het opbrengend vermogen van de grond. Is met de afhandeling van het Pachtnormen-besluit de gebiedsindeling definitief vastgesteld, of is onderlinge uitruil nog mogelijk? In het veld twijfelt men aan de juiste indeling van het Kamperceiland en de Wieringermeer. Is deze gebiedsindeling volgens de minister zo goed doordacht, dat wijzigingen niet gewenst zijn? Mijn fractie kan instemmen met de voorgestelde koppeling van de pacht prijsverhoging aan de consumenten prijsindex. Vanuit het veld wordt ten aanzien van de ontpachting in de gebouwensfeer echter opgemerkt dat de pacht prijs op dit moment structureel op een te laag pacht niveau is blijven staan. Men pleit daarom voor een eenmalige verhoging van de pacht prijs van 16,5%. Hoe staat de minister hiertegenover? Voor tuinland adviseert de minister een vergelijkbare rekenmethode op te stellen. Inmiddels heeft het kabinet het Landbouw Economisch Instituut opdracht gegeven om een dergelijke methodiek uit te werken. Kan de minister garanderen dat in de tussenperiode geen onomkeerbare beslissingen worden genomen voor dit gebied? En wanneer verwacht de minister dat de rekenmethode voor de tuinbouw gereed is?

Interpreteren wij de reactie van het kabinet goed, dat het inzake natuurpacht mogelijk is dat de beheersvergoeding hoger is dan de eigenlijke pacht prijs? Geldt daarbij dat het regime van de pacht prijs op deze overeenkomst niet langer van toepassing is?

In de memorie van toelichting staat dat er mogelijk in de toekomst een fundamentele wijziging van de Pachtwet komt. Wij hopen dat de goede samenwerking tussen de betrokken partijen en de minister bij de voorbereiding van deze wetswijziging ook bij een toekomstige wetswijziging tot voordeel mag strekken. Ook hopen wij dat deze wijziging van de Pachtwet bijdraagt aan een vitale agrarische bedrijfstak, zowel voor pachters als verpachters.

Minister **Veerman** [...] Mevrouw Willemse stelde voorts een vraag over de systematiek voor het tuinland. Met het kabinetsstandpunt heb ik aangegeven dat het Landbouwkundig-Economisch Instituut de opdracht heeft gekregen voor het tuinland een vergelijkbare rekenmethodiek te ontwikkelen. Het LEI zal van het rapport van de commissie-Van Hall gebruik maken en het verwacht zijn rapport over twee weken gereed te hebben.

Er is een vraag gesteld over de eenmalige verhoging van de pachtprijs voor agrarische gebouwen met 16,5% in plaats van een verhoging met alleen de prijscompensatie. Deze vraag leeft bij veel leden van de Kamer. Met het huidige pachtnormenbesluit is gekozen voor overeenstemming met de stijging van de huur voor bedrijfsgebouwen volgens de Huurwet. Daarmee was telkens 5,5% per jaar ofte wel 16,5% per drie jaar gemoeid. De Huurwet is per 1 augustus 2003 komen te vervallen. De huurprijzen zijn vanaf dat moment volledig geliberaliseerd. Van de huurprijzen van bedrijfsgebouwen wordt geen statistiek bijgehouden, maar voor zover cijfers bekend zijn lijken die te duiden op een vrijwel gelijkblijvende gemiddelde huurprijs. Daarom zie ik geen aanleiding voor een eenmalige verhoging van de pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen. Wel is koppeling aan de prijscompensatie reëel.

Dan wil ik antwoord geven op de vraag die vrijwel alle woordvoerders hebben gesteld over de aftopping tot de 25% in het eerste jaar van de introductie van het nieuwe systeem. Terecht werd door de heer Slob Salomo aangehaald. Voor sommige categorieën zou het percentage ongeveer 46 zijn. Zouden wij strikt een Salomonsoordeel toepassen, dan zouden wij op 23% uitkomen, maar wij hebben voor 25% gekozen om de simpele reden dat wij de stap anders te groot vinden. Men kan discussiëren over de vraag of het percentage niet 20 zou moeten zijn. Wij meenden dat het gemiddelde van die extreme stijging als bovengrens de beste keus zou zijn. Wij moeten niet van de vloer op de zolder willen springen, want dat kan niet zonder scheuren in de broek. Hiermee heb ik de praktische achtergrond van onze keus aangegeven. Als de heer Van der Vlies evenwel eist dat wij het Salomonsoordeel toepassen, dan gaan wij 23% hanteren, maar voorlopig houd ik het op 25%.

De toeslagrechten zijn als inkomensbron in aanmerking genomen, zeg ik tegen de heer Waalkens. Eigen vermogen dat in immateriële activa is vastgelegd, wordt aan de opbrengstenkant genoteerd bij de berekening van de grondbeloning. Daarbij gaat het om zaken als melk, suikerquotum en ook toeslagrechten. Dat betekent automatisch dat een verlaging van de steun een verlagend effect op de pachtprijs heeft. Daarbij gaat het immers om het opbrengend vermogen van datgene wat niet uit de grond komt, maar van wat zich daarop manifesteert.

De heer **Waalkens** (PvdA): Door de ontwikkeling van de toeslagrechten zullen enorme verschillen binnen een pachtgebied kunnen ontstaan. Er zou voor een deel van het gebied een hoge toeslag kunnen gelden en een voor een deel een lage toeslag. Voor het gehele gebied wordt de hoogst toelaatbare pachtprijs vastgesteld. Ik denk in dit verband ook aan de Bergboerenregeling. Krijg je dan geen enorme spanning in het gebied, en spanning op het systeem? Ik heb daar niet direct een antwoord op, maar ik wil het signaleren, zodat wij daarop voorbereid zijn.

Minister **Veerman**: Daarin hebt u gelijk. Door de verhandelbaarheid van de toeslagrechten wordt dat overigens nog gecompliceerder. Dat zou ook het geval geweest zijn wanneer wij een koppeling aan de vrije verkeerswaarde hadden gehouden, omdat deze altijd een afspiegeling is van wat met en door de grond kan worden verdiend. Hoe daarmee in de praktijk zal worden omgegaan, is de vraag. Wanneer bijvoorbeeld toeslagrechten worden vervreemd en van de grond worden afgehaald, zal dat natuurlijk zijn weerslag hebben op de grondprijs, maar daarmee ook op de pachtprijs. Daarmee kan een andere verhouding ontstaan tussen wat vanaf de grond kan worden geoogst, zonder dat wat er aan toeslag bijkomt, nog kan worden getoucheerd, wat onherroepelijk zal leiden tot aanpassing van de pachtprijs, die in de vrije onderhandeling tussen de pachter en verpachter gestalte krijgt. Het is immers niet verplicht om de hoogste pachtprijs te vragen.

De heer **Waalkens** (PvdA): Op individueel bedrijfsniveau klopt de redenering. Maar omdat wij spreken over de gebieden, gaat men toch op het niveau van de hoogst toelaatbare pacht zitten, zeker als je ziet dat de 2%-rendementsnorm wordt omgezet in het opbrengend vermogen, waardoor de pachtprijs op een aantal linies fors omlaag gaat.

Minister **Veerman**: Dat zal het geval zijn, maar wanneer de toeslagrechten worden vervreemd, heeft dat zijn weerslag op het opbrengend vermogen van de grond, en zal in individuele gevallen de maximale pachtprijs

niet kunnen worden gevraagd, omdat de pachter daarmee niet akkoord gaat. Het opbrengend vermogen voor het deel waar de toeslagrechten vanaf zijn gehaald, kan immers niet worden gerealiseerd.

De heer **Waalkens** (PvdA): Maar het is toch niet zo dat de hoogst toelaatbare pacht per bedrijf wordt vastgesteld? Dat gebeurt voor het gebied.

Minister **Veerman**: Jazeker, maar het is niet per se nodig dat voor een individuele pachtovereenkomst de hoogste pacht overeen wordt gekomen. De hoogste pacht prijs wordt vastgesteld als het maximum dat kan worden verlangd, maar daarmee is nog niet gezegd dat die in de onderhandelingen tussen partijen tot stand komt. Bovendien zal de feitelijke gang van zaken tot allerlei nieuwe oplossingen moeten leiden. Daarvoor kan op dit moment geen eenduidige oplossing worden geboden.

De heer Waalkens vraagt om een driejaarlijkse wijziging, in plaats van een jaarlijkse wijziging. Praktisch voorstel: om de twee jaar.

De Kamer geeft de regering in overweging, te komen tot aanpassing van de gekozen pachtnormgebieden. Ik zie daarvoor geen reden, want de commissie heeft heel zorgvuldig gekeken naar de indeling. Het oordeel wordt gedragen door alle partijen, waarbij als basis is gekozen voor de bekende veertien landbouwgebieden. Dat zijn juist de gebieden die qua bedrijfsstructuur en grondsoort sterke overeenkomsten vertonen. De groundbeloning is het resultaat van de bedrijfsstructurele kenmerken. De Wieringermeer bijvoorbeeld is een typisch geval van jonge zeeklei, vergelijkbaar met de jonge zeeklei van de overige IJsselmeerpolders. Om die groundbeloning te berekenen, zijn voldoende betrouwbare bedrijfsresultaten nodig in de betreffende landbouwgebieden, die niet voor alle bedrijven aanwezig zijn bij het LEI. Daarom was voor een beperkt aantal gebieden een samenvoeging nodig, waarbij de volgende criteria zijn gehanteerd. Om te beginnen is dat het belang van de landbouwsector in het betreffende gebied, de bedrijfsomvang, de bedrijfsintensiteit en de geografische ligging. De indeling in het advies wordt dus gedragen door alle leden van de commissie, hetgeen ook iets zegt over de mogelijkheden van toepassing. Wij willen daar natuurlijk niet aan gaan sleutelen, aangezien dat ons in conflict zou brengen met een aantal leden van de commissie. Er is veel goed werk verzet door de commissie, dus mijn voorstel is en blijft om het erbij te laten. Ik wijs erop dat het Kampereiland een deel van het bestaande landbouwgebied Noordelijk weidegebied is vanwege de overeenkomsten in de landbouwstructuur. Dat geldt dus ook voor de Wieringermeer. Om die reden wil ik niet overgaan tot aanpassing van de pachtnormgebieden.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): In de stukken waarover ik beschik, wordt op basis van de uitgangspunten van de regio-indeling gepleit voor onderbrenging van het Kampereiland bij het Oostelijk weidegebied. Men geeft vanuit die uitgangspunten dus aan dat het anders zou moeten.

Minister **Veerman**: Ik heb die brief van de rentmeester ook gehad. Ik ben het met de inhoud ervan niet eens. Ik vermoed wel wat de achtergrond is, namelijk dat men een hogere pacht prijs kan berekenen voor het Kampereiland. Dat moet echter onze indeling niet overhoop gooien en mag het prachtige compromis van de commissie niet onder spanning zetten.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Ik heb dat lijstje van die pacht prijzen niet.

Minister **Veerman**: Ik heb het uitgesproken als een vermoeden, maar wel als een gerechtvaardigd vermoeden.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Dat staat nu dus zo in de Handelingen.

Minister **Veerman**: Zeker, al mijn vermoedens worden geboekstaafd. Wellicht worden sommige vermoedens te zijner tijd ook nog door de feiten geboekstaafd. [...]

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## **Reparatiewet**

In artikel 327 lid 3 wordt “het vorige artikel” vervangen door: lid 1.

## **Memorie van toelichting reparatiewet**

Het betreft hier evidente verschrijvingen, die niet kunnen leiden tot verkeerde toepassing van de wet. Dat het hier inderdaad om evidente verschrijvingen gaat volgt uit de strekking van artikel 319 lid 1, 327, 391, 395 en 396 BW om bij de inhoud van resp. de artikelen 5 lid 1 onder a, 3, 4, 70d, 58 en 70f leden 1–4 Pachtwet zo veel mogelijk aan te sluiten. In artikel 1019j Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering volgt dit uit de strekking om 128–129 Pachtwet ongewijzigd over te nemen.

## **Artikel 328**

1. **Als tegenprestatie kan slechts worden bedongen een pacht prijs met of zonder bijkomstige verplichtingen.**
2. **Als pacht prijs kan slechts worden bedongen een uitsluitend naar tijdruimte bepaald en niet van de prijs van produkten of andere factoren afhankelijk gesteld bedrag in Nederlands geld.**
3. **De grondkamer kan echter, hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst op verzoek van een der partijen, hetzij bij de toetsing daarvan, afwijking van het in de leden 1 en 2 bepaalde goedkeuren.**
4. **Heeft de grondkamer zulk een goedkeuring verleend of verleent zij deze bij de toetsing, dan wordt de overeengekomen tegenprestatie door haar beoordeeld naar de strekking van het bepaalde krachtens de artikelen 327 leden 1 en 2.**

Voorstel van Wet = eindtekst

## **Memorie van toelichting**

De bepaling komt overeen met artikel 13 Pachtwet.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## **Artikel 329**

**Bedongen kan worden dat de lasten die de verpachter ten gevolge van landinrichting op grond van de Landinrichtingswet, van reconstructie op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden of de Reconstructiewet Midden-Delfland (Stb. 1977, 233) of van herinrichting op grond van de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën (Stb. 1977, 694), zijn of zullen worden opgelegd, ten dele ten laste van de pachter komen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

## **Memorie van toelichting**

Deze bepaling komt overeen met artikel 14 lid 2 Pachtwet. De regel van artikel 14 lid 1 die een nietigheidsgrond bevat, is opgenomen in artikel 400 in afdeling 13 waarin de nietigheidsgronden zijn

samengebracht onder het hoofd «Dwingend recht».

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 330**

1. De pachter heeft aanspraak op een vermindering van de pachtprijs over een pachtjaar of een pachtseizoen, gedurende hetwelk tengevolge van buitengewone omstandigheden de opbrengst van het bedrijf aanzienlijk minder is geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was of de pachter tijdelijk het genot van het gepachte geheel of gedeeltelijk heeft moeten missen.
2. Tot vermindering geven geen aanleiding:
  - a. een verlaging van de prijs van de voortbrengselen van het bedrijf;
  - b. omstandigheden welke aan de pachter zijn toe te rekenen of waarvan hij de gevolgen door verzekering of op andere wijze redelijkerwijs had kunnen voorkomen;
  - c. schade, welke de pachter op een ander kan verhalen.
3. De vordering van de pachter vervalt zes maanden na het eindigen van het pachtjaar of het pachtseizoen, waarover de pachtprijs verschuldigd is.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de regel van artikel 16 Pachtwet.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 331**

1. De verpachter heeft aanspraak op een verhoging van de pachtprijs over een pachtjaar of een pachtseizoen, gedurende hetwelk de lasten, die de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn opgelegd wegens buitengewone werken, waardoor des pachters bedrijf gebaat wordt, aanzienlijk hoger zijn geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was.
2. De vordering van de verpachter vervalt zes maanden na het eindigen van het pachtjaar of het pachtseizoen, waarover de pachtprijs verschuldigd is.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de regel van artikel 17 Pachtwet.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## **Artikel 332**

1. De verpachter heeft aanspraak op een verhoging van de pachtprijs over een pachtjaar of over een pachtseizoen, indien hij voor eigen rekening buitengewone werken heeft uitgevoerd, waardoor het bedrijf van de pachter dermate is gebaat, dat een verhoging van de pachtprijs van de pachter kan worden verlangd.
2. De vordering van de verpachter vervalt zes maanden na het eindigen van het pachtjaar of het pachtseizoen, waarover de pachtprijs verschuldigd is.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de regel van artikel 18 Pachtwet.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## **Artikel 333**

1. De pachtprijs wordt van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 327 lid 1 gegeven regelen. De verpachter kan, onder schriftelijke mededeling daarvan aan de pachter, echter geheel of ten dele van een verhoging afzien.
2. Niettemin kan de pachter of de verpachter binnen een tijdvak van een jaar na de inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1 aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziert deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.
3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 kan de pachter of de verpachter voor het verstrijken van een pachtperiode van drie jaren aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziert deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.
4. De in de leden 1 en 2 bedoelde herziening gaat in met ingang van het pachtjaar volgende op het tijdstip waarop een wijziging van de regelen, bedoeld in artikel 327 lid 1 in werking is getreden. De herziening als bedoeld in lid 3 gaat in met ingang van de nieuwe driejarige periode.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De inhoud van artikel 19 Pachtwet is overzichtelijkheidshalve over deze twee artikelen verdeeld.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.



## **Artikel 334**

1. Indien in een waterschap waarin het verpachte is gelegen een pachtersomslag wordt geheven als bedoeld in artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet (Stb. 1991, 444) of de heffing van die omslag wordt beëindigd, wordt de pachtprijs van rechtswege verlaagd, onderscheidenlijk verhoogd met een bedrag waarvan de hoogte is vastgesteld bij de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1.
2. De in het eerste lid bedoelde verlaging, onderscheidenlijk verhoging geschiedt overeenkomstig de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1, en gaat voorts in met ingang van het belastingjaar waarover de omslag wordt geheven, onderscheidenlijk niet meer wordt geheven.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De inhoud van artikel 19 Pachtwet is overzichtelijkheidshalve over deze twee artikelen verdeeld.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## **Artikel 335**

**Op grond van artikel 258 van Boek 6 kan geen wijziging van de tegenprestatie dan wel van de vergoeding worden gevorderd.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling bevat de regel van artikel 19b Pachtwet.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## *AFDELING 6 VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER*

### **Memorie van toelichting**

De materie van de zesde paragraaf van Hoofdstuk I Pachtwet is in belangrijke mate aangepast aan het nieuwe huurrecht. Nu het huurrecht is gemoderniseerd en beter geordend, verdient het aanbeveling daarvan over te nemen hetgeen ook voor wat betreft de pachtovereenkomst, als verbetering moet worden beschouwd. Dit heeft ook invloed op de indeling van de stof. Deze is thans verdeeld over de Afdelingen 6-8 die in de pas lopen met de afdelingen 2-4 van titel 7.4 BW betreffende de huurovereenkomst.

Deze aanpak heeft niet tot gevolg dat het pachtrecht van voormelde paragraaf van de pachtwet ook materieel verandert. Zoals uit de toelichting bij de artikelen zal blijken komt het resultaat in de regel neer op een betere inkleding van wat ook naar huidig recht al uit de Pachtwet kan worden afgeleid.

## Artikel 336

**De verpachter is verplicht het verpachte ter beschikking van de pachter te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

Deze bepaling is ontleend aan artikel 20 Pachtwet en volgt de redactie van artikel 7:203 BW. De hoofdverplichting van de verpachter is de verpachte zaak ter beschikking van de pachter te stellen en die ook gedurende de pacht ter beschikking te laten. Dat de zaak «in goede staat van onderhoud » moet verkeren, volgt in het wetsvoorstel uit artikel 337 lid 2 («het genot ... dat een pachter bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft»).

Bij de woorden «voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is», denke men aan het geval dat de verpachter grasland met een boomgaard ter beschikking van de pachter stelt voor het laten grazen schapen, terwijl hijzelf de vruchten van de boomgaard blijft oogsten. De bomen worden derhalve niet ter beschikking van de pachter gesteld.

## Handelingen II

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 337

1. **De verpachter heeft met betrekking tot gebreken van het verpachte de in deze afdeling omschreven verplichtingen.**
2. **Een gebrek is een staat of eigenschap van de verpachte zaak of een andere niet aan de pachter toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de pachter niet het genot kan verschaffen dat een pachter bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.**
3. **Een feitelijke stoomis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 344 en een bewering van recht zonder feitelijke stoomis, zijn geen gebreken in de zin van lid 2.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet. Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschafft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pacht prijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341). Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsoverdracht.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevergd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.

4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 338**

**De uit deze afdeling voortvloeiende rechten van de pachter komen aan deze toe, onverminderd alle andere rechten en vorderingen.**

### Memorie van toelichting

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet. Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341). Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsovername.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevergd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.

4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de

pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 339**

- 1. De verpachter is verplicht op verlangen van de pachter gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verpachter zijn te vergen.**
- 2. Deze verplichting bestaat niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de pachter krachtens artikel 351 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de pachter jegens de verpachter aansprakelijk is.**
- 3. Is de verpachter met het verhelpen in verzuim, dan kan de pachter dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verpachter verhalen, desgewenst door deze in mindering op de pachtprijs te brengen.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het derde lid in plaats van “de verpachter” “de verpachten” stond.

### **Memorie van toelichting**

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet. Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341). Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevergd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.

4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 340**

- 1. De pachter kan in geval van vermindering van pachtgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verpachter of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.**
- 2. De pachter heeft geen aanspraak op pachtvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 351 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verpachter aansprakelijk is.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet. Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het

huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341). Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevergd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.

4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 341

**Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 339 is de verpachter tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verpachter het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de pachter heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet. Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341). Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevegd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.



4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 342**

**Van artikel 341 kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken, voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet. Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341). Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen

onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevegd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.

4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 343**

- 1. Indien een gebrek dat de verpachter ingevolge artikel 339 niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de pachter mocht verwachten geheel onmogelijk maakt, is zowel de pachter als de verpachter bevoegd de overeenkomst op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.**
- 2. Een verplichting van een der partijen tot schadevergoeding ter zake van een gebrek omvat mede de door het eindigen van de overeenkomst ingevolge lid 1 veroorzaakte schade.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling ontbrak in de Pachtwet en is ontleend aan artikel 7:210 BW. De bepaling maakt mogelijk dat beide partijen de pacht kunnen ontbinden als een gebrek dat de verpachter niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de pachter mocht verwachten geheel onmogelijk maakt.

De ontbinding door de verpachter moet in beginsel door de rechter geschieden op grond van artikel 376,

maar deze eis mist in het onderhavige geval goede zin. Nu de overeenkomst hier evident haar zin verliest, moeten partijen de mogelijkheid hebben de overeenkomst met onmiddellijke ingang door een schriftelijke verklaring te beëindigen.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 344**

- 1. Wanneer tegen de pachter door een derde een vordering wordt ingesteld tot uitwinning of tot verlening van een recht waarmee het verpachte ingevolge de pachtovereenkomst niet belast had mogen zijn, is de verpachter na kennisgeving daarvan door de pachter gehouden in het geding te komen ten einde de belangen van de pachter te verdedigen.**
- 2. De verpachter moet aan de pachter alle door deze vordering ontstane kosten vergoeden, doch, als de kennisgeving niet onverwijld is geschied, alleen de na de kennisgeving ontstane kosten.**
- 3. Wanneer tegen de onderpachter een vordering betreffende het ondergepachte wordt ingesteld door de hoofdverpachter, zijn de voorgaande leden van overeenkomstige toepassing op de onderverpachter.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:211 BW. De bepaling kwam niet voor in de Pachtwet, maar ook bij pacht is vrijwaring op haar plaats. De enkele bewering door een derde dat hij recht heeft op het gepachte, zonder dat dit gepaard gaat met een feitelijke stoornis vormt geen gebrek, ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering (zie het slot van lid 3 van artikel 337). De onderhavige bepaling schept een zelfstandige verplichting van de verpachter met betrekking tot tegen de pachter ingestelde rechtsvorderingen betreffende een recht op het verpachte. De verpachter is gehouden in het geding te komen om de belangen van de pachter te verdedigen. Aldus wordt een probleem opgelost dat zich onder de huidige Pachtwet zo nu en dan voordoet en waarvoor die wet geen andere oplossing kent dan dat de pachter de verpachter achteraf kan aanspreken tot schadevergoeding wegens wanprestatie, waarbij de bewijslast op de pachter rust. Men pleegt zulks te gronden op de algemene verplichting van de verpachter om aan de pachter het genot van het gepachte te verschaffen, een verplichting die in de huidige Pachtwet overigens evenmin duidelijk is uitgedrukt en die in het wetsvoorstel is neergelegd in artikel 336 in verbinding met artikel 337 lid 2. Het thans voorgestelde stelsel biedt de pachter aanzienlijk meer bescherming. Ook voor het in lid 3 van het onderhavige artikel geregelde geval dat de onderpachter wordt aangesproken door de hoofdverpachter, kent de huidige Pachtwet geen andere oplossing dan schadevergoeding achteraf, indien de onderpachter aantoonbaar dat de pachter/onderverpachter wanprestatie heeft gepleegd en welke schade hij daardoor heeft geleden. Het verdient evenwel de voorkeur dat de pachter/onderverpachter wordt verplicht de onderpachter bij te staan. Het ligt immers op de weg van de pachter/onderverpachter omtegen de vordering van de hoofdverpachter verweer te voeren. Ook hier geeft artikel 344 derhalve een betere bescherming dan het huidige recht.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I

### Verpachter betrekken in geding

In het voorgestelde art. 344 lid 1 is voorzien dat in de daar omschreven situatie de verpachter na kennisgeving door de pachter gehouden is in het geding te komen teneinde de belangen van de pachter te verdedigen. Wat echter is de situatie indien de verpachter geconfronteerd met de desbetreffende vordering van een derde, tot de conclusie komt dat het verpachte inderdaad met het desbetreffende recht van de derde belast is? Van de verpachter kan toch niet worden gevorderd dat hij tegen zijn opvattingen in bepaalde stellingen in rechte gaat verdedigen.

### Memorie van antwoord I

#### Verpachter betrekken in geding

In dit artikel is voorzien dat in de daar omschreven situatie de verpachter na kennisgeving door de pachter gehouden is in het geding te komen ten einde de belangen van de pachter te verdedigen. In het verslag wordt naar aanleiding daarvan de vraag gesteld wat de situatie is, indien de verpachter, geconfronteerd met de desbetreffende vordering, tot de conclusie komt dat het verpachte inderdaad met het desbetreffende recht van de derde belast is. Opgemerkt wordt dat van de verpachter toch niet gevergd kan worden dat hij tegen zijn opvattingen in bepaalde stellingen in rechte gaat verdedigen.

Artikel 344 lid 1, dat is ontleend aan artikel 7:211 BW dat dezelfde regeling voor huur bevat, gaat ervan uit dat een vordering tot uitwinning, ingesteld door een derde, bij toewijzing een ernstige wanprestatie van de verpachter oplevert. In het algemeen zal de pachter zich bij gebreke van voldoende kennis van door de derde gepretendeerde rechten, moeilijk tegen de vordering kunnen verweren. Hoofregel is daarom dat de verpachter gehouden is in het geding te komen om als verweer mogelijk is, dat verweer ook in het belang van de pachter te voeren. De verpachter behoort met name niet de houding aan te nemen dat de pachter het maar zelf uit moet zoeken, om, nadat de pachter het geding heeft verloren, alsnog te betogen dat deze zich maar beter had moeten verweren. Moet de verpachter erkennen dat de derde gelijk heeft en dat daarom de belangen van de pachter niet door hem verdedigd kunnen worden, dan brengt dat mee dat hij zonder meer jegens de pachter aansprakelijk is, omdat hij hem niet het overeengekomen gebruik van het verpachte kan verschaffen.

Rekening moet echter worden gehouden met het geval dat de verpachter niets van zich laat horen. De pachter zal er dan noodgedwongen vanuit hebben te gaan dat mogelijk is dat de verpachter wel degelijk verweer heeft, maar dat om een of andere reden niet wil voeren. Hij zal dan de verpachter krachtens artikel 210 van het wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering in vrijwaring kunnen roepen teneinde hem te dwingen zich uit te laten. Het gaat hier om de vordering tot vrijwaring wegens uitwinning van een goed of wegens een recht waarmee het goed niet belast had mogen zijn, als bedoeld in artikel 212 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Volgens dat artikel kan de verpachter dan het geding van de pachter overnemen.

In geen van de hiervoor weergegeven gevallen is de verpachter evenwel gehouden in rechte stellingen te verdedigen die hij onjuist acht, uiteraard met het eventuele gevolg dat hij, als gevolg van de toewijzing van de vordering van de derde, jegens de pachter schadelijktig is.

### Artikel 345

1. **De verpachter is verplicht tot wederopbouw van door brand of storm tenietgegangene opstallen, voorzover de wederopbouw noodzakelijk is voor de uitoefening van het bedrijf op het gepachte. Deze verplichting bestaat niet, indien de pachtovereenkomst voor kortere dan de wettelijke duur geldt en bestaat ook niet voor de onderverpachter.**
2. **De grondkamer kan de verpachter op diens verzoek, hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst, hetzij bij een toetsing, van deze verplichting ontheffen, indien de**

opstallen niet op redelijke voorwaarden voor de herbouwwaarde verzekerd kunnen worden of aannemelijk is, dat bij tenietgaan van de opstallen de verplichting tot wederopbouw op grond van het bepaalde in de eerste zin van lid 4 zal vervallen.

3. Indien de verpachter, hoewel de opstallen op redelijke voorwaarden voor de herbouwwaarde verzekerd kunnen worden, niet of niet afdoende tegen brand- of stormschade verzekerd is, en niet anderszins zekerheid biedt de in lid 1 genoemde verplichting te zullen nakomen, kan de rechter de pachter op diens verzoek machtigen een verzekering of een aanvullende verzekering voor ten hoogste de duur van de lopende pachttermijn te sluiten en de premie voor rekening van de verpachter te betalen. Indien het betreft het sluiten van een aanvullende verzekering, moet deze worden gesloten bij de verzekeraar bij wie de opstallen verzekerd zijn, tenzij de rechter in zijn beschikking anders bepaalt. Onder verzekering voor de herbouwwaarde wordt verstaan een verzekering tot zodanig bedrag, dat daarmee kan worden voldaan aan de in lid 1, eerste zin, omschreven verplichting.
4. De verplichting van de verpachter tot wederopbouw vervalt, indien de wederopbouw, de algemene belangen van de landbouw of de bijzondere omstandigheden van het geval in aanmerking genomen, van de verpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd. Indien de pachter voor de door brand ontstane schade aansprakelijk is, wordt de verplichting van de verpachter tot wederopbouw geschorst, zolang de pachter aan zijn verplichting tot schadevergoeding niet heeft voldaan.

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

Hier is artikel 29 van de Pachtwet overgenomen.

#### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### *AFDELING 7 VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER*

#### **Artikel 346**

**De pachter is verplicht de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:212 BW. Zij moet worden gelezen in samenhang met artikel 328 waar wordt bepaald welke tegenprestatie kan worden overeengekomen.

#### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 347

**De pachter is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van het gepachte als een goed pachter te gedragen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

De pachter dient zich als een goed pachter te gedragen. Deze bepaling stemt overeen met artikel 25 lid 1 Pachtwet en artikel 7:213 BW. Deze bepaling is blijkens artikel 399 van dwingend recht.

## Handelingen II

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 348

1. **De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verpachter, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.**
2. **Indien de verpachter de toestemming niet verleent, kan de pachter aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de veranderingen. Indien de verpachter niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van de zaak is, draagt de verpachter ervoor zorg dat ook de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter tijdig in het geding wordt geroepen. Indien op de zaak een hypotheek rust, bestaat deze verplichting tevens ten aanzien van de hypotheekhouder.**
3. **De grondkamer verleent de machtiging slechts, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verpachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.**
4. **De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Zij kan op verzoek van de verpachter de pachtprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

Deze bepaling regelt de materie van artikel 30 leden 1 en 3 van de Pachtwet en stemt overeen met artikel 7:215 BW met dien verstande dat in plaats van de rechter de grondkamer de machtiging verleent. De pachter mag volgens het eerste lid de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte niet geheel of gedeeltelijk veranderen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter. Lid 2 opent de mogelijkheid dat de grondkamer, als de verpachter de toestemming weigert, de pachter alsnog machtigt tot de verandering. De grondkamer verleent de machtiging slechts als de verandering noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en er van de zijde van de verpachter geen zwaarwichtige bezwaren zijn. Een door de pachter voorgenomen verandering zou tot een verzwaring van de lasten van de

verpachter kunnen leiden: bijvoorbeeld in de vorm van administratiefrechtelijke lasten, onderhoudskosten, verzekeringskosten. Indien tegenover deze verzwaaring van lasten van de verpachter een evenredige verhoging van de pachtprijs staat, is er geen zwaarwichtig bezwaar tegen de verandering. Dit wordt evenwel anders, als de verandering het de verpachter bemoeilijkt zijn bezittingen aan een opvolgende pachter te verpachten. Met het oog daarop kan de grondkamer aan haar eventuele machtiging de voorwaarde verbinden dat de verandering aan het einde van de pacht weer ongedaan wordt gemaakt.

Er is geen reden hier afzonderlijk te vermelden dat rekening moet worden gehouden met het «algemeen landbouwbelang». De pachter is zonder toestemming wel bevoegd tot veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

Anders dan bij huur is de regel hier van dwingend recht ingevolge artikel 399 lid 1.

Brengt de pachter zonder toestemming van de verpachter en zonder machtiging van de rechter toch veranderingen aan, dan pleegt hij wanprestatie en kan de verpachter ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen overeenkomstig artikel 376.

Verandering van bestemming en verandering van inrichting of gedaante zullen vaak samengaan. De onderhavige bepaling maakt net als het huidige recht geen onderscheid in de gevolgen van het in strijd met het artikel aanbrengen van veranderingen.

Gehandhaafd is het vereiste dat de toestemming schriftelijk moet worden gegeven zonder dat daar overigens mee bedoeld is de rechtspraak die partijen toestaat een mondelinge toestemming te bewijzen, op dit punt ongedaan te maken.

Voor het hier niet overgenomen artikel 30 lid 2 Pachtwet betreffende de bevoegdheid van de verpachter tot het aanbrengen van verbeteringen moge worden verwezen naar artikel 354 en de toelichting daarbij.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I**

#### **Ontbinding pachtovereenkomst bij wanprestatie**

In verband met het gestelde in art. 348 vroegen de leden van de CDA-fractie zich af of in iedere situatie waarin de pachter zonder toestemming van de verpachter en zonder machtiging van de rechter veranderingen aan het gepachte heeft aangebracht, niet zijnde veranderingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt, er sprake is van een situatie waarin de pachter wanprestatie heeft gepleegd die de verpachter het recht geeft ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. In art. 379 lid 1 is voorzien dat, indien de pachter na de opzegging van de verpachter zich tegen de opzegging verzet met opgave van redenen, de opgezegde overeenkomst van kracht blijft totdat de rechter heeft beslist op een vordering van de verpachter. Treedt de hiervoor bedoelde opschortende werking die het gevolg is van het aantekenen van verzet ook op indien er weliswaar door de pachter verzet is aangetekend, doch zonder opgave van redenen?

#### **Memorie van antwoord I**

##### **Ontbinding pachtovereenkomst bij wanprestatie**

De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd of in iedere situatie waarin de pachter zonder toestemming van de verpachter en zonder machtiging van de rechter veranderingen aan het gepachte heeft aangebracht, niet zijnde veranderingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt, er sprake is van wanprestatie van de pachter die de verpachter het recht geeft ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. Deze leden hebben in dit verband gewezen op artikel 379 lid 1 en zich afgevraagd of de overeenkomst van kracht blijft totdat de rechter op de vordering van de verpachter heeft beslist, ook als de pachter wel verzet heeft aangetekend, maar zonder opgave van redenen.

In het hier aan de orde gestelde geval van wanprestatie staan voor de verpachter twee wegen open. In de eerste plaats kan hij de overeenkomst opzeggen op de grond dat «de bedrijfsvoering door de pachter niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter anderszins ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen» als bedoeld in artikel 370 lid 1 onder a. In dat geval blijft de overeenkomst in stand, totdat de rechter definitief heeft beslist op de vordering die de verpachter op grondslag van deze opzegging heeft ingesteld. Zulks wordt bepaald in artikel 369 lid 1. Volgens dat lid moet de pachter zich dan wel tijdig «met opgave van redenen» tegen de opzegging hebben verzet.

De verpachter kan evenwel ook de weg kiezen van ontbinding van de overeenkomst, bedoeld in artikel 376, zulks op de grond dat de pachter in de nakoming van zijn verplichtingen is tekortgeschoten. Deze ontbinding kan slechts door de rechter plaatsvinden. Dat brengt mee dat ook hier de overeenkomst in stand blijft, totdat de rechter heeft beslist. De rechter kan hier een «betrekkelijk korte termijn gunnen» waarbinnen de pachter alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen (artikel 376 lid 2). Een bepaling als artikel 369 betreffende verzet tegen de opzegging ontbreekt hier, maar de pachter zal zich wel in de ontbindingsprocedure krachtens de gewone regels van het procesrecht tegen de ontbinding hebben te verweren. In beide gevallen hangt het overigens van de omstandigheden van het geval af, of de zonder toestemming of machtiging aangebrachte veranderingen een zo ernstige wanprestatie opleveren, dat zulks een opzegging dan wel een ontbinding rechtvaardigt. De voormelde bepalingen laten dat aan de rechter over. Daarbij verdient wel aantekening dat de pachter wel de redenen zal moeten aangeven waarom de vordering ter zake van opzegging resp. ontbinding niet zou moeten worden toegewezen. Geeft hij zulks niet aan dan zal de vordering door de rechter moeten worden toegewezen.

#### **Artikel 349**

- 1. De pachter is tot de ontruiming bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gepachte in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de pacht redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.**
- 2. De pachter is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, onverminderd de bevoegdheid van de rechter om hem op de voet van artikel 348 lid 4 de verplichting op te leggen hiervoor vóór de ontruiming van het gepachte zorg te dragen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

Tot de ontruiming kan de pachter de door hem aangebrachte veranderingen ongedaan maken. Deze bepaling sluit aan bij artikel 7:216 leden 1 en 2 BW. Vooral met het oog op financieringsmogelijkheden voor de pachter is het gewenst deze bepaling ook bij pacht in te voeren. De bepaling maakt mogelijk op de objecten die de pachter aan het gepachte heeft toegevoegd, een pandrecht te vestigen ten behoeve van de financier van die objecten, zodat deze leverancier in geval van wanbetaling kan verlangen dat die objecten door de pachter worden losgemaakt teneinde ze executoriaal te kunnen verkopen. Ook kan worden gedacht aan het geval dat het object aan de pachter is geleverd onder een eigendomsvoorbehoud. Door het losmaken van het object herleeft het eigendomsrecht van de leverancier, ook al is het object zodanig met de grond of de boerderij verenigd geweest, dat het tevoren door natrekking eigendom van de eigenaar van die grond of die boerderij is geworden. Ook kan door de bepaling worden bereikt dat deze objecten door ze los te maken worden onttrokken aan de hypotheek die wellicht rust op het land of de boerderij, waarmee die objecten waren verbonden. Dat is met name van belang wanneer de verpachter jegens de hypotheekhouder niet verplicht was deze objecten mede tot onderpand van de hypotheecaire te laten strekken. De bepaling sluit op dit punt aan bij artikel 266 van Boek 3 BW, waar het wegnemingsrecht van de eigenaar jegens de



hypotheekhouder in geval van na de vestiging van de hypotheek aangebrachte veranderingen of toevoegingen nader wordt geregeld, mede voor wat betreft de te velde staande oogst. Artikel 349 betreft het wegnemingrecht van de pachter jegens de verpachter. Uit de combinatie van artikel 349 met artikel 266 van Boek 3 BW volgt dat de pachter indien hij een wegnemingrecht heeft, ook jegens de hypotheekhouder bevoegd is, dit uit te oefenen.

Artikel 349 is van regelend recht, nu het niet in artikel 399 is vermeld. Het is wenselijk dat partijen de vrijheid hebben anders overeen te komen, bijv. door af te spreken – in aanvulling op het melioratierecht van artikel 350 – dat de pachter, indien de verpachter dat wenst, verbeteringen in stand dient te laten. De pachter zal dan ingevolge zijn melioratierecht, waarvan niet afgeweken kan worden, recht hebben op vergoeding van de waarde van die verbeteringen. Ook de overeenkomstige regeling bij huur in artikel 7:216 leden 1 en 2 is van regelend recht. Hetzelfde geldt voor het hiervoor vermelde artikel 3:266, dat toelaat overeen te komen dat de veranderingen of toevoegingen mede tot onderpand voor de hypotheekhouder strekken en dus niet weggenomen kunnen worden. Bij dit alles past niet om artikel 349 een dwingend karakter te geven.

In de Pachtwet ontbreekt een bepaling als artikel 349, zodat deze materie thans aan de contractsvrijheid is overgelaten. Dat brengt mee dat de pachter in beginsel niet bevoegd is weg te nemen, wat door hem is aangebracht en door natrekking eigendom van de grondeigenaar is geworden, maar dat anders kan worden overeengekomen. Gelet hierop is het verschil met het huidige recht gering.

Lid 3 van artikel 7:216 BW is hier vervangen door artikel 350 (melioratierecht).

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 350**

- 1. Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht de pachter een naar billijkheid te bepalen vergoeding te geven voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn.**
- 2. Deze vergoeding kan niet overtreffen het bedrag waarmee de waarde van het gepachte bij het einde van de pacht tengevolge van de aangebrachte verbeteringen is verhoogd. De vergoeding wordt lager gesteld naarmate de pachter de vruchten van de aangebrachte verbeteringen reeds heeft kunnen genieten.**
- 3. De vergoeding kan slechts worden gevorderd, indien de pachter tijdig aan de verpachter, onder opgave van geschatte kosten, schriftelijk mededeling van de voorgenomen verbetering heeft gedaan en hetzij de verpachter zich daartegen niet binnen een maand na ontvangst van de mededeling heeft verzet, hetzij de rechter op vordering van de pachter deze tot het aanbrengen van de verbetering heeft gemachtigd.**
- 4. Op de vordering tot machtiging zijn de leden 2 en 4, eerste zin, van artikel 348 van overeenkomstige toepassing.**
- 5. De vordering tot vergoeding van de verbetering kan niet later worden ingesteld dan drie maanden na het einde van de pachtovereenkomst.**
- 6. De pachter kan geen vordering tot vergoeding voor verbeteringen gronden op artikel 212 van Boek 6.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De onderhavige bepaling handhaaft het melioratierecht van artikel 31 Pachtwet, het recht van de pachter op vergoeding voor door hem aan het gepachte aangebrachte verbeteringen. De rol van de grondkamer is evenwel komen te vervallen. Zonder een materiele wijziging te beogen is de redactie nauwer op het nieuwe huurrecht afgestemd (artikel 7:216 BW). Deze bepaling is blijkens artikel 399 van dwingend recht.

### **Verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid delen de keuze van de regering om het melioratierecht vast te leggen in het wetsvoorstel. De leden vragen de regering wel waarom de rol van de Grondkamer daarbij is komen te vervallen. Is de regering van mening dat er voldoende deskundigheid bij de rechterlijke macht is om in geval van geschil een goede uitspraak te doen die rekening houdt met de specifieke omstandigheden van de pachter?

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd waarom bij het in dit artikel geregelde melioratierecht de rol van de grondkamer is vervallen. De reden hiervan is dat de beslissing beter aan de pachtkamer kan worden overgelaten, zoals het ook de rechter is die heeft te beslissen op verzoeken als bedoeld in artikel 7:216 BW betreffende huur, waar een soortgelijke regeling is te vinden. De pachtkamer is zeer wel geëquipeerd met de specifieke omstandigheden van de pachter rekening te houden, zoals ook de kantonrechter in het kader van artikel 7:216 met de specifieke omstandigheden van de huurder rekening zal houden.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 351**

**De pachter is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verpachter in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

In de onderhavige bepaling is bepaald dat kleine herstellingen voor rekening komen van de pachter. De inhoud van artikel 26 lid 1 slot Pachtwet is overgenomen in de bewoordingen van het nieuwe huurrecht (artikel 7:217 BW). Een verwijzing naar «plaatselijk gebruik» is niet nodig naast de algemene verwijzing naar de gewoonte in artikel 6:248 lid 1; de daar genoemde gewoonte verwijst mede naar plaatselijk gebruik.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 352**

- 1. De pachter is aansprakelijk voor schade aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de pachtovereenkomst.**

2. **Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed te zijn ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten als bedoeld in het eerste lid.**
3. **Onverminderd artikel 358 lid 2 wordt de pachter vermoed het gepachte in goede staat te hebben ontvangen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De onderhavige bepaling stemt overeen met artikel 28 leden 1 en 2 Pachtwet en artikel 7:218 BW. Het artikel regelt de aansprakelijkheid van de pachter voor de schade tengevolge van wanprestatie. De leden 2 en 3 bevatten weerlegbare vermoedens, hetgeen betekent dat de pachter het bewijs moet leveren dat de schade hem niet is toe te rekenen of dat hij het gepachte niet in goede staat heeft ontvangen.

Het derde lid bevat een weerlegbaar vermoeden dat de pachter het gepachte in goede staat heeft ontvangen. Met het oog op de pacht van grond wordt anders dan bij huur uitgegaan van «goede staat» in plaats van «onbeschadigde staat». Het betreft hier geen materieel verschil, maar alleen redactioneel. Blijkens artikel 399 is dit lid van dwingend recht.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 353**

**De pachter is jegens de verpachter op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gepachte gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De onderhavige bepaling regelt de aansprakelijkheid van de pachter voor personen en stemt overeen met artikel 28 lid 3 Pachtwet en artikel 7:219 BW. Overeenkomstig deze laatste bepaling is uitdrukkelijk aangegeven dat de aansprakelijkheid ook geldt voor hen die het gepachte met goedvinden van de pachter gebruiken, eventueel zonder zich daarop te bevinden. Men denke aan een onderpachter die het land gebruikt voor opslag van zaken die de kwaliteit van het land aantasten.

De regel is ruimer dan die van artikel 6:76, omdat er ook personen onder vallen van wie niet gezegd kan worden dat de pachter ze gebruikt bij de uitvoering van de overeenkomst.

Artikel 353 is blijkens artikel 399 van dwingend recht. Niet kan dus worden bedongen dat de pachter voor nog andere dan de genoemde personen aansprakelijk is.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 354**

1. **Indien gedurende de pacht dringende werkzaamheden aan het gepachte moeten worden uitgevoerd of de verpachter krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de pachter daartoe gelegenheid**

- geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de pachtprijs, op ontbinding van de pachtvereenkomst en op schadevergoeding.
2. De verpachter is niet bevoegd verbeteringen op of aan het verpachte aan te brengen dan na schriftelijke toestemming van pachter.
  3. Indien de pachter de toestemming niet verleent, kan de verpachter aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de verbeteringen.
  4. De grondkamer verleent de machtiging slechts, indien de verbeteringen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de pachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
  5. De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Zij kan op verzoek van de pachter of de verpachter de pachtprijs herzien, indien de verbeteringen daartoe aanleiding geven.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Het eerste lid bepaalt net als het huidige artikel 27 Pachtwet dat de pachter dringende werkzaamheden aan het gepachte door de verpachter moet gedogen (zie ook artikel 7:220 lid 1 BW). In de leden 2 tot en met 5 is de regeling van artikel 30 leden 2 en 3 van de Pachtwet overgenomen in bewoordingen die nauw aansluiten bij die van artikel 348. Krachtens deze leden mag de verpachter alleen maar verbeteringen aan het gepachte aanbrengen met schriftelijke toestemming van de pachter. Stemt de pachter niet toe, dan kan de verpachter machtiging van de grondkamer vragen. De leden 2-5 zijn blijkens artikel 399 van dwingend recht. De leden 2 tot en met 4 van artikel 7:220 BW zijn bij pacht niet op hun plaats.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 355**

**De pachter is niet dan met schriftelijke toestemming van de verpachter bevoegd tot onderverpachting.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bepaalt dat voor onderverpachting de instemming van de verpachter nodig is. Deze bepaling stemt overeen met artikel 32 Pachtwet. De verpachter heeft belang bij de persoon aan wie hij het verpachte ter beschikking stelt. Het is de pachter dan ook niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming onder te verpachten. De regel wijkt af van artikel 7:221 BW, maar vertoont overeenkomst met de regeling van de onderhuur van woonruimte, waar de persoon van de huurder ook van belang is. Voor het afstaan door de pachter van zijn gebruiksrecht aan een derde kan ook de weg van contractsovername (artikel 6:159) worden gevolgd, maar ook deze figuur kan alleen worden gerealiseerd met medewerking van de verpachter.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 356

**Indien de pachter gebreken aan het gepachte ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gepachte beweren, moet hij daarvan onverwijld aan de verpachter kennis geven, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan de verpachter de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

De pachter moet door hem ontdekte gebreken of rechtspretenties waarvan hij kennis heeft gekregen, onverwijld melden aan de verpachter, zodat de verpachter eventuele voor zijn rekening komende schade zoveel mogelijk kan beperken. Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:222 BW. De regel is ook bij pacht op zijn plaats om onnodige schade voor de verpachter te voorkomen. Laat de pachter de melding na, dan is hij schadevergoeding verschuldigd. De sanctie is uitsluitend schadevergoeding.

Niet tijdig melden laat onverlet het recht van de pachter op herstel conform artikel 339 of zijn recht op bijstand door de verpachter bij het bestrijden van de rechtspretentie.

### Verslag II

In 356 artikel worden de verplichtingen met betrekking tot door de pachter ontdekte gebreken of rechtspretenties geregeld. De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering of ook toeslagen en quota onder dit artikel vallen. Zo ja, hoe dit moet worden gezien?

### Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of ook toeslagen en quota onder dit artikel vallen. Het artikel heeft geen betrekking op toeslagen en quota. Het gaat daarbij immers noch om «gebreken aan het gepachte», noch om «derden», die de pachter «in zijn genot storen of enig recht op het gepachte beweren».

### Handelingen II

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 357

**Indien de verpachter tot verpachting of verhuring na afloop van de lopende pacht of tot verkoop van het gepachte wenst over te gaan, is de pachter verplicht te dulden dat aan het gepachte de gebruikelijke kennisgevingen van het te pachten, te huur of te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

Deze bepaling ziet op het dulden door de pachter dat op het gepachte kennis wordt gegeven van voorgenomen verkoop, verhuur of verpachting na afloop van de lopende pacht en is ontleend aan artikel 7:223 BW. Het artikel stelt een verplichting buiten twijfel die anders uit artikel 6:248 lid 1 BW zou voortvloeien, voor zover zij niet in het pachtcontract is opgenomen. Dat een uitdrukkelijke bepaling wenselijk is, houdt mede verband met de artikelen 10 en 12 Grondwet, die twijfelachtig maken of de

verplichting van de pachter als hier bedoeld zonder wettelijke basis mag worden aanvaard, onderscheidenlijk hembij overeenkomst kan worden opgelegd.

Rekening is gehouden met de mogelijkheid dat de verpachter na afloop van de pacht de zaak niet opnieuw wil verpachten, maar wil verhuren met het oog op een ander gebruik dan ten behoeve van de landbouw.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 358**

- 1. De pachter is verplicht het gepachte bij het einde van de pacht weer in goede staat ter beschikking van de verpachter te stellen.**
- 2. Indien tussen de pachter en de verpachter een beschrijving van gepachte gebouwen is opgemaakt, is de pachter gehouden de gebouwen in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving zijn aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het tweede lid in plaats van “tenietgegaan” “tenietgegaan” stond.

### **Memorie van toelichting**

De bepaling regelt de verlichting van de pachter om aan het einde van de pacht het gepachte aan de verpachter ter beschikking te stellen. De redactie is ontleend aan artikel 7:224 BW. De pachter moet bij het einde van de pacht de zaak weer «leeg en ontruimd» aan de verpachter ter beschikking stellen. Evenals in artikel 25 lid 2 Pachtwet is evenwel uitdrukkelijk bepaald dat het gepachte «in goede staat» aan de verpachter ter beschikking moet worden gesteld. Het is van belang de indruk te vermijden dat de onder het huidige artikel 25 lid 2 Pachtwet ontwikkelde rechtspraak haar betekenis zou verliezen. Het spreekt vanzelf dat gebreken die voor rekening van de verpachter komen, niet beletten dat de pachter aan zijn verplichtingen uit artikel 358 heeft voldaan. Op dergelijke gebreken kan de verpachter zich immers niet beroepen.

Voor gebouwen is een aan het huurrecht ontleende bijzondere bepaling opgenomen. Is een beschrijving van de gepachte gebouwen opgemaakt, dan is de pachter gehouden de gebouwen in dezelfde staat terug te geven waarin ze volgens de beschrijving zijn aanvaard met uitzondering van geoorloofde veranderingen en hetgeen door ouderdom is achteruitgegaan. De bepaling van artikel 7:224 lid 2, tweede zin, BW is voor het geval van pacht te drastisch.

De bepaling is van regelen recht, nu zij niet in artikel 399 is opgenomen.

## **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 358 lid 2 wordt “tenietgegaan” vervangen door: tenietgegaan.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

Het betreft hier evidente verschrijvingen, die niet kunnen leiden tot verkeerde toepassing van de wet. Dat het hier inderdaad om evidente verschrijvingen gaat volgt uit de strekking van artikel 319 lid 1, 327, 391, 395 en 396 BW om bij de inhoud van resp. de artikelen 5 lid 1 onder a, 3, 4, 70d, 58 en 70f leden 1–4 Pachtwet

zo veel mogelijk aan te sluiten. In artikel 1019j Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering volgt dit uit de strekking om 128–129 Pachtwet ongewijzigd over te nemen.

### **Artikel 359**

**Houdt de pachter na het einde van de pacht het gepachte onrechtmatig onder zich, dan kan de verpachter over de tijd dat hij het gepachte mist, een vergoeding vorderen gelijk aan de pacht prijs, onverminderd, indien zijn schade meer dan deze vergoeding bedraagt, zijn recht op dit meerdere.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:225 BW. Ten aanzien van de verplichting tot teruggave van artikel 358 gelden de gewone regels betreffende toerekenbare tekortkomingen in de nakoming en schadevergoeding. Op één punt is echter net als in het huurrecht een bijzondere regel wenselijk geacht, die meebrengt dat bij te late ontruiming in elk geval een vergoeding ten bedrage van de pacht verschuldigd is.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 360**

- 1. De afgaande en opkomende pachters zijn verplicht elkander over en weer met al datgene te gerieven, wat vereist wordt om het betrekken en het verlaten van het gepachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van nog te velde staande vruchten en het betrekken van de gebouwen als anderszins.**
- 2. De te dezen nalatige pachter is zowel jegens de andere pachter als jegens de verpachter tot schadevergoeding gehouden.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling regelt de verplichtingen tussen de opkomende en afgaande pachters. De bepaling is nagenoeg identiek aan artikel 35 Pachtwet en handhaaft het huidige recht op dit punt. De verwijzing naar «het plaatselijk gebruik» is geschrapt, omdat die niet nodig is naast de algemene verwijzing naar de gewoonte in artikel 6:248 lid 1 BW.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

## *AFDELING 8 OVERGANG VAN DE PACT BIJ OVERDRACHT VAN DE VERPACHTTE ZAKEN*

### **Artikel 361**

- 1. Overdracht van de zaak waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft en vestiging of overdracht van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op de zaak waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, door de verpachter doen de rechten en verplichtingen van de verpachter uit de pachtovereenkomst, die daarna opeisbaar worden, overgaan op de verkrijger.**
- 2. Overdracht door een schuldeiser van de verpachter wordt met overdracht door de verpachter gelijkgesteld.**
- 3. De verkrijger wordt slechts gebonden door die bedingen van de pachtovereenkomst, die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de pachter te betalen tegenprestatie.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

In deze bepalingen is de regel «koop breekt geen pacht» neergelegd. De redactie is gevolgd van de artikelen 7:226 en 227 BW. De artikelen 7:226 en 227 geven weer wat naar huidige opvatting uit de summere regel van artikel 7A:1612 BW (koop breekt geen huur) moet worden afgeleid. Artikel 34 Pachtwet beoogt eveneens deze regel weer te geven. De artikelen 361 en 362 brengen derhalve geen materiële wijziging.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 362**

**In geval van vestiging of overdracht van een beperkt recht op de verpachte zaak, dat niet onder artikel 361 lid 1 is begrepen, is de gerechtigde jegens de pachter verplicht zich te onthouden van een uitoefening van dat recht, die het gebruik door de pachter belemmert.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

In deze bepalingen is de regel «koop breekt geen pacht» neergelegd. De redactie is gevolgd van de artikelen 7:226 en 227 BW. De artikelen 7:226 en 227 geven weer wat naar huidige opvatting uit de summere regel van artikel 7A:1612 BW (koop breekt geen huur) moet worden afgeleid. Artikel 34 Pachtwet beoogt eveneens deze regel weer te geven. De artikelen 361 en 362 brengen derhalve geen materiële wijziging.

### **Handelingen II**

Artikel 311 tot en met 362 van artikel I worden zonder stemming aangenomen.



## *AFDELING 9 PACHTOVERNEMING*

### **Artikel 363**

1. De pachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters – of twee of meer van deze gezamenlijk – in zijn plaats als pachter te stellen.
2. Indien de pachter een vordering, als bedoeld in het vorige lid, heeft gedaan, is de verpachter bevoegd zich tot de rechter te wenden met de vordering een of meer anderen van de in het vorige lid genoemde belanghebbenden in de plaats van de pachter te stellen.
3. De rechter beslist naar billijkheid, met inachtneming van de overige bepalingen van dit artikel.
4. De rechter wijst de vordering af, indien op grond van het gestelde in artikel 319 lid 1, onder d en e, eerste zinsnede, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 319, leden 2 en 5, de goedkeuring aan een nieuwe pachtovereenkomst zou zijn onthouden.
5. De rechter wijst de vordering af, indien de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering biedt.
6. Indien de rechter de vordering zou moeten afwijzen, omdat op grond van het gestelde in artikel 319 lid 1, onder d en e, eerste zinsnede, de goedkeuring aan een nieuwe pachtovereenkomst zou zijn onthouden, is hij bevoegd de pachtovereenkomst te wijzigen op het punt of de punten, welke die goedkeuring zouden verhinderen. Het bepaalde in artikel 320 lid 2 is van overeenkomstige toepassing.
7. De rechter kan de toewijzing van de vordering afhankelijk stellen van de vervulling van zodanige voorwaarden, als hij in het belang van de verpachter noodzakelijk oordeelt.
8. Indien de pachtovereenkomst ingevolge het in het zesde lid bepaalde tegen de wil van de voorgestelde pachter is gewijzigd, kan deze, mits binnen een maand na de dag van het vonnis, van de indeplaatsstelling afzien door een kennisgeving bij aangetekende brief aan de verpachter. In dat geval staat de voorgestelde pachter geen beroep open.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat 1) een zesde lid was opgenomen, luidende: De rechter wijst de vordering af, indien de voorgestelde pachter op het tijdstip waarop de vordering aanhangig wordt gemaakt de leeftijd van vijfenzeftig jaren heeft bereikt en de verpachter deswege verzoekt de vordering af te wijzen, 2) in het zesde en zevende lid in plaats van “hij” “zij” stond en 3) in het achtste lid in plaats van “zesde lid” “zevende lid” stond.

### **Memorie van toelichting**

Deze artikelen nemen de artikelen 49, 49a en 50 Pachtwet over.

## Verslag II

In de agrarische sector wordt steeds meer overgegaan tot het aangaan van samenwerkingsverbanden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom aan de regering of het wat haar betreft niet wenselijk is om de mogelijkheid tot indeplaatsstelling en medepacht binnen de familiesfeer uit te breiden.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd of het niet wenselijk is om de mogelijkheid tot indeplaatsstelling en medepacht binnen de familiesfeer uit te breiden. Zij hebben er in dit verband op gewezen dat in de agrarische sector steeds meer wordt overgegaan tot het aangaan van samenwerkingsverbanden. De leden van de SGP-fractie hebben bij artikel 367 e.v. een overeenkomstige vraag gesteld.

Een belangrijke doelstelling van het wetsvoorstel is om een stap in de richting van een grotere flexibiliteit van het pachtrecht te zetten. Het ligt daarom niet voor de hand op het terrein van medepacht en indeplaatsstelling de werking van het dwingende recht uit te breiden buiten de kring van de in de artikelen 363 en 364 bedoeld personen. Samenwerkingsverbanden met andere personen blijven uiteraard mogelijk, indien de verpachter daarmee instemt. Dit brengt mee dat verdere ontwikkelingen op dit punt worden overgelaten aan de contractsvrijheid zoals dit ook in het huidige recht het geval is.

## Handelingen II

Mevrouw **Gerkena** (SP): [...] Opvolging is voor veel boerenbedrijven al lastig. In het wetsvoorstel komt de zekerheid van het eerste recht bij opvolging en overerving van boerenbedrijven op losse schroeven te staan. De economische situatie in de landbouw dwingt steeds meer bedrijven tot samenwerkingsverbanden. De mogelijkheid van indeplaatsstelling en medepacht, zodat een broer, zoon, neef of buurman het familiebedrijf mee kan voortzetten, is gewoon hard nodig. Het wetsvoorstel voorziet daar niet in. De verpachter kan naar eigen goeddunken de grond verpachten aan anderen. Hoe gaat de minister het behoud van de grond van deze familiebedrijven garanderen? Ook op dit punt heb ik een amendement ingediend. [...]

In stemming komt het amendement-Slob c.s. (stuk nr. 13, I) tot het doen vervallen van het zesde lid van artikel 363.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, GroenLinks, de PvdA, D66, de VVD, het CDA, de ChristenUnie, de Groep Wilders en de Groep Van Oudenallen voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is aangenomen.

Ik stel vast dat door de aanneming van dit amendement de overige op stuk nr. 13 voorkomende amendementen als aangenomen kunnen worden beschouwd.

Artikel 363, zoals het is gewijzigd door de aanneming van het amendement-Slob c.s. (stuk 13, I), wordt zonder stemming aangenomen.

## Amendement van het lid Willemse-Van der Ploeg

Artikel 363, zesde lid, vervalt.

## Toelichting

Dit amendement regelt dat de leeftijdsdiscriminatie uit het wetsvoorstel wordt verwijderd. Een dergelijke bepaling past niet meer bij deze tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen. Het is derhalve wenselijk om het juridisch en praktisch mogelijk te maken om ook na het bereiken van de 65 jarige leeftijd door te blijven werken, uitsluitend op vrijwillige basis en met behoud van AOW.

Willemse-van der Ploeg

## **Amendement van het lid Slob c.s. ter vervanging van dat gedrukt onder nr. 10**

Artikel 363, zesde lid, vervalt.

### **Toelichting**

Dit amendement regelt dat het bereiken van de leeftijd van 65 jaar door de pachter voortaan geen grond meer mag zijn voor het opzeggen van de pachtovereenkomst door de verpachter. De leeftijdsdiscriminatie wordt dus uit deze wet verwijderd. Een dergelijke bepaling past niet meer bij deze tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen. Het is derhalve wenselijk om het juridisch en praktisch mogelijk te maken om ook na het bereiken van de 65 jarige leeftijd door te blijven werken, uitsluitend op vrijwillige basis en met behoud van AOW. Bovendien is deze opzeggingsgrond niet verstandig gezien de vergrijzing in de agrarische sector.

Slob  
Waalkens  
Willemse-van der Ploeg

## **Amendement van het lid Van den Brink**

Artikel 363, zesde lid, komt te luiden:

6. De rechter wijst de vordering af, indien de voorgestelde pachter op het tijdstip waarop de vordering aanhangig wordt gemaakt recht heeft op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet en de verpachter deswege verzoekt de vordering af te wijzen. De rechter kan het verzoek van de verpachter afwijzen, wanneer de voorgestelde pachter recht heeft op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet en een termijn van maximaal twee jaar nodig heeft om de bedrijfsopvolging te regelen.

### **Toelichting**

De indiener is van mening dat het beter is om aan te sluiten bij het recht op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

Zo wordt voorkomen dat personen op hoge leeftijd nog grond in pacht houden, terwijl aannemelijk is dat deze personen niet meer daadwerkelijk agrarische grond voor economisch doeleinden behoeven te gebruiken. Aan de andere kant is het juist gewenst dat jonge agrarische ondernemers voldoende gelegenheid hebben grond te pachten. Voor de dynamiek in de sector en voor een goede structuurontwikkeling is het dus gewenst de verpachting te begrenzen door deze te koppelen aan het recht op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

Het komt in de agrarische sector bovendien regelmatig voor dat personen die reeds recht hebben op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet nog actief een boerenbedrijf uitoefenen, omdat de bedrijfsopvolging nog niet geregeld is. Agrarische bedrijfsopvolging is een ingewikkelde en tijdrovende zaak en duurt vaak vele jaren. Bovendien leert de praktijk dat de aankomende agrarische ondernemer ook enige jaren nodig heeft als voorbereiding voor de overname. Een uitlooptijd van 2 jaar is daarom eveneens in dit amendement geregeld.

Van den Brink

## **Handelingen I**

Minister **Hirsch Ballin**: [...] 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 kan inderdaad een "zij" zijn, maar in de gebruikelijke wetgevingstechniek wordt de rechter, en ook anderen, als "hij" aangeduid, ook al hij een "zij" is. [...]

## Reparatiewet

In artikel 363 wordt in de leden 6 en 7 “zij” vervangen door ”hij” en wordt in lid 8 “zevende lid” vervangen door: zesde lid.

## Memorie van toelichting reparatiewet

In verband met het bij amendement (Kamerstuk II, 2005–2007, 30 448, nr 13) vervallen van het oorspronkelijke zesde lid van artikel 363 moet in 363 lid 8 worden verwezen naar het zesde lid in plaats van het zevende.

In de artikelen 363 en 365 moet de rechter worden aangeduid met «hij» in plaats van «zij». Ook de aanduiding in de artikelen 373 en 377 is hiermee in overeenstemming gebracht.

## Artikel 364

1. De pachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of één of meer van zijn pleegkinderen – of twee of meer van deze gezamenlijk – aan te merken als medepachter.
2. Het bepaalde in artikel 363 leden 3 tot en met 8 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in plaats van «voorgestelde pachter» telkens wordt gelezen: «voorgestelde medepachter».

Voorstel van Wet = eindtekst

## Memorie van toelichting

Deze artikelen nemen de artikelen 49, 49a en 50 Pachtwet over.

## Verslag II

In de agrarische sector wordt steeds meer overgegaan tot het aangaan van samenwerkingsverbanden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom aan de regering of het wat haar betreft niet wenselijk is om de mogelijkheid tot indeplaatsstelling en medepacht binnen de familiesfeer uit te breiden.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd of het niet wenselijk is om de mogelijkheid tot indeplaatsstelling en medepacht binnen de familiesfeer uit te breiden. Zij hebben er in dit verband op gewezen dat in de agrarische sector steeds meer wordt overgegaan tot het aangaan van samenwerkingsverbanden. De leden van de SGP-fractie hebben bij artikel 367 e.v. een overeenkomstige vraag gesteld.

Een belangrijke doelstelling van het wetsvoorstel is om een stap in de richting van een grotere flexibiliteit van het pachtrecht te zetten. Het ligt daarom niet voor de hand op het terrein van medepacht en indeplaatsstelling de werking van het dwingende recht uit te breiden buiten de kring van de in de artikelen 363 en 364 bedoeld personen. Samenwerkingsverbanden met andere personen blijven uiteraard mogelijk, indien de verpachter daarmee instemt. Dit brengt mee dat verdere ontwikkelingen op dit punt worden overgelaten aan de contractsvrijheid zoals dit ook in het huidige recht het geval is.

## Handelingen II

Mevrouw **Gerkena** (SP): [...] Opvolging is voor veel boerenbedrijven al lastig. In het wetsvoorstel komt de zekerheid van het eerste recht bij opvolging en overerving van boerenbedrijven op losse schroeven te staan. De economische situatie in de landbouw dwingt steeds meer bedrijven tot samenwerkingsverbanden. De

mogelijkheid van indeplaatsstelling en medepacht, zodat een broer, zoon, neef of buurman het familiebedrijf mee kan voortzetten, is gewoon hard nodig. Het wetsvoorstel voorziet daar niet in. De verpachter kan naar eigen goeddunken de grond verpachten aan anderen. Hoe gaat de minister het behoud van de grond van deze familiebedrijven garanderen? Ook op dit punt heb ik een amendement ingediend. [...]

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 365**

- 1. De medepachter, die niet of niet meer persoonlijk betrokken is bij de exploitatie van het gepachte, kan zich tot de rechter wenden met de vordering uit de pacht te worden ontslagen. De rechter beslist naar billijkheid met dien verstande, dat hij de vordering toewijst, tenzij de belangen van de verpachter of van de medepachter daardoor ernstig zouden worden geschaad.**
- 2. De verpachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering de medepachter die niet of niet meer persoonlijk betrokken is bij de exploitatie van het gepachte, te ontslaan uit de pacht. De tweede volzin van het eerste lid is van overeenkomstige toepassing.**
- 3. De medepachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering de andere medepachter uit de pacht te ontslaan op de grond dat de onderlinge verhouding een gemeenschappelijke bedrijfsvoering ernstig bemoeilijkt.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid in plaats van “hij” “zij” stond.

### **Memorie van toelichting**

Deze artikelen nemen de artikelen 49, 49a en 50 Pachtwet over.

### **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Handelingen I**

Minister **Hirsch Ballin**: [...] 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. [...]

### **Reparatiewet**

In artikel 365 lid 1 wordt “zij” vervangen door: hij.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

In verband met het bij amendement (Kamerstuk II, 2005–2007, 30 448, nr 13) vervallen van het oorspronkelijke zesde lid van artikel 363 moet in 363 lid 8 worden verwezen naar het zesde lid in plaats van het zevende.

In de artikelen 363 en 365 moet de rechter worden aangeduid met «hij» in plaats van «zij». Ook de aanduiding in de artikelen 373 en 377 is hiermee in overeenstemming gebracht.

## *AFDELING 10 HET EINDIGEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST*

### **Artikel 366**

- 1. De dood van de pachter of de verpachter doet de pacht niet eindigen.**
- 2. Indien de erfgenamen van de pachter niet bevoegd zijn het gepachte aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst op een termijn van ten minste zes maanden bij exploit of aangetekende brief opzeggen.**
- 3. Indien een pachter twee of meer erfgenamen nalaat, is de verpachter verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden pachter uit de pachtovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan een of meer van hen, tenzij de verpachter tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat een sterk vereenvoudigde regeling van de materie die thans in artikel 54 Pachtwet is opgenomen. De regeling is ontleend aan die van artikel 7:229 BW betreffende huur. Aan de uitvoerige bepalingen van artikel 54 leden 2-12 Pachtwet is geen behoefte. Het resultaat van artikel 366 lid 1 evenals van artikel 54 lid 1 Pachtwet, is immers dat de erfgenamen van de overleden pachter op hun beurt pachter worden en als zodanig de vorderingen van de artikelen 363 en 364 (artikelen 49 en 49a pachtwet) kunnen instellen. Ook zullen eventuele medepachters van de overledene dit kunnen. De kring van personen die langs deze weg als pachter in aanmerking komt, valt niet volledig samen met de kring van personen vermeld in artikel 54 lid 2 Pachtwet. Maar dat verschil is te verwaarlozen, nu ook de toepassing van artikel 366, derde lid, tot aanwijzing van een nieuwe pachter leidt doordat de rechten uit de pachtovereenkomst aan één van de erfgenamen worden toegedeeld en de verpachter daartegen geen steekhoudende bezwaren heeft.

Ook aan de afzonderlijke bevoegdheid van de verpachter om voortzetting van de pachtovereenkomst door een door hem aan te wijzen pachter of ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen, bestaat geen behoefte. In de eerste plaats kan de verpachter vervanging van de gezamenlijk erfgenamen als pachter door één van hen, tegenhouden, als hij daartegen redelijke bezwaren heeft. Verder moet worden bedacht dat zolang de gezamenlijke erfgenamen pachter zijn, zij ieder voor zich medepachter zijn. Dat brengt mee dat artikel 365 op hen van toepassing is, zodat ook de verpachter kan vorderen dat de medepachter uit de pacht wordt ontslagen, als hij niet meer bij de exploitatie van het gepachte is betrokken. Ten slotte kan de verpachter, als door de dood van de pachter een nieuwe, onvoorziene situatie ontstaat, ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen op grond van artikel 6:258 BW.

Het ligt voor de hand dat bij de vraag of de verpachter «redelijke bezwaren» heeft in de zin van artikel 366, derde lid, mede dient te worden gelet op de criteria van de artikelen 363 en 364 voor het geval van pachtoverneming. Ook de vraag of de erfgenaam aan wie de toedeling plaats vindt, tot de in artikel 363 bedoelde kring van personen behoort, is daarbij van belang.

### **Handelingen II**

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Zoals gezegd, plaatsen wij nog enkele kritische kanttekeningen als het gaat om de vraag in hoeverre het voorstel beantwoordt aan de doelstelling van eenvoud en transparantie van de regelgeving. Positief is in dit opzicht bijvoorbeeld dat artikel 54 van de huidige Pachtwet, de regeling bij overlijden van de pachter, sterk is vereenvoudigd. Wel is in dit verband een vraag waarom artikel 366 niet de mogelijkheid handhaaft dat bij overlijden van de pachter, de pachtovereenkomst kan worden opgezegd

indien géén van de erfgenamen als opvolger in aanmerking zou komen omdat, zoals de Pachtwet voorschrijft, géén van hen voldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke bedrijfsvoering. [...]

Minister **Donner** [...] De heer Van der Vlies vroeg naar de situatie van mede-erfgenamen van de pachter bij artikel 366. Ik meen dat dit probleem uitdrukkelijk is voorzien in de laatste zinsnede van het derde lid, dat regelt dat de verpachter verplicht is medewerking te verlenen aan toedeling van rechten, "tenzij de verpachter tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft". Dat is de situatie dat een persoon ongeschikt wordt geacht. Dat is ook het huidig recht, dus in die zin wordt dat beschermd. [...]

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 367**

- 1. De overeenkomst kan tegen het einde van iedere in artikel 325 bedoelde termijn door ieder van de partijen worden opgezegd.**
- 2. De opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar.**
- 3. Geen opzegging is vereist, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden, nadat de pachtovereenkomst is totstandgekomen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

1. Zoals reeds is aangetekend bij artikel 325 is de regeling in de Pachtwet van verlenging van de pachtovereenkomst door de pachtkamer op een beperkt aantal gronden, vervangen door een regeling die verlenging van de pachtovereenkomst van rechtswege voorop stelt en vervolgens aan de verpachter de bevoegdheid geeft de overeenkomst op een beperkt aantal gronden op te zeggen. Die opzegging doet de pachtovereenkomst eindigen tenzij de pachter binnen zes weken aan de verpachter bij exploit of aangetekende brief mededeelt zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt. Mocht de pachter van deze bevoegdheid gebruik maken, dan kan de verpachter vorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond bevorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond beëindigt en het tijdstip van ontruiming vaststelt, wat tevens een executoriale titel oplevert om deze ontruiming af te dwingen. Het komt erop neer dat de mededeling van het huidige artikel 36 Pachtwet («stuiting»), wordt vervangen door een opzegging en dat, als de pachter daartegen tijdig en behoorlijk gemotiveerd opkomt de verpachter van de rechter alsnog de gewenste beëindiging kan verkrijgen. Voor wat betreft de bescherming van de pachter komt dit op hetzelfde neer als het huidige recht, nu de gronden waarop de verpachter zich naar huidig recht tegen verlenging kan verzetten, globaal corresponderen met de gronden waarop de verpachter volgens de thans voorgestelde regeling de overeenkomst kan opzeggen en zonodig, beëindiging van de overeenkomst kan vorderen. De verpachter moet, in het geval van het gemotiveerde verzet van de pachter, wel het initiatief nemen om zich tot de rechter te wenden, maar verkrijgt daarmee dan ook tevens een executoriale titel met het oog op de ontruiming, waarvoor thans een afzonderlijke procedure nodig is. Ook maakt de voorgestelde regeling een einde aan de zwevende toestand die naar huidig recht het gevolg is van de situatie dat een verzoek om verlenging wordt afgewezen op een tijdstip dat de overeenkomst waarvan verlenging wordt verzocht, voor de afloop van de procedure al is geëindigd. Volgens artikel 369 lid 1 vindt verlenging van rechtswege plaats tot het tijdstip dat door de rechter voor de beëindiging wordt vastgesteld. Een en ander heeft tot gevolg dat het hier in wezen om een technische stroomlijning van het stelsel van de huidige Pachtwet gaat, dat noch de positie van de pachter, noch die van de verpachter aantast.

De thans voorgestelde regeling sluit in veel opzichten aan bij wat nu reeds bij huur van bedrijfsruimte geldt

ingevolge de artikelen 7:293 tot en met 7:299 BW. Er zijn evenwel een aantal verschillen die ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven.

Zo eindigt volgens artikel 369 de pachtovereenkomst in beginsel door de opzegging. Dat is pas anders, wanneer de pachter zich tegen de opzegging verzet door dit verzet tijdig en behoorlijk gemotiveerd bij exploit of aangetekende brief aan de verpachter mede te delen. Bij gebreke van een dergelijk verzet is voor de beëindiging geen procedure nodig. Bij huur van bedrijfsruimte is daarentegen steeds een procedure nodig, zolang de huurder niet uitdrukkelijk schriftelijk met de beëindiging heeft ingestemd. Verder is, voor wat betreft de pacht, met name in artikel 370, aan een soepeler stelsel dan dat van artikel 7:296 de voorkeur gegeven.

In artikel 370 wordt bepaald in welke gevallen de rechter een vordering van de verpachter «kan» toewijzen. Een bepaling in welke gevallen hij de vordering «in elk geval» moet toewijzen, als opgenomen in artikel 7:296 lid 4 ontbreekt in artikel 370. Daarmee wordt tot uiting gebracht dat de rechter in het geval van artikel 370 uiteindelijk naar billijkheid beslist, zoals thans voortvloeit uit de artikelen 38 en 41 lid 1 van de Pachtwet. In verband daarmee is een gedetailleerde regeling als die van de artikelen 43 en 45 niet nodig geacht.

Wel ligt het voor de hand dat de pachtrechter bij zijn oordeel bij de regeling in die artikelen en de op grond daarvan reeds ontwikkelde rechtspraak zal aansluiten. Dat brengt mee dat die rechtspraak door de thans voorgestelde bepaling niet haar betekenis verliest. Zo is de rechter vrij een vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst af te wijzen op grond van het feit dat «door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig zou worden aangetast», zoals de artikelen 41 lid 2 en 43 Pachtwet het uitdrukken. Het ligt voor de hand dat de rechter bij de vraag of aan deze maatstaf is voldaan, zijn huidige rechtspraak voortzet. Hetzelfde geldt voor de vraag welke invloed moet worden toegekend aan het feit dat de vordering wordt ingesteld door een verpachter die pas kort te voren de oorspronkelijke verpachter onder bijzondere titel is opgevolgd. Wat artikel 45 Pachtwet betreft, kan nog worden gewezen op hetgeen hierna bij punt 4 zal worden uiteengezet, mede naar aanleiding van artikel 371 lid 2.

Een bijkomend voordeel van de thans voorgestelde regeling is verder dat de vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst een dagvaardingsprocedure is. Aldus worden de complicaties vermeden die aan de huidige verzoekschriftprocedure tot verlenging zijn verbonden. Daardoor kunnen in de nieuwe regeling een procedure tot beëindiging van de pachtovereenkomst en eventuele procedures betreffende overneming van de pacht of uitoefening van het voorkeursrecht gezamenlijk worden behandeld, wanneer tussen deze procedures samenhang bestaat. Verwezen moge worden naar Asser-Snijders 5 II B, pacht, nrs. 170-171.

2. De gronden waarop de pachtovereenkomst kan worden opgezegd en waarop als de pachter niet in de beëindiging toestemt, een vordering tot beëindiging kan worden gebaseerd, zijn a) tekort schieten van de pachter in de bedrijfsvoering of de nakoming van zijn verplichtingen, b) dringend eigen gebruik, c) redelijke belangenafweging, d) redelijk aanbod nieuwe pachtovereenkomst en e) een grond voor ontbinding krachtens artikel 277.

De gronden onder a en b zijn ontleend aan de artikelen 39 en 41 Pachtwet. Zij corresponderen met artikel 7:296 lid 1 onder a en b voor wat betreft de huur van bedrijfsruimte. In de bepaling onder b zijn evenwel de in artikel 41 Pachtwet gebruikte woorden «in de rechte lijn» vervangen door: in de eerste graad. Die laatste uitdrukking wordt in artikel 7:296 lid 1 onder b gebruikt. De verpachter komt derhalve geen beroep op dringend eigen gebruik toe als zijn grootouders of kleinkinderen het verpachte duurzaam in gebruik willen nemen. Deze behoren immers wel tot de bloedverwanten in de rechte lijn, maar niet tot die in de eerste graad. Deze bepaling laat daarmee het belang van de pachter bij verlenging van de pacht prevaleren boven dat van grootouders en kleinkinderen van de verpachter.

3. Artikel 370 lid 1 onder c bepaalt dat de rechter de vordering kan toewijzen na een redelijke belangenafweging. Het artikel volgt daarmee artikel 7:296 lid 3 BW in verband met artikel 38 en 41 lid 2 Pachtwet.

4. Nieuw is artikel 370 lid 1 onder d. Ook voor de huur van bedrijfsruimte is een bepaling als artikel 370 lid 1



onder d opgenomen; zie artikel 7:296 lid 4 onder c BW. Nu het aanbod al door de pachtkamer op redelijkheid wordt getoetst, is goedkeuring door de grondkamer in dit geval niet nodig.

Het gaat hier in wezen om een uitwerking van de meer algemene opzeggingsgrond van artikel 370 lid 1 onder c. Het artikel neemt onder meer de functie over van artikel 45 Pachtwet, dat de pachtkamer de bevoegdheid geeft de pachtovereenkomst te verlengen voor een kortere tijd dan de wettelijke termijnen van zes en twaalf jaren. Het aanbod voor een nieuwe overeenkomst kan immers bestaan uit een overeenkomst voor een korte tijd, maar wellicht overigens identiek. Dat kan met name redelijk zijn in geval van «bijzondere omstandigheden» als bedoeld in artikel 325 lid 4 en lid 6. In artikel 371 lid 2 wordt met dit geval uitdrukkelijk rekening gehouden. Voor de toelichting bij die bepaling zie men hierna punt 5.

Daarnaast kan worden gedacht aan het geval dat door na de oorspronkelijke overeenkomst naar voren gekomen omstandigheden wenselijk is gebleken dat in de overeenkomst een nadere regeling betreffende het gebruik van de grond of bescherming van bepaalde natuurwaarden wordt opgenomen. Indien de overeenkomst oorspronkelijk niet een dergelijke regeling bevatte, kan de overeenkomst niet worden gewijzigd op grond van artikel 326, dat slechts «herziening» van reeds gemaakt bedingen toestaat. Is de door de verpachter voorgestelde regeling redelijk, dan kan langs de weg van de onderhavige bepaling de pacht worden bewogen die regeling alsnog te aanvaarden.

Artikel 370 lid 1 onder c correspondeert met artikel 40 van de Pachtwet.

## **Verslag II**

De verpachter kan de pachtovereenkomst op een beperkt aantal gronden opzeggen. De pacht kan zich tegen het opzeggen van de pachtovereenkomst verzetten. Dit dient hij echter «tijdig en behoorlijk gemotiveerd» te doen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een nadere toelichting hierbij. Welke eisen worden gesteld aan een «behoorlijk gemotiveerd verzet»?

Gezien het ontbreken van een continuatierecht, stellen de leden van de fractie van de SGP de vraag welke voor- en nadelen de regering verbonden ziet aan een uitbreiding van de familiesfeer tot de tweede graad in de zijlijn.

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd om een nadere toelichting bij de eis dat de pacht die zich tegen opzegging van de pacht wil verzetten, dit «tijdig en behoorlijk gemotiveerd» moet doen. De leden van de SGP-fractie hebben bij artikel 365 dezelfde vraag gesteld. De in de memorie van toelichting bij artikel 367-373 gebezigde woorden «tijdige en behoorlijk gemotiveerd» (p. 27), geven in verkorte vorm de eisen weer die in artikel 369 worden gesteld. Met de term «tijdig» is derhalve bedoeld: binnen de termijn van zes weken, die in artikel 369 wordt gesteld. Met «behoorlijk gemotiveerd» is bedoeld dat in het exploit of aangetekende brief, waarbij het verzet wordt gedaan, de redenen worden vermeld waarop het verzet is gegrond. Deze bepaling houdt verband met het feit dat opzegging door de verpachter krachtens artikel 368 de gronden voor die opzegging moet inhouden, waarbij het zal moeten gaan om één van de gronden, omschreven in artikel 370, wil de verpachter succes kunnen hebben met een vordering tot beëindiging van de pacht. De redenen waarop een verzet tegen de opzegging is gegrond zullen derhalve neerkomen op een betwisting dat de aangevoerde opzeggingsgronden feitelijk juist en ter zake dienend zijn. Een dergelijke betwisting dient naar de algemene regels van procesrecht gemotiveerd te zijn, wil zij als een «voldoende» betwisting in de zin van artikel 149, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering gelden. Hoge eisen kunnen aan deze algemene motiveringsplicht niet worden gesteld. Aantekening verdient hierbij nog dat het naar huidig recht, na een eventuele opzegging door de verpachter aan de pacht is om een verzoek tot verlenging te doen. Een dergelijk verzoek moet volgens artikel 146, eerste lid, van de huidige Pachtwet de gronden inhouden, waarop het is gebaseerd. De motiveringsplicht die daarmee op de pacht wordt gelegd, komt in aard overeen met de motiveringsplicht ter zake van het verzet tegen de opzegging die in artikel 369 op de pacht wordt gelegd. Op dit punt wordt de positie van de pacht derhalve niet wezenlijk gewijzigd.

De door de leden van de SGP-fractie bij deze artikelen gestelde vraag over uitbreiding van de familiesfeer is hiervoor bij de artikelen 363 en 364 reeds beantwoord.

## **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 368**

#### **Een opzegging door de verpachter is nietig, indien zij niet de gronden vermeldt die tot opzegging hebben geleid.**

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

1. Zoals reeds is aangetekend bij artikel 325 is de regeling in de Pachtwet van verlenging van de pachtovereenkomst door de pachtkamer op een beperkt aantal gronden, vervangen door een regeling die verlenging van de pachtovereenkomst van rechtswege voorop stelt en vervolgens aan de verpachter de bevoegdheid geeft de overeenkomst op een beperkt aantal gronden op te zeggen. Die opzegging doet de pachtovereenkomst eindigen tenzij de pachter binnen zes weken aan de verpachter bij exploit of aangetekende brief mededeelt zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt. Mocht de pachter van deze bevoegdheid gebruik maken, dan kan de verpachter vorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond bevorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond beëindigt en het tijdstip van ontruiming vaststelt, wat tevens een executoriale titel oplevert om deze ontruiming af te dwingen. Het komt erop neer dat de mededeling van het huidige artikel 36 Pachtwet («stuiting»), wordt vervangen door een opzegging en dat, als de pachter daartegen tijdig en behoorlijk gemotiveerd opkomt de verpachter van de rechter alsnog de gewenste beëindiging kan verkrijgen. Voor wat betreft de bescherming van de pachter komt dit op hetzelfde neer als het huidige recht, nu de gronden waarop de verpachter zich naar huidig recht tegen verlenging kan verzetten, globaal corresponderen met de gronden waarop de verpachter volgens de thans voorgestelde regeling de overeenkomst kan opzeggen en zonodig, beëindiging van de overeenkomst kan vorderen. De verpachter moet, in het geval van het gemotiveerde verzet van de pachter, wel het initiatief nemen om zich tot de rechter te wenden, maar verkrijgt daarmee dan ook tevens een executoriale titel met het oog op de ontruiming, waarvoor thans een afzonderlijke procedure nodig is. Ook maakt de voorgestelde regeling een einde aan de zwevende toestand die naar huidig recht het gevolg is van de situatie dat een verzoek om verlenging wordt afgewezen op een tijdstip dat de overeenkomst waarvan verlenging wordt verzocht, voor de afloop van de procedure al is geëindigd. Volgens artikel 369 lid 1 vindt verlenging van rechtswege plaats tot het tijdstip dat door de rechter voor de beëindiging wordt vastgesteld. Een en ander heeft tot gevolg dat het hier in wezen om een technische stroomlijning van het stelsel van de huidige Pachtwet gaat, dat noch de positie van de pachter, noch die van de verpachter aantast.

De thans voorgestelde regeling sluit in veel opzichten aan bij wat nu reeds bij huur van bedrijfsruimte geldt ingevolge de artikelen 7:293 tot en met 7:299 BW. Er zijn evenwel een aantal verschillen die ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven.

Zo eindigt volgens artikel 369 de pachtovereenkomst in beginsel door de opzegging. Dat is pas anders, wanneer de pachter zich tegen de opzegging verzet door dit verzet tijdig en behoorlijk gemotiveerd bij exploit of aangetekende brief aan de verpachter mede te delen. Bij gebreke van een dergelijk verzet is voor de beëindiging geen procedure nodig. Bij huur van bedrijfsruimte is daarentegen steeds een procedure nodig, zolang de huurder niet uitdrukkelijk schriftelijk met de beëindiging heeft ingestemd. Verder is, voor wat betreft de pacht, met name in artikel 370, aan een soepeler stelsel dan dat van artikel 7:296 de voorkeur gegeven.

In artikel 370 wordt bepaald in welke gevallen de rechter een vordering van de verpachter «kan» toewijzen. Een bepaling in welke gevallen hij de vordering «in elk geval» moet toewijzen, als opgenomen in artikel 7:296 lid 4 ontbreekt in artikel 370. Daarmee wordt tot uiting gebracht dat de rechter in het geval van artikel 370 uiteindelijk naar billijkheid beslist, zoals thans voortvloeit uit de artikelen 38 en 41 lid 1 van de Pachtwet. In verband daarmee is een gedetailleerde regeling als die van de artikelen 43 en 45 niet nodig geacht.

Wel ligt het voor de hand dat de pachtrechter bij zijn oordeel bij de regeling in die artikelen en de op grond daarvan reeds ontwikkelde rechtspraak zal aansluiten. Dat brengt mee dat die rechtspraak door de thans voorgestelde bepaling niet haar betekenis verliest. Zo is de rechter vrij een vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst af te wijzen op grond van het feit dat «door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig zou worden aangetast», zoals de artikelen 41 lid 2 en 43 Pachtwet het uitdrukken. Het ligt voor de hand dat de rechter bij de vraag of aan deze maatstaf is voldaan, zijn huidige rechtspraak voortzet. Hetzelfde geldt voor de vraag welke invloed moet worden toegekend aan het feit dat de vordering wordt ingesteld door een verpachter die pas kort te voren de oorspronkelijke verpachter onder bijzondere titel is opgevolgd. Wat artikel 45 Pachtwet betreft, kan nog worden gewezen op hetgeen hierna bij punt 4 zal worden uiteengezet, mede naar aanleiding van artikel 371 lid 2.

Een bijkomend voordeel van de thans voorgestelde regeling is verder dat de vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst een dagvaardingsprocedure is. Aldus worden de complicaties vermeden die aan de huidige verzoekschriftprocedure tot verlenging zijn verbonden. Daardoor kunnen in de nieuwe regeling een procedure tot beëindiging van de pachtovereenkomst en eventuele procedures betreffende overneming van de pacht of uitoefening van het voorkeursrecht gezamenlijk worden behandeld, wanneer tussen deze procedures samenhang bestaat. Verwezen moge worden naar Asser-Snijders 5 II B, pacht, nrs. 170-171.

2. De gronden waarop de pachtovereenkomst kan worden opgezegd en waarop als de pachter niet in de beëindiging toestemt, een vordering tot beëindiging kan worden gebaseerd, zijn a) tekort schieten van de pachter in de bedrijfsvoering of de nakoming van zijn verplichtingen, b) dringend eigen gebruik, c) redelijke belangenafweging, d) redelijk aanbod nieuwe pachtovereenkomst en e) een grond voor ontbinding krachtens artikel 277.

De gronden onder a en b zijn ontleend aan de artikelen 39 en 41 Pachtwet. Zij corresponderen met artikel 7:296 lid 1 onder a en b voor wat betreft de huur van bedrijfsruimte. In de bepaling onder b zijn evenwel de in artikel 41 Pachtwet gebruikte woorden «in de rechte lijn» vervangen door: in de eerste graad. Die laatste uitdrukking wordt in artikel 7:296 lid 1 onder b gebruikt. De verpachter komt derhalve geen beroep op dringend eigen gebruik toe als zijn grootouders of kleinkinderen het verpachte duurzaam in gebruik willen nemen. Deze behoren immers wel tot de bloedverwanten in de rechte lijn, maar niet tot die in de eerste graad. Deze bepaling laat daarmee het belang van de pachter bij verlenging van de pacht prevaleren boven dat van grootouders en kleinkinderen van de verpachter.

3. Artikel 370 lid 1 onder c bepaalt dat de rechter de vordering kan toewijzen na een redelijke belangenafweging. Het artikel volgt daarmee artikel 7:296 lid 3 BW in verband met artikel 38 en 41 lid 2 Pachtwet.

4. Nieuw is artikel 370 lid 1 onder d. Ook voor de huur van bedrijfsruimte is een bepaling als artikel 370 lid 1 onder d opgenomen; zie artikel 7:296 lid 4 onder c BW. Nu het aanbod al door de pachtkamer op redelijkheid wordt getoetst, is goedkeuring door de grondkamer in dit geval niet nodig.

Het gaat hier in wezen om een uitwerking van de meer algemene opzeggingsgrond van artikel 370 lid 1 onder c. Het artikel neemt onder meer de functie over van artikel 45 Pachtwet, dat de pachtkamer de bevoegdheid geeft de pachtovereenkomst te verlengen voor een kortere tijd dan de wettelijke termijnen van zes en twaalf jaren. Het aanbod voor een nieuwe overeenkomst kan immers bestaan uit een overeenkomst voor een korte tijd, maar wellicht overigens identiek. Dat kan met name redelijk zijn in geval van «bijzondere omstandigheden» als bedoeld in artikel 325 lid 4 en lid 6. In artikel 371 lid 2 wordt met dit geval uitdrukkelijk rekening gehouden. Voor de toelichting bij die bepaling zie men hierna punt 5.

Daarnaast kan worden gedacht aan het geval dat door na de oorspronkelijke overeenkomst naar voren gekomen omstandigheden wenselijk is gebleken dat in de overeenkomst een nadere regeling betreffende het gebruik van de grond of bescherming van bepaalde natuurwaarden wordt opgenomen. Indien de overeenkomst oorspronkelijk niet een dergelijke regeling bevatte, kan de overeenkomst niet worden gewijzigd op grond van artikel 326, dat slechts «herziening» van reeds gemaakt bedingen toestaat. Is de door de verpachter voorgestelde regeling redelijk, dan kan langs de weg van de onderhavige bepaling de pachter worden bewogen die regeling alsnog te aanvaarden.

Artikel 370 lid 1 onder e correspondeert met artikel 40 van de Pachtwet.

## Verslag II

De verpachter kan de pachtovereenkomst op een beperkt aantal gronden opzeggen. De pachter kan zich tegen het opzeggen van de pachtovereenkomst verzetten. Dit dient hij echter «tijdig en behoorlijk gemotiveerd» te doen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een nadere toelichting hierbij. Welke eisen worden gesteld aan een «behoorlijk gemotiveerd verzet»?

Gezien het ontbreken van een continuatierecht, stellen de leden van de fractie van de SGP de vraag welke voor- en nadelen de regering verbonden ziet aan een uitbreiding van de familiesfeer tot de tweede graad in de zijlijn.

## Handelingen II

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### Artikel 369

- 1. Indien de pachter binnen zes weken na de opzegging aan de verpachter bij exploit of aangetekende brief meedeelt zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt, blijft de opgezegde overeenkomst van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verpachter als bedoeld in lid 2. De rechter kan evenwel, indien het verweer van de pachter hem kennelijk ongegrond voorkomt, zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.**
- 2. Indien de pachter zich overeenkomstig het eerste lid tijdig tegen de opzegging heeft verzet, kan de verpachter op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

1. Zoals reeds is aangetekend bij artikel 325 is de regeling in de Pachtwet van verlenging van de pachtovereenkomst door de pachtkamer op een beperkt aantal gronden, vervangen door een regeling die verlenging van de pachtovereenkomst van rechtswege voorop stelt en vervolgens aan de verpachter de bevoegdheid geeft de overeenkomst op een beperkt aantal gronden op te zeggen. Die opzegging doet de pachtovereenkomst eindigen tenzij de pachter binnen zes weken aan de verpachter bij exploit of aangetekende brief mededeelt zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt. Mocht de pachter van deze bevoegdheid gebruik maken, dan kan de verpachter vorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond bevorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond beëindigt en het tijdstip van ontruiming vaststelt, wat tevens een executoriale titel oplevert om deze ontruiming af te dwingen. Het komt erop neer dat de mededeling van het huidige artikel 36 Pachtwet («stuiting»), wordt vervangen door een opzegging en

dat, als de pachter daartegen tijdig en behoorlijk gemotiveerd opkomt de verpachter van de rechter alsnog de gewenste beëindiging kan verkrijgen. Voor wat betreft de bescherming van de pachter komt dit op hetzelfde neer als het huidige recht, nu de gronden waarop de verpachter zich naar huidig recht tegen verlenging kan verzetten, globaal corresponderen met de gronden waarop de verpachter volgens de thans voorgestelde regeling de overeenkomst kan opzeggen en zonodig, beëindiging van de overeenkomst kan vorderen. De verpachter moet, in het geval van het gemotiveerde verzet van de pachter, wel het initiatief nemen om zich tot de rechter te wenden, maar verkrijgt daarmee dan ook tevens een executoriale titel met het oog op de ontruiming, waarvoor thans een afzonderlijke procedure nodig is. Ook maakt de voorgestelde regeling een einde aan de zwevende toestand die naar huidig recht het gevolg is van de situatie dat een verzoek om verlenging wordt afgewezen op een tijdstip dat de overeenkomst waarvan verlenging wordt verzocht, voor de afloop van de procedure al is geëindigd. Volgens artikel 369 lid 1 vindt verlenging van rechtswege plaats tot het tijdstip dat door de rechter voor de beëindiging wordt vastgesteld. Een en ander heeft tot gevolg dat het hier in wezen om een technische stroomlijning van het stelsel van de huidige Pachtwet gaat, dat noch de positie van de pachter, noch die van de verpachter aantast.

De thans voorgestelde regeling sluit in veel opzichten aan bij wat nu reeds bij huur van bedrijfsruimte geldt ingevolge de artikelen 7:293 tot en met 7:299 BW. Er zijn evenwel een aantal verschillen die ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven.

Zo eindigt volgens artikel 369 de pachtovereenkomst in beginsel door de opzegging. Dat is pas anders, wanneer de pachter zich tegen de opzegging verzet door dit verzet tijdig en behoorlijk gemotiveerd bij exploit of aangetekende brief aan de verpachter mede te delen. Bij gebreke van een dergelijk verzet is voor de beëindiging geen procedure nodig. Bij huur van bedrijfsruimte is daarentegen steeds een procedure nodig, zolang de huurder niet uitdrukkelijk schriftelijk met de beëindiging heeft ingestemd. Verder is, voor wat betreft de pacht, met name in artikel 370, aan een soepeler stelsel dan dat van artikel 7:296 de voorkeur gegeven.

In artikel 370 wordt bepaald in welke gevallen de rechter een vordering van de verpachter «kan» toewijzen. Een bepaling in welke gevallen hij de vordering «in elk geval» moet toewijzen, als opgenomen in artikel 7:296 lid 4 ontbreekt in artikel 370. Daarmee wordt tot uiting gebracht dat de rechter in het geval van artikel 370 uiteindelijk naar billijkheid beslist, zoals thans voortvloeit uit de artikelen 38 en 41 lid 1 van de Pachtwet. In verband daarmee is een gedetailleerde regeling als die van de artikelen 43 en 45 niet nodig geacht.

Wel ligt het voor de hand dat de pachtrechter bij zijn oordeel bij de regeling in die artikelen en de op grond daarvan reeds ontwikkelde rechtspraak zal aansluiten. Dat brengt mee dat die rechtspraak door de thans voorgestelde bepaling niet haar betekenis verliest. Zo is de rechter vrij een vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst af te wijzen op grond van het feit dat «door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig zou worden aangetast», zoals de artikelen 41 lid 2 en 43 Pachtwet het uitdrukken. Het ligt voor de hand dat de rechter bij de vraag of aan deze maatstaf is voldaan, zijn huidige rechtspraak voortzet. Hetzelfde geldt voor de vraag welke invloed moet worden toegekend aan het feit dat de vordering wordt ingesteld door een verpachter die pas kort te voren de oorspronkelijke verpachter onder bijzondere titel is opgevolgd. Wat artikel 45 Pachtwet betreft, kan nog worden gewezen op hetgeen hierna bij punt 4 zal worden uiteengezet, mede naar aanleiding van artikel 371 lid 2.

Een bijkomend voordeel van de thans voorgestelde regeling is verder dat de vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst een dagvaardingsprocedure is. Aldus worden de complicaties vermeden die aan de huidige verzoekschriftprocedure tot verlenging zijn verbonden. Daardoor kunnen in de nieuwe regeling een procedure tot beëindiging van de pachtovereenkomst en eventuele procedures betreffende overneming van de pacht of uitoefening van het voorkeursrecht gezamenlijk worden behandeld, wanneer tussen deze procedures samenhang bestaat. Verwezen moge worden naar Asser-Snijders 5 II B, pacht, nrs. 170-171.

2. De gronden waarop de pachtovereenkomst kan worden opgezegd en waarop als de pachter niet in de beëindiging toestemt, een vordering tot beëindiging kan worden gebaseerd, zijn a) tekort schieten van de pachter in de bedrijfsvoering of de nakoming van zijn verplichtingen, b) dringend eigen gebruik, c) redelijke belangenafweging, d) redelijk aanbod nieuwe pachtovereenkomst en e) een grond voor ontbinding krachtens

artikel 277.

De gronden onder a en b zijn ontleend aan de artikelen 39 en 41 Pachtwet. Zij corresponderen met artikel 7:296 lid 1 onder a en b voor wat betreft de huur van bedrijfsruimte. In de bepaling onder b zijn evenwel de in artikel 41 Pachtwet gebruikte woorden «in de rechte lijn» vervangen door: in de eerste graad. Die laatste uitdrukking wordt in artikel 7:296 lid 1 onder b gebruikt. De verpachter komt derhalve geen beroep op dringend eigen gebruik toe als zijn grootouders of kleinkinderen het verpachte duurzaam in gebruik willen nemen. Deze behoren immers wel tot de bloedverwanten in de rechte lijn, maar niet tot die in de eerste graad. Deze bepaling laat daarmee het belang van de pachter bij verlenging van de pacht prevaleren boven dat van grootouders en kleinkinderen van de verpachter.

3. Artikel 370 lid 1 onder c bepaalt dat de rechter de vordering kan toewijzen na een redelijke belangenafweging. Het artikel volgt daarmee artikel 7:296 lid 3 BW in verband met artikel 38 en 41 lid 2 Pachtwet.

4. Nieuw is artikel 370 lid 1 onder d. Ook voor de huur van bedrijfsruimte is een bepaling als artikel 370 lid 1 onder d opgenomen; zie artikel 7:296 lid 4 onder c BW. Nu het aanbod al door de pachtkamer op redelijkheid wordt getoetst, is goedkeuring door de grondkamer in dit geval niet nodig.

Het gaat hier in wezen om een uitwerking van de meer algemene opzeggingsgrond van artikel 370 lid 1 onder c. Het artikel neemt onder meer de functie over van artikel 45 Pachtwet, dat de pachtkamer de bevoegdheid geeft de pachtovereenkomst te verlengen voor een kortere tijd dan de wettelijke termijnen van zes en twaalf jaren. Het aanbod voor een nieuwe overeenkomst kan immers bestaan uit een overeenkomst voor een korte tijd, maar wellicht overigens identiek. Dat kan met name redelijk zijn in geval van «bijzondere omstandigheden» als bedoeld in artikel 325 lid 4 en lid 6. In artikel 371 lid 2 wordt met dit geval uitdrukkelijk rekening gehouden. Voor de toelichting bij die bepaling zie men hierna punt 5.

Daarnaast kan worden gedacht aan het geval dat door na de oorspronkelijke overeenkomst naar voren gekomen omstandigheden wenselijk is gebleken dat in de overeenkomst een nadere regeling betreffende het gebruik van de grond of bescherming van bepaalde natuurwaarden wordt opgenomen. Indien de overeenkomst oorspronkelijk niet een dergelijke regeling bevatte, kan de overeenkomst niet worden gewijzigd op grond van artikel 326, dat slechts «herziening» van reeds gemaakt bedingen toestaat. Is de door de verpachter voorgestelde regeling redelijk, dan kan langs de weg van de onderhavige bepaling de pachter worden bewogen die regeling alsnog te aanvaarden.

Artikel 370 lid 1 onder e correspondeert met artikel 40 van de Pachtwet.

## Verslag II

Met betrekking tot de opzegging (en verlenging) van de pachtovereenkomst stelt het voorgestelde artikel 369 de eis dat de pachter, indien hij zich verzet tegen de opzegging, moet motiveren waarom hij zich verzet. De leden van de fractie van de SGP stellen de vraag hoe ver de eis tot specificatie van de redenen door de pachter gaat.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De hier door de leden van de SGP-fractie gestelde vraag is bij de artikelen 367 e.v. reeds beantwoord.

## Handelingen II

Mevrouw **Gerkens** (SP): [...] Dan is er het punt van de opzegging van de pachtovereenkomst. Het nieuwe wetsvoorstel wijkt hierin af van het huidige systeem. De verpachter moet de overeenkomst met opgave van redenen opzeggen. Dan heeft de pachter zes weken de tijd zich daartegen te verzetten. De verpachter kan de overeenkomst slechts op een paar gronden opzeggen. De vraag is echter – en die stel ik dan ook aan de minister – hoe expliciet de pachter in zijn verweer moet zijn. Hij wordt geconfronteerd met een enorme adering of zelfs met het einde van zijn bedrijf. Is dat dan voldoende basis? In de huidige Pachtwet kan de

pachter volstaan met een verzoekschrift als hij verlenging van de pacht wenst. Het lijkt er nu op dat het anders is en ik wil graag dat de minister hier helderheid in geeft. [...]

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 370**

- 1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen op de grond dat:**
  - a. de bedrijfsvoering door de pachter niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter anderszins ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;**
  - b. de verpachter aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verpachte duurzaam in gebruik wil nemen en hij het verpachte daartoe dringend nodig heeft;**
  - c. een redelijke afweging van de belangen van de verpachter bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de pachter bij verlenging van de overeenkomst in het voordeel van de verpachter uitvalt;**
  - d. de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de pacht prijs inhoudt;**
  - e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst krachtens artikel 377 is voldaan.**
- 2. Onder duurzaam gebruik in de zin van lid 1 onder b wordt niet begrepen vervreemding van het verpachte.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

1. Zoals reeds is aangetekend bij artikel 325 is de regeling in de Pachtwet van verlenging van de pachtovereenkomst door de pachtkamer op een beperkt aantal gronden, vervangen door een regeling die verlenging van de pachtovereenkomst van rechtswege voorop stelt en vervolgens aan de verpachter de bevoegdheid geeft de overeenkomst op een beperkt aantal gronden op te zeggen. Die opzegging doet de pachtovereenkomst eindigen tenzij de pachter binnen zes weken aan de verpachter bij exploit of aangetekende brief mededeelt zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt. Mocht de pachter van deze bevoegdheid gebruik maken, dan kan de verpachter vorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond bevorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond beëindigt en het tijdstip van ontruiming vaststelt, wat tevens een executoriale titel oplevert om deze ontruiming af te dwingen. Het komt erop neer dat de mededeling van het huidige artikel 36 Pachtwet («stuiting»), wordt vervangen door een opzegging en dat, als de pachter daartegen tijdig en behoorlijk gemotiveerd opkomt de verpachter van de rechter alsnog de gewenste beëindiging kan verkrijgen. Voor wat betreft de bescherming van de pachter komt dit op hetzelfde neer als het huidige recht, nu de gronden waarop de verpachter zich naar huidig recht tegen verlenging kan verzetten, globaal corresponderen met de gronden waarop de verpachter volgens de thans voorgestelde regeling de overeenkomst kan opzeggen en zonodig, beëindiging van de overeenkomst kan vorderen. De verpachter moet, in het geval van het gemotiveerde verzet van de pachter, wel het initiatief nemen om zich tot de rechter te wenden, maar verkrijgt daarmee dan ook tevens een executoriale titel met het oog op de ontruiming, waarvoor thans een afzonderlijke procedure nodig is. Ook maakt de voorgestelde regeling een

einde aan de zwevende toestand die naar huidig recht het gevolg is van de situatie dat een verzoek om verlenging wordt afgewezen op een tijdstip dat de overeenkomst waarvan verlenging wordt verzocht, voor de afloop van de procedure al is geëindigd. Volgens artikel 369 lid 1 vindt verlenging van rechtswege plaats tot het tijdstip dat door de rechter voor de beëindiging wordt vastgesteld. Een en ander heeft tot gevolg dat het hier in wezen om een technische stroomlijning van het stelsel van de huidige Pachtwet gaat, dat noch de positie van de pachter, noch die van de verpachter aantast.

De thans voorgestelde regeling sluit in veel opzichten aan bij wat nu reeds bij huur van bedrijfsruimte geldt ingevolge de artikelen 7:293 tot en met 7:299 BW. Er zijn evenwel een aantal verschillen die ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven.

Zo eindigt volgens artikel 369 de pachtovereenkomst in beginsel door de opzegging. Dat is pas anders, wanneer de pachter zich tegen de opzegging verzet door dit verzet tijdig en behoorlijk gemotiveerd bij exploit of aangetekende brief aan de verpachter mede te delen. Bij gebreke van een dergelijk verzet is voor de beëindiging geen procedure nodig. Bij huur van bedrijfsruimte is daarentegen steeds een procedure nodig, zolang de huurder niet uitdrukkelijk schriftelijk met de beëindiging heeft ingestemd. Verder is, voor wat betreft de pacht, met name in artikel 370, aan een soepeler stelsel dan dat van artikel 7:296 de voorkeur gegeven.

In artikel 370 wordt bepaald in welke gevallen de rechter een vordering van de verpachter «kan» toewijzen. Een bepaling in welke gevallen hij de vordering «in elk geval» moet toewijzen, als opgenomen in artikel 7:296 lid 4 ontbreekt in artikel 370. Daarmee wordt tot uiting gebracht dat de rechter in het geval van artikel 370 uiteindelijk naar billijkheid beslist, zoals thans voortvloeit uit de artikelen 38 en 41 lid 1 van de Pachtwet. In verband daarmee is een gedetailleerde regeling als die van de artikelen 43 en 45 niet nodig geacht.

Wel ligt het voor de hand dat de pachtrechter bij zijn oordeel bij de regeling in die artikelen en de op grond daarvan reeds ontwikkelde rechtspraak zal aansluiten. Dat brengt mee dat die rechtspraak door de thans voorgestelde bepaling niet haar betekenis verliest. Zo is de rechter vrij een vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst af te wijzen op grond van het feit dat «door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig zou worden aangetast», zoals de artikelen 41 lid 2 en 43 Pachtwet het uitdrukken. Het ligt voor de hand dat de rechter bij de vraag of aan deze maatstaf is voldaan, zijn huidige rechtspraak voortzet. Hetzelfde geldt voor de vraag welke invloed moet worden toegekend aan het feit dat de vordering wordt ingesteld door een verpachter die pas kort te voren de oorspronkelijke verpachter onder bijzondere titel is opgevolgd. Wat artikel 45 Pachtwet betreft, kan nog worden gewezen op hetgeen hierna bij punt 4 zal worden uiteengezet, mede naar aanleiding van artikel 371 lid 2.

Een bijkomend voordeel van de thans voorgestelde regeling is verder dat de vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst een dagvaardingsprocedure is. Aldus worden de complicaties vermeden die aan de huidige verzoekschriftprocedure tot verlenging zijn verbonden. Daardoor kunnen in de nieuwe regeling een procedure tot beëindiging van de pachtovereenkomst en eventuele procedures betreffende overneming van de pacht of uitoefening van het voorkeursrecht gezamenlijk worden behandeld, wanneer tussen deze procedures samenhang bestaat. Verwezen moge worden naar Asser-Snijders 5 II B, pacht, nrs. 170-171.

2. De gronden waarop de pachtovereenkomst kan worden opgezegd en waarop als de pachter niet in de beëindiging toestemt, een vordering tot beëindiging kan worden gebaseerd, zijn a) tekort schieten van de pachter in de bedrijfsvoering of de nakoming van zijn verplichtingen, b) dringend eigen gebruik, c) redelijke belangenafweging, d) redelijk aanbod nieuwe pachtovereenkomst en e) een grond voor ontbinding krachtens artikel 277.

De gronden onder a en b zijn ontleend aan de artikelen 39 en 41 Pachtwet. Zij corresponderen met artikel 7:296 lid 1 onder a en b voor wat betreft de huur van bedrijfsruimte. In de bepaling onder b zijn evenwel de in artikel 41 Pachtwet gebruikte woorden «in de rechte lijn» vervangen door: in de eerste graad. Die laatste uitdrukking wordt in artikel 7:296 lid 1 onder b gebruikt. De verpachter komt derhalve geen beroep op dringend eigen gebruik toe als zijn grootouders of kleinkinderen het verpachte duurzaam in gebruik willen nemen. Deze behoren immers wel tot de bloedverwanten in de rechte lijn, maar niet tot die in de eerste graad. Deze bepaling laat daarmee het belang van de pachter bij verlenging van de pacht prevaleren boven



dat van grootouders en kleinkinderen van de verpachter.

3. Artikel 370 lid 1 onder c bepaalt dat de rechter de vordering kan toewijzen na een redelijke belangenafweging. Het artikel volgt daarmee artikel 7:296 lid 3 BW in verband met artikel 38 en 41 lid 2 Pachtwet.

4. Nieuw is artikel 370 lid 1 onder d. Ook voor de huur van bedrijfsruimte is een bepaling als artikel 370 lid 1 onder d opgenomen; zie artikel 7:296 lid 4 onder c BW. Nu het aanbod al door de pachtkamer op redelijkheid wordt getoetst, is goedkeuring door de grondkamer in dit geval niet nodig.

Het gaat hier in wezen om een uitwerking van de meer algemene opzeggingsgrond van artikel 370 lid 1 onder c. Het artikel neemt onder meer de functie over van artikel 45 Pachtwet, dat de pachtkamer de bevoegdheid geeft de pachtovereenkomst te verlengen voor een kortere tijd dan de wettelijke termijnen van zes en twaalf jaren. Het aanbod voor een nieuwe overeenkomst kan immers bestaan uit een overeenkomst voor een korte tijd, maar wellicht overigens identiek. Dat kan met name redelijk zijn in geval van «bijzondere omstandigheden» als bedoeld in artikel 325 lid 4 en lid 6. In artikel 371 lid 2 wordt met dit geval uitdrukkelijk rekening gehouden. Voor de toelichting bij die bepaling zie men hierna punt 5.

Daarnaast kan worden gedacht aan het geval dat door na de oorspronkelijke overeenkomst naar voren gekomen omstandigheden wenselijk is gebleken dat in de overeenkomst een nadere regeling betreffende het gebruik van de grond of bescherming van bepaalde natuurwaarden wordt opgenomen. Indien de overeenkomst oorspronkelijk niet een dergelijke regeling bevatte, kan de overeenkomst niet worden gewijzigd op grond van artikel 326, dat slechts «herziening» van reeds gemaakt bedingen toestaat. Is de door de verpachter voorgestelde regeling redelijk, dan kan langs de weg van de onderhavige bepaling de pacht worden bewogen die regeling alsnog te aanvaarden.

Artikel 370 lid 1 onder e correspondeert met artikel 40 van de Pachtwet.

## **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 371**

- 1. In het geval, bedoeld in artikel 370 lid 1 onder d, kan de rechter de pachtter een termijn toestaan van ten hoogste een maand om het aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden.**
- 2. Betreft het aanbod een nieuwe overeenkomst voor een kortere duur dan die van artikel 325 lid 1, dan kan de rechter het aanbod slechts als redelijk aanmerken, indien de bijzondere omstandigheden van het geval dit rechtvaardigen en de algemene belangen van de landbouw niet worden geschaad. Artikel 325 lid 4, tweede en derde zin, is van overeenkomstige toepassing. Indien de pachtter het aanbod aanvaardt, is artikel 325 leden 6 en 7 van overeenkomstige toepassing op de door die aanvaarding tot stand gekomen overeenkomst.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

5. Artikel 371 lid 1 correspondeert met artikel 7:298 BW. Dit lid geeft de pachtter nog een termijn van een maand om een redelijk aanbod van de verpachter tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden.

Het tweede lid bevat een nadere bepaling voor het geval dat het aanbod een overeenkomst betreft voor een

kortere duur dan die van artikel 325 lid 1. De bepaling sluit aan bij artikel 325 lid 4, eerste zin. De pachtkamer dient bij de aanvraag of het aanbod als redelijk kan worden aangemerkt, voor wat betreft de duur de maatstaf van die eerste zin toe te passen. Artikel 325 lid 4, tweede en derde zin, en de leden 6 en 7 zijn van overeenkomstige toepassing. Daaruit vloeit voort dat, als de pachter het aanbod aanvaardt, de aldus tot stand gekomen overeenkomst wegens zijn korte duur niet meer van rechtswege wordt verlengd, maar nog wel door de rechter kan worden verlengd op de grond dat de bijzondere omstandigheden die de korte duur rechtvaardigen zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet meer kunnen voordoen. Betreft het aanbod een overeenkomst voor de duur van minder dan een jaar en wordt deze overeenkomst door de pachter aanvaard, dan is in het geheel geen verlenging meer mogelijk, zoals voortvloeit uit de overeenkomstige toepassing van artikel 325 lid 7.

## **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 372**

- 1. Indien de rechter de vordering toewijst, stelt hij tevens het tijdstip van de ontruiming vast. De toewijzing geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.**
- 2. Indien in het verpachte bedrijfsgebouwen zijn begrepen kan de rechter in zijn beslissing tot toewijzing een bedrag vaststellen dat de verpachter aan de pachter moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. Artikel 297 leden 2 en 3 is van overeenkomstige toepassing.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

6. Artikel 372 lid 1 correspondeert met artikel 7:296 lid 5 BW en bepaalt dat de rechter die instemt met beëindiging tevens het tijdstip van ontruiming vast stelt. Artikel 372 lid 2 correspondeert met artikel 7:297 BW en bepaalt dat de rechter in geval er gebouwen moeten worden ontruimd vergoeding van verhuiskosten kan toekennen.

Het is niet wenselijk geacht de pachter steeds aanspraak te geven op de verhuiskosten van zijn bedrijf. Wat redelijk is, zal afhangen zowel van de aard van de opzeggingsgrond als de omstandigheden van het geval. Het ligt derhalve voor de hand om hier aan de rechter de nodige vrijheid te laten.

## **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 373**

- 1. Indien de overeenkomst is opgezegd op de in artikel 370 lid 1 onder b of e bedoelde gronden en de pachter in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd dan wel de vordering tot beëindiging van de overeenkomst op die grond is toegewezen, is de verpachter jegens de pachter tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verpachte persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen of om aan het verpachte de in artikel 377 bedoelde bestemming te geven in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.**

2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen een jaar na het einde van de pachtovereenkomst het verpachte door de verpachter of door de echtgenoot of geregistreerde partner, door een bloed of aanverwant in de eerste graad of door een pleegkind van de verpachter in duurzaam gebruik is genomen, onderscheidenlijk aan het verpachte de in artikel 377 bedoelde bestemming is gegeven.
3. De rechter is bevoegd op verzoek van de verpachter of ambtshalve in zijn in artikel 372 bedoelde beslissing een bedrag te bepalen, dat de verpachter aan de pachter moet betalen, indien later mocht blijken dat die wil in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de pachter op verdere vergoeding.
4. De vordering van de pachter tot schadevergoeding of tot betaling van het in lid 3 bedoelde bedrag vervalt vijf jaren na het einde van de pachtovereenkomst.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het derde lid in plaats van “zijn” “haar” stond.

### **Memorie van toelichting**

7. Artikel 373 komt overeen met artikel 44 Pachtwet en artikel 7:299. De verpachter is schadevergoeding verschuldigd als de wil om het verpachte persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen of om de landbouwbestemming te ontnemen in werkelijkheid ontbrak.

### **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 373 lid 3 wordt “haar” vervangen door: zijn.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

In verband met het bij amendement (Kamerstuk II, 2005–2007, 30 448, nr 13) vervallen van het oorspronkelijke zesde lid van artikel 363 moet in 363 lid 8 worden verwezen naar het zesde lid in plaats van het zevende.

In de artikelen 363 en 365 moet de rechter worden aangeduid met «hij» in plaats van «zij». Ook de aanduiding in de artikelen 373 en 377 is hiermee in overeenstemming gebracht.

### **Artikel 374**

**De rechter kan, hetzij op verzoek van een der partijen, hetzij ambtshalve op grond van de billijkheid de vordering slechts voor een gedeelte van het verpachte toewijzen. In dat geval vermindert de rechter de geldende tegenprestatie dienovereenkomstig. De pachter kan alsdan de overeenkomst voor het overige beëindigen op het tijdstip van het eindigen van de pacht ter zake van het eerst vermeld gedeelte.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling stemt overeen met artikel 47 Pachtwet.

## **Handelingen II**

De artikelen 364 tot en met 374 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 375 vervallen**

Voorstel van Wet

1. De verpachter kan de overeenkomst tevens opzeggen op de grond dat de pachter de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt. De opzegging kan niet eerder geschieden dan tegen de laatste dag van het pachtjaar waarin de pachter de leeftijd van 65 jaren bereikt.
2. Indien binnen drie maanden na de opzegging een vordering als bedoeld in artikel 363 is ingesteld, heeft de opzegging slechts effect vanaf het tijdstip dat de vordering wordt afgewezen.
3. De artikelen 369 tot en met 372 zijn niet van toepassing.

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling opent de mogelijkheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de grond dat de pachter 65 jaar is geworden. Zo ook artikel 38a Pachtwet.

Het tweede lid regelt de materie van artikel 38a lid 2 Pachtwet. Te bedenken valt dat de termijn waartegen de verpachter kan opzeggen krachtens artikel 367 lid 2 één jaar bedraagt. De termijn van drie maanden waarbinnen de pachter zijn vordering tot indeplaatsstelling moet instellen, voorkomt dat de duur van de pachtovereenkomst door de pachter kan worden opgerekt door pas kort voor de dag waartegen is opgezegd, tot het instellen van zijn vordering over te gaan. De vraag welke leeftijd een kind, stiefkind, of pleegkind dient te hebben, kan aan de rechter worden overgelaten.

Volgens het derde lid zijn de artikelen 369-372 niet van toepassing, zodat de opzegging de pachtovereenkomst van rechtswege doet eindigen. Het heeft geen zin hier rechterlijke tussenkomst te eisen, nu hoogstens geschil over de leeftijd van de pachter kan ontstaan.

### **Verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering om een toelichting op dit artikel, waarin wordt voorgesteld dat de verpachter de mogelijkheid krijgt het pachtcontract op te zeggen op het moment dat de pachter de leeftijd van 65 bereikt. Is de regering met deze leden van mening dat hier sprake is van leeftijdsdiscriminatie en dat dit in strijd is met de meer algemene bepaling dat leeftijd geen rol mag spelen in dit soort zaken?

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen eveneens om een toelichting op dit artikel. Natuurlijk zien deze leden de analogie met de pensioengerechtigde leeftijd. Maar is hier, zo vragen ook zij, toch geen sprake van leeftijdsdiscriminatie. Is los daarvan het opnemen van deze opzeggingsgrond wel verstandig gezien de behoorlijke vergrijzing in de agrarische sector?

### **Overgangsrecht**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering om een toelichting op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Wat zal de status zijn van oude pachtcontracten nadat het wetsvoorstel in werking is getreden, en hoe is het overgangsrecht geregeld?

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om een toelichting op dit artikel. Zij hebben de mening uitgesproken dat hier sprake is van leeftijdsdiscriminatie en dat dit in strijd is met de meer algemene bepaling dat leeftijd geen rol mag spelen in dit soort zaken. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben eveneens om een toelichting gevraagd. Zij zagen evenwel de analogie met de pensioengerechtigde leeftijd. Voorts vroegen zij of het opnemen van deze opzeggingsgrond wel verstandig is, gezien de

behoorlijke vergrijzing in de agrarische sector. Vooropgesteld moet worden dat artikel 375 hetzelfde onderscheid naar leeftijd maakt als het huidige artikel 38a van de Pachtwet, ingevoegd bij de Wet van 28 juni 1984, Stb. 388. Het onderscheid naar leeftijd dat in deze bepaling wordt gemaakt, is gerechtvaardigd geacht op grond van de wenselijkheid dat jonge boeren, ondanks het teruglopen van het pachtareaal, in voldoende mate blijven beschikken over de mogelijkheid grond en gebouwen te pachten. Daarbij is mede van belang geacht dat de pachter vanaf de leeftijd van vijftien jaar aanspraak kan maken op een uitkering krachtens de Algemene Ouderdomswet. Van belang is verder dat van een verpachter niet gevergd kan worden dat hij zonder meer dient te vertrouwen dat de pachter ook na het bereiken van een bepaalde leeftijdsgrens, in staat zal blijven het gebruik van de grond persoonlijk als een goed pachter voort te zetten. Ter wille van de rechtszekerheid en van de gelijke behandeling van pachters, ligt het voor de hand voor één leeftijdsgrens, nl die van vijftien jaar, te kiezen. De leden van de ChristenUniefractie hebben in dit verband terecht gewezen op de parallel met de pensioengerechtigde leeftijd, die voor een zeer groot gedeelte van de Nederlandse beroepsbevolking geldt. De bepaling moet voorts worden gezien in verband met de mogelijkheid van pachtoverneming op grond van artikel 363. Het tweede lid van artikel 375 is daarop afgestemd. De stelling dat het huidige artikel 38a een ongeoorloofde leeftijdsdiscriminatie vormt, is inmiddels ook door de rechter verworpen (pachtkamer Hof Arnhem, 9 mei 2000, Pachtrecht september 2000/7). Tegen de achtergrond van dit alles zien wij geen reden om op de in 1984 door de wetgever gemaakte keuze terug te komen.

### **Overgangsrecht**

De leden van de fractie van de partij van de Arbeid hebben om een toelichting gevraagd op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Zij vroegen in het bijzonder wat de status zal zijn van de oude pachtcontracten en hoe het overgangsrecht is geregeld.

Het overgangsrecht wordt bepaald door de artikelen 68a en 69 van de overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, die algemene regels bevatten voor elke wijziging of aanvulling van dat wetboek. Uit artikel 68a volgt dat het nieuwe pachtrecht van titel 7.5 BW van toepassing wordt op pachtovereenkomsten die op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht bestaan, evenwel slechts vanaf het tijdstip van die inwerkingtreding («onmiddellijke werking»). Tegen deze hoofdregel bestaat geen bezwaar, omdat het nieuwe pachtrecht, voor zover het reeds bestaande overeenkomsten betreft, een voortzetting van het oude recht vormt, zij het met verbeteringen en verduidelijkingen die ook voor bestaande overeenkomsten wenselijk zijn. Het wetsvoorstel bevat voorts een aantal nieuwe mogelijkheden, zoals de pachtvorm van geliberaliseerde pacht van los land in artikel 397. Deze regeling is naar haar aard slechts van toepassing op overeenkomsten die onder het nieuwe pachtrecht gesloten worden. Zo zal ook de aanvulling van het voorkeursrecht met de bepaling van artikel 380 lid 1 onder f slechts van toepassing kunnen zijn op het geval dat de daar bedoelde vervreemding onder het nieuwe pachtrecht plaats vindt.

Het nieuwe pachtrecht leidt er niet toe dat de verpachter of de pachter rechten verliest die hij tevoren had verkregen in de zin van artikel 69 onder a van de voormelde Overgangswet. Mocht zich onverhoopt toch een geval voordoen, dan brengt artikel 69 mee dat het nieuwe recht inderdaad niet tot gevolg heeft dat verkregen rechten verloren gaan.

Voorts zullen procedures die onder het huidige pachtrecht zijn aangespannen, op grond van de verlengingsregeling van de artikelen 36-48 van de Pachtwet met toepassing van die bepalingen moeten worden voortgezet. Pas vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht komt immers de opzeggingsregeling van de artikelen 367-374 van het wetsvoorstel voor toepassing in aanmerking. Dit volgt uit artikel 74 lid 1 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, waarin wordt bepaald dat het nieuwe recht geen invloed heeft op de aard van het geding.

### **Handelingen II**

De heer **Waalkens** (PvdA): [...] Samen met de heer Slob heb ik een amendement over de leeftijdsbepaling van 65 jaar voorbereid. Wij vinden dat het niet meer in deze tijd past dat de overeenkomst kan worden opgezegd als de pachter deze leeftijd bereikt.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): [...] Ten slotte kan ik zeggen dat wij het amendement van de heer Slob over het laten vervallen van de grens van 65 jaar van harte ondersteunen.

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Voorzitter. Ik heb nog een reactie op het intussen ingediende amendement van collega Slob en enkele anderen over de leeftijdsgrens van 65 jaar. De andere amendementen bereikten mij kort voordat ik mij naar dit debat begaf. Die kan ik nog niet becommentariëren. De heer Waalkens zei zojuist dat die leeftijdsgrens niet meer in deze tijd past. In de toelichting op het amendement schrijft de heer Slob dat de trend die er in de samenleving is ook hier moet doorwerken. Die trend hebben wij ook geconstateerd en wij onderkennen dit punt. Een tweede overweging in dit verband betreft de vergrijzing in de agrarische sector. Tot 1958 speelde de leeftijd in de Pachtwet geen rol. In 1958 kwam er een pakket sociale voorzieningen dat ook de zelfstandige agrarische ondernemer en zijn gezinsleden bereiken kon, uiteraard onder voorwaarden die in de wet werden voorzien. In 1984 hebben wij die leeftijdsgrens heel bewust in deze Kamer ingebracht. Dat deden wij omwille van de doorstroming in de agrarische sector, opdat jonge boeren ook een kans zouden krijgen, onder erkenning van de beschikbaarheid van de sociale voorzieningen voor 65-plussers. Ik verwijs hiervoor naar de pagina's 9 en 10 van de nota naar aanleiding van het verslag. Wij zijn nu twintig jaar verder. De vraag is of dat ineens geen rol meer zou hoeven te spelen. Ik heb begrip voor de flexibilisering rondom de leeftijdsgrens en ik onderken de trend in de samenleving. Ik sta ook niet onsympathiek tegenover deze gedachtegang. De argumentatie voortvloeiend uit de kenmerken van de agrarische sector en de leeftijdsopbouw in deze sector doen mij echter deze vraag kritisch stellen aan de heren bewindslieden. Zij zullen hier ongetwijfeld hun commentaar op geven.

De heer **Slob** (ChristenUnie): [...] Het antwoord op onze vraag of de opzeggingsgrond voor een pachtovereenkomst van 65 jaar nog verstandig is, vinden wij onbevredigend. Daarom hebben wij samen met de heer Waalkens en mevrouw Willemse-van der Ploeg het amendement op stuk nr. 13 ingediend. Dat beoogt deze opzeggingsgrond uit het wetsvoorstel te schrappen. Naar mijn oordeel spreekt de toelichting op dat amendement voor zich. Ook de heer Van der Vlies heeft dat zojuist gezegd en hij heeft het in het perspectief van het verleden geplaatst. Ik ben benieuwd wat de regering daarvan vindt, maar het spreekt voor zich dat wij ook wat dat betreft met dat amendement een keuze hebben gemaakt. [...]

Mevrouw **Willemse-van der Ploeg** (CDA): [...] Grote moeite heeft onze fractie met de bepaling in art. 375 dat de verpachter het recht geeft de overeenkomst op te zeggen om de enkele en simpele reden dat de pachter de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. Deze leeftijdsbepaling is ook terug te vinden in de artikelen 363 en 380. Een dergelijke bepaling past niet meer in deze tijd. Het CDA stelt in zijn conceptverkiezingsprogramma Vertrouwen in Nederland, vertrouwen in elkaar juist dat voor ouderen die daarvoor kiezen – en ik onderstreep dat laatste – het mogelijk moet zijn ook na 65 jaar door te werken met behoud van AOW. Wij willen het juist juridisch en praktisch eenvoudiger maken om na 65 jaar door te werken als men dat wil. Deze bepaling staat daar haaks op. Daarnaast kan zich ook een situatie voordoen dat de agrarische ondernemer zijn bedrijf over wil doen aan een familielid, meestal een kind of kleinkind, dat bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd door de ondernemer om welke reden dan ook nog niet in de gelegenheid is om het bedrijf over te nemen. In dit wetsvoorstel zijn de rechten en plichten van de pachter én verpachter helder omschreven, waardoor voldoende waarborgen bestaan voor een goed beheer van de grond. Ook de vaststelling van de duur van de pachtovereenkomst voor los land op zes jaar maakt dat partijen, indien dat nodig is, sneller dan onder het huidige regime afscheid van elkaar kunnen nemen. Uit de schriftelijke inbreng blijkt dat ook de fracties van de PvdA en de ChristenUnie kritische opmerkingen hebben gemaakt bij de leeftijdsbepaling. De CDA-fractie vindt, alles overwegende, met de waarborgen in de wet en de kortere duur van de pachtovereenkomsten, dat de leeftijdsbepaling in de wet kan vervallen. Daarom hebben wij samen met de PvdA en de ChristenUnie een amendement op dit punt ingediend.

Minister **Veerman** [...] Ik kom bij de feitelijke vragen en amendementen die ten aanzien van het pachtstelsel naar voren zijn gebracht. Ik zal dit proberen zo kort mogelijk te doen. Bij het amendement op stuk nr. 13

van de heer Slob c.s. en het amendement op stuk nr. 14 van de heer Van den Brink doet zich iets moois voor: beide zijn gecentreerd rond de vraag van de leeftijd van 65 jaar, die in het wetsvoorstel nog altijd als beëindigingsgrond van de pacht is opgenomen. De heer Van der Vlies liet nog eens de hele wethistorie de revue passeren. De achtergrond is altijd de landbouwstructuur geweest, de beschikbaarheid van het pachtareaal voor jonge boeren. Als die leeftijdsgrens te ver wordt opgeschoven – de regering wil graag meedenken, gelet op de amendementen – leidt dat in de praktijk tot allerlei onderverpachting. Dat kan nooit de bedoeling zijn. Dat zou de landbouwstructuur juist schaden. Als een pachter bijna 65 is en een kleinzoon of kleindochter heeft die de achttienjarige leeftijd nadert, die de wens heeft om het bedrijf over te nemen en de pacht te continueren en ook toegerust is om dat te doen volgens de vereisten van de Pachtwet, zou het heel sneu zijn als de bijl valt op 65-jarige leeftijd zodat een dergelijke bedrijfscontinuering niet door kan gaan. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Die mogelijkheid is nu overigens ook in de wet geregeld. Volgens de wet en de jurisprudentie hoeft de 65-jarige leeftijd geen belemmering te zijn, zelfs in het geval van een vijftienjarige waarbij uitzicht is op continuering.

In het licht van beide amendementen zou ik het volgende in overweging willen geven als de opvatting van de regering. Een ongelimiteerde voortzetting van de pacht zonder een leeftijdsgrens is naar onze mening niet gewenst. Een koppeling aan de pensioengerechtigde leeftijd volgens de Algemene ouderdomswet is in de eerste plaats een criterium. In de tweede plaats is nu in de wet verankerd dat een continuering ingeval van een reële kans op voortzetting bij een persoon die vijftien jaar of ouder is, tot de mogelijkheden behoort. Ik zou hier ook bij kunnen betrekken – dan volg ik even het amendement van de heer Van der Brink – dat de expliciete regeling voor de bedrijfsopvolging wordt opgenomen in gevallen waarin de pensioengerechtigde pachter een bedrijfsopvolger heeft die zicht heeft op een opvolging op korte termijn, maar die daar nog niet helemaal klaar voor is. Dat nu al mogelijk, maar dan expliciteren wij dat nog een keer. Ik wil de Kamer nog verder tegemoetkomen dan zij heeft gevraagd. Ik zou de grens met maximaal drie jaar willen verlengen, conform aan datgene wat nu al in de wet staat. Wij volgen dan de Algemene ouderdomswet als grens en verlengen tegelijkertijd de periode met een maximum van drie jaar. Dit is een mix van de motie-Slob en de motie-Van den Brink. Daarmee komen wij tegemoet aan datgene wat ik in de vorm van amendementen in de Kamer heb beluisterd.

De **voorzitter**: Voordat ik een interruptie toesta, is het goed om te melden dat de heer Slob en mevrouw Gerkens zich laten verontschuldigen in het kader van de komende campagne.

De heer **Waalkens** (PvdA): Als medeondertekenaar van het amendement snap ik de redenering die de minister opzet. Het ging mij echter meer om de vraag of het in algemene termen gesproken opportuun is om de leeftijdsbegrenzing in de wet op te nemen. Dat was mijn aanvliegroute, niet zozeer de fysieke invulling en mogelijkheden, maar veel meer de vraag of het opportuun is om in wetgeving voor dit soort zaken een leeftijdsgrens te stellen. Natuurlijk zijn er argumentaties te bedenken op grond waarvan je tot een andere keuze komt, maar mijn punt was dat het niet opportuun is om hier een leeftijdsgrens te stellen.

Minister **Veerman**: Met de uitleg die ik aan de amendementen op de stukken nrs. 13 en 14 geef, kom ik tegemoet aan de opvattingen die in de Kamer leven. Binnen het wettelijk stelsel is een periode van drie jaar sowieso al mogelijk. Als wij die 65 jaar schrappen en vervangen door een verbinding met de Algemene ouderdomswet, laten wij het aan de ontwikkelingen in de samenleving over waar de leeftijdsgrens van de Algemene ouderdomswet in de toekomst zal komen te liggen.

Als die leeftijdsgrens te ver wordt opgeschoven, leidt dat in de praktijk tot allerlei onderverpachting en dat kan nooit de bedoeling zijn aangezien een te ver opgeschoven grens juist de landbouwstructuur schaadt. U begrijpt dat, gelet op de amendementen, de regering met u meedenkt. Van belang is dat een pachter de 65-jarige leeftijd nadert. Die pachter heeft een kleinzoon of een kleindochter, waarmee je dus een generatie overslaat, die in het zicht van de 18-jarige leeftijd, de wens heeft om het bedrijf over te nemen en de pacht te continueren en die daartoe ook toegerust is volgens de door de Pachtwet gestelde eisen. Het is jammer als de bijl valt bij de 65-jarige leeftijd. Het is niet de bedoeling dat een dergelijke bedrijfscontinuering dan niet door kan gaan. Overigens is één en ander nu al in de wet geregeld. De wet kent nu al de mogelijkheid, en ook de

jurisprudentie wijst daarop, dat de 65-jarige leeftijd geen belemmering meer hoeft te zijn als een 15-jarige uitzicht heeft op continuering. In het kader van deze amendementen geef ik u namens de regering het volgende in overweging: een ongelimiteerde voortzetting van de pacht zonder een leeftijdsgrens is naar onze mening niet gewenst. Het eerste criterium is een koppeling aan de pensioengerechtigde leeftijd, die nu ligt op 65 jaar, volgens de Algemene ouderdomswet. Dan zijn beide mogelijkheden aanwezig, dus zowel het reële zicht op een continuering wanneer iemand overeenkomstig de normen en regels die de Pachtwet stelt, binnen drie jaar kan intreden, als ook, wanneer dat niet het geval is, een begrenzing die correspondeert met de Algemene ouderdomswet.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Als ik de teksten van de amendementen op de stukken nrs. 13 en 14 bekijk, dan lijkt mij – als ik het niet goed zie, wil ik daar graag over voorgelicht worden – dat het amendement op stuk nr. 14 eigenlijk is wat in de wet moet komen te staan en dat wij het amendement op stuk nr. 13 dan kunnen vergeten, om het zo te zeggen.

Minister **Veerman**: Dat is juist.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Dat werd nog niet zo precies gezegd.

Minister **Veerman**: Ik wilde de indieners recht doen, daarom heb ik gezegd dat de twee amendementen wat mij betreft in elkaar geschoven kunnen worden, maar de feitelijkheid wordt dan corresponderend met het amendement op stuk nr. 14.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Een belangrijke vraag blijft open. U zegt: ik wil dat wijzigen, althans zo proef ik dat. Dat zou betekenen dat dit amendement niet nodig is, omdat u zelf tot wijziging overgaat, mits wij daarmee akkoord gaan. Het laatste laat ik aan de ondertekenaars van het amendement over. Ik heb het niet medeondertekend. Ik heb alleen mijn steun betuigd aan het amendement. Als de minister bereid is om zaken te wijzigen, moeten wij dat wel helder in beeld hebben.

Minister **Veerman**: Wij zijn het daar volstrekt over eens. Ik ben bereid, de tekst conform het amendement op stuk nr. 14 aan te passen.

De **voorzitter**: Dan is de vervolgvraag of deze amendementen onderdeel van de beraadslaging moeten blijven.

De heer **Waalkens** (PvdA): Voorzitter. Met alle respect, dan moet er een nota van wijziging komen. Ik vind echter dat wij even ruggespraak moeten houden met de eerste indiener.

Minister **Veerman**: Voorzitter. Mag ik een praktische suggestie doen, ook na ruggespraak met de minister van Justitie? Wij zouden het op prijs stellen als het amendement op stuk nr. 14 werd gehandhaafd. Dan hebben wij duidelijkheid, de regering hoeft verder geen stappen te ondernemen en de Kamer amendeert de wet zoals gewenst door aanvaarding van het amendement.

De heer **Waalkens** (PvdA): Dan wil ik toch graag mijn punt bij de minister van Justitie neerleggen. Is het opportuun om in wetgeving in deze zaak een leeftijdsbepaling te zetten?

Minister **Veerman**: Daar zal de minister van Justitie gaarne op ingaan.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Het is niet mijn bedoeling om flauw te doen tegenover de indieners van het amendement op stuk nr. 13, maar gewoon om een goede wetstekst te realiseren en liefst zo snel mogelijk. Zou dan het amendement op stuk nr. 13 niet gewoon van tafel moeten? Het heeft immers in de ondertekening een meerderheid en je krijgt spanning als je het ene laat aanvaarden en het andere ook.



Minister **Veerman**: Nee, dat kan niet. Het amendement op stuk nr. 14 is ruimer en duidelijker dan dat op stuk nr. 13, om het zo samen te vatten. Het amendement op stuk nr. 13 moet weg, dat is juist.

Mevrouw **Willemse-van der Ploeg** (CDA): Voorzitter. Met het amendement op stuk nr. 14 wordt duidelijk aangesloten bij de Algemene ouderdomswet. Dat was niet de bedoeling bij het amendement dat op stuk nr. 13 is ingediend. Ik wil graag nog even wijzen op een onderzoek dat recentelijk in opdracht van de minister van Sociale Zaken is verricht met de titel "Wegnemen van belemmeringen voor doorwerken na 65 jaar". In de nota staat alvast een voorlopig standpunt van het kabinet en ik neem aan dat het hele kabinet daar ook achter staat. Daar staat het volgende in. "Het kabinet is van mening dat het, gezien de demografische ontwikkelingen, ontgroening en vergrijzing, en als gevolg daarvan het afnemende economische draagvlak, wenselijk is om eventuele belemmeringen na 65 jaar weg te nemen. Het kabinet acht het langetermijn- en levensloopsperspectief van groot belang als uitgangspunt voor dit kabinetsstandpunt over het wegnemen van belemmeringen voor het doorwerken na 65 jaar." Tegen deze achtergrond meen ik niet dat wij met ons amendement het voornemen hadden het juist wel aan de AOW-leeftijd van 65 jaar te koppelen.

Minister **Veerman**: Er is sprake van een misverstand. In de wet is opgenomen dat een vijftienjarige al kan opvolgen met het zicht op de voorwaarden die de Pachtwet stelt. Bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd kan de pachter een beroep doen op dit beginsel om maximaal tot 68-jarige door te boeren. Wij leggen de koppeling met de leeftijd in de Algemene ouderdomswet omdat een begrenzing is vereist om de pacht op een bepaald moment te kunnen beëindigen wanneer geen uitzicht bestaat op continuering. De landbouwstructuur is niet gediend met onderverpachtingen zoals die optreden wanneer men zelf fysiek niet meer in staat is om te boeren. De procedure om aan te tonen dat men feitelijk niet meer zelf de grond beboert, is bijzonder lastig. In het amendement op stuk nr. 14 wordt voorgesteld om mee te gaan met de maatschappelijke ontwikkelingen ten aanzien van de grens die is vastgelegd in de Algemene ouderdomswet. Dan zouden wij de deur openzetten voor 65-, 70- of zelfs 80-jarigen die blijven pachten maar al lang geen bedrijf meer uitoefenen. Ik put uit mijn eigen praktijk, die nog niet zo ver achter mij ligt. Dat gebeurt. Wij moeten het niet willen omdat het jonge boeren belemmert om toe te treden of hun bedrijf te vergroten. De regering komt in hoge mate tegemoet aan de wens van de Kamer op dit terrein, maar om de redenen die ik heb genoemd, willen wij de bovengrens niet afschaffen.

Mevrouw **Snijder** stelt dat de bescherming van de pachter bij geliberaliseerde pacht van los land tot vertroebelde verhoudingen met de verpachter kan leiden. Dat is juist. De bescherming is inderdaad minder. Dat is inherent aan de flexibiliteit die men met deze pachtvorm wenst. Men moet zich goed realiseren dat verlenging na afloop van de pachtermijn geen automatisme meer is. Wanneer partijen meer bescherming willen, moeten zij kiezen voor reguliere pacht, eigendom of erfpacht. Wij willen overgaan tot versoepeling om de pacht als instrument te behouden. Mevrouw **Gerken** zit er in dat opzicht volledig naast. Het is jammer dat haar vurige betoog de plank zo mis slaat. Je zou wensen dat het steek hield. Juist het strikte karakter van de Pachtwet holt het instrument van de pacht geleidelijk uit. De pacht is een belangrijk financieringsinstrument van de landbouw. Als je dat wilt behouden, moet je de tekenen der tijden verstaan. Als je star zou vasthouden aan pachtersbescherming, onttaardt dat uiteindelijk in de totale uitholling van het pachtinstrument. Het kan niet de bedoeling van mevrouw **Gerken** zijn dat het pachtinstrument verdwijnt omdat wij de pachter zo hebben willen beschermen. Het vereist wellicht enig doordenken om dit in te zien.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Ik ben het helemaal eens met de minister. Ik doelde expliciet op de productierechten. Die zijn essentieel.

Minister **Donner** [...] Dan kom ik op de discussie over de verschillende amendementen over de leeftijd van 65 jaar. In alle gevallen waarschuw ik de Kamer ervoor om op welke wijze dan ook te beslissen dat de 65-jarige leeftijd een leeftijdsdiscriminatie is. Zou de Kamer tot die conclusie komen, dan stort een groot gedeelte van het sociale zekerheidsrecht in elkaar, omdat uitkeringen nu ophouden bij 65 jaar en het pensioen begint bij 65 jaar. De rechter heeft meermaals geconstateerd dat dit geen ongerechtvaardigde leeftijdsdiscriminatie is. Dus even los van de vraag van de opportuniteit van een begrenzing, mag nooit de

argumentatie zijn dat een grens van 65 jaar leeftijdsdiscriminatie is, want anders zijn wij nog niet jarig.

Los van de vragen van beleid in de landbouw is er voorts een kwestie van juridisch evenwicht, van evenredigheid. Het pachtrecht houdt een substantiële beperking in van de mogelijkheden van de werkelijke grondeigenaar. Daarom is het dwingend recht, want het zal onder vrijwillige omstandigheden niet tot stand komen. Vanuit die motivering is die grens ingebracht dat als de pachter de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, hij op dat moment niet langer de waarborgen biedt van een voortgezette exploitatie van de grond. Vandaar ook de regeling dat dan wel de indeplaatsstelling komt. De motivering, waarop is gewezen door mevrouw Willemse, van de wens om tot voortzetting te komen, ook na het 65ste levensjaar, blijft onverkort overeind. De vraag is evenwel of die wens om personen langer te laten werken op zichzelf voldoende is om de rechten van de verpachter nog te beperken als er ook geen garantie is in de vorm van indeplaatsstelling. Het is ook een kwestie van evenwichtig wetgevingsbeleid: hoe gaan wij met de rechten van verschillende partijen om. Ik geef dit uitsluitend als materiële overweging vanuit de juridische optiek om toch te komen tot een zekere afgrenzing op een gegeven moment.

De minister van LNV is al uitvoerig ingegaan op de amendementen van mevrouw Gerkens op de stukken nrs. 11 en 12.

Bij het amendement van mevrouw Gerkens en mevrouw Van Velzen op stuk nr. 16 heeft hij ook al stilgestaan. Los van de beleidsoverwegingen moge ik erop wijzen dat de hierin genoemde bepaling een wel heel erg merkwaardige ontwikkeling in het pachtrecht tot gevolg zal hebben, omdat een los stuk grond eerst onder de geliberaliseerde vorm voor minder dan zes jaar zou kunnen worden verpacht, maar dat, indien de verpachter in die tijd afhankelijk mocht worden van de grond, enkel door die omstandigheid de pacht plotseling in een andere categorie overgaat, terwijl als de verpachter later niet meer afhankelijk is de pacht plotseling weer terug zou gaan. Uit juridisch oogpunt schept dit de grootst mogelijke rechtsonzekerheid en ook volstrekte rechtsonduidelijkheid voor eventuele verpachters over de staat waarin de grond zich bevindt.

Ik heb tussendoor al aangegeven dat ik het volstrekt honorabel politiek handelen acht dat de minister van Landbouw heeft gezegd: als wij van drie jaar en een jaar twee jaar maken, dan komen wij er ook uit. Echter, dit als een salomonsoordeel betitelen doet geen recht aan de grote rechter uit de geschiedenis. Het is gewoon koopmansgeest, maar heeft niets met recht te maken.

Minister **Veerman**: Het kan heel verstandig zijn!

Minister **Donner**: Het is heel verstandig. Ik zou ook niemand willen aanpraten dat alles recht moet zijn.

Vanuit de juridische optiek mag ik in aanvulling op hetgeen is gesteld over het toeslagrecht opmerken dat zelfs als er op dat punt onduidelijkheden bestaan – en ik geloof dat de minister van Landbouw heeft aangegeven dat dit niet het geval is – dan nóg mag de nationale wetgever op dit punt geen aanvullende bepalingen bevatten, omdat de kwestie uitputtend wordt geregeld bij EU-verordening en daarmee iedere wettelijke regeling vermoedelijk onverbindend zal worden verklaard wegens strijd met het Europees recht. Daarmee wordt rechtsonzekerheid geschapen; het is immers niet meer duidelijk welk recht van toepassing is. Mag ik het daarbij laten en u tegelijkertijd bedanken dat ik dit verheven onderwerp hier heb mogen behandelen.

De **voorzitter**: Die beleving is geheel wederzijds!

De heer **Waalkens** (PvdA): Voorzitter. Ik dank beide bewindslieden voor hun beantwoording. Ik sluit mij aan bij de felicitaties aan het adres van mevrouw Willemse en wil mijn complimenten daaraan toevoegen.

Nu we deze Pachtwetbehandeling afronden, beleven we een belangrijk moment, al moeten de stemmingen over de amendementen nog volgen. Iedereen is op zijn eigen manier verbonden met dit onderwerp en met de historie. De minister van Justitie heeft aangetoond dat hij ook in dit debat is doordrongen van de noodzaak van de aparte positie die dit onderdeel in het BW heeft gekregen. Hij had het meegekregen van de heer Van Andel. Mijn verbinding met de historie is dat mijn schoonvader de buurman was van Fekko Ebel Hayo Ebels, die de crisispachtwetgeving in 1932 initieerde. Zo zie je maar weer, de wereld is erg klein, maar daardoor niet minder interessant.

We hebben bekeken of de enge begrenzing van de Pachtwet, verbonden aan agrarische activiteiten, wat zou kunnen worden verbreed. We zullen zien of hier nog wat valt te modelleren en of we dit handen en voeten kunnen geven. Ik ben blij met de toezegging van de minister van LNV om de jaarlijkse aanpassing van de pacht om te zetten in een tweejaarlijkse. Ik laat in het midden of dat een salomonsoordeel is of goed koopmansgebruik.

Is het opportuun om de leeftijdsgrens vast te zetten? Met de ondertekenaars zullen we bezien of het amendement anders kan worden vormgegeven.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Voorzitter. Ik spreek mijn dank uit aan beide bewindslieden voor hun beantwoording. Ook al zegt de minister van LNV met nadruk dat hij verantwoordelijk blijft, we weten nu in ieder geval heel zeker dat de minister van Justitie de eerste ondertekenaar is en blijft. Ook ik wil mevrouw Willemse van harte gelukwensen met haar maidenspeech; graag zien wij haar terug in deze zaal.

Ik wil nog even een toezegging van de minister herhalen, en wel de toevoeging van het jaar 2005 bij de vaststelling van de pachtprijs. Ik hoor heel graag wat de indieners van het amendement op stuk nr. 13 gaan doen. Ik voel namelijk aan dat beide ministers het wenselijk vinden dat de Kamer voor het amendement op stuk nr. 14 kiest. We moeten dit maar afwachten.

Ik hoop van ganser harte dat ook de Eerste Kamer dit wetsvoorstel zo snel mogelijk zal kunnen behandelen, zodat wij zullen kunnen zeggen dat dit kabinet in ieder geval een behoorlijke slag heeft geslagen in een geheel nieuwe of gemoderniseerde pachtwetgeving.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Voorzitter. Ik wil de bewindslieden dankzeggen voor hun beantwoording. Ik kan heel kort zijn. Over de doelstelling van de pachtwetgeving bestaat geen enkel misverstand. Integendeel, wij willen het instrument graag versterkt in de markt terugzetten, om het zo te zeggen, en dit uiteraard met wettelijke bepalingen blijven begeleiden.

Ik heb uitermate veel begrip voor de overwegingen van de bewindslieden betreffende de leeftijdsgrens van 65 jaar en de amendering die op dat punt door de Kamer naar voren is gebracht. Ik heb dat in mijn eerste termijn ook laten merken. Ik zou wensen dat de indieners van het amendement op stuk nr. 13 in het gevoerde overleg aanleiding zien om dit amendement terug te nemen en mee te gaan met de optie van het amendement op stuk nr. 14 van de heer Van den Brink. Dat amendement biedt een heldere fixatie en bevat een stukje flexibiliteit voor de toekomst, maar legt niet de grens ongelimiteerd terzijde, want dat geeft negatieve effecten. Wij kunnen allemaal voorbeelden uit de praktijk bedenken die de mensen die het aangaat weliswaar alle rechten doen behouden om te blijven ondernemen en hun bedrijf te blijven voeren, maar die in de toekomst toch een inperking van de vitaliteit van de sector kunnen opleveren.

Er zijn nog enkele elementen, waaronder de landbouwkundige toetsing, waarbij ik vraagtekens heb gezet en waarover ik vragen heb gesteld. De minister van LNV heeft gezegd dat dit een afspraak was en dat dit ongewijzigd zou worden overgeheveld. Daarvoor heb ik begrip, maar op zichzelf is de kritiek die ik heb doorgeleid door middel van het citaat uit het commentaar op de Pachtwet van Houwing en Heisterkamp niet onbeduidend. De minister van Justitie heeft gezegd dat er nu een nieuwe versie is van het Burgerlijk Wetboek en dat dit voorlopig moet blijven liggen. Natuurlijk moet er rust op dat front komen, maar te eniger tijd komt er natuurlijk weer een opschoning. Als dit inderdaad een dode letter zou zijn, kunnen wij er op enig moment natuurlijk weer van af. Het omgekeerde kan ook, namelijk dat het in de nieuwe context geen dode letter zal blijken te zijn en dat het wel degelijk een onderscheidend criterium is met een toegevoegde waarde. Dan kan het natuurlijk heel anders uitpakken.

Ten slotte zijn er vandaag in de Kamer enkele keren beelden opgeroepen. Daar ben ik altijd voor in. Laat ik het maar zo samenvatten: die grote rechter uit de geschiedenis was nog veel veelzijdiger. Hij was niet alleen een goede en zeer wijze rechter, maar ook gewoon een heel goede koopman. Dat kunnen wij in dezelfde geschiedenis waarnemen. Als het ging om de bouwmaterialen voor de tempel, had hij een helder contract met Libanon. Dat is ook een kwestie geweest van goed koopmanschap. Hij had dus nogal wat inzicht verenigd.

Mevrouw **Willemse-van der Ploeg** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de minister van Justitie voor de beantwoording. Het heeft mij goed gedaan dat ik zo veel complimenten heb gekregen, zowel van achter de regeringstafel als van de overigen. Het zou mij op deze leeftijd zelfs doen blozen!

Ik ben blij met de toezegging van de minister dat wij nu ook de rekenmethode voor het tuinland snel kunnen krijgen, zodat er ook op dat terrein helderheid is en de betrokkenen ermee aan de gang kunnen gaan. Als indieners van het amendement op stuk nr. 13 zullen wij uiteraard met elkaar overleggen wat wij ermee zullen doen. De eerste indiener is vanavond niet aanwezig. Wij hebben goed geluisterd naar de antwoorden die beide ministers op dit terrein hebben gegeven ten aanzien van de amendementen op de stukken nrs. 13 en 14. Wij gaan de discussie niet overdoen, maar ik wil toch even een punt aan de orde stellen. Bij de beantwoording ten aanzien van het amendement op stuk nr. 13 dacht ik begrepen te hebben dat de minister zei dat er een mogelijkheid was dat de iets oudere pachter misschien niet zo met de grond om zou gaan als wij dat wensten en dat er dus toch sprake kon zijn van – ik wil niet zeggen onverantwoorde onderverpachting – meer onderverpachting dan wij wenselijk zouden achten. Betrokkene zou het immers vanwege zijn leeftijd allemaal niet meer zelf willen doen. Als ik naar de wet kijk, zie ik in de artikelen 347 en 355 heel duidelijk staan dat de pachter zich als een goed pachter heeft te gedragen en dat de pachter niet dan met schriftelijke toestemming van de verpachter bevoegd is tot onderverpachting. Als deze artikelen er in staan en wij elkaar niet ter verantwoording roepen als daar geen gehoor aan wordt gegeven, dan moeten wij ook niet de term leeftijd gaan gebruiken. Als dit goed in de wet is geregeld, dan zou leeftijd geen criterium mogen zijn. Ik wil hiermee onderstrepen dat men zich moet houden aan wat er in de wet staat. Als men dat doet, kan er ook geen sprake van zijn dat er, op welke leeftijd dan ook, onzorgvuldig mee wordt omgegaan.

Minister **Veerman**: Voorzitter. Ik denk dat de leeftijdsgrens het belangrijke punt is. Mevrouw Willemse heeft gelijk, het staat in de Pachtwet. Maar dan nu de praktijk. In de praktijk blijkt het uitzonderlijk moeilijk om de handvatten die de Pachtwet biedt, feitelijk ook zodanig vorm te geven dat dit kan leiden tot het ontbinden van de pacht om die redenen. De praktijk is soms weerbarstig in de bewijsvoering en de praktijk is soms heel vindingrijk in het maken van constructies die de mogelijkheden scheppen om dit te omzeilen.

Onderverpachting is in de praktijk echt een vraagstuk dat ertoe doet. Om deze reden vinden wij dat het amendement op stuk nr. 14 van de heer Van der Brink de ruimte biedt die noodzakelijk is. Het is correct: de Pachtwet biedt die mogelijkheid, maar in de praktijk blijkt het uitzonderlijk moeilijk om het te effectueren. Hier moet toch gelden dat de praktijk het richtsnoer moet zijn voor het invoeren van de juiste wettelijke maatregelen. Ik ben het er volledig mee eens dat het criterium van de leeftijd niet de scherprechter moet zijn, maar ik denk in mijn eerste termijn duidelijk gemaakt te hebben welke ruimte er is wanneer continuatie in zicht is en dat dit de uitsluitende reden moet zijn om dan ook de leeftijdsgrens te hanteren binnen een zekere grens. En dat is dan de termijn van drie jaar.

2005 komt daarbij, mevrouw Snijder heeft dat goed samengevat. De landbouwkundige toetsing, mijnheer Van der Vlies, is niet helemaal een dode letter, maar ook hier geldt dat het aan partijen en met name aan de pachtrechter is om uit te maken in hoeverre er sprake is van voldoende zekerheid dat de pachter bijvoorbeeld bij indeplaatsstelling ook als een goed huisvader en als een goed landbouwer zijn taken kan verrichten. De praktijk wijst ook uit dat het niet eenvoudig is om op die gronden continuering van de pacht naar een volgende pachter te verhinderen. Daarmee is het geen dode letter, maar het blijkt in de praktijk heel moeilijk gestalte te geven. De pachtrechter zoekt namelijk in die gevallen toch wel een heel duidelijke bewijsgrond in de aangedragen feiten die ertoe doen. Dat blijkt in de praktijk heel lastig te zijn. Om die reden kiezen wij ervoor, het toch te handhaven. Het is immers niet uitgesloten dat het instrumentarium in de Pachtwet zijn waarde in de toekomst alsnog kan bewijzen, wanneer de rechtspraktijk anders wordt of wanneer de praktijk via de jurisprudentie aanleiding geeft tot aanscherping.

Door de aanneming van het amendement-Slob c.s. (stuk nr. 13, II) komt artikel 375 te vervallen.

### **Amendement van het lid Willemse-Van der Ploeg**

Artikel 375 vervalt.

#### **Toelichting**

Dit amendement regelt dat de leeftijdsdiscriminatie uit het wetsvoorstel wordt verwijderd. Een dergelijke bepaling past niet meer bij deze tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen. Het is derhalve wenselijk om het juridisch en praktisch mogelijk te maken om ook na het bereiken van de 65 jarige leeftijd door te blijven werken, uitsluitend op vrijwillige basis en met behoud van AOW.

Willemse-van der Ploeg

### **Amendement van het lid Slob c.s. ter vervanging van dat gedrukt onder nr. 10**

Artikel 375 vervalt.

#### **Toelichting**

Dit amendement regelt dat het bereiken van de leeftijd van 65 jaar door de pachter voortaan geen grond meer mag zijn voor het opzeggen van de pachtovereenkomst door de verpachter. De leeftijdsdiscriminatie wordt dus uit deze wet verwijderd. Een dergelijke bepaling past niet meer bij deze tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen. Het is derhalve wenselijk om het juridisch en praktisch mogelijk te maken om ook na het bereiken van de 65 jarige leeftijd door te blijven werken, uitsluitend op vrijwillige basis en met behoud van AOW. Bovendien is deze opzeggingsgrond niet verstandig gezien de vergrijzing in de agrarische sector.

Slob

Waalkens

Willemse-van der Ploeg

### **Amendement van het lid Van den Brink**

In artikel 375, eerste lid, wordt de zinsnede «de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt» telkens vervangen door: recht heeft op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

#### **Toelichting**

De indiener is van mening dat het beter is om aan te sluiten bij het recht op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

Zo wordt voorkomen dat personen op hoge leeftijd nog grond in pacht houden, terwijl aannemelijk is dat deze personen niet meer daadwerkelijk agrarische grond voor economisch doeleinden behoeven te gebruiken. Aan de andere kant is het juist gewenst dat jonge agrarische ondernemers voldoende gelegenheid hebben grond te pachten. Voor de dynamiek in de sector en voor een goede structuurontwikkeling is het dus gewenst de verpachting te begrenzen door deze te koppelen aan het recht op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

Het komt in de agrarische sector bovendien regelmatig voor dat personen die reeds recht hebben op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet nog actief een boerenbedrijf uitoefenen, omdat de bedrijfsopvolging nog niet geregeld is. Agrarische bedrijfsopvolging is een ingewikkelde en tijdrovende zaak en duurt vaak vele jaren. Bovendien leert de praktijk dat de aankomende agrarische ondernemer ook enige jaren nodig heeft als voorbereiding voor de overname. Een uitlooptijd van 2 jaar is daarom eveneens in dit amendement geregeld.

Van den Brink

## Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I

### Amendement Slob (TK 30 448, 13) – Leeftijdsgrens

De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie hebben kennis genomen van het door de Tweede Kamer aangenomen amendement Slob c.s. (TK 30 448, 13), waarbij artikel 363, zesde lid, artikel 375 en artikel 380, eerste lid, onderdeel d zijn vervallen. Deze leden tonen zich ongelukkig met deze wijziging van het oorspronkelijke wetsvoorstel. Kan de regering een samenvattend overzicht geven van de argumenten pro en contra deze wijziging, zulks mede in het licht van de parlementaire discussie rondom de invoering van de leeftijdsgrens van 65 jaar in 1984.

## Memorie van antwoord I

### Overgangsrecht

In een aanvulling op het voorlopig verslag heeft de commissie nog om een reactie gevraagd op de artikelen van mr E.H.M. Harbers in Agrarisch recht nr. 5, mei 2006, en nr. 12, december 2006, waarbij de commissie in het bijzonder vroeg naar de opvattingen van de regering met betrekking tot de passage op p. 669 e.v. over het feit dat niet is voorzien in overgangsrecht in relatie tot de amendementen die de Tweede Kamer in het wetsvoorstel heeft aangebracht.

Voorop moet worden gesteld dat het hier gaat om het hiervoor al vermelde amendement Slob (Kamerstukken II, 2005-2006, 30 448, nr. 13) waarbij artikel 375 van het wetsvoorstel is vervallen. Dit artikel hield, zoals gezegd, in dat de verpachter de pachtovereenkomst kan opzeggen op de grond dat de pachter de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt. Die bepaling kwam neer op een voortzetting van de regeling van artikel 38a Pachtwet. Het vervallen van deze regeling is niet van een bijzondere bepaling van overgangsrecht voorzien, zodat daarvoor slechts de algemene regels van overgangsrecht gelden. Daarvan zijn blijkens de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 2005-2006, 30 448, nr. 8, p. 16) met name van belang de artikelen 68a, 69 en 74 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Deze regels brengen mee dat het nieuwe pachtrecht in beginsel ook voor lopende pachtovereenkomsten gaat gelden («onmiddellijke werking», artikel 68a), behoudens enkele in artikel 69 genoemde uitzonderingen, en dat lopende procedures, met name wat betreft de bevoegdheid, de aard van de procedure en de eventuele rechtsmiddelen, naar het oude recht worden afgewikkeld (artikel 74). Deze algemene regels zijn voor het wetsvoorstel voldoende geacht, kort gezegd, omdat het nieuwe pachtrecht, voor zover het reeds bestaande overeenkomsten betreft, een voortzetting van het oude recht vormt, zij het met verbeteringen en verduidelijkingen die ook voor bestaande overeenkomsten wenselijk zijn. Mr Harbers vestigt er terecht de aandacht op dat het vervallen van de leeftijdsgrens, thans te vinden in artikel 38a Pachtwet, alsnog een substantiële verandering in het bestaande recht voor lopende pachtovereenkomsten brengt en dat dit een vraag van overgangsrecht oproept, die beantwoording behoeft. Nu het amendement niet van een overgangsregels voorzien dient het antwoord aan de hand van de voormelde algemene regels te worden gegeven.

Hoofdreel is dan dat na het in werking treden van het wetsvoorstel niet meer een kennisgeving als bedoeld in artikel 36, tweede lid, Pachtwet kan worden uitgebracht teneinde een verlengingsprocedure uit te lokken, die tot toepassing van artikel 38a Pachtwet kan leiden. Dat volgt uit artikel 68a van de voormelde Overgangswet: «onmiddellijke werking» van het nieuwe recht. Het is klaarblijkelijk ook in overeenstemming met de strekking van het amendement. Daarmee zijn evenwel nog niet alle vragen beantwoord.

Voor de praktijk is in het bijzonder van belang wat onder het nieuwe recht het gevolg is van een nog onder het oude recht uitgebrachte kennisgeving als bedoeld in artikel 36, tweede lid, Pachtwet. Te denken valt hier met name aan een kennisgeving, inhoudende dat de verpachter geen verlenging van de pachtovereenkomst wenst in verband met het feit dat de pachter voor het einde van de lopende pachtovereenkomst de leeftijdsgrens van 65 jaren heeft bereikt of zal bereiken. Er kunnen zich hier verschillende situaties voordoen. In de eerste plaats kan het zijn dat de pachter verzuimt om binnen de termijn van één maand voorgeschreven in artikel 36, derde lid, Pachtwet een verzoek tot verlenging in te dienen. In dat geval eindigt de pachtovereenkomst op de dag waarop de lopende pachttermijn eindigt, ook als die termijn onder het

nieuwe recht afloopt. Dat volgt uit artikel 69, aanhef en onder d van de voormelde Overgangswet. Volgens die bepaling heeft inwerkingtreding van de nieuwe wet immers niet tot gevolg dat vorderingsrechten ontstaan «indien alle feiten die de wet daarvoor vereist, reeds voordien waren voltooid». Zou de pachtovereenkomst niet door het verstrijken van de termijn eindigen, dan zouden voor de pachter, zowel als voor de verpachter, vorderingsrechten uit het voortduren van de pachtovereenkomst ontstaan als bedoeld in artikel 69 onder d, terwijl de onder het oude recht voltooide feiten reeds deden vaststaan dat die vorderingen juist niet zouden ontstaan. Men denke aan het vorderingsrecht van een pachter tot gebruik van het gepachte en het vorderingsrecht van de verpachter ter zake van de pachtprijs.

Het voorgaande geldt met name, wanneer de termijn van artikel 36, derde lid, Pachtwet nog onder het oude recht afliep. Doet zich het geval voor dat de kennisgeving van artikel 36, tweede lid, Pachtwet onder het oude recht werd uitgebracht, maar de termijn van het derde lid van dat artikel onder het nieuwe recht afloopt, dan geldt het volgende. Het ongebruikt verstrijken van de termijn is dan een relevant feit dat niet onder het oude recht is voltooid in de zin van artikel 69 onder d Overgangswet. De pachtovereenkomst eindigt niet overeenkomstig het oude recht, maar wordt overeenkomstig het nieuwe recht van rechtswege verlengd. De verpachter zal de overeenkomst naar het nieuwe recht moeten opzeggen. De leeftijdsgrens van 65 jaren, vervat in artikel 38a Pachtwet, kan niet meer aan de orde komen.

In de tweede plaats kan het zijn dat de pachter wel binnen de termijn van artikel 36, derde lid, Pachtwet met een verzoek tot verlenging van de pacht reageert en dat wel nog onder het oude recht. Hier doet zich derhalve het in artikel 74 van de Overgangswet bedoelde geval van een lopende procedure voor. Artikel 74 brengt, zoals gezegd, mee, dat de procedure met name wat betreft de bevoegdheid, de aard van de procedure en de eventuele rechtsmiddelen naar het oude recht wordt afgewikkeld.

De aard van de procedure –een bijzondere, in detail in de Pachtwet geregelde verzoekschriftprocedure voor de pachtrechter, die is gericht op verlenging van de pachtovereenkomst en die naar zijn aard niet op iets anders gericht kan worden –wordt derhalve door het nieuwe recht niet aangetast. Wij menen voorts dat ook hier artikel 69 onder d van de Overgangswet meebrengt dat ook artikel 38a Pachtwet nog van toepassing is. Doordat het verlengingsverzoek onder het oude recht is ingediend na een kennisgeving van de verpachter waarin hij bezwaar maakt tegen verdere verlenging dan artikel 38a Pachtwet toestaat, is immers een situatie ontstaan waarin alle feiten die de wet eist voor het beëindigen van de pachtovereenkomst overeenkomstig artikel 38a Pachtwet onder het oude recht waren voltooid. Zou artikel 38a niet van toepassing zijn, dan zou een situatie ontstaan waartegen artikel 69 onder d Overgangswet zich juist keert: het ontstaan van nieuwe vorderingsrechten op grond van onder het oude recht voltooide feiten.

Een verpachter die de verlenging van de pachtovereenkomst naar het bestaande recht behandeld wil zien, doet er derhalve verstandig aan om ten minste een maand voor de inwerkingtreding van het wetsvoorstel een kennisgeving als bedoeld in artikel 36, tweede lid, Pachtwet, te doen uitgaan, zodat de pachter nog onder het bestaande recht een verzoekschrift tot verlenging zal moeten indienen, wil hij voorkomen dat de pachtovereenkomst bij het einde van de lopende pachttermijn eindigt.

Zou de pachter zijn verzoek tot verlenging pas na het inwerkingtreden van het wetsvoorstel doen, dan kan geen beroep meer op de Pachtwet worden gedaan. De pachter is derhalve in zijn verzoek niet ontvankelijk. Hij heeft bij het verzoek ook geen belang, omdat de pachtovereenkomst zonder verzoek wordt verlengd behoudens opzegging door de verpachter. Ook hier kan uiteraard artikel 38a Pachtwet niet meer aan de orde komen. Bij dit alles verdient nog aantekening dat mogelijk is dat de verpachter bij zijn beleid erop heeft vertrouwd dat de pachtovereenkomst in verband met het bereiken van de leeftijd van 65 jaren door de pachter zou eindigen, nu dit thans in artikel 38a Pachtwet wordt bepaald. Is de verpachter op dit punt in zijn gerechtvaardigde verwachtingen beschaamd, dan kan de opzeggingsgrond van artikel 370 lid 1 onder c van het wetsvoorstel uitkomst bieden. Het beschamen van een dergelijke verwachting kan, naar onze mening, immers zeer wel onredelijk zijn in de zin van die bepaling. Daartoe kan mede een beroep worden gedaan op de algemene regels van overgangsrecht. Artikel 75 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek verwijst immers uitdrukkelijk naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid als correctie op het resultaat van een regel van overgangsrecht die in beginsel tot toepassing van het nieuwe recht leidt. In het voorgaande ligt besloten welk standpunt ingenomen ter zake van de beschouwingen van mr Harbers met betrekking tot het overgangsrecht in verband met het vervallen van artikel 38a Pachtwet wegens het amendement Slob.

Daarnaast vraagt de schrijfster zich nog af hoe het gaat met de lopende contracten als bedoeld in artikel 70f lid 5 Pachtwet. Deze contracten eindigen op de dag waarop zij volgens die contracten zelf eindigen. Het nieuwe recht brengt hierin geen verandering. Deze contracten worden niet, zoals schrijfster suggereert, ineens overeenkomsten als bedoeld in artikel 397 van het wetsvoorstel. Contracten als bedoeld in dat artikel kunnen immers naar hun aard slechts onder het nieuwe recht worden gesloten. De suggestie van mr Harbers als zou dan door het wetsvoorstel op lopende overeenkomsten als bedoeld in artikel 70f lid 5 Pachtwet ineens de nieuwe regels voor reguliere pacht van toepassing worden is evenmin juist. Het wetsvoorstel bevat geen regel die de reguliere pacht uitbreidt tot gebieden waarvoor zij volgens de Pachtwet niet gold, zoals de eenmalige pacht van artikel 70f lid 5. Wel gaan krachtens artikel 68a van de Overgangswet voor lopende overeenkomsten als bedoeld in artikel 70f lid 5 Pachtwet vanaf de inwerkingtreding van het wetsvoorstel de algemene regels gelden die voor alle pachtovereenkomsten geschreven zijn, zoals de artikelen 336-345 betreffende de verplichtingen van de verpachter en de artikelen 346-360 betreffende verplichtingen van de pachter. Hetzelfde geldt voor de artikelen 361 en 362 betreffende de overgang van pacht bij overdracht van de verpachte zaken. Aan onmiddellijke werking van deze regels is behoefte.

#### **Amendement Slob (TK 30 448, 13) – Leeftijdsgrens**

De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie hebben aandacht gevraagd voor het door de Tweede Kamer aangenomen amendement Slob c.s., waarbij artikel 363, zesde lid, artikel 375 en artikel 380, eerste lid, onderdeel d, zijn vervallen. 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, ingevoegd bij de wet van 28 juni 1984 tot wijziging van de Pachtwet, Stb. 1984, 388. De voormelde leden hebben zich ongelukkig betoond met deze wijziging en hebben gevraagd om een overzicht van de argumenten pro en contra deze wijziging, zulks mede in het licht van de parlementaire discussie rondom de invoering van de leeftijdsgrens van 65 jaar in 1984.

Voorop moet worden gesteld dat de argumenten van de regering voor de in 1984 in werking getreden regeling van artikel 38a Pachtwet neerkwamen op het volgende.

Tegenover de zekerheid die de duurzaamheid van zijn gebruiksrechten aan de pachter geeft, staat dat die duurzaamheid de mobiliteit van het grondverkeer in belangrijke mate vermindert. Evenzeer vormt de duurzaamheid van het gebruiksrecht een belemmering voor het gebruik van de grond door jonge agrariërs. De bestaande sociale voorzieningen rechtvaardigen een ander uitgangspunt. Deze voorzieningen zijn van zodanige aard dat verlies van het gepachte voor vijftenzestig jarigen en oudere gebruikers geen aantasting van de grondslag van hun maatschappelijk bestaan meebrengt. Aan het belang van de jonge boeren moet daarom in deze gevallen prioriteit worden gegeven; aldus Kamerstukken II, 1981–1982, nr. 3, p. 8. Overeenkomstig deze ratio kan de regel van artikel 38a worden doorbroken door een indeplaatsstelling ten gunste van een jongere opvolger.

Hiermee is het belangrijkste voordeel van de regeling weergegeven. Daarnaast kan nog het volgende worden opgemerkt. De regeling laat de effectuering van de beperking van het continuatierecht van de pachter over aan het beleid van de verpachter. Het is voor deze een voordeel aan de hand van een strakke maatstaf pachtovereenkomsten te kunnen beëindigen in het belang van verjonging van het pachtersbestand. Vooral voor grote verpachters is dat belangrijk, omdat het procedures voorkomt op grondslag van de andere gronden tot beëindiging van de pachtovereenkomst met het oog op de kans van een eventuele afname van de vaardigheden van de pachter in verband met zijn leeftijd. In de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 2005–2006, 30 448, nr. 8, p. 10) wordt in dit verband gezegd dat van een verpachter niet kan worden gevergd dat hij er zonder meer op dient te vertrouwen dat de pachter ook na het bereiken van een bepaalde leeftijdsgrens, in staat zal blijven het gebruik van de grond persoonlijk als een goed pachter voort te zetten. In zoverre dient de regeling de rechtszekerheid.

Daartegenover staan de argumenten die voor het amendement zijn aangevoerd. Deze komen erop neer dat thans nog handhaven van de leeftijdsgrens van 65 jaar niet bij de recente ontwikkelingen past. Bij de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is door het lid van de CDA-fractie, mevrouw Willemse-van der Ploeg, in dit verband gewezen op het onderzoek in opdracht van de Minister van Sociale



Zaken dat heeft geleid tot het bij brief van 23 juni 2006 aan de voorzitter van de Tweede Kamer toegezonden kabinetsstandpunt «Wegnemen van belemmeringen voor doorwerken na 65 jaar» (Kamerstukken II, 2005–2006, 28 170, nr. 47). Mevrouw Willemse-van der Ploeg heeft in het bijzonder aandacht gevraagd voor de passage op p. 4 van het document waar het toenmalige kabinetsstandpunt als volgt is geformuleerd: «Het kabinet is van mening dat het – gezien de demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) en als gevolg daarvan het afnemende economische draagvlak – wenselijk is om eventuele belemmeringen voor doorwerken na 65 jaar weg te nemen. Het kabinet acht het lange termijn- of levenslooperspectief van groot belang als uitgangspunt voor dit kabinetsstandpunt over het wegnemen van belemmeringen voor doorwerken na 65 jaar.» Daar komt bij dat de huidige leeftijdsgrens van 65 jaar niet geldt voor zelfstandige ondernemers en de pachter in feite een ondernemer is. Een aanvankelijk bestaande wettelijke leeftijdsgrens van 72 jaar voor commissarissen in een vennootschap is in 2002 afgeschaft (Wet van 7 maart 2002, Stb. 2002, 142).

Bovendien is reeds bij de behandeling van de wet van 1984 gebleken dat de voordelen die de regering toen voor ogen had, zich laten relativeren. Dat blijkt in het bijzonder uit het voorlopig verslag van de vaste Commissie voor Landbouw van de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 1981–1982, 17 218, nr. 4, p. 10–13).

In de eerste plaats is de vraag open gebleven of beëindiging van de pacht wegens het bereiken van de leeftijdsgrens tot gevolg heeft dat vervolgens inderdaad aan een jonge boer wordt verpacht. Geopperd is dat de verpachter vrij is opnieuw te verpachten aan iemand wiens leeftijd de 65 jaar nadert teneinde spoedig het verpachte weer vrij te krijgen. Ook is erop gewezen dat de leeftijdsgrens niet geldt voor de eigenaar die het land exploiteert. Dat leidt tot de navrante mogelijkheid dat de verpachter die zelf ouder is dan 65 jaar, de pacht op grond van artikel 38a pachtwet beëindigt en vervolgens de grond zelf gaat exploiteren. Ook is naar voren gekomen dat, indien voor de agrarische onderneming gebruik gemaakt wordt van de bv-vorm, de vraag rijst in hoeverre dan nog de leeftijdsgrens geldt. Ten slotte kan worden gewezen op het bezwaar dat de regeling de kredietwaardigheid van de oudere pachters kan doen afnemen, waarbij toen in het bijzonder werd gedacht aan het geval dat de pachter eigenaar is van op het gepachte staande gebouwen en deze door de nieuwe pachter wil laten overnemen.

Wat betreft de voormelde voordelen van een strakke maatstaf voor de verpachter, die de pacht wil beëindigen, moet erop worden gewezen dat deze een enigszins oneigenlijk karakter dragen. Die voordelen zijn immers in 1984 niet aan de toen ingevoerde regeling ten grondslag gelegd. Intussen blijft, ook na het vervallen van de leeftijdsgrens door het amendement Slob c.s., van belang de hiervoor geciteerde overweging dat van een verpachter niet kan worden gevergd dat hij zonder meer blijft vertrouwen dat de pachter ook na een bepaalde leeftijdsgrens in staat zal blijven het gebruik van de grond persoonlijk als een goed pachter voort te zetten. Deze overweging zal immers een rol kunnen blijven spelen in de rechtspraak, op grondslag van artikel 370, in het bijzonder voor wat betreft de gronden onder a en c.

Een en ander rechtvaardigt de conclusie dat voor het vervallen van de leeftijdsgrens goede argumenten zijn aan te voeren en dat dit vervallen niet tot onredelijke resultaten leidt.

## Handelingen I

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): [...] In de vierde plaats wil ik kort iets zeggen 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, enzovoorts. 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. [...]

De heer **Wagemakers** (CDA): [...] 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. [...]

[...] 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 naar aanleiding van 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 professor 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. [...]

De heer **Holdijk** (SGP): [...] Na deze algemene beschouwing 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 1984 (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 "leeftijdscriminatie" 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. [...]

Minister **Hirsch Ballin**: [...] 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 Wagemakers. [...]

[...] 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 AOWvoorzieningen. 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 afneemt als de overeenkomst 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 pachtbedrijven. 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**: [...] 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 69, onder d, 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 bedoeld 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 wetgeschiedenis 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 terecht komen 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 interrumpceerde 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. [...]

De heer **Wagemakers** (CDA): [...] Al interrumpcerende 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 niet 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.

Minister **Hirsch Ballin**: [...] 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 74 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 wij 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.

Voorzitter. 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 wordt aangehouden totdat de brief van de regeringscommissaris beschikbaar is die uitsluitend 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**: Voorzitter. Dit lijkt mij een zeer verstandige, passende gang van zaken. Ik zal aan de regeringscommissaris vragen om ons daarin op korte termijn terzijde te staan. In verband met het aflopen van tijdelijke pachtcontracten heeft iedereen er belang bij dat hierover snel duidelijkheid ontstaat. Wellicht kan dit zonder nadere aanvullende bepalingen op het gebied van het overgangsrecht, maar die kunnen ook wel nodig blijken. Als dit laatste het geval is, moet dat ook maar zo snel mogelijk blijken.

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE**

Den Haag, 2 april 2007

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Tijdens het plenaire debat over het wetsvoorstel tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken 30 448) op 27 maart jl heb ik u toegezegd de vraag over de uitleg van het algemeen overgangsrecht in verband met de invoering van titel 7.5 BW te zullen voorleggen aan de regeringscommissaris Nieuw Burgerlijk Wetboek, mr P. Neleman.

Hierbij doe ik u een afschrift van zijn brief toekomen met de inhoud waarvan ik mij graag verenig.

De minister van Justitie,

E. M. H. Hirsch Ballin.

## **BRIEF AAN DE MINISTER VAN JUSTITIE**

Den Haag, 2 april 2007

1. Bij de plenaire behandeling in de Eerste Kamer van het wetsvoorstel tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken 30 448) is door de CDA-fractie twijfel geuit aan de juistheid van de passage in de memorie van antwoord (p. 9 e.v.) met betrekking tot het overgangsrecht en hebt u toegezegd dat ik daarover mijn mening zal geven. Ik zal daar gaarne aan voldoen. Ik voeg daaraan toe dat ik bij het volgende tevens gebruik heb gemaakt van de kennis en de inzichten van mr W. Snijders, de regeringscommissaris van het nieuw Burgerlijk Wetboek ten tijde van het totstandkomen van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, waarom het hier gaat.

Vooropgesteld moet worden dat het wetsvoorstel geen bijzondere regels van overgangsrecht bevat en dat dus, zoals de memorie van antwoord dan ook doet, vragen van overgangsrecht moeten worden beantwoord aan de hand van de algemene regels die in de voormelde Overgangswet te vinden zijn, in het bijzonder de artikelen 68a, 69 en 74. Ik teken daarbij aan dat het hier vooral gaat om wat geldt als gevolg van een door de Tweede Kamer aangenomen amendement (Kamerstuk II, 2005-2006, 30 448 nr. 13) dat ertoe strekt de naar huidig recht geldende en in het wetsvoorstel overgenomen leeftijdsgrens van 65 jaar van de pachter te doen vervallen. Daardoor ontstaat een aanzienlijk verschil tussen het huidige en het voorgestelde recht.

2. Juist is dat volgens artikel 68a Overgangswet het vervallen van de leeftijdsgrens onmiddellijke werking heeft, ook voor lopende overeenkomsten. Bij de plenaire behandeling is dit dan ook niet bestreden. Van belang is echter te benadrukken dat het slot van het eerste lid van dit artikel luidt: «tenzij uit de volgende artikelen iets anders voortvloeit». Voorts wijs ik op het tweede lid, dat erop neerkomt dat, voor zover het nieuwe recht niet van toepassing is, het oude recht van toepassing blijft.

De discussie heeft zich, naar ik uit het stenogram lees, evenwel toegespitst op artikel 74 Overgangswet in verband met het geval dat onder het oude recht door de pachter een procedure volgens de Pachtwet is begonnen, waarin hij verlenging van de pachtovereenkomst heeft verzocht en de verpachter zich tegen deze verlenging heeft verzet, op de grond dat de pachter voor het einde van de lopende pachttermijn 65 jaar wordt.

Uitgangspunt moet zijn dat het hier gaat om een bijzondere, in de Pachtwet in detail geregelde procedure voor de pachtrechter, die wordt aangespannen door de pachter en volgens artikel 36 lid 2 Pachtwet dient te worden voorafgegaan door een kennisgeving van de verpachter, waarin deze aan de pachter mededeelt geen verdere verlenging te wensen op de grond dat de pachter voor het einde van de lopende pachttermijn 65 jaar wordt. Is deze kennisgeving door de verpachter gedaan, dan heeft de pachter volgens artikel 36 lid 3 een maand de tijd om een verlengingsprocedure te beginnen.

De eerste vraag die hier rijst, is wat er gebeurt, wanneer de verpachter meer dan een maand voor de inwerkingtreding van het nieuwe recht een kennisgeving als bedoeld in artikel 36 lid 2 Pachtwet doet uitgaan en de pachter daarop niet binnen de termijn van artikel 36 lid 3 reageert. De memorie van antwoord zegt hierover dat in dit geval de pachtovereenkomst eindigt aan het einde van de lopende pachttermijn waarin de pachter 65 jaar wordt. Het komt mij voor dat dit juist is. Het verstrijken van de termijn van een maand zonder dat de pachter heeft gereageerd, brengt volgens artikel 36 Pachtwet mee dat van verlenging geen sprake meer kan zijn. Dit betekent dat alle feiten die van belang zijn voor de vraag of al dan niet verlenging zal plaatsvinden, zich onder het oude recht hebben voorgedaan (artikel 69, onder d, Overgangswet). Ik teken hierbij nog aan dat, anders dan de CDA-fractie suggereert, het vervallen van de leeftijdsgrens van 65 jaar wel

degelijk meebrengt dat vorderingsrechten ontstaan zoals bedoeld in dit artikel. Doordat als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe recht de pachtovereenkomst blijft voortbestaan ook nadat de pachter 65 jaar is geworden, ontstaan over en weer vorderingsrechten van pachter en verpachter, die onder het huidige recht niet zouden zijn ontstaan.

Aan artikel 74 Overgangswet komt men in dit geval niet toe; er is immers geen sprake van een geding dat vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet is aangevangen.

De tweede vraag die hier rijst, is wat er gebeurt, wanneer de pachter nog onder het oude recht een verzoek tot verlenging indient. In dit geval is artikel 74 Overgangswet wel van toepassing.

3. Door de CDA-fractie is er bij de plenaire behandeling terecht de aandacht op gevestigd dat artikel 74 een scheiding aanbrengt tussen procesrechtelijke regels en materieelrechtelijke regels. Voor zover hier van belang wordt die scheiding aangebracht door in lid 1 te bepalen dat de nieuwe wet geen gevolg heeft voor «de aard van het geding» en in lid 2, kort gezegd, dat voor het materiële recht partijen de gelegenheid wordt geboden «hun stellingen en conclusies voor zover nodig aan te passen». Uit de parlementaire geschiedenis bij dit artikel wordt duidelijk dat bij de behandeling van artikel 74 bij de woorden «de aard van het geding» gedacht is aan het voor de hand liggende voorbeeld, dat wat onder het oude recht een verzoekschriftprocedure was, onder het nieuwe recht een dagvaardingsprocedure wordt, of omgekeerd. Dat in de parlementaire geschiedenis van artikel 74 Overgangswet bij «de aard van het geding» is gedacht aan het verreweg meest voorkomende voorbeeld van de omzetting van een dagvaardingsprocedure in een verzoekschriftprocedure of omgekeerd, betekent niet dat de aard van het geding uitsluitend wordt bepaald door het antwoord op de vraag of het gaat om een dagvaardingsprocedure dan wel een verzoekschriftprocedure. Voor deze zienswijze bevat de parlementaire geschiedenis ook geen aanknopingspunten. Het gebruiken van dit voorbeeld neemt derhalve niet weg dat ook andere omstandigheden bepalend kunnen zijn voor de aard van het geding en dat aan de woorden «de aard van het geding» een verdergaande betekenis moet worden toegekend, wanneer een bijzonder geval daarom vraagt. Bedacht moet worden dat artikel 74 is geredigeerd met het oog op de inwerkingtreding van de Boeken 3, 5 en 6 BW, zoals op p. 58 van de Parlementaire Geschiedenis uitdrukkelijk wordt gezegd. Dat betekent dat de bepaling soms nadere uitleg zal behoeven voor bijzondere gevallen die zich naderhand in de wetgeving voordoen.

De memorie van antwoord gaat er m.i. op goede grond van uit dat zich hier een dergelijk bijzonder geval voordoet. Zoals gezegd, gaat het onder de Pachtwet niet alleen om een verzoekschriftprocedure, maar om een door een verzoekschrift ingeleide procedure van geheel eigen aard, waarbij uitgangspunt is de kennisgeving van artikel 36 lid 2 Pachtwet, inhoudende dat de verpachter geen verlenging wenst na afloop van de lopende pachttermijn waarin de pachter 65 jaar wordt en vervolgens de pachter verlenging verzoekt aan de hand van de uitgewerkte regeling van de Pachtwet, waarvan de regeling betreffende voormelde leeftijdsgrens een integrerend onderdeel vormt; men zie artikel de artikelen 38a, 43, vierde lid, en 45, leden 4 en 5 Pachtwet.

Het wetsvoorstel stelt voor dit alles een procesrechtelijk geheel ander stelsel in de plaats. In het nieuwe stelsel gaat het niet meer om een door de pachter te verzoeken verlenging, maar om een opzegging door de verpachter en om een dagvaardingsprocedure waarin de verpachter kan vorderen dat de pachtovereenkomst zal eindigen op de in de opzegging vermelde gronden. Het nieuwe artikel 370 schrijft dan ook voor dat de rechter de (gronden van de) opzegging toetst.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat «de aard van het geding» betreffende de verlenging, geregeld in de Pachtwet, mede wordt bepaald door en onverbreeklijk is verbonden met het daarin toe te passen materiële recht. Het nieuwe materiële recht inzake opzegging kan in dit verlengingsgeding wegens de aard daarvan niet tot toepassing komen. Anders dan de CDA-fractie naar voren heeft gebracht, kan met name artikel 370 in dit geding niet worden toegepast. Volgens dat artikel wordt immers de opzegging getoetst. Maar in geval van een onder de Pachtwet aangevangen geding kan van een opzegging geen sprake zijn. Evenmin kan het feit dat de leeftijdsgrens geen opzeggingsgrond wordt daarin een rol spelen. Ook kan op grond van artikel 370 geen verlengingsverzoek worden getoetst, want het artikel ziet slechts op de opzeggingsgronden.

In een dergelijke uitzonderlijke situatie brengt volgens de memorie van antwoord de in artikel 74 lid 1 Overgangswet bedoelde «aard van het geding» mee dat hier ook het nieuwe materiële recht en dus artikel 74 lid 2 niet meer aan de orde kunnen komen. Naar mijn mening spoort deze redenering zeer wel met artikel 74 en doet zij niet af aan de hoofdregel dat het eerste lid op procesrecht ziet.

Ten overvloede voeg ik hier nog aan toe dat, ook indien men met betrekking tot de aard van het geding uitsluitend let op de vraag of het gaat om een verzoekschriftprocedure dan wel een dagvaardingsprocedure, hetzelfde resultaat met een iets andere redenering bereikt wordt. Volgens artikel 74 Overgangswet heeft de inwerkingtreding van het nieuwe recht geen gevolg voor de aanhangige verzoekschriftprocedure van artikel 36 Pachtwet. In dit verband kan worden opgemerkt dat deze procedure de bijzonderheid kent dat de rechter de vordering moet afwijzen ingeval, kort gezegd, de verpachter bezwaar tegen de verlenging heeft gemaakt op grond van de 65-jarige leeftijd van de pachter. Deze processuele regeling brengt voor het hier aan de orde zijnde geval dat de verpachter heeft medegedeeld geen verlenging te wensen op de grond dat de pachter voor het einde van de lopende pachttermijn 65 jaar wordt, mee dat evenals in het hiervoor onder 2 behandelde geval alle feiten die van belang zijn voor de vraag of de overeenkomst blijft voortbestaan, zich onder het oude recht hebben voorgedaan, zodat op grond van artikel 69, onder d, Overgangswet, de inwerkingtreding van het nieuwe recht daaraan niets meer verandert.

4. Ten slotte is door de CDA-fractie nog het overgangsrecht betreffende eenmalige pacht, bedoeld in artikel 70f lid 5 van de Pachtwet ter sprake gebracht. Volgens dat lid is de Pachtwet op deze pachtvorm van toepassing, voor zover het niet gaat om de bepalingen die in artikel 70f lid 5 zelf worden uitgesloten. Die uitgesloten Pachtwetbepalingen worden in het nieuwe recht vervangen door corresponderende bepalingen in titel 7.5. Uit de onmiddellijke werking van het nieuwe pachtrecht, voortvloeiend uit artikel 68a van de Overgangswet, volgt dat ook de corresponderende bepalingen van titel 7.5 niet op de eenmalige pacht van toepassing zijn. De CDA-fractie heeft er terecht op gewezen dat deze corresponderende bepalingen dezelfde bepalingen zijn die voor de nieuwe geliberaliseerde pacht uitgesloten worden in artikel 397 lid 1 en dat de afdelingen 1-11 van titel 7.5 voor het overige wel van toepassing zijn.

Ik vertrouw erop dat het voorgaande voldoende duidelijkheid schept.

P. Neleman

#### **Artikel 376**

- 1. Ontbinding van de pachtovereenkomst op de grond dat de pachter tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen, kan slechts geschieden door de rechter, behoudens in het geval van artikel 343 lid 1. De pachter wordt in ieder geval geacht in de nakoming van zijn verplichtingen te zijn tekortgeschoten, indien hij**
  - a. het gepachte niet langer voor de uitoefening van de landbouw gebruikt, of**
  - b. in de pachtovereenkomst vastgelegde beheersverplichtingen ter behoud van op het gepachte aanwezige natuurwaarden, niet naleeft of aan deze natuurwaarden anderszins schade heeft toegebracht.**
- 2. Indien de pachter met de nakoming van zijn verplichtingen in gebreke is, kan de rechter hem op zijn verlangen nog een betrekkelijk korte termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.**
- 3. De rechter kan op verzoek van de verpachter, alvorens op de vordering tot ontbinding te beslissen, een onderzoek bevelen naar de nakoming door de pachter van diens verplichting tot onderhoud en, zo dit onderzoek daartoe aanleiding geeft, aan de pachter zodanige aanwijzingen omtrent het uitvoeren van deze verplichting**

verstrekken als door de omstandigheden worden geboden, zulks met vaststelling van een termijn waarbinnen die aanwijzingen moeten worden opgevolgd.

4. Indien de pachter nalaat de aanwijzingen binnen de gestelde termijn op te volgen, geldt dit als een tekortkoming als bedoeld in lid 1, tenzij de pachter aannemelijk maakt dat dit nalaten hem niet kan worden toegerekend.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepaling regelt de ontbinding van de pachtovereenkomst in geval de pachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. De ontbinding kan slechts op vordering door de rechter worden uitgesproken. Voor die ontbinding is alleen plaats, indien de tekortkoming gezien haar ernst zulks rechtvaardigt. Dat volgt uit artikel 6:265 lid 1 BW. In de bepaling worden twee tekortkomingen genoemd die in ieder geval ontbinding rechtvaardigen.

Verwezen moge worden naar artikel 55 Pachtwet en artikel 7:231 BW, die dezelfde materie regelen. De leden 2 en 3 van artikel 7:231, gericht op drugsoverlast, zijn bij pacht niet nodig. Wel is in bekorte vormde regeling van artikel 55 leden 2 tot en met 5 Pachtwet behouden. Een regel als die van lid 2 is ook opgenomen in artikel 7:280 BW betreffende huur van woonruimte. Men lette erop dat lid 2 spreekt van «op verlangen» van de pachter en niet, zoals artikel 55 Pachtwet van «op verzoek van de pachter». Het gaat hier niet om een verzoekschriftprocedure, maar om een verlangen van de pachter, dat deze in de ontbindingsprocedure naar voren dient te brengen.

### **Handelingen II**

De artikelen 376 tot en met 379 worden zonder stemming aangenomen.

#### **Artikel 377**

1. Indien de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden, en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang, ontbindt de rechter op vordering van de verpachter de pachtovereenkomst geheel of ten dele met ingang van een bij de uitspraak te bepalen dag. De voorgenomen bestemming wordt geacht in overeenstemming met het algemeen belang te zijn, indien zij in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Bij ontbinding voor een gedeelte van het verpachte vermindert de rechter de tegenprestatie dienovereenkomstig. De pachter kan alsdan de pachtovereenkomst voor het overige beëindigen op het in vorige lid bedoelde tijdstip. Hij geeft hiervan bij aangetekende brief kennis aan de verpachter binnen een maand nadat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan.
3. Indien de rechter de pachtovereenkomst op grond van de leden 1 en 2 ontbindt, veroordeelt hij de verpachter de pachter schadeloos te stellen over de tijd, welke de pachter bij niet-ontbinding ingevolge de pachtovereenkomst nog op het gepachte had kunnen blijven.
4. Indien de pachtovereenkomst voor de in artikel 325, eerste of tweede lid, bedoelde duur is aangegaan of geldt, dan wel voor een kortere duur is aangegaan, doch nadien voor zes jaren is verlengd, wordt bij de bepaling van de schadeloosstelling rekening gehouden met de mogelijkheid, dat de pachtovereenkomst zou zijn verlengd. Bij de

beoordeling van de mogelijkheid van verlenging houdt de rechter geen rekening met het voornemen van de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan te bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden.

5. Het bepaalde in het vierde lid, eerste volzin, vindt geen toepassing, indien de pachtverhouding is aangevangen, nadat aan het verpachte bij een goedgekeurd bestemmingsplan een niet tot de landbouw betrekkelijke bestemming is gegeven. In dat geval wordt de pachtovereenkomst met betrekking tot een hoeve of los land, welke is aangegaan voor langer dan twaalf, onderscheidenlijk zes jaren, voor de bepaling van de schadeloosstelling geacht te zijn aangegaan voor twaalf, onderscheidenlijk zes jaren, met dien verstande, dat, indien de ontbinding plaats vindt na die termijn, de overeenkomst geacht wordt telkens voor zes jaren te zijn verlengd.
6. Indien evenwel het verpachte sinds een tijdstip, liggend voor de goedkeuring bedoeld in het vijfde lid, achtereenvolgens bij personen die ten tijde van de opvolging in het gebruik tot de voorgaande gebruiker in enige in artikel 363, eerste lid, genoemde betrekking stonden persoonlijk in gebruik is geweest voor een tot de landbouw betrekkelijk doel, blijft het bepaalde in het tweede lid van toepassing.
7. Indien de pachtovereenkomst ingevolge artikel 322 voor onbepaalde tijd geldt, wordt voor de berekening van de schadeloosstelling uitgegaan van de overeengekomen duur, doch ingeval de overeenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan nimmer van een langere dan de in artikel 325, eerste lid, bedoelde duur. Voor de berekening van de schadeloosstelling wordt op gelijke wijze als ten aanzien van pachtovereenkomsten, waarop artikel 322 niet van toepassing is, aangenomen, dat de pachtovereenkomst zou kunnen worden verlengd; het vierde lid, tweede volzin, vijfde en zesde lid, vinden overeenkomstige toepassing.
8. Bij de berekening van de schadeloosstelling wordt niet gelet op feitelijke veranderingen die kennelijk zijn aangebracht om de schadeloosstelling te verhogen.
9. Artikel 373 is van overeenkomstige toepassing.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het derde lid in plaats van “hij” “deze” stond.

### **Memorie van toelichting**

De onderhavige bepaling regelt de ontbinding van de pachtovereenkomst bij wijziging van de bestemming in het algemeen belang, de materie van de artikelen 51 en 52 Pachtwet. Te denken valt aan een tussentijdse ontbinding van een lang lopende pacht. De verpachter kan ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen, als hij het verpachte niet langer voor de landbouw wil bestemmen en deze nieuwe bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang. Als dit belang meebrengt dat het land aan de landbouw onttrokken wordt, moet de pachter wijken.

Aangezien de pachter daardoor zijn recht op gebruik verliest, heeft hij recht op schadevergoeding. De regels over schadeberekening van artikel 52 Pachtwet zijn overgenomen in de leden 3-9.

### **Handelingen II**

De artikelen 376 tot en met 379 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 377 lid 3 wordt “deze” vervangen door: hij.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

In verband met het bij amendement (Kamerstuk II, 2005–2007, 30 448, nr 13) vervallen van het oorspronkelijke zesde lid van artikel 363 moet in 363 lid 8 worden verwezen naar het zesde lid in plaats van het zevende.

In de artikelen 363 en 365 moet de rechter worden aangeduid met «hij» in plaats van «zij». Ook de aanduiding in de artikelen 373 en 377 is hiermee in overeenstemming gebracht.

## *AFDELING 11 HET VOORKEURSRECHT VAN DE PACHTER*

### **Artikel 378**

1. De verpachter die tot vervreemding van het verpachte of een deel daarvan wil overgaan, is verplicht de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor ten minste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een kortere duur, doch nadien voor ten minste zes jaren is verlengd, bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het recht dat hij voornemens is aan te bieden, te verkrijgen overeenkomstig de regels van deze afdeling. Onder vervreemding worden begrepen overdracht van eigendom of vestiging of overdracht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.
2. De verpachter geeft van zijn voornemen tot vervreemding onder vermelding van de prijs bij exploit of bij aangetekende brief kennis aan de pachter.
3. De pachter geeft binnen een maand na de kennisgeving eveneens bij aangetekende brief of exploit aan de verpachter te kennen of hij, indien overeenstemming wordt bereikt over de prijs, bereid is eigenaar dan wel erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker te worden.
4. Indien de pachter zich niet binnen de termijn, bedoeld in artikel 378 lid 3, daartoe bereid verklaart, is het in lid 1 van artikel 378 bepaalde gedurende een jaar na afloop van deze termijn niet van toepassing.
5. In die periode mag vervreemding, anders dan in het openbaar, niet geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in lid 2 van artikel 378 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid in plaats van “ten minste” “tenminste” stond.

### **Memorie van toelichting**

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd.

De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn. Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teelpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## Verslag II

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkeursrecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden».



Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoeging in artikel 380 van de bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derdekoper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkoopbaar zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

## **Handelingen II**

De artikelen 376 tot en met 379 worden zonder stemming aangenomen.

## **Reparatiewet**

In artikel 378 lid 1 wordt tweemaal “tenminste” vervangen door: ten minste.

## Artikel 379

1. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de verpachter de grondkamer verzoeken de marktwaarde van het verpachte of het te vervreemden deel daarvan te taxeren.
2. Indien de verpachter, nadat op het verzoek onherroepelijk is beslist, bereid is het verpachte of het te vervreemden deel daarvan tegen de getaxeerde waarde of en lagere prijs aan de pachter te vervreemden, geeft hij daarvan bij exploit of aangetekende brief kennis aan de pachter.
3. Indien de pachter niet binnen een maand na het uitbrengen van het exploit of de verzending van de aangetekende brief het aanbod bij exploit of aangetekende brief heeft aanvaard, is het in lid 1 van artikel 378 bepaalde gedurende een jaar na afloop van die termijn niet van toepassing. Artikel 378 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
4. Indien de verpachter de kennisgeving, bedoeld in het tweede lid niet heeft gedaan binnen een jaar nadat op het verzoek om taxatie onherroepelijk is beslist, zijn de bepalingen van artikel 378 en volgende wederom van toepassing.

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd. De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien

deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teeltpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## Verslag II

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkeursrecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering of zij voorstelt dat de verpachter bevoegd blijft zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren uitgaande van de marktwaarde. Ook willen de leden graag weten of het gaat om een bindende taxatie en of ook de pachter zich tot de Grondkamer kan wenden voor een taxatie.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden». Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoeging in artikel 380 van de bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen,

nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derdekoper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkoopbaar zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of volgens het wetsvoorstel de verpachter bevoegd blijft zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde. Ook wilden deze leden weten of het gaat om een bindende taxatie en of ook de pachter zich tot de grondkamer kan wenden voor een taxatie.

Vooropgesteld moet worden dat artikel 379 lid 1 overeenkomt met het huidige artikel 56c, eerste lid, Pachtwet. De verpachter blijft derhalve bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren. Artikel 379 geeft aan dat het daarbij gaat om de marktwaarde. Nu de voorgenomen verkoop ziet op de grond in verpachte toestand, zal de taxatie ook betrekking dienen te hebben op de marktwaarde in verpachte toestand. Een dergelijke taxatie is in zoverre bindend dat zij bij de verdere procedure bepaalt van welke werkelijke waarde van het verpachte moet worden uitgegaan.

De pachter kan geen taxatie verzoeken. Hij heeft daarbij geen belang, nu hij de verpachter niet kan dwingen om tot vervreemding over te gaan, als deze op zijn voornemen terugkomt. Wel zal de pachter tegen de door de verpachter uitgelokte taxatie in beroep kunnen gaan bij de Centrale grondkamer.

## **Handelingen II**

De artikelen 376 tot en met 379 worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 380

1. De in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting bestaat niet:
  - a. in geval van verkoop krachtens wetsbepaling of krachtens een bevel van de rechter en van executoriale verkoop;
  - b. wanneer de verpachter overgaat tot vervreemding aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner, aan een bloed of aanverwant in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind;
  - c. in geval van een rechtshandeling die als een verdeling van een gemeenschap is aan te merken;
  - d. 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;
  - e. in geval degene aan wie de vervreemding plaats vindt, tevoren schriftelijk aan de pachter verklaart afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond.
2. Evenmin bestaat de in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting, wanneer de grondkamer op verzoek van de verpachter heeft vastgesteld dat deze een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar of beperkt gerechtigde te worden. Als ernstige reden wordt steeds beschouwd de omstandigheid dat de pachter een slecht landgebruiker is.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid d is geschrapt en onder f [thans e] “degene” wordt gewijzigd in “in geval degene”.

### Memorie van toelichting

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd.

De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn Artikel 56h kan

vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teelpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## **Verslag II**

Nieuw in dit artikel is het lid f. Is overwogen om in dit geval de pachter een voorkooprecht toe te kennen, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie.

Voorts vragen deze leden de regering of de pachter voldoende beschermd is tegen schending van het voorkeursrecht door de verpachter.

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden». Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoering in artikel 380 van de bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben

voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derdekoper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkoopbaar zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

De leden van de ChristenUnie hebben gevraagd of overwogen is om de pachter een voorkeursrecht toe te kennen in die zin dat hij het verpachte kan verwerven tegen dezelfde prijs als de betreffende derde. Deze vraag is reeds beantwoord bij de artikelen 378-384.

## **Handelingen II**

Door de aanneming van het amendement-Slob c.s (stuk nr. 13, III) komt het eerste lid van onderdeel d van artikel 380 te vervallen.

Het gewijzigde artikel 380 wordt zonder stemming aangenomen.

### **Amendement van het lid Willemse-Van der Ploeg**

Artikel 380, eerste lid, onderdeel d, vervalt.

### **Toelichting**

Dit amendement regelt dat de leeftijdsdiscriminatie uit het wetsvoorstel wordt verwijderd. Een dergelijke bepaling past niet meer bij deze tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen. Het is derhalve wenselijk om het juridisch en praktisch mogelijk te maken om ook na het bereiken van de 65 jarige leeftijd door te blijven werken, uitsluitend op vrijwillige basis en met behoud van AOW.

Willemse-van der Ploeg

### **Amendement van het lid Slob c.s. ter vervanging van dat gedrukt onder nr. 10**

Artikel 380, eerste lid, onderdeel d, vervalt.

### **Toelichting**

Dit amendement regelt dat het bereiken van de leeftijd van 65 jaar door de pachter voortaan geen grond meer mag zijn voor het opzeggen van de pachtovereenkomst door de verpachter. De leeftijdsdiscriminatie wordt dus uit deze wet verwijderd. Een dergelijke bepaling past niet meer bij deze tijd waarin steeds meer ouderen actief aan onze samenleving deelnemen. Het is derhalve wenselijk om het juridisch en praktisch mogelijk te maken om ook na het bereiken van de 65 jarige leeftijd door te blijven werken, uitsluitend op vrijwillige basis en met behoud van AOW. Bovendien is deze opzeggingsgrond niet verstandig gezien de vergrijzing in de agrarische sector.

Slob

Waalkens

Willemse-van der Ploeg

### **Amendement van het lid Van den Brink**

In artikel 380, eerste lid, onder d, «de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt» vervangen door: recht heeft op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

### **Toelichting**

De indiener is van mening dat het beter is om aan te sluiten bij het recht op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

Zo wordt voorkomen dat personen op hoge leeftijd nog grond in pacht houden, terwijl aannemelijk is dat deze personen niet meer daadwerkelijk agrarische grond voor economisch doeleinden behoeven te gebruiken. Aan de andere kant is het juist gewenst dat jonge agrarische ondernemers voldoende gelegenheid hebben grond te pachten. Voor de dynamiek in de sector en voor een goede structuurontwikkeling is het dus gewenst de verpachting te begrenzen door deze te koppelen aan het recht op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet.

Het komt in de agrarische sector bovendien regelmatig voor dat personen die reeds recht hebben op ouderdomspensioen op grond van de Algemene Ouderdomswet nog actief een boerenbedrijf uitoefenen, omdat de bedrijfsopvolging nog niet geregeld is. Agrarische bedrijfsopvolging is een ingewikkelde en tijdrovende zaak en duurt vaak vele jaren. Bovendien leert de praktijk dat de aankomende agrarische ondernemer ook enige jaren nodig heeft als voorbereiding voor de overname. Een uitlooptijd van 2 jaar is daarom eveneens in dit amendement geregeld.

Van den Brink



## Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I

### Passeren voorkeursrecht pachter

Art. 380 lid 1, sub d van het wetsvoorstel bepaalt dat de rechter op vordering van de verpachter kan oordelen dat deze een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te passeren. Art. 380 lid 2 bepaalt min of meer hetzelfde, zij het dat art. 380 lid 2 bepaalt dat het een verzoek van de verpachter moet betreffen dat deze richt aan de grondkamer. Wat is de reden, vragen de leden van de VVD-fractie, dat er twee mogelijkheden voor de verpachter open staan? Of is de mogelijkheid van art. 380 lid 2 in principe gereserveerd voor de situatie dat de pachter een slecht landgebruiker is en is de mogelijkheid van art. 380 lid 1 sub d gericht op alle andere situaties?

### Memorie van antwoord I

#### Passeren voorkeursrecht pachter

De leden van de VVD-fractie hebben erop 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. Deze leden vroegen naar de reden waarom hier voor de verpachter twee mogelijkheden openstaan.

Deze reden is gelegen in het volgende. Artikel 380 lid 2 gaat ervan uit dat in het hier bedoelde geval een laagdrempelige snelle oplossing mogelijk moet zijn via een verzoek aan de grondkamer, die goed kan beoordelen of de pachter een slecht grondgebruiker is. Mogelijk is evenwel dat al een procedure bij de rechter over een verwant onderwerp bijv. betreffende artikel 380 lid 1 onder a-c en e aanhangig is of zal worden gemaakt. In dat geval is het efficiënter dat in diezelfde procedure ook het onderhavige punt rechtstreeks aan de orde kan komen zonder dat eerst de grondkamer ingeschakeld behoeft te worden. Artikel 380 lid 1 onder d maakt dit mogelijk.

### Handelingen I

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): [...] 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 òf het één òf 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? [...]

Minister **Hirsch Ballin**: [...] 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. [...]

[...] 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 professor Sniijders. Ik zal hierop nog terugkomen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Het is reuze aardig dat de minister nog wil terugkomen op de opmerkingen van professor Sniijders 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.

[...] 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 bijvoorbeeld, 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 verpachte niet aan de pachter hoeft aan te bieden. Hij mag tevens verkopen zonder aan te bieden als er een veilige verkoop is. Dat laat ik hier onbesproken, want het is niet ter zake bij dit punt. De verplichting om aan te bieden aan de pachter heeft de verpachter niet als hij bijvoorbeeld gedwongen moet verkopen krachtens wetsbepaling. De minister zegt dat het heel handig is dat hij dan met artikel 380, lid 1, sub d, een verklaring voor recht heeft. Maar dat is dus helemaal niet aan de orde.

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. [...]

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. [...]

### **Artikel 381**

- 1. De in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting bestaat voorts niet, wanneer en voor zover het verpachte is gelegen in een geldend bestemmingsplan, waarbij daaraan een andere dan landbouwkundige bestemming is gegeven. Op verzoek van de verpachter verklaren burgemeester en wethouders schriftelijk, of in zulk een plan al dan niet een landbouwkundige bestemming aan het verpachte is gegeven.**
- 2. Evenmin bestaat de in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting, wanneer de verpachter overgaat tot vervreemding van het verpachte aan een derde en de grondkamer, op gezamenlijk verzoek van de verpachter en die derde, heeft vastgesteld, dat aannemelijk is, dat de derde het verpachte voor andere dan landbouwkundige doeleinden zal gebruiken of doen gebruiken.**
- 3. De in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting bestaat evenmin, voor zover het verpachte is gelegen in een gebied waarvoor een structuurplan of een regionaal structuurplan geldt, dan wel een ontwerp van een zodanig plan ter inzage is gelegd en de verpachter ingevolge het bepaalde in de artikelen 2, 6, 10–24 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten overgaat tot de vervreemding van het verpachte aan de gemeente.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het tweede lid in plaats van “artikel 378 lid 1” “artikel 378” stond.

### **Memorie van toelichting**

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd.

De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn. Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teelpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## **Verslag II**

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden». Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoeging in artikel 380 van de

bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derdekoper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkoopbaar zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 382**

**De verpachter is verplicht om, alvorens tot openbare verkoop van het verpachte wordt overgegaan, behoudens in geval van executoriale verkoop, de pachter ten minste een maand voor de verkoop bij exploit of aangetekende brief daarvan kennis te geven.**

Voorstel van Wet = eindtekst

## Memorie van toelichting

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd. De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn. Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teelpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## Verslag II

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden». Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoering in artikel 380 van de bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkoopt zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil

zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 383**

**Indien de verpachter in strijd heeft gehandeld met artikel 378 lid 1 of artikel 379 lid 3, kan de verkrijger van het verpachte onder bijzondere titel de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd.

De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn. Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden, Opmerking verdient nog dat het



voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teelpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## Verslag II

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden». Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoeging in artikel 380 van de bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkooprecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkoopt zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen

taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 384**

1. De pachter die van zijn recht van voorkeur gebruik heeft gemaakt en het uit dien hoofde verkregene binnen een periode van tien jaar na die verkrijging deels of geheel vervreemdt, is aan de verpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld in het tweede tot en met vierde lid.
2. De vergoeding bedraagt het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor het verkregene en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de verkrijging.
3. Indien de waarde in pachtvrije staat ten tijde van de vervreemding door de pachter lager is dan de waarde in pachtvrije staat ten tijde van de verkrijging, bedraagt in afwijking van het tweede lid de vergoeding het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor het verkregene en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de vervreemding.
4. De in het tweede en derde lid bedoelde vergoeding neemt telkens af met ééntiende deel voor elk jaar dat verstreken is gerekend van de verkrijging door de pachter af en vermindert voorts naar evenredigheid indien sprake is van vervreemding van een deel van het object.
5. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. indien de vervreemding plaatsvindt aan de echtgenoot of geregistreerde partner van de pachter, aan één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, aan één of meer van zijn pleegkinderen of aan één of meer van de medepachters, met dien verstande dat indien zij binnen de in het eerste lid bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in het eerste lid bedoelde vergoeding verschuldigd zijn;
  - b. indien de vervreemding plaatsvindt door één of meer van de bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de pachter of door één of meer van diens

pleegkinderen aan één of meer van hun bloedverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen, met dien verstande dat indien laatstgenoemden binnen de in het eerste lid bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in het eerste lid bedoelde vergoeding verschuldigd zijn.

6. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder vervreemding mede verstaan: elke overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkregene, waarvan moet worden aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien de in het eerste lid bedoelde vergoeding niet zou zijn verschuldigd.

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd.

De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn. Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen. In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5 Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teeltpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel

56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

## **Verslag II**

In het wetsvoorstel wordt een wijziging van het voorkeursrecht voorgesteld, waarbij de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid enkele vragen stellen. Het voorkeursrecht wordt zodanig gewijzigd, dat de verpachter niet langer de verplichting heeft de huidige pachter voorkeur te geven, in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. De leden willen van de regering graag een toelichting op het begrip «veilige» pachter: hoe wordt aan dit begrip invulling gegeven? Welke sancties anders dan een schadevergoeding achteraf kan de pachter eisen?

Nu voorgesteld wordt de regeling betreffende het voorkeursrecht te wijzigen, leggen de leden van de SGP-fractie de regering de vraag voor welke voor- en nadelen zij verbonden acht aan de introductie van een voorkeursrecht van de pachter, in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper.

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd om het begrip «veilige» verpachter nader toe te lichten. Zij hebben zowel gevraagd hoe aan dit begrip invulling is gegeven, als welke sancties, anders dan schadevergoeding, de pachter kan eisen.

Zoals in de memorie van toelichting onder Algemeen onder 2 is aangegeven (p. 6) is door de hiervoor vermelde zeven organisaties voorgesteld op de regeling van het voorkeursrecht een uitzondering toe te staan in die gevallen «dat de nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden». Op p. 8 van de memorie van toelichting is dit aldus samengevat dat het voorkeursrecht niet zou gelden in geval van vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Bij het verdere overleg is gesproken over de wijze waarop aan deze wens vorm dient te worden gegeven. Dat is gebeurd door de invoeging in artikel 380 van de bepaling onder f. Een «veilige»verpachter is derhalve een verpachter die bereid is gevonden vóór de vervreemding aan hem schriftelijk aan de pachter te verklaren afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond («dringend nodig hebben voor eigen gebruik»). De sanctie op niet nakoming van deze bepaling is dat een opzegging die door de nieuwe verpachter wordt gegrond op artikel 370 lid 1 onder b niet geldig is. Indien de oorspronkelijke verpachter in strijd heeft gehandeld met de artikelen 378 lid 1 of 379 lid 3, omdat hij tot vervreemding is overgegaan zonder dat de nieuwe verpachter aan de eis van artikel 380 lid 1 onder f heeft voldaan, kan de nieuwe verpachter de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd (artikel 383).

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd welke voor- en nadelen zijn verbonden aan de introductie van een voorkeursrecht van de pachter in die zin dat hij het recht krijgt het gepachte te verwerven tegen dezelfde koopprijs als de betreffende derde koper. Bij artikel 389 is dezelfde kwestie aan de orde gesteld door de leden van de ChristenUnie.

In het voorontwerp, waartegen de zeven organisaties bezwaar hebben gemaakt, was voor het voorkeursrecht een stelsel opgenomen als door deze leden aan de orde gesteld. Een dergelijk stelsel lijkt redelijk. De prijs die de derde zal willen betalen is in beginsel de waarde in verpachte staat: de pachtovereenkomst vervalt immers niet door de overdracht aan de koper. Vraagt de verpachter een hogere prijs dan de waarde in verpachte staat dan zal derhalve het verpachte onverkooptbaar zijn. Het stelsel leidt voorts tot vereenvoudiging, nu geen taxatie door de grondkamer meer behoeft te worden gevraagd en de daarmee samenhangende bepalingen kunnen vervallen.

Van de zijde van de zeven organisaties is evenwel naar voren gebracht dat dit stelsel ook aanzienlijke nadelen heeft, omdat het fraudegevoelig is. Een kwaadwillende verpachter kan immers in samenwerking met de derde de regeling ontduiken. De verpachter kan van de derde een prijs vragen die zo hoog is dat de pachter wel moet weigeren tot koop over te gaan. Vervolgens kan de verpachter het verpachte voor dezelfde hoge prijs aan de derde verkopen en overdragen, waarna in een later stadium een tevoren afgesproken verrekening plaats vindt, die zich aan het zicht van de pachter onttrekt. Het doel van een dergelijke handelwijze zal kunnen zijn de grond vrij te krijgen voor speculatieve doeleinden, als ook om de derde in staat te stellen de pachtovereenkomst te beëindigen op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 370 lid 1 onder b, en zo de grond vrij te krijgen voor zichzelf. Een dergelijke ontduiking is alleen te voorkomen door een toetsing van de koopprijs door de grondkamer of door de rechter.

Dergelijke bezwaren hebben de organisaties geleid tot het voorstel de huidige regeling in beginsel te handhaven maar een uitzondering op te nemen voor vervreemding aan een «veilige» verpachter, dat wil zeggen een verpachter die afstand doet van het recht de pachtovereenkomst op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond op te zeggen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### *AFDELING 12 BIJZONDERE PACHTOVEREENKOMSTEN*

#### **Memorie van toelichting**

In deze afdeling zijn de bepalingen betreffende bijzondere pachtovereenkomsten samengebracht, die thans over de hele Pachtwet zijn verspreid. Men zie de artikelen 4a, 19a, 58, 62–64, 69, 70 en 70a–70g van die wet. Bovendien zijn soms in één artikel meer uiteenlopende pachtvormen geregeld, die weinig met elkaar te maken hebben. In de thans voorgestelde afdeling zijn de betreffende bepalingen alle terug te vinden, maar overzichtelijkheidshalve verdeeld over afzonderlijke paragrafen per bijzondere pachtvorm.

#### *Paragraaf 1 Verpachting door openbare lichamen*

#### **Artikel 385**

**Indien het Rijk, een provincie, een gemeente, een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, een waterschap, een veenschap of een veenpolder aan hun in eigendom toebehorende hoeven of los land een bestemming heeft gegeven voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van openbaar nut, kunnen zij aan de grondkamer verzoeken goed te keuren, dat bij verpachting van zulke hoeven of zodanig los land in de overeenkomst een of meer van de volgende bedingen zullen worden opgenomen:**

- a. dat de overeenkomst in afwijking van het bepaalde in artikel 325 lid 1, tweede zin, geldt voor de overeengekomen tijd;
- b. dat de verlenging niet zal plaats hebben, indien en voorzover de verpachter bij exploit of aangetekend schrijven uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de termijn waarvoor de pachtovereenkomst is aangegaan de overeenkomst heeft opgezegd op de grond, dat de verlenging met de bestemming van het verpachte onverenigbaar is;

- c. dat de pachter niet bevoegd zal zijn aan de grondkamer machtiging te vragen bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte te veranderen;
- d. dat de overeenkomst door de verpachter te allen tijde kan worden beëindigd, indien en voorzover de bestemming de beëindiging naar zijn oordeel noodzakelijk maakt.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepalingen nemen de regeling van de artikelen 62-64 Pachtwet over.

Artikel 385 onder b is aangepast aan de opzeggingsregeling van de artikelen 369 en volgende.

### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

De leden van de fractie van de ChristenUnie zijn benieuwd naar de reden waarom ervoor gekozen is om artikel 385 en 387 te handhaven. Welke reden is er om overheden en rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen nog anders te behandelen dan andere verpachters?

De artikelen 385 tot en met 387 doen de leden van de fractie van de SGP de vraag stellen wat nog de ratio in deze tijd is voor een bijzondere regeling voor verpachting door openbare lichamen.

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuurrezervaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd welke redenen er zijn om de artikelen 385 en 387 betreffende verpachting door openbare lichamen te handhaven. De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd wat in deze tijd nog de ratio is van een bijzondere regeling op dit punt.

Aan de betreffende bepalingen is onverminderd behoefte. Zij zien op het geval dat een openbaar lichaam aan een aan dit lichaam in eigendom toebehorende hoeve of los land een bestemming heeft gegeven voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden van openbaar nut. Die situatie doet zich regelmatig voor, wanneer voor werken van openbaar nut tot onteigening moet worden overgegaan. Indien het openbaar lichaam door middel van onteigening of door een minnelijke aankoop ter voorkoming van onteigening de eigendom van de betreffende landbouwgrond heeft verkregen, dient in afwachting van de aanleg van het werk van openbaar nut een tijdelijke verpachting niet uitgesloten te zijn. Om te bereiken dat een dergelijke tijdelijke verpachting, afgestemd op de verwachting op welk tijdstip de grond voor de aanleg van het werk ter beschikking moet zijn, is een regeling als de onderhavige vereist. Deze diende derhalve in het wetsvoorstel ter worden gehandhaafd.

## Handelingen II

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Dan kom ik bij een vierde vraag in dit verband die wij reeds in het verslag aan de orde stelden. De artikelen 385 en 387 voorzien opnieuw in een bijzondere regeling voor verpachting door openbare lichamen. Het antwoord motiveert deze keuze weliswaar, maar ook hier is het de vraag of er wel behoefte bestaat aan een bijzondere regeling, gezien de ruimere mogelijkheden van eenmalige kortdurende pacht die het voorstel nu juist opent. [...]

Minister **Veerman** [...] De heer Van der Vlies heeft ook nog een vraag gesteld over verpachting door openbare lichamen. Afgezien van technische aanpassingen is de regeling daarvoor ongewijzigd overgenomen. Hij vroeg of deze voorziening wel nodig is. Ze is nodig, want het komt in de praktijk met regelmaat voor dat overheden via aankoop of onteigening het eigendom verwerven van een hoeve of van land waarvan de bestemming uiteindelijk buiten de landbouw ligt, bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen of bedrijfsterreinen. Realisering van die uiteindelijke bestemming kan vaak nog wel een poosje op zich laten wachten, bijvoorbeeld omdat er eerst nog andere gronden moeten worden verworven om een complex te laten ontstaan waarmee de plannen kunnen worden gerealiseerd. In afwachting van de realisatie van het totaal moet een tijdelijke verpachting mogelijk blijven, want anders zou de grond onbenut blijven. De

regeling van verpachting door openbare lichamen is daar nu juist op gericht.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Wat is dan de toegevoegde waarde van de regeling die u meeneemt in de nieuwe wet, ten opzichte van de mogelijkheden van kortlopende pacht die er al zijn? Daar kun je het toch ook mee invullen, als het ter overbrugging van een zekere periode is?

Minister **Veerman**: Dat zou betekenen dat de bestaande pachtovereenkomst moet worden opgebroken om een nieuwe tot stand te brengen. Mijn antwoord gaat ervan uit dat de pachtovereenkomst doorgaat, bijvoorbeeld in het geval van een boer die weet dat over drie jaar zijn grond een andere bestemming krijgt. Hij krijgt de gelegenheid om het voorlopig met een pachtcontract nog te continueren, wetende dat het een einde neemt. Er moet dan de mogelijkheid zijn om het tussentijds te beëindigen vanwege de bestemmingsverandering. Je zou ook kunnen zeggen dat op het moment dat dit duidelijk wordt, er maar een kortlopend pachtcontract gesloten moet worden. Dat zou ook kunnen, maar logischer is om dan af te spreken dat het lopende pachtcontract wordt beëindigd op het moment dat de bestemmingswijziging wordt geëffectueerd. [...]

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

#### **Artikel 386**

**De grondkamer onderzoekt uitsluitend of de bestemming het beding redelijkerwijs noodzakelijk kan maken. Zij treedt niet in een beoordeling dezer bestemming.**

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

Deze bepalingen nemen de regeling van de artikelen 62-64 Pachtwet over.

Artikel 385 onder b is aangepast aan de opzeggingsregeling van de artikelen 369 en volgende.

#### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

De leden van de fractie van de ChristenUnie zijn benieuwd naar de reden waarom ervoor gekozen is om artikel 385 en 387 te handhaven. Welke reden is er om overheden en rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen nog anders te behandelen dan andere verpachters?

De artikelen 385 tot en met 387 doen de leden van de fractie van de SGP de vraag stellen wat nog de ratio in deze tijd is voor een bijzondere regeling voor verpachting door openbare lichamen.

#### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.



De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 387**

- 1. In geval de pachtovereenkomst niet wordt verlengd op grond van het beding, genoemd in artikel 385 onder b, heeft de pachter geen recht op schadeloosstelling.**
- 2. In geval van beëindiging op grond van het beding, genoemd in artikel 385, onder d, heeft de pachter recht op schadeloosstelling over de tijd, welke hij bij niet-**

**beëindiging ingevolge de pachtovereenkomst nog op het gepachte had kunnen blijven.**

- 3. Bij gedeeltelijke beëindiging is de pachter bevoegd de pachtovereenkomst ook voor het overige te beëindigen. Hij geeft hiervan bij aangetekende brief kennis aan de verpachter binnen een maand na de beëindiging, bedoeld in artikel 385 onder d.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Deze bepalingen nemen de regeling van de artikelen 62-64 Pachtwet over.

Artikel 385 onder b is aangepast aan de opzeggingsregeling van de artikelen 369 en volgende.

### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

De leden van de fractie van de ChristenUnie zijn benieuwd naar de reden waarom ervoor gekozen is om artikel 385 en 387 te handhaven. Welke reden is er om overheden en rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen nog anders te behandelen dan andere verpachters?

De artikelen 385 tot en met 387 doen de leden van de fractie van de SGP de vraag stellen wat nog de ratio in deze tijd is voor een bijzondere regeling voor verpachting door openbare lichamen.

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd welke redenen er zijn om de artikelen 385 en 387 betreffende verpachting door openbare lichamen te handhaven. De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd wat in deze tijd nog de ratio is van een bijzondere regeling op dit punt.

Aan de betreffende bepalingen is onverminderd behoefte. Zij zien op het geval dat een openbaar lichaam aan een aan dit lichaam in eigendom toebehorende hoeve of los land een bestemming heeft gegeven voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van openbaar nut. Die situatie doet zich regelmatig voor, wanneer voor werken van openbaar nut tot onteigening moet worden overgegaan. Indien het openbaar lichaam door middel van onteigening of door een minnelijke aankoop ter voorkoming van onteigening de eigendom van de betreffende landbouwgrond heeft verkregen, dient in afwachting van de aanleg van het werk van openbaar nut een tijdelijke verpachting niet uitgesloten te zijn. Om te bereiken dat een dergelijke tijdelijke verpachting, afgestemd op de verwachting op welk tijdstip de grond voor de aanleg van het werk ter beschikking moet zijn, is een regeling als de onderhavige vereist. Deze diende derhalve in het wetsvoorstel ter worden gehandhaafd.

## Handelingen II

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Dan kom ik bij een vierde vraag in dit verband die wij reeds in het verslag aan de orde stelden. De artikelen 385 en 387 voorzien opnieuw in een bijzondere regeling voor verpachting door openbare lichamen. Het antwoord motiveert deze keuze weliswaar, maar ook hier is het de vraag of er wel behoefte bestaat aan een bijzondere regeling, gezien de ruimere mogelijkheden van eenmalige kortdurende pacht die het voorstel nu juist opent. [...]

Minister **Veerman** [...] De heer Van der Vlies heeft ook nog een vraag gesteld over verpachting door openbare lichamen. Afgezien van technische aanpassingen is de regeling daarvoor ongewijzigd overgenomen. Hij vroeg of deze voorziening wel nodig is. Ze is nodig, want het komt in de praktijk met regelmaat voor dat overheden via aankoop of onteigening het eigendom verwerven van een hoeve of van land waarvan de bestemming uiteindelijk buiten de landbouw ligt, bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen of bedrijfsterreinen. Realisering van die uiteindelijke bestemming kan vaak nog wel een poosje op zich laten wachten, bijvoorbeeld omdat er eerst nog andere gronden moeten worden verworven om een complex te

laten ontstaan waarmee de plannen kunnen worden gerealiseerd. In afwachting van de realisatie van het totaal moet een tijdelijke verpachting mogelijk blijven, want anders zou de grond onbenut blijven. De regeling van verpachting door openbare lichamen is daar nu juist op gericht.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Wat is dan de toegevoegde waarde van de regeling die u meeneemt in de nieuwe wet, ten opzichte van de mogelijkheden van kortlopende pacht die er al zijn? Daar kun je het toch ook mee invullen, als het ter overbrugging van een zekere periode is?

Minister **Veerman**: Dat zou betekenen dat de bestaande pachtovereenkomst moet worden opgebroken om een nieuwe tot stand te brengen. Mijn antwoord gaat ervan uit dat de pachtovereenkomst doorgaat, bijvoorbeeld in het geval van een boer die weet dat over drie jaar zijn grond een andere bestemming krijgt. Hij krijgt de gelegenheid om het voorlopig met een pachtcontract nog te continueren, wetende dat het een einde neemt. Er moet dan de mogelijkheid zijn om het tussentijds te beëindigen vanwege de bestemmingsverandering. Je zou ook kunnen zeggen dat op het moment dat dit duidelijk wordt, er maar een kortlopend pachtcontract gesloten moet worden. Dat zou ook kunnen, maar logischer is om dan af te spreken dat het lopende pachtcontract wordt beëindigd op het moment dat de bestemmingswijziging wordt geëffectueerd. [...]

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

#### *Paragraaf 2 Verpachting binnen reservaten*

#### **Artikel 388**

**In deze paragraaf wordt verstaan onder «reservaat» een gebied waar de eigendom dan wel de erfpacht van landbouwgronden door de Staat, een publiekrechtelijke rechtspersoon of een bij koninklijk besluit aangewezen particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie is verworven en waar een beheer gevoerd kan worden gericht op doeleinden van natuur- en landschapsbehoud anders dan door middel van een daartoe te sluiten overeenkomst betreffende het richten van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven op doeleinden van natuur- en landschapsbehoud.**

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

#### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafspraken, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is het mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegensprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegensprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractafspraken geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

## Artikel 389

1. In een pachtovereenkomst met betrekking tot een hoeve of los land gelegen in een reservaat, kunnen een of meer verplichtingen worden opgenomen welke ten doel hebben de opzet en de bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap.
2. Niet als buitensporige verplichtingen als bedoeld in artikel 319, eerste lid, onderdeel b, worden die verplichtingen aangemerkt:
  - a. die deel uitmaken van een pachtovereenkomst gesloten met betrekking tot door de Staat of een bij koninklijk besluit aangewezen particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie in eigendom dan wel erfpacht verworven percelen, gelegen in een reservaat,
  - b. die gewent zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap en
  - c. waarvoor bij de overeenkomst een vergoeding wordt bedongen.

Voorstel van Wet = eindtekst

## Memorie van toelichting

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

## Verslag II

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafsprake, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewent zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald

dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 390**

**Indien toepassing is gegeven aan artikel 389 geldt, in afwijking in zoverre van het bepaalde in artikel 325, de pachtovereenkomst voor zowel een hoeve als los land voor de duur van zes jaren.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet

overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

## **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafspraken, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

## **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is het mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur



en of dan een contractafspraken geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 391**

- 1. Indien toepassing is gegeven aan artikel 389 wordt de pachtovereenkomst in afwijking van artikel 325 telkens met zes jaren verlengd.**
- 2. De rechter kan de in artikel 370 bedoelde vordering, behalve op de daar bedoelde gronden, ook toewijzen op de grond dat de verpachter met betrekking tot de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap een zodanig beheer wil voeren dat verdere verpachting hiermee niet in overeenstemming is. Bij alle toewijzingsgronden houdt hij rekening met de billijkheid in verband met de bijzondere aard van de pachtovereenkomst.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid in plaats van “325” “326” stond.

### **Memorie van toelichting**

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafspraken, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pacht prijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pacht prijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pacht prijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 391 lid 1 wordt “326” vervangen door: 325.

## Artikel 392

**De grondkamer herziet de in het eerste lid van artikel 326 bedoelde bepalingen van de pachtovereenkomst, indien dit gewenst is met het oog op de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### Memorie van toelichting

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

### Verslag II

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

### Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuurrezervaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Artikel 393**

- 1. De vergoeding die ingevolge artikel 389 lid 2 onder c is bedongen, wordt niet aangemerkt als pachtprijs.**
- 2. De vergoeding kan niet meer bedragen dan de pachtprijs zoals opgenomen in een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst.**
- 3. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het tweede lid in plaats van “door de grondkamer” “... door de grondkamer” stond.

### **Memorie van toelichting**

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

## Verslag II

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

Dit artikel stelt dat de vergoeding voor instandhouding of ontwikkeling van natuur en landschap niet meer kan bedragen dan de pachtprijs zoals opgenomen in een door de grondkamer goedgekeurde pacht-overeenkomst.

De leden van de fractie van de VVD vragen of u kunt aangeven waarom deze compensatie niet meer mag bedragen? Kan dit nog problemen opleveren, zoals het niet kostendekkend zijn van bepaalde activiteiten omdat de pachtprijs onder de kosten van natuur of landschapsonderhoud ligt. Bent u met de leden van de fractie van de VVD van mening dat de beheerder, dus de uitvoerder van het natuur onderhoud, de echte, vastgestelde vergoeding dient te ontvangen (SN/SAN)? De leden van de fractie van de LPF vragen of de regering kan aangeven hoe het zit met de pachtprijs in relatie tot de SAN-vergoedingen? Er zou sprake van zijn dat deze vergoeding voor de pachter nooit hoger mag/kan zijn dan de pachtprijs. Is dat zo?

Met het oog op het voorgestelde in artikel 393 vragen de leden van de fractie van de SGP wat nog de zin van deze bepaling is nu blijktbaar alle betrokkenen van mening zijn dat bij verpachting binnen reservaten de beheersvergoeding hoger moet kunnen zijn dan de eigenlijke pachtprijs.

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuurrezervaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de

zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

Bij de artikelen 385-398 is reeds op bij dit artikel gestelde vragen van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP ingegaan.

## Handelingen II

Minister **Donner** [...] Het volgende merk ik op in aanvulling op de reactie van de minister van Landbouw op de opmerkingen van de heer Waalkens die hebben geleid tot het amendement op stuk nr. 15. Nog los van de vraag naar de wenselijkheid ervan uit het oogpunt van beleid, moet ik erop wijzen dat de terminologie "maatschappelijke functies in het kader van de verbreding van landbouw" van zodanige aard is dat deze niet hanteerbaar kan zijn in een systeem waarbij de pacht dwingend recht omvat. Dat veronderstelt immers dat het toepassingsbereik van de bepalingen duidelijk afgebakend moet zijn. Dat is het bij de pacht voor agrarische bestemming en dat is het ook bij het natuurrecht, maar de formulering "verbreding van landbouw" biedt die duidelijkheid niet. Uiteraard is het altijd mogelijk dat in de toekomst een duidelijk afgebakende praktijk ontstaat waarbij voor de bescherming van degene die de activiteit ontwikkelt, gelijke overwegingen gelden als bij de landbouw, maar op dat moment zal de wetgever die keuze moeten maken. De logica van de pacht is uiteraard gelegen in de aard van de landbouw, in de lange tijd die nodig is om landbouwgronden tot ontwikkeling te brengen en de rechtvaardigheid om bescherming te bieden aan degene die dat heeft gedaan. Dat is de oorsprong van het pachtrecht. De vraag is of voor ieder van de functies in het kader van de verbreding van de landbouw diezelfde overwegingen gelden.

Zolang het karakter van de onderneming agrarisch blijft – een zorgboerderij blijft bijvoorbeeld een boerderij, maar verleent ook zorg – blijft de pacht daarop van toepassing vanwege het agrarische karakter van de boerderij. De zorg is dan enkel een functie die in het kader daarvan wordt geregeld. Zou het een pretpark worden, ook al is dat op landbouwgrond, dan is er geen reden om dezelfde bescherming van de pacht te geven. Ik zeg uitsluitend uit overwegingen van juridische aard dat een terrein afgebakend moet worden als het gaat om dwingendrechtelijke bepalingen.

De heer **Waalkens** (PvdA): Wij hebben gezocht naar terminologie die aansluit bij onze wens om de grondslag en de geest van de wet iets te verbreden. De minister zegt dat de genoemde terminologie in de wetgeving onvoldoende zekerheid biedt. Wij zullen eens moeten bekijken of wij dat op een andere manier vorm kunnen geven. Ik hecht er erg aan om de verbreding niet uit te sluiten. Dat was de bedoeling van onze interventie.

Minister **Donner**: De wet sluit die niet uit. Die is nu ook al mogelijk voor de natuurpacht. Uitbreiding daarmee is mogelijk op het moment dat wij een duidelijk afgebakende activiteit voor ogen hebben waarop

dezelfde motieven van toepassing zijn. Dan is het op ieder moment mogelijk om het eronder te brengen, maar dat zal de wetgever dan moeten beslissen. Nu staat mij voor ogen dat een activiteit "automatisch kan aanslibben". Dat is te onbepaald en zal in rechte tot eindeloze geschillen aanleiding geven: past dit nog wel in het natuurlijk karakter of niet en hoe moet de afbakening dan plaatsvinden?

De heer **Waalkens** (PvdA): Als wij kunnen komen tot een terminologie om datgene wat wij beogen, te laten neerslaan in een amendement, bent u daar dan ontvankelijk voor?

Minister **Donner**: Ik ben op ieder moment bereid mee te werken aan een amendement, als duidelijk is welke concrete activiteiten u voor ogen hebt. De primaire beleidsoverweging is dat voor die activiteiten dezelfde argumenten gelden om dit te beschermen. De motieven voor pacht en voor de pachtbescherming zijn dat er een langdurige investering moet worden gepleegd om de waarde van de grond tot ontwikkeling te brengen die dan ook beschermd moet worden en niet na de investering moet toevallen aan de verpachter. De pacht blijft primair berusten op het agrarisch karakter. Het agrarisch bedrijf blijft overeind als basis voor de pacht, zolang het gaat om een verbreding van activiteiten binnen het kader van een agrarisch bedrijf. Praktisch komt het op hetzelfde neer. [...]

De **voorzitter**: Ik deel mede dat het lid Waalkens het amendement op stuk nr. 15 intrekt.

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

#### **Amendement van het lid Waalkens**

In artikel 393 vervallen het eerste en tweede lid alsmede de aanduiding «3.» voor het derde lid.

#### **Toelichting**

Pacht is een essentieel instrument in de financiering en continuïteit van grondgebruik op het platteland. De aanpassing van het pachtstelsel moet dan ook aansluiten bij veranderingen binnen en buiten de agrarische sector. Het voorliggende voorstel houdt onterecht geen rekening met de verbreding van activiteiten op het platteland.

Dit amendement maakt het mogelijk dat in de pachtovereenkomst afspraken worden vastgelegd over gebruik van grond in het kader van de verbreding van de landbouw, waaronder recreatie, natuurbeheer en zorg, waarvoor in de pachtovereenkomst een vergoeding kan worden vastgesteld in de vorm van negatieve pacht.

Waalkens

#### **Artikel 394**

1. **De pachter of de verpachter kan aan de grondkamer verzoeken de vergoeding bedoeld in artikel 389 lid 2 onder c te herzien**
  - a. voor het verstrijken van een pachtperiode van drie jaren;
  - b. binnen een tijdvak van een jaar na inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 393 lid 3.
2. **De grondkamer herzielt de vergoeding, indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.**
3. **Indien het verzoek met toepassing van het eerste lid, onder a, is ingediend, gaat de herziening van de vergoeding door de grondkamer in met ingang van de nieuwe driejarige pachtperiode.**

4. **Indien het verzoek met toepassing van het eerste lid, onder b, is ingediend, gaat de herziening van de vergoeding door de grondkamer in met ingang van het pachtjaar volgende op het tijdstip waarop de herziening van de regelen, bedoeld in artikel 393 lid 3, in werking is getreden.**
5. **Zijn de regelen, bedoeld in artikel 393 lid 3, herzien na het tijdstip waarop de grondkamer heeft beslist, dan beslist de Centrale Grondkamer met inachtneming van deze regelen, indien een der partijen dit verzoekt.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

In deze artikelen worden de artikelen 70a-70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367-372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafspraken, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening



mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### *Paragraaf 3 Pacht van geringe oppervlakten*

#### **Artikel 395**

1. De artikelen 313 lid 2, 317-329, 332, 333, 348 leden 2-4, 350, 363, 364 en 366-384 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land dat niet groter is dan één hectare.
2. De grondkamer is bevoegd hetzij voor haar gehele ressort, hetzij voor een gedeelte daarvan, bij besluit voor een bepaalde tak van bodemcultuur de in het vorige lid genoemde oppervlakte te verlagen, doch niet tot minder dan 50 are. De besluiten van de grondkamer worden in de Nederlandse Staatscourant bekendgemaakt.
3. Dit besluit behoeft de goedkeuring van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.
4. Overeenkomsten, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan welke tot gevolg hebben dat door de ene partij aan de andere partij, – daaronder begrepen natuurlijke of rechtspersonen die in een samenwerkingsverband een landbouwbedrijf uitoefenen – tegen voldoening van een tegenprestatie los land in gebruik wordt gegeven ter uitoefening van de landbouw, gelden voor de toepassing van dit artikel als één overeenkomst. Voor de toepassing van dit artikel worden mede als één overeenkomst in aanmerking genomen die overeenkomsten waarvan op grond van

**feiten en omstandigheden moet worden aangenomen dat zij niet of voor een andere oppervlakte gesloten zouden zijn indien de oppervlaktegrenzen als bedoeld in dit artikel niet zouden zijn gesteld.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid 1) niet was opgenomen “, 363, 364” en 2) in plaats van “niet van toepassing” “niet toepassing” stond.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel neemt de bepaling van artikel 58 Pachtwet over.

### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar

ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## Handelingen II

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### Reparatiewet

In artikel 395 wordt in lid 1 na “350” ingevoegd “,363, 364” en wordt “niet toepassing” vervangen door: niet van toepassing.

#### *Paragraaf 4 Teelpacht en geliberaliseerde pacht*

### Artikel 396

1. De artikelen 313 lid 2, 318–325, 327, 328, 332, 333, 363, 364, 366–374 en 378–384 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:
  - a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald;
  - b. die zijn aangegaan voor één- of tweejarige teelten voor de duur van ten hoogste één onderscheidenlijk twee jaar;
  - c. die zijn aangegaan voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, en
  - d. waarbij overigens is voldaan aan het bepaalde in het tweede en derde lid.
2. De pachtovereenkomst als bedoeld in het eerste lid wordt door een der partijen ter registratie aan de grondkamer gezonden.
3. De inzending ter registratie dient binnen twee maanden nadat de pachtovereenkomst is aangegaan te hebben plaatsgevonden. De inzending geschiedt met toepassing van de in de Uitvoeringswet grondkamers voorgeschreven formaliteiten voor een verzoek tot goedkeuring van een pachtovereenkomst en wordt gericht tot de grondkamer die ter zake van een zodanig verzoek bevoegd is. De secretaris van de grondkamer doet ieder der partijen mededeling van een registratie.
4. Indien de verpachter ten behoeve van een onderverpachting overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid de in artikel 355 bedoelde toestemming niet verleent, kan de pachter de grondkamer machtiging vragen tot de gewenste onderverpachting over te gaan. De grondkamer verleent deze machtiging, wanneer door de onderverpachting het algemeen landbouwbelang gediend wordt en geen redelijk belang van de verpachter zich daartegen verzet. De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen en kan daarbij op verzoek van de verpachter de tegenprestatie in afwijking van de regelen als bedoeld in artikel 327 lid

## **1 herzien, indien de bij de onderverpachting overeengekomen tegenprestatie daartoe aanleiding geeft.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid niet was opgenomen “327, 328,”.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel neemt de regeling over van artikel 70f leden 1-4. De tweede zin van lid 3 is vervangen door twee zinnen die hetzelfde duidelijker uitdrukken. De huidige verwijzingen naar de artikelen 88, 92 en 103 Pachtwet leiden immers tot hetzelfde resultaat.

### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar

ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## **Handelingen II**

De artikelen 381 tot en met 396 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 396 wordt in de aanhef van lid 1 na “318-325,” ingevoegd: 327, 328,.

### **Artikel 397**

1. **De bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:**
  - a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald en
  - b. die zijn aangegaan voor een duur van zes jaren of korter.
2. **De bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder c en d, 325, 363 tot en met 374 en 378 tot en met 384 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:**
  - a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald en
  - b. die zijn aangegaan voor een duur langer dan zes jaren.
3. **De grondkamer maakt van haar in artikel 320 bedoelde bevoegdheid tot wijziging van de pachtovereenkomst slechts gebruik, indien daardoor sprake blijft van een pachtovereenkomst als bedoeld in het eerste lid.**
4. **Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat op de pachtovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid tevens de artikelen 319 lid 1 onder a, 327, 328, 332, 333, 399a en 399c lid 1 van toepassing zijn. De algemene maatregel van bestuur treedt niet eerder in werking dan acht weken na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin hij is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld mededeling gedaan aan beide kamers der Staten-Generaal.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat 1) in het eerste lid in plaats van “399a” “400” stond en in plaats van “402” “399c” stond, 2) in het tweede lid na ‘artikelen’ is ingevoegd “313 lid 2,” 3) in het vierde lid de woorden “en tweede” en “329,” zijn geschrapt, 3) in het vierde lid in plaats van “399a” “400” stond en in plaats van “402” “399c” stond.

## Memorie van toelichting

1. Dit artikel is het resultaat van het overleg met de praktijk, dat hiervoor onder Algemeen sub 2 is besproken.

Het in het artikel neergelegde stelsel bouwt voort op het bepaalde in het huidige artikel 70f leden 5 tot en met 10 Pachtwet, waarin een aantal belangrijke bepalingen betreffende de reguliere pacht (pachtprijs, bescherming van de pachter ter zake van de continuïteit van de overeenkomst, voorkeursrecht) buiten toepassing wordt verklaard. Het onderhavige artikel 397 wijkt daarvan in verschillende opzichten af.

In de eerste plaats geldt niet langer de in artikel 70f lid 6 gestelde eis dat de hier bedoelde pachtovereenkomsten door een zelfde verpachter ter zake van hetzelfde los land kunnen worden aangegaan voor een aaneengesloten periode die ten hoogste twaalf jaren mag bedragen. Deze bepaling sluit uit dat van het liberale regime van artikel 70f leden 5 tot en met 10 door de verpachter voor een aaneengesloten periode van langer dan twaalf jaren gebruik kan worden gemaakt. Deze beperking doet af aan de flexibiliteit die met de onderhavige figuur is bedoeld. Wordt de termijn ter zake van het betrokken los land overschreden, dan brengt dit mee dat op de overeenkomst de bepalingen voor de reguliere pacht onverkort van toepassing zijn, zowel voor wat betreft de pachtprijs als voor wat betreft de bescherming van de pachter ter zake van de continuïteit van de overeenkomst en het voorkeursrecht.

2. Het thans voorgestelde stelsel brengt voor wat betreft de duur van de overeenkomst een tweedeling aan. Het eerste lid betreft overeenkomsten betreffende los land, aangegaan voor een periode van zes jaren of korter. Op deze overeenkomsten is – kort gezegd – hetzelfde regime van toepassing als op de overeenkomsten voor een aaneengesloten periode van ten hoogste twaalf jaren bedoeld in het huidige artikel 70f lid 5 en volgende. Voor deze overeenkomsten geldt derhalve dezelfde mate van contractsvrijheid als in artikel 70f lid 5 en volgende, ook voor wat betreft de pachtprijs. Na het verstrijken van de termijn waarvoor de overeenkomst is aangegaan, zijn partijen bovendien vrij ter zake van het betrokken los land een nieuwe overeenkomst als bedoeld in het eerste lid te sluiten. De regeling van het eerste lid is dan ook op de tweede overeenkomst van toepassing, ook als beide overeenkomsten de termijn van zes jaren overschrijden. Iedere overeenkomst eindigt op het tijdstip dat de termijn waarvoor zij is gesloten, is verstreken. De eventuele overeenkomst is derhalve een nieuwe overeenkomst, ter zake waarvan partijen opnieuw vrij zijn de inhoud te bepalen, uiteraard behoudens de goedkeuring door de grondkamer, voorgeschreven in artikel 318 en volgende.

Het tweede lid betreft overeenkomsten betreffende los land, aangegaan voor een tijd langer dan zes jaren. Op een dergelijke overeenkomst zijn de bepalingen betreffende de pachtprijsbeheersing wel van toepassing. Buiten toepassing worden immers slechts verklaard de bepalingen betreffende continuïteit van de overeenkomst en betreffende het voorkeursrecht en niet ook de artikelen 319 lid 1 onder a en 327 tot en met 329, 332, 333 en 400. Voor dergelijke overeenkomsten is geen maximum termijn opgenomen. Wel dienen zij voor bepaalde tijd te zijn aangegaan. Doordat voor deze langdurige overeenkomsten het dwingende pachtprijsregime blijft gelden, wordt een belangrijk bezwaar tegen de lange duur weggenomen. Het dwingende pachtprijsregime bevat immers een regeling die een tijdige aanpassing van de pachtprijs gedurende de looptijd van de overeenkomst mogelijk maakt.

3. De regeling brengt mee dat het regime voor de overeenkomsten van de leden 1 en 2 in belangrijke mate is overgelaten aan de contractsvrijheid. Zo kan worden overeengekomen dat de overeenkomst, al of niet op bepaalde gronden, opgezegd kan worden of dat de pachter wel een voorkeursrecht in enigerlei vorm zal toekomen. Bij langdurige pachtovereenkomsten kan zich uiteraard het geval voordoen van onvoorziene omstandigheden. Op grond van artikel 6:258 BW kan dan, zonodig, ontbinding van de overeenkomst worden gevorderd. Daarbij moet worden bedacht dat herziening van bedingen als bedoeld in artikel 326 bij de overeenkomsten bedoeld in artikel 397 niet aan de orde kan komen, nu bij deze overeenkomsten geen sprake kan zijn van de in artikel 326 bedoelde pachttermijn. Een redelijke uitleg brengt in deze omstandigheden mee dat ook artikel 326 lid 4 hier geen beletsel kan vormen om de overeenkomst zonodig ten einde ontbinding te voorkomen, aan de nieuwe omstandigheden aan te passen, zolang het tenminste niet

de pachtprijs betreft, die immers krachtens de artikelen 327 e.v. al voor aanpassing vatbaar is en waarvoor dan ook artikel 335 geldt.

4. In de opsomming van niet toepasselijke artikelen in de leden 1 en 2 is wel artikel 325 vermeld, maar niet ook artikel 322, hoewel dit naar artikel 325 verwijst. Het spreekt vanzelf dat artikel 322 slechts van toepassing, voor zover dat met de uitsluiting van artikel 325 te verenigen is. Met name het eerste zinsdeel van artikel 322 lid 1 geldt ook voor de onderhavige pachtvormen. Deze uitleg stemt overeen met die van het huidige artikel 70 f lid 5 Pachtwet. Het daar niet uitgesloten artikel 9 is toepasselijk, voor zover de buitentoepassingverklaring van artikel 12, waarnaar artikel 9 verwijst, zulks toelaat.

5. Voordat een pachtovereenkomst als bedoeld in de leden 1 en 2 afloopt, zullen partijen zich ieder moeten beraden of zij met dezelfde wederpartij een nieuw pachtcontract ter zake van het los land willen sluiten, zodat het gebruik daarvan door de pachter kan worden voortgezet. De eisen van redelijkheid en billijkheid, bedoeld in artikel 6:248 BW, brengen mee dat zij elkaar dan tijdig over hun eventuele voornemens inlichten, zodat voor pachter en verpachter voldoende tijd overblijft om hetzij een andere wederpartij te zoeken, hetzij te onderhandelen over een nieuwe pachtovereenkomst waarbij het gebruik van het land door de pachter wordt voortgezet.

6. De leden 3 en 4 komen overeen met artikel 70f leden 9 en 10 Pachtwet. Hetgeen daar is bepaald behoort hier ook te gelden.

Artikel 70f lid 7 is niet overgenomen. Dat lid houdt verband met de onder het huidige recht bestaande noodzaak door middel van een kadastrale kaart te doen vaststaan op welk stuk los land de overeenkomst betrekking heeft, zulks in verband met de eis dat de verpachter ter zake van hetzelfde stuk los land slechts eenmaal van de mogelijkheden van artikel 70f lid 5 en volgende gebruik kan maken. In het thans voorgestelde artikel vervalt die eis echter.

7. Het is duidelijk dat de onderhavige regeling in de eerste plaats van belang is voor agrarische ondernemers die hun thans bestaande bedrijf willen uitbreiden. Zij zullen los land kunnen bijpachten, ongeacht of de reeds bij hen in gebruik zijnde hoeve of grond is gepacht dan wel in eigendom of erfpacht is verkregen. Zijn zij reeds pachter, dan vinden zij, voor wat betreft de reeds bij hen in gebruik zijnde hoeve en grond, hun bescherming in de regels betreffende reguliere pacht, vervat in de voorgaande afdelingen van deze titel. Bijpachten van los land op de voet van artikel 397 brengt daarin geen verandering.

Deze bescherming geldt niet voor de startende agrarische ondernemer. Een zodanige ondernemer zal in de eerste plaats een hoeve, al of niet met los land, in de zin van artikel 313 dienen te verwerven. Dat kan in beginsel door het sluiten van een pachtovereenkomst, maar ook door verkrijging in eigendom of erfpacht doormiddel van koop. Artikel 397 geldt hiervoor niet, zodat in geval van pacht voor de hoeve de regels voor de reguliere pacht, vervat in de voorgaande afdelingen, gelden. Daarnaast kan afzonderlijk los land worden gepacht. Als de verpachter daarvoor geen reguliere pachtovereenkomst wenst, kan de verpachting plaats vinden op de voet van artikel 397.

Deze stand van zaken is niet bezwaarlijk. De beginnende agrarische ondernemer is volledig vrij te bepalen of hij onder de hiervoor weergegeven regeling een landbouwbedrijf wil starten. Zijn onderhandelingspositie is derhalve fundamenteel anders dan die van de zittende pachter van een bestaand bedrijf, die voor wat betreft zijn bestaan van de door hem reeds gesloten pachtovereenkomst afhankelijk is en die daarbij vastzit aan reeds gedane investeringen en die soms uitsluitend kan pachten wat in de naaste omgeving van zijn bedrijf beschikbaar is. Dat doet zich bij startende agrarische ondernemers niet voor. Deze behoeven dan ook slechts de bescherming die een reguliere pachtovereenkomst met betrekking tot de hoeve met bijbehorend los land in de zin van artikel 313 leden 1 en 3 hun biedt.

8. Voor wat betreft het in de opsomming opgenomen artikel 313 lid 2 moge verwezen worden naar deze memorie bij artikel 313.

## Advies Raad van State en nader rapport

### 1. Positie van de toetredende agrarische ondernemer

De regering heeft in dit wetsvoorstel afgezien van de naar aanleiding van het advies van de commissie pachtbeleid (commissie Leemhuis) aanvankelijk voorgenomen verdergaande liberalisering van het pachtrecht. Dit is gebeurd op voorstel van een aantal organisaties op het terrein van de pacht. Van dat voorstel maakt onderdeel uit een oplossing voor de zogenoemde eenmalige pachtcontracten. Dat voorstel heeft de regering overgenomen en is neergelegd in het voorgestelde artikel 397 BW.

Het wetsvoorstel beschermt in vergaande mate de zittende pachter die een regulier pachtcontract heeft, maar houdt geen rekening met de toetredende agrarische ondernemer die niet kan treden in een bestaande pachtrelatie. De grondeigenaar zal met deze ondernemer geen reguliere pachtovereenkomst willen sluiten, gelet op de daaraan verbonden bescherming van de pachter. Te verwachten valt daarom dat er nog meer grijze pachtovereenkomsten zullen worden aangegaan dan wel relatief kortdurende pachtovereenkomsten op grond van artikel 397, eerste lid, waarvoor geen recht op verlenging geldt. Daarmee zal ook de beoogde wettelijke regeling van de pachtovereenkomst in het BW in feite aan belang inboeten.

De Raad adviseert in de toelichting in te gaan op de positie van de toetredende agrarische ondernemer in het licht van het wetsvoorstel.

### 1. Positie van de toetredende agrarische ondernemer

Naar aanleiding van het voorgestelde artikel 397 BW merkt de Raad op dat het wetsvoorstel in vergaande mate beschermt de zittende pachter die een regulier pachtcontract heeft, maar dat met de toetredende agrarische ondernemer die niet kan treden in een bestaande pachtrelatie, geen rekening wordt gehouden. De Raad merkt op dat de grondeigenaar met deze ondernemer geen reguliere pachtovereenkomst zal willen sluiten, gelet op de daaraan verbonden bescherming van de pachter. De Raad verwacht dat er daarom nog meer grijze pachtovereenkomsten zullen worden aangegaan dan wel relatief kort durende pachtovereenkomsten op grond van artikel 397 lid 1 waarvoor geen recht op verlenging geldt. Daarmee zal ook de beoogde wettelijke regeling van de pachtovereenkomst in het BW in feite aan belang inboeten.

Naar aanleiding van deze opmerking is aan de memorie van toelichting bij artikel 397 een nieuw punt 7 toegevoegd, waarin op de positie van de toetredende agrarische ondernemer wordt ingegaan. Opmerking verdient nog dat – anders dan de Raad suggereert – als gevolg van de voorgestelde liberalisering de behoefte aan zogenaamde «grijze pacht» naar verwachting zal afnemen, nu artikel 397 de mogelijkheid biedt om kortdurende pachtovereenkomsten te sluiten waarop de dwingendrechtelijke bepalingen van titel 7.5 BW niet van toepassing zijn.

### 2. Goedkeuring door de grondkamer

De in artikel 397 beoogde beperkte liberalisering van het pachtrecht voor de pacht van los land gaat niet zover dat geen goedkeuring van de overeenkomst door de grondkamer meer is vereist. De thans bestaande eenmalige pachtovereenkomsten worden niet door de grondkamer goedgekeurd, maar slechts ingezonden ter registratie. Ook teelpachtovereenkomsten worden nu en in de toekomst ter registratie aan de grondkamer gezonden. De memorie van toelichting geeft geen reden waarom de in artikel 397 bedoelde overeenkomsten moeten worden goedgekeurd door de grondkamer.

De Raad adviseert de goedkeuring door de grondkamer van deze overeenkomsten te laten vervallen.

### 2. Goedkeuring door de grondkamer

De Raad merkt op dat de in artikel 397 beoogde beperkte liberalisering van het pachtrecht voor de pacht van los land niet zover gaat dat geen goedkeuring van de overeenkomst door de grondkamer vereist is. De Raad veronderstelt dat de thans bestaande eenmalige pachtovereenkomsten niet door de grondkamer worden goedgekeurd, maar slechts ter registratie worden ingezonden. De Raad adviseert daarom de goedkeuring door de grondkamer van deze overeenkomsten te laten vervallen.

De opmerking van de Raad van State berust op een misverstand. Ingevolge het huidige artikel 70f, vijfde lid, van de Pachtwet dienen eenmalige pachtovereenkomsten door de grondkamer te worden goedgekeurd. Dit



volgt uit de omstandigheid dat in artikel 70f, vijfde lid, niet ook de artikelen 2, tweede lid, en 6-8 van de Pachtwet buiten toepassing zijn verklaard, zoals voor het geval van teelpacht wel is geschied in artikel 70f, eerste lid. In dit laatste geval is inderdaad slechts toezending van de pachtovereenkomst aan de grondkamer ter registratie vereist. Het huidige verschil tussen het eerste en het vijfde lid van artikel 70f is derhalve in de artikelen 396 en 397 van het wetsvoorstel gehandhaafd.

Dat in geval van artikel 397 goedkeuring nodig is, vindt zijn verklaring in het feit dat het hier niet gaat om overeenkomsten van korte duur, zoals die van artikel 396, maar om overeenkomsten die voor zes jaar dan wel voor langer dan zes jaar kunnen worden gesloten. De rechtszekerheid is ermee gediend dat dan tevoren vaststaat dat de overeenkomst niet in strijd komt met het voor die overeenkomst ook hier nog toepasselijke dwingende recht. Die vraag zal niet steeds eenvoudig zijn te beantwoorden, mede omdat hier ook een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 397, vierde lid, van belang kan zijn. Bij lang lopende overeenkomsten als hier bedoeld, is bovendien wenselijk dat wijziging als bedoeld in artikel 320 mogelijk blijft, zoals in artikel 397, derde lid, dan ook wordt bepaald. Hetzelfde geldt voor latere wijzigingen waarop de artikelen 321-323 van toepassing zijn. Bij de kort lopende overeenkomsten van artikel 396 is aan tussentijdse wijziging geen behoefte.

#### **Bijlage bij het advies van de Raad van State betreffende no. W03.05.0414/I met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.**

In artikel 397 in het eerste en tweede lid aan het slot van onderdeel a telkens de puntkomma vervangen door: «, en».

#### **Verslag II**

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

De reguliere pacht vervalt. Bent u van mening dat dit risico's met zich mee brengt voor bedrijven die grond in eigendom en gepachte grond hebben, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Voor de continuïteit van het bedrijf is de gepachte hoeveelheid ha immers van essentieel belang, zo menen deze leden.

In het wetsvoorstel wordt onderscheid gemaakt tussen pachtcontracten van zes jaar of korter en pachtcontracten voor een tijd langer dan zes jaar. Pachtovereenkomsten voor de duur van zes jaar of korter kunnen voortaan ongelimiteerd en zonder dat er sprake is van een pachtprijsstoets worden afgesloten. De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen de regering waarom zij er niet voor gekozen hebben om een limiet toe te voegen, bijvoorbeeld van twaalf jaar, zodat op enig moment de bepalingen betreffende de pachtprijsbeheersing wel van toepassing worden. Voorts vragen deze leden de regering waarom er niet voor gekozen is de pachter een voorkeursrecht van pacht te geven, zodat de voormalige pachter als eerste recht heeft om opnieuw te pachten.

#### **Nota naar aanleiding van het verslag II**

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land

aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractsafspraken geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of, nu de reguliere pacht vervalt, dit geen risico's meebrengt voor bedrijven die grond in eigendom en gepachte grond hebben. Zij spraken daarbij de mening uit dat gepachte grond van essentieel belang is voor de continuïteit van het bedrijf.

In de eerste plaats dient hier te worden gewezen op hetgeen hiervoor onder Algemeen sub 3 al is opgemerkt. Aantekening verdient voorts dat de reguliere pacht niet vervalt, maar dat artikel 397 daarnaast voor los land een nieuwe, meer flexibele pachtvorm invoert. Bestaande landbouwbedrijven zullen derhalve door de nieuwe regeling niet worden geraakt. De ervaring opgedaan met de in 1995 ingevoerde eenmalige pacht, wekt voorts de verwachting dat deze nieuwe pachtvorm veel zal worden gebruikt zodat de mogelijkheid los land te pachten of bij te pachten zal toenemen. Wij menen daarom dat het door deze leden vermelde risico niet bestaat.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben gevraagd waarom de regering er niet voor heeft gekozen om aan de regeling van pacht voor een kortere periode dan zes jaar een limiet van bijvoorbeeld twaalf jaar toe te voegen, zodat op enig moment de bepalingen betreffende de pachtprijsbeheersing van toepassing worden. De reden dat een dergelijke regel ontbreekt, is dat zij zou afdoen aan de flexibiliteit van de nieuwe

pachtvorm die moet worden gezien als een compromis, waar althans de zes organisaties die hiervoor ter sprake kwamen, achter staan. Wanneer voor een aantal opvolgende overeenkomsten geen pachtprijsbeheersing geldt, maar bepaald zou worden dat, als die overeenkomsten tezamen meer dan twaalf jaar hebben geduurd, voor de volgende overeenkomst tussen dezelfde partijen weer wel een pachtprijsbeheersing zal gelden, zal het gevolg zijn dat de verpachter van die volgende overeenkomst afziet en hetzij de grond aan een ander verpacht, hetzij de grond onttrekt aan de bestemming voor landbouw. De regeling zou aldus het tegendeel van het daarmee beoogde doel bereiken.

Voorts hebben deze leden gevraagd waarom niet aan de pachter een voorkeursrecht is gegeven in dier voege dat de voormalige pachter als eerste het recht heeft om opnieuw te pachten. Een dergelijke regel is te strikt geoordeeld. De zeven organisaties hebben aanvankelijk voorgesteld een bepaling op te nemen die de zittende pachter en de verpachter verplicht over de voortzetting aan de pachtovereenkomst vóór het einde van die overeenkomst met elkaar in overleg te treden om tijdig duidelijkheid te verkrijgen omtrent de voortgang van de pachtrelatie (memorie van toelichting onder Algemeen, punt 2, p. 6). Uit de verdere gedachteswisseling is naar voren gekomen dat ook een dergelijke regel te strak is en dat het overleg beter kan worden overgelaten aan de eisen van redelijkheid en billijkheid, zoals deze door de Hoge Raad zijn ontwikkeld (memorie van toelichting onder Algemeen, punt 3, p. 8). Dat brengt mee dat partijen van elkaar kunnen vergen dat zij ruim te voren desverlangd aankondigen of zij de pachtrelatie in beginsel willen voortzetten en dat zij, als zij daarin overeenstemmen, over die voortzetting nader dienen te onderhandelen. Dat betekent niet dat zij gehouden zijn een overeenkomst te sluiten, maar wel dat zij zich bij hun onderhandelingen moeten gedragen naar de algemene regels die redelijkheid en billijkheid in de precontractuele fase meebrengen. Daaruit kan voortvloeien dat aan de zittende pachter de voorkeur moet worden gegeven boven een andere gegadigde, die dezelfde pachtprijs biedt.

Vermelding verdient ten slotte dat bij nota van wijziging in artikel 397 lid 2 een omissie is hersteld. Ook artikel 313 lid 2 dient hier te worden genoemd, zoals het ook is vermeld in artikel 397 lid 1, en in de leden 1 van de artikelen 395 en 396. In artikel 397 lid 4 is voorts een verschrijving verbeterd.

## Nota van wijziging II

- In artikel 397 lid 2 wordt na «artikelen» ingevoegd: 313 lid 2,.
- In artikel 397 lid 4 worden de woorden «en tweede» geschrapt. Voorts wordt in dat lid geschrapt «329».

## Handelingen II

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): [...] Over enkele onderdelen van het voorstel wil ik vervolgens een opmerking maken. Eenmalige pacht wordt voortaan geliberaliseerde pacht genoemd. De maximale termijn van twaalf jaar voor eenmalige pacht komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komen twee soorten pacht: een pacht voor een termijn korter dan zes jaar zonder prijstoetsing aan de pachtnormen en een pacht voor een langere termijn dan zes jaar met prijstoetsing. Met deze wijziging wordt onder meer voorkomen dat gronden terechtkomen in het grijze pachtcircuit of niet meer voor pacht worden uitgegeven.

Wij hebben begrepen dat deze geliberaliseerde pacht voor pachters en verpachters een zeer bruikbaar instrument is. Wij ondersteunen daarom deze liberalisering. Er zal niet meer het continuïteitsrecht en het voorkeursrecht gelden. Dit heeft de instemming van de VVD-fractie. Over dit punt is een opmerking gemaakt in de memorie van toelichting, maar waarom is hierover geen bepaling in de wet opgenomen?

Bij dit punt speelt de verstandhouding tussen pachter en verpachter een belangrijke rol. Die is essentieel. In eerdere debatten is met de minister gewisseld dat een bedrijf voor zijn voortbestaan en eventuele productierechten afhankelijk is van een bepaald aantal hectares. Je zou in dat verband kunnen spreken van pachtafhankelijkheid. Wil de minister daarover nog iets zeggen, ook in het licht van de productierechten? Natuurlijk willen wij de pachters en verpachters hun gang laten gaan, maar wij dienen op dit punt alert te zijn, aangezien het hier gaat om het voortbestaan van het bedrijf. [...]

De heer **Van der Vlies** (SGP): [...] Ten slotte kom ik terug op de door mijn fractie in het verslag gestelde vraag of de verwachting dat de reguliere pacht voor los land zal blijven bestaan gewettigd is. Zal niet gekozen

worden voor het type geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter, zonder prijsstoets, of voor een geliberaliseerde pachtvereenkomst langer dan zes jaar, met prijsstoets? Ook kan de vraag gesteld worden of hoevepacht nog wel op basis van het huidige wettelijke regime zal plaatsvinden nu omtrent een hoevepacht niet meer is bepaald dat deze twaalf jaar duurt. [...]

De heer **Slob** (ChristenUnie): [...] In het wetsvoorstel wordt onderscheid gemaakt tussen pachtcontracten van 6 jaar of korter en pachtcontracten die voor een langere periode gelden. Pachtvereenkomsten voor de duur van 6 jaar of korter kunnen voortaan ongelimiteerd worden afgesloten, zonder dat er sprake is van een pachtprijsstoets. In het schriftelijk overleg hebben wij gevraagd waarom de minister er niet voor heeft gekozen om bijvoorbeeld een limiet van 12 jaar toe te voegen, zodat de bepalingen betreffende de pachtprijsbeheersing op enig moment van toepassing zijn. Hij heeft op die vraag geantwoord dat een dergelijke toevoeging het compromis geweld zal aandoen en dat die de flexibiliteit van de nieuwe pachtvorm niet ten goede zal komen. Dan zou de regeling wel eens het tegendeel van het beoogde doel kunnen bewerkstelligen. Uiteraard hebben wij dat antwoord tot ons genomen. Inmiddels heeft mevrouw Gerkens op dat punt een amendement ingediend met de intentie een andere uitspraak te vragen. Het spreekt voor zich dat wij benieuwd zijn naar de argumentatie voor dat amendement. [...]

Mevrouw **Willemse-van der Ploeg** (CDA): [...] Positief is de CDA-fractie over het afschaffen van de maximale termijn van twaalf jaar voor een eenmalig pachtcontract. Het voorstel om een onderscheid te maken tussen pachtcontracten van nul tot zes jaar, waarvoor vrije prijsonderhandelingen gelden, en pachtcontracten voor langer dan zes jaar met een pachtprijsstoets, wordt door ons onderschreven. Dit vergroot de flexibiliteit en de keuzevrijheid. Wij waarderen het ook dat losse pacht expliciet is opgenomen in dit wetsvoorstel, omdat dit tegemoetkomt aan de gewenste flexibiliteit bij bijvoorbeeld seizoengebonden landbouwactiviteiten. [...]

Mevrouw **Gerkens** (SP): [...] Dit voorstel holt de rechtsbescherming van pachters steeds verder uit. De vraag is welk redelijk doel daar nu eigenlijk mee gediend is. In haar huidige vorm kent de Pachtwet voor geliberaliseerde kortlopende pachten een maximum van ten hoogste twaalf jaar. Die termijn vervalt. Er kunnen nu ongelimiteerd pachtvereenkomsten afgesloten worden van zes jaar of korter. In een advies heeft de Raad van State al aangegeven dat een dergelijke geliberaliseerde pachtvorm niet in het belang van de pachters is, omdat aangenomen mag worden dat bij de uitgifte van de pacht uitsluitend deze nieuwe pachtvorm gebruikt zal worden. Het zou dus logisch zijn om in vergelijking met het arbeidsrecht na drie keer verlengen een vaste dan wel langjarige overeenkomst af te sluiten. Graag hoor ik van de minister waarom hij de limiet van twaalf jaar niet handhaaft. Ik heb op dit punt eveneens een amendement ingediend. [...]

Minister **Veerman** [...] Voorzitter. Ik kom bij het amendement op stuk nr. 11 van mevrouw Gerkens. Mevrouw Gerkens zegt dat de regering een bom legt onder het boerenbedrijf en een schop geeft in de rug van de boeren. Dat is nogal wat en wij moesten even bekomen van dergelijke krachtige taal, zo zult u begrijpen. Wat is er aan de hand? Het amendement van mevrouw Gerkens komt erop neer dat wij terugkeren naar het stelsel van eenmalige pacht, maar de roep uit de praktijk is nu juist om de grens van twaalf jaar te slechten. Dat leidt tot meer flexibiliteit, zonder dat het de positie van de zittende pachters raakt. Dat is de kern van het voorgestelde geliberaliseerde pachtstelsel. Het amendement treft het akkoord tussen vrijwel alle organisaties van pachters en verpachters in het hart; het haalt precies omver wat ons voor ogen staat.

Je kunt de pacht zo erg beschermen, zo zeg ik nogmaals, dat deze op den duur verdwijnt. Ik denk dat mevrouw Gerkens dat niet zal willen, maar dat zij uitgaat van de gedachte dat de pachter deze bescherming nu eenmaal moet genieten vanwege het feit dat de continuering verzekerd moet zijn. Daarbij mag echter niet uit het oog worden verloren dat ook jonge generaties de gelegenheid moeten hebben om een bedrijf verder te ontwikkelen en dat oudere generaties, boven een bepaalde leeftijds grens en zonder zicht op continuïteit, in feite de jonge generatie juist in de weg zitten. Ik denk dat dit argument overtuigender is en dat daarmee het verwijt dat de regering wordt gemaakt de boer op deze wijze te behandelen en de pachter vogelvrij te maken,

in belangrijke mate kan worden geretoucheerd. Ik ontraad derhalve met kracht het aannemen van dit amendement, om daarmee maar dezelfde duidelijkheid te geven als mevrouw Gerkens in onze richting uit. Voor het amendement op stuk nr. 12 van mevrouw Gerkens geldt hetzelfde. Ook dit amendement, waarbij het gaat om het eerste recht van pacht bij de voormalige pachter, ontraadt de regering met kracht. Op zichzelf is de bedoeling begrijpelijk, maar het lijkt mij in de praktijk toch niet goed uitvoerbaar. Immers, wat houdt het eerste recht om opnieuw te pachten in? In feite betekent het dat de verpachter nooit om een voormalige pachter heen kan, los ook van de condities die deze pachter al dan niet bereid is te accepteren. Dat is toch niet de bedoeling, want dit betekent in feite een continuering van de bestaande pachtovereenkomst. Dat past mijns inziens ook niet bij de voorgestelde pachtvorm, waarin de partijen uitdrukkelijk de gelegenheid wordt gegeven om bij zes jaar zonder toetsing en bij twaalf jaar met toetsing tot een overeenkomst te geraken. Ik ontraad dus met kracht het aannemen van het amendement op stuk nr. 12. Het voorgaande geldt ook voor het amendement van de leden Gerkens en Van Velzen op stuk nr. 16. Daar gaat het om de vraag of de pachtkamer op verzoek van de pachter de pachtovereenkomst voor een door hem te stellen termijn kan verlengen, indien hij van oordeel is dat de pachter in hoge mate afhankelijk is van het gebruik van het gepachte. In feite betekent dit ook het ongeconditioneerd continueren van de pachtovereenkomst, hetgeen status quo bevestigend is. Daarmee zou de starheid van het systeem worden versterkt, terwijl het juist de bedoeling is om die op te heffen. Dit staat dus haaks op de uitgangspunten van het voorstel en het haalt via een achterdeur het continuïteringsrecht weer binnen. Het lijkt dus geen twijfel dat de regering ook dit wijzigingsvoorstel krachtig moet ontraden. [...]

[...] Mevrouw Snijder heeft gevraagd waarom in de memorie van toelichting inzake artikel 397 over de geliberaliseerde pacht wel wordt gesproken over continuïteringsrecht terwijl dat in de wettekst niet terugkomt. Ik denk dat hierbij een misverstand aan de orde is. Ik neem aan dat mevrouw Snijder het oog heeft gehad op pagina 33 van de toelichting, waar de werking van de geliberaliseerde pachtvorm aan de orde is. Daar wordt nu juist betoogd dat in dat verband geen sprake is van continuïterings- en voorkeursrecht. Verder gaat die passage in op het verschil tussen geliberaliseerde pacht voor maximaal zes jaar en geliberaliseerde pacht voor de duur van twaalf jaar. In het eerste geval is niet sprake van pachtprijstoetsing en in het tweede geval wel. Dus het is juist cruciaal dat dit continuïteringsrecht in de wettekst niet meer staat. Immers, het is juist een van de redenen waarom het is verdwenen. [...]

[...] Mevrouw Gerkens heeft een vraag gesteld over de notitie van de Bond van Landpachters en Hypotheekboeren. Het conceptwetsvoorstel is aan deze bond voorgelegd. Alle door de bond gemaakte opmerkingen zijn daarin verwerkt, met uitzondering van het punt van de pachtafhankelijkheid. Ik heb er geen behoefte aan om op de inhoudelijke punten nader te reageren. Die zijn immers door de bond onderschreven. Of er sprake is van pachtafhankelijkheid, kan alleen voor individuele gevallen worden beoordeeld. Dat betekent dat die pachtafhankelijkheid slechts uiteindelijk door de rechter kan worden vastgesteld. Dat is ook het karakter van het amendement van mevrouw Gerkens. Het is duidelijk dat een dergelijke maatstaf zo veel onzekerheid oplevert, waardoor men frequent een beroep zal doen op de rechter, dat dit moet worden afgeraden. Daar zijn de overige organisaties het mee eens. Dat is de reden waarom zich de wegen op dit ene punt hebben gescheiden van de rest van de groep. [...]

Minister **Donner** [...] Mevrouw Snijder vroeg naar een mogelijke discrepantie tussen de wettekst en de memorie van toelichting. Ik neem aan dat zij doelt op de tekst bovenaan bladzijde 33 van de toelichting over het continuïteringsrecht waarvan in de toelichting wel wordt gesproken terwijl dat in de wettekst niet het geval is. Op bladzijde 33 van de toelichting komt de werking van de geliberaliseerde pachtvorm aan de orde. Daar wordt nu juist betoogd dat in dat verband geen sprake is van continuïterings- en voorkeursrecht. Verder gaat die passage over het verschil tussen geliberaliseerde pacht en de geliberaliseerde pacht voor een langere termijn, maar de tekst gaat er nu juist van uit dat er geen continuïterings- en voorkeursrecht is.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Het wordt een heel technisch verhaal. Vermoedelijk doel ik op een ander punt. Ik spreek over pagina 10, waar wordt verwezen naar artikel 30. Daarbij gaat het vooral om het

geval waarin een verpachter doorverkoopt. In dat kader wordt ook gesproken over een voorkeursrecht.

Minister **Donner**: Bij reguliere pacht geldt het voorkeursrecht. Dat is het kenmerk van het pachtrecht. Bij geliberaliseerde pacht geldt het voorkeursrecht niet meer.

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): Ik wilde inderdaad iets vragen over een ander punt dan het punt waarop de minister nu is ingegaan. Ik denk dat het helder is.

Minister **Donner**: Het blijft op dit punt ongewijzigd.

In stemming komt het amendement-Gerkens (stuk nr. 11) tot het toevoegen van een lid 5 aan artikel 397.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, GroenLinks en D66 voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

In stemming komt het amendement-Gerkens (stuk nr. 12) tot het toevoegen van een lid 5 aan artikel 397.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de SP en GroenLinks voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

In stemming komt het amendement-Gerkens/Van Velzen (stuk nr. 16) tot het toevoegen van een lid 5 aan artikel 397.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de SP en GroenLinks voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

Artikel 397 wordt zonder stemming aangenomen.

### **Amendement van het lid Gerkens**

In artikel I wordt aan artikel 397 een lid toegevoegd, luidende:

5. Pachtovereenkomsten als bedoeld in lid 1 kunnen door eenzelfde verpachter terzake van hetzelfde los land slechts worden aangegaan voor een periode van ten hoogste twaalf jaren.

### **Toelichting**

De rechtzekerheid van pachtende boeren wordt verder ondermijnd door de onzekerheid over het gebruiksrecht van grond op de langere termijn. In zijn huidige vorm kent de Pachtwet een termijn van 12 jaar. Die termijn vervalt. Er kunnen nu pachtovereenkomsten afgesloten worden van 6 jaar of korter zonder tijdslimiet. In zijn advies heeft de Raad van State al aangegeven dat een dergelijke geliberaliseerde pachtvorm niet in het belang van de pachters is, omdat aangenomen mag worden dat bij uitgifte van de pacht uitsluitend deze nieuwe pachtvorm gebruikt zal worden. Zo komen boeren, in de voor hen toch al zware economische tijden, onnodig nog meer onder druk te staan.

Gerken

### **Amendement van het lid Gerkens**

In artikel I wordt aan artikel 397 een lid toegevoegd, luidende:

5. Indien de verpachter na het einde van de pachtovereenkomst opnieuw tot verpachting van het oorspronkelijk pachtobject overgaat, heeft de voormalige pachter het eerste recht om opnieuw te pachten.

### **Toelichting**

De economische situatie in de landbouw dwingt steeds meer bedrijven tot samenwerkingsverbanden. Het is op zich al een pijnlijke constatering dat familiekapitaal en jarenlange investeringen niet zelfstandig in stand zijn te houden. Als ook nog eens de plaatsstelling en medepacht van familieleden niet meer zeker zijn, gaan de trots, motivatie en innovatiekracht, die boerenfamilies kenmerken, nog verder verloren. Het wetsvoorstel voorziet echter niet in «in de plaatsstelling» of «medepacht». De verpachter kan de pacht naar eigen goeddunken overdragen aan derden. Daarmee wordt de bestaanszekerheid van boerenbedrijven en -gezinnen verder ondermijnd. En daarom moet de pachter het eerste recht hebben om het pachtobject opnieuw te pachten.

Gerkens

### **Amendement van de leden Gerkens en Van Velzen**

In artikel I wordt aan artikel 397 een lid toegevoegd, luidende:

5. De pachtkamer kan op verzoek van de pachter de pachtovereenkomst voor een door hem te stellen termijn verlengen, indien hij van oordeel is dat de pachter in hoge mate afhankelijk is van het gebruik van het gepachte en beëindiging van de pachtovereenkomst de grondslagen van zijn maatschappelijk bestaan in ernstige mate zou aantasten.

### **Toelichting**

In evident schrijnende gevallen dient er voor de rechter de mogelijkheid te zijn te bepalen dat de pachtovereenkomst door het verstrijken van de termijn waarvoor deze is gesloten, niet eindigt. In het amendement is aangesloten bij de formuleringen en de criteria (aantasten van de grondslag van het maatschappelijk bestaan) die in het pachtrecht worden gehanteerd.

Gerkens

Van Velzen

### **Voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie I**

#### **Los land**

De leden van de CDA-fractie hebben met instemming kennis genomen van het feit dat bij het thans voorliggende wetsvoorstel de maximale termijn van 12 jaar voor een éénmalig pachtcontract komt te vervallen. De regering wijst erop dat indien van de regeling van art. 397 op ruime schaal gebruik gemaakt gaat worden, deze lastenverlichting, ook omgeslagen over het gehele pachtareaal, substantieel zal zijn. Deze leden stellen echter vast dat de desbetreffende regeling uitsluitend betrekking heeft op pachtovereenkomsten betreffende los land. Deze leden zouden betreuren indien dat zou betekenen dat de desbetreffende regeling niet beschikbaar zou zijn voor bijv. kassenbedrijven.

Deze leden hebben de indruk dat dat soort objecten waarbij het gepachte goed in feite alleen maar bestaat uit een gebouw of een opstal, moeizaam inpasbaar is in het stramien van de pachtwet dat alleen het onderscheid kent tussen enerzijds een hoeve en anderzijds los land. Veel zou reeds opgelost zijn indien een kassencomplex voor de teelt van bloemen of groente niet aangemerkt zou worden als een hoeve in de zin van het voorgestelde art. 313 lid 1. Indien een zodanig kassencomplex immers aangemerkt zou worden als los land, dan kan daarop toepassing vinden de regeling zoals neergelegd in art. 397. Het is deze leden bekend dat er oude jurisprudentie bestaat waarin is beslist dat de aanwezigheid van een zogenaamd warenhuis de grond nog niet tot een hoeve maakt. Zie in dit verband uitspraken van de centrale pachtkamer van 16 november 1942 en 20 oktober 1942, NJ 1943, nr. 122 en 133. Ook in recente uitspraken heeft de Pachtkamer, locatie Delft, sector kanton, rechtbank 's-Gravenhage aangenomen dat een kassencomplex

aangemerkt dient te worden als los land. Is dat ook de visie van de minister en kan hij bevestigen dat op kassencomplexen van toepassing kan zijn de in art. 397 neergelegde regeling? Is de minister bereid te bevorderen dat de desbetreffende regeling ook toegepast kan worden op een varkensstal van een varkenshouderij?

Binnen sectoren zoals met name de glastuinbouw wordt pacht prijsbeheersing nauwelijks van belang geacht, terwijl er grote behoefte bestaat aan flexibel grondgebruik, stellen de leden van de VVD-fractie. Pachtvereenkomsten met een korte duur zouden aan die behoefte tegemoet kunnen komen. Een perceel echter waarop zich een kas bevindt, is geen los land. Overwegen de ministers geliberaliseerde pacht voor sectoren als de glastuinbouw, gezien de behoefte die eraan bestaat, mogelijk te maken? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Met het voorstel, dat pachtcontracten korter en langer dan zes jaar mogelijk maakt wanneer het gaat om los land, wordt het niet mogelijk dergelijke contracten af te sluiten voor productieopstallen zoals glasopstanden van kassenbedrijven voor de teelt van bloemen en/of groenten en varkensstallen van varkenshouders alsook van kippenschuren behorend bij kippenbedrijven. De leden van de fracties van SGP en Christen-Unie vragen of de regering nog eens inhoudelijk wil motiveren waarom deze opstallen als pachtobjecten zouden moeten worden uitgesloten van de voorgestelde nieuwe pachtregimes.

## Memorie van antwoord I

### Los land

De leden van de CDA-fractie, zowel als de leden van de VVD-fractie en van de fracties van de SGP en ChristenUnie hebben de vraag aan de orde gesteld waarom de regeling van dit artikel is beperkt tot los land in plaats van bijvoorbeeld ook te gelden voor kassen, gebruikt in de glastuinbouw. De leden van de CDA-fractie hebben er in dit verband op gewezen dat de aanwezigheid van een zogenaamd warenhuis de grond nog niet tot een hoeve maakt. Dat is op zichzelf juist, maar dit brengt nog niet mee dat de grond dan tot los land in de zin van artikel 397 wordt. In het eerste lid van artikel 397 wordt bepaald dat artikel 313 lid 2 hier niet van toepassing is. Artikel 313 lid 2 houdt in dat wat in de onderhavige titel is bepaald met betrekking tot los land, mede geldt «met betrekking tot een of meer gebouwen of gedeelten daarvan», zoals kassen.

De redenen voor de beperking kunnen als volgt worden samengevat. De voorganger van het artikel, het huidige artikel 70 f leden 5 e.v. van de Pachtwet, is eveneens beperkt tot los land zonder gebouwen. Er is geen reden gezien om in de nieuwe regeling de geliberaliseerde pacht uit te breiden tot gebouwen of gedeelten daarvan, waarmee tot nu toe geen ervaring is opgedaan. Daarbij moet worden bedacht dat het bij de in artikel 313 lid 2 bedoelde gebouwen om zeer uiteenlopende bouwwerken kan gaan, waarbij de vraag rijst of artikel 397 voor al deze gevallen een aanvaardbare regeling geeft. Het voorlopig verslag spreekt hier van «varkensstallen van varkenshouders» en van «kippenschuren behorende bij kippenbedrijven». Gedacht kan worden in het algemeen aan stallen voor intensieve veehouderij. Ook moet worden gedacht aan loodsen, silo's en moderne windmolens die de agrarische onderneming van energie voorzien.

Dergelijke gebouwen kunnen bovendien deel uitmaken van een complex dat gezamenlijk een hoeve vormt in de zin van artikel 313 lid 1. Het kan moeilijk zijn uit te maken of dit het geval is, dan wel de pacht een los gebouw betreft in de zin van artikel 313 lid 2 (Zie Asser-Snijders, 5 II b, Pacht, 2001, nrs 38 en 39).

In verband met dit alles is moeilijk te overzien wat de gevolgen zouden zijn als de pachtvorm van artikel 397 ook voor alle gebouwen of gedeelten daarvan zou komen te gelden. Daarom is van een dergelijke uitbreiding ten opzichte van het huidige artikel 70 f leden 5 e.v. Pachtwet in het kader van het onderhavige wetsvoorstel afgezien.

### Handelingen I

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): [...] 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. [...]

De heer **Wagemakers** (CDA): [...] 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 agrarische 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? [...]

[...] 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. De vraag is of na inwerkingtreding van de wet alle artikelen van de afdelingen 1 tot en met 11 integraal op deze pacht-overeenkomsten 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.

Minister **Hirsch Ballin**: [...] De heer Wagemakers 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 pachtregime 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 pacht prijsbeheersing, 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. [...]

[...] 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 zou moeten zijn. 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 eerste 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 gevoel 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 toezeft 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.

[...] 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 over vier jaar 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 in de lucht blijft hangen, waarvan wij maar hopen dat het ooit gebeurt. Wij weten werkelijk dat er iets zal gebeuren. Nogmaals dank daarvoor. [...]

### **Reparatiewet**

In artikel 397 wordt in lid 1 “400” vervangen door “399a” en wordt “402” vervangen door: 399c. Voorts wordt in lid 4 “400” vervangen door “399a” en wordt “402” vervangen door: 399c.

### **Artikel 398**

1. Een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 396 en 397 gaat niet van rechtswege teniet door de dood van de verpachter of van de pachter.
2. Na de dood van de pachter zet dan wel zetten diens echtgenoot of geregistreerde partner, een of meer van diens bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, een of meer van diens pleegkinderen of iedere medepachter of onderpachter de in lid 1 bedoelde overeenkomst voort, tenzij de verpachter na het overlijden van de pachter schriftelijk wordt medegedeeld dat daarvan wordt afgezien.
3. Een mededeling als bedoeld in het tweede lid geschiedt:
  - a. binnen één maand na het overlijden van de pachter, voor zover het een overeenkomst als bedoeld in artikel 396 betreft;
  - b. binnen drie maanden na het overlijden van de pachter, voor zover het een overeenkomst als bedoeld in artikel 397 betreft.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 70g Pachtwet.

## Verslag II

Is de regering het met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid eens dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn?

Als in het voorgestelde Pachtstelsel het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, is er dan volgens de regering sprake van huur en geldt dan een contractafpraak, ook als het om een termijn langer dan zes jaar gaat? Hoe ziet de regering zulke afspraken als het gaat om natuurgrond?

## Nota naar aanleiding van het verslag II

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben gevraagd of de regering het met hen eens is dat vormen van natuurpacht met mogelijk negatieve pachtbedragen mogelijk moet zijn. Bij artikel 393 zijn door de leden van de fracties van de VVD, de LPF en de SGP overeenkomstige vragen gesteld.

De vraag of negatieve pacht mogelijk moet zijn, komt neer op de vraag of het wenselijk is dat de pachter, in plaats van pacht te betalen, periodiek een bedrag ontvangt waarvan de omvang wordt bepaald door de werkzaamheden die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, waarop dan een zeker bedrag ter zake van het gebruik van de grond door de pachter in mindering komt. Het huidige artikel 4a, tweede lid, van de Pachtwet sluit een dergelijke figuur uit. Deze regel is overgenomen in artikel 393 lid 2 van het wetsvoorstel waar wordt bepaald dat in geval van verpachting binnen een reservaat, de vergoeding voor de pachter voor zijn werkzaamheden, de pachtprijs niet mag overtreffen. Deze bepaling kan moeilijk worden gemist om de volgende redenen. Indien de gebruikersvergoeding de pachtprijs overtreft, zal het gebruik van de grond voor landbouw in het geheel van de ook het natuur- en landschapsbeheer omvattende overeenkomst een ondergeschikte rol spelen. Daardoor wordt onzeker of nog gesproken kan worden van een pachtovereenkomst. Ook wordt dit onzeker, doordat in een dergelijke situatie niet meer sprake is van een tegensprestatie in Nederlands geld in de zin van artikel 311 in samenhang met artikel 328 lid 2. Artikel 393 lid 2 stelt daarom buiten twijfel dat, zolang de vergoeding de pachtprijs niet overtreft, er een pachtovereenkomst is. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat negatieve pacht gekoppeld aan de sterke pachtersbescherming tot gevolg zal hebben dat deze vorm van pacht weinig aantrekkelijk zal zijn voor eigenaren van reservaten, wat in de hand zal werken dat het pachtareaal in deze sector zal afnemen.

Overigens wil dit niet zeggen dat er geen beheerscontracten mogelijk zijn in geval van natuureservaten. De verpachter blijft immers vrij voor verdere beheerswerkzaamheden loonwerkerscontracten te sluiten. Zelfs pachtovereenkomsten behoren tot de mogelijkheid, met name de veel toegepaste huidige eenmalige pacht en de geliberaliseerde pacht van artikel 397 van het wetsvoorstel. Bij dergelijke pachtovereenkomsten is nl mogelijk om de te verrichten beheerswerkzaamheden als tegenprestatie voor het gebruik van de grond in de zin van artikel 311 te construeren, omdat artikel 397 de toepasselijkheid van artikel 328 uitsluit, zodat het vereiste van een tegenprestatie in Nederlands geld niet geldt. Wel moeten beide partijen zich daarmee verenigen. Thans wordt in de praktijk al met deze vorm van pacht gewerkt. Het is moeilijk dat stelsel door een ander te vervangen. Het enkele toelaten van negatieve pacht leidt, zoals gezegd, tot onzekerheid. Naar ons is gebleken, leidt de huidige praktijk ook niet tot onbevredigende resultaten. In verband daarmee is het niet wenselijk het onderhavige punt in het onderhavige wetsvoorstel opnieuw te regelen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben voorts gevraagd of, indien het in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf geen pacht is, er dan sprake is van huur en of dan een contractafpraak geldt, ook als het om een termijn van langer dan zes jaar gaat. Deze leden hebben in dit verband tevens gevraagd hoe de regering dergelijke afspraken ziet als het gaat om natuurgrond. Zoals hiervoor bij artikel 312 reeds is aangegeven is een overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond voor andere doeleinden dan ter uitoefening van de landbouw, een huurovereenkomst, waarbij de huurder een zekere bescherming vindt in titel 7.4 BW. Dat geldt ook, wanneer deze overeenkomst wordt gesloten voor een langere termijn dan zes jaar. Dat wordt niet anders, wanneer het gaat om natuurgrond. Voor het overige moge hier naar het reeds bij artikel 312 opgemerkte worden verwezen.

## Handelingen II

Mevrouw **Snijder-Hazelhoff** (VVD): [...] Over enkele onderdelen van het voorstel wil ik vervolgens een opmerking maken. Eenmalige pacht wordt voortaan geliberaliseerde pacht genoemd. De maximale termijn van twaalf jaar voor eenmalige pacht komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komen twee soorten pacht: een pacht voor een termijn korter dan zes jaar zonder prijsstoetsing aan de pachtnormen en een pacht voor een langere termijn dan zes jaar met prijsstoetsing. Met deze wijziging wordt onder meer voorkomen dat gronden terechtkomen in het grijze pachtcircuit of niet meer voor pacht worden uitgegeven.

Wij hebben begrepen dat deze geliberaliseerde pacht voor pachters en verpachters een zeer bruikbaar instrument is. Wij ondersteunen daarom deze liberalisering. Er zal niet meer het continuïteitsrecht en het voorkeursrecht gelden. Dit heeft de instemming van de VVD-fractie. Over dit punt is een opmerking gemaakt in de memorie van toelichting, maar waarom is hierover geen bepaling in de wet opgenomen?

Bij dit punt speelt de verstandhouding tussen pachter en verpachter een belangrijke rol. Die is essentieel. In eerdere debatten is met de minister gewisseld dat een bedrijf voor zijn voortbestaan en eventuele productierechten afhankelijk is van een bepaald aantal hectares. Je zou in dat verband kunnen spreken van pachtafhankelijkheid. Wil de minister daarover nog iets zeggen, ook in het licht van de productierechten? Natuurlijk willen wij de pachters en verpachters hun gang laten gaan, maar wij dienen op dit punt alert te zijn, aangezien het hier gaat om het voortbestaan van het bedrijf. [...]

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

## *AFDELING 13 DWINGEND RECHT*

### **Memorie van toelichting**

In deze afdeling zijn de bepalingen samengebracht die aangeven in welk opzicht de onderhavige titel van dwingend recht is. De belangrijkste bepaling is die van artikel 399, corresponderend met artikel 57 Pachtwet, waarin wordt opgesomd van welke bepalingen van de Pachtwet bij overeenkomst afgeweken kan worden. Anders dan artikel 57 Pachtwet geeft artikel 399 een opsomming van de bepalingen waarin juist niet kan worden afgeweken, met name niet «ten nadele van de pachter».

In eerste plaats past deze opzet beter in het stelsel van het BW, waarin overeenkomsten in beginsel aanvullend van aard zijn en dus, als dwingend recht op zijn plaats is, die dwingende aard uitdrukkelijk moet worden voorgeschreven. In de tweede plaats sluit de formulering van artikel 399 aan bij die van artikel 3:40 lid 2 BW. Door de woorden «niet ten nadele van de pachter» wordt aangegeven dat het hier bepalingen betreft die ter bescherming van de pachter strekken, zodat bedingen die in strijd komen met de in artikel 399 opgesomde artikelen niet nietig zijn, maar vernietigbaar van de zijde van de pachter. Op deze vernietigbaarheid zijn de artikelen 3:49 tot en met 3:56 BW van toepassing. Dit stelsel stemt overeen met wat ook elders in het BW geldt, in het bijzonder ook in het huurrecht. Men zie voor huur van bedrijfsruimte artikel 7:291 BW en voor huur van woonruimte bijv. de artikelen 7:240, 241 en 282.

In de artikelen 400-402 is daarentegen sprake van nietigheid, die door beide partijen zowel als derden kan worden ingeroepen. In die artikelen is dat dan ook met zoveel woorden uitgedrukt.

### **Artikel 399**

**Van de bepalingen van de artikelen 311 tot en met 314, 317 tot en met 332, 335, 345, 347, 348, 350, 352 lid 3, 353, 354 leden 2-5, 360 tot en met 383, 384 leden 2 en 3, 389 lid 2, 390 tot en met 394, 395 lid 4 en artikel 396, leden 2 tot en met 4, en artikel 398 kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat “334,” en “339, 340,” zijn vervallen.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel is hiervoor bij deze paragraaf reeds toegelicht. De opgesomde bepalingen leiden voor wat betreft de omvang van het terrein waarop dwingend recht geldt tot een overeenkomstig resultaat als dat van de opsomming van artikel 57 Pachtwet.

### **Handelingen II**

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 399 vervallen “334,” en “339, 340,”.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

In artikel 399 moet de verwijzing naar de artikelen 334, 339 en 340 vervallen. Artikel 334 stemt overeen met de leden 5 en 6 van artikel 19 Pachtwet, welke bepaling volgens artikel 57 Pachtwet in haar geheel van aanvullend recht is. Ook de regeling in artikel 24 Pachtwet die met de artikelen 339 en 340 overeenkomt, is volgens artikel 57 Pachtwet van aanvullend recht.

### **Artikel 399a**

**Nietig is elk beding in een pachtovereenkomst, ingevolge hetwelk de geldelijke lasten, welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn of zullen worden opgelegd, geheel of ten dele ten laste van de pachter komen.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat dit artikel in plaats van 399a, 400 luidde.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de regel van artikel 14 lid 1 Pachtwet.

### **Handelingen II**

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

De artikelen 400, 401, 402, 403 en 404 worden vernummerd tot respectievelijk: 399a, 399b, 399c, 399d en 399e.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

De vernummering van de artikelen 400–404 was nodig, omdat deze nummers reeds voorkomen in titel 7 betreffende de opdracht.

### **Artikel 399b**

**Indien een pachtovereenkomst is aangegaan onder voorwaarde dat de overeenkomst door de grondkamer geheel of ten dele ongewijzigd zal worden goedgekeurd, wordt deze voorwaarde voor niet geschreven gehouden.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat dit artikel in plaats van 399b, 401 luidde.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel neemt artikel 61 Pachtwet over.

### **Handelingen II**

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

De artikelen 400, 401, 402, 403 en 404 worden vernummerd tot respectievelijk: 399a, 399b, 399c, 399d en 399e.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

De vernummering van de artikelen 400–404 was nodig, omdat deze nummers reeds voorkomen in titel 7 betreffende de opdracht.

### **Artikel 399c**

1. Een beding waarin een verpachter, indien de grondkamer onderscheidenlijk de Centrale Grondkamer de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst heeft vastgesteld, een hogere tegenprestatie bedingt dan ingevolge deze wet is geoorloofd, is nietig. Onder de tegenprestatie worden prestaties, bedongen of genoten krachtens andere met de pachtovereenkomst verband houdende overeenkomsten, mede begrepen.
2. Een beding in een overeenkomst tussen een afgaande en een opgaande pachter, verband houdende met de overgang van het bedrijf, waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding voor de verrichte prestatie, is nietig.
3. Een beding in een overeenkomst van het verlenen van bemiddeling of andere diensten bij het sluiten van een pachtovereenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding, is nietig.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat dit artikel in plaats van 399c, 402 luidde.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel neemt artikel 71 Pachtwet over.

### **Handelingen II**

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

De artikelen 400, 401, 402, 403 en 404 worden vernummerd tot respectievelijk: 399a, 399b, 399c, 399d en 399e.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

De vernummering van de artikelen 400–404 was nodig, omdat deze nummers reeds voorkomen in titel 7 betreffende de opdracht.

## *AFDELING 14 SLOTBEPALINGEN*

### **Memorie van toelichting**

In deze afdeling zijn twee artikelen opgenomen die andere overeenkomsten dan pacht betreffen, maar waarvan het aanbeveling verdient ze in de onderhavige titel op te nemen.

### **Artikel 399d**

1. **De bepalingen betreffende pacht vinden overeenkomstige toepassing op overeenkomsten, waardoor of krachtens welke tegen een vergoeding ineens of in termijnen zakelijke genotsrechten voor 25 jaar of korter, dan wel voor onbepaalde tijd op hoeven of los land worden gevestigd. In geval van zakelijke genotsrechten voor onbepaalde tijd blijft de overeenkomstige toepassing van bepalingen van deze wet beperkt tot 25 jaar na de vestiging.**
2. **De bepalingen, die voor het zakelijke genotsrecht gelden, vinden slechts toepassing, voorzover zij niet in strijd zijn met dwingende bepalingen betreffende pacht.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat dit artikel in plaats van 399d, 403 luidde.

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel bevat de regeling van artikel 59 pachtwet.

### **Handelingen II**

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

De artikelen 400, 401, 402, 403 en 404 worden vernummerd tot respectievelijk: 399a, 399b, 399c, 399d en 399e.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

De vernummering van de artikelen 400–404 was nodig, omdat deze nummers reeds voorkomen in titel 7 betreffende de opdracht.

### **Artikel 399e**

1. **Het aanstellen of het aangesteld houden van een zetboer behoeft de voorafgaande goedkeuring van de grondkamer.**
2. **Onder zetboer wordt verstaan degene, aan wie de exploitatie van een hoeve of los land door de eigenaar of rechthebbende is overgedragen en die daarbij een belangrijke invloed op de leiding van het bedrijf heeft verkregen en als tegenprestatie een vergoeding ontvangt.**
3. **De grondkamer keurt de aanstelling van de zetboer slechts goed, indien daarvoor bijzondere redenen aanwezig zijn. Zij treedt niet in een beoordeling van de voorwaarden der aanstelling.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat dit artikel in plaats van 399e, 404 luidde.



### **Memorie van toelichting**

Dit artikel handhaaft artikel 65 Pachtwet betreffende de zetboer.

### **Handelingen II**

De artikelen 398 tot en met 404 worden zonder stemming aangenomen.

### **Reparatiewet**

De artikelen 400, 401, 402, 403 en 404 worden vernummerd tot respectievelijk: 399a, 399b, 399c, 399d en 399e.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

De vernummering van de artikelen 400–404 was nodig, omdat deze nummers reeds voorkomen in titel 7 betreffende de opdracht.

## **ARTIKEL II**

### **Memorie van toelichting**

Algemeen

1. De artikelen 116-154 Pachtwet zijn sterk verouderd. Ze zijn voorts na de inwerkingtreding van de Pachtwet in 1958 niet of nauwelijks aan nieuwe wetgeving aangepast. Artikel 121 bevat bijv. nog een verwijzing naar artikel 123 dat niet meer bestaat, en artikel 145 geeft een antieke bepaling, die is geïnspireerd door een reeds lang afgeschafte versie van de Wet RO.

De artikelen 146-153 betreffende verzoekschriften stammen uit een periode dat nog geen algemene regeling van de verzoekschriftprocedure in het WBRv was te vinden. Maar sinds 1971 is deze procedure daar behoorlijk geregeld. Er is geen reden waarom in pachtzaken een eigen, ouderwetse regeling zou moeten blijven gelden.

Opmerking verdient daarbij nog dat het belang van de verzoekschriftprocedure in pachtzaken in de Pachtwet sterk is afgenomen (zie Asser-Snijders nrs. 170-171) en in de thans voorgestelde titel 7.5 BW nog verder afneemt. Maar dat wil niet zeggen dat een verzoekschriftprocedure in pachtzaken is uitgesloten. Gewezen kan worden op het verzoek van artikel 345 lid 3. Verder kunnen verzoeken in pachtzaken worden gegrond op de artikelen 186 en 202 WBRv.. Een voorlopig getuigenverhoor en een voorlopig deskundigenbericht kunnen ook een pachtzaak betreffen.

Belangrijk is voorts dat in 2001 het hele procesrecht is herzien. Deze regeling die tal van verbeteringen brengt, behoort zoveel mogelijk ook in pachtzaken te gelden, mede voor wat betreft de gemoderniseerde algemene regels betreffende (on)bevoegdheid, verwijzing naar de wel bevoegde rechter, de vatbaarheid voor hoger beroep, enz.

Ten slotte verdient opmerking dat de oorspronkelijke regeling uit 1958 inmiddels een soort gatenkaas is geworden. Zo vervielen reeds de artikelen 115, 117, 119, 120, 121a-123, 126, 131, 137 en 138 Pachtwet. Ook dat is een teken dat algehele herziening van dit deel van de Pachtwet geboden is.

2. Uitgangspunt blijft de nu bestaande bevoegdheid van de pachtkamers van de rechtbanken en de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem. Daarom verdient het de voorkeur de bijzondere procesregels voor de pachtkamer bij elkaar te houden in een afzonderlijke titel te weten, een nieuwe titel 16 van het derde boek van het WBRv. De opzet van deze titel is dat de algemene regels van het wetboek ook in pachtzaken gelden, voor zover daarvan in deze titel niet wordt afgeweken; zie het voorgestelde artikel 1019r lid 1, overeenkomend met artikel 136 Pachtwet, maar iets algemener geformuleerd.

3. Die formulering brengt bijv. mee dat in pachtzaken ook cassatie mogelijk wordt. Dat ligt voor de hand nu in die zaken ook de algemene regels van overeenkomstenrecht en verbintenissenrecht van toepassing zijn en de pachtovereenkomst van titel 7.5 voorts in belangrijke mate is aangepast aan de recente regeling van huur, waaronder ook de huur van bedrijfsruimte, in titel 7.4 BW. Ook het nu voorgestelde procesrecht komt zoveel mogelijk overeen met de gewone regels van het WBRv. Het is moeilijk te aanvaarden, ook met het oog op uniformiteit van rechtspraak, dat in al deze zaken wel cassatie, maar in pachtzaken niet cassatie zou open staan. De artikelen 133 en 134 Pachtwet vervallen daarom met als gevolg dat ingevolge artikel 1019r lid 1 in verbinding met artikel 398 en 426 WBRv cassatie niet langer is uitgesloten.

Ook de artikelen 78-81 Wet op de rechterlijke organisatie zijn van toepassing. Daarbij verdient artikel 80 bijzondere aandacht, nu het cassatie van vonnissen van de kantonrechter beperkt tot bepaalde cassatiegronden, beperkter dan de algemene van artikel 79. Artikel 80 is ook op de pachtkamers van de rechtbanken van toepassing, nu artikel 1019r lid 2 bepaalt dat die pachtkamers in de plaats treden van de kantonrechter, tenzij uit de wet anders voortvloeit. Dit «tenzij» doet zich hier niet voor.

4. De artikelen 118, 121, 124 en 125 Pachtwet betreffen geen procesrecht, maar behoren tot de materie die voor rechterlijke ambtenaren is geregeld in de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren. Voor zover het betreft de gewone leden van de pachtkamers is dus aan een bijzondere regeling geen behoefte. Anders ligt het voor de «deskundige leden» van de pachtkamers bij de rechtbanken en van het gerechtshof, die niet zonder meer met rechterlijke ambtenaren gelijk te stellen zijn, maar wel op een aantal punten aan dezelfde regels gebonden behoren te zijn. In afwachting van de herziening van de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren en de gevolgen daarvan voor de artikelen 66 en 70 Wet op de rechterlijke organisatie, waar de positie van de deskundige leden van de ondernemingskamer en de kamer voor het kwekersrecht zijn geregeld, worden genoemde bepalingen voorlopig ondergebracht in de Wet op de rechterlijke organisatie.

5. De artikelen 116-154 Pachtwet zijn aan het slot van de bijgevoegde transponeringstabel verwerkt.

Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt als volgt gewijzigd:

A. In het derde Boek wordt na titel 15 een nieuwe titel 16 ingevoegd, luidende:

#### TITEL 16 VAN RECHTSPLEGING IN PACHTZAKEN

##### **Handelingen II**

De artikelen II tot en met IV en de beweegreden worden zonder stemming aangenomen.

##### **Artikel 1019j**

**Door de pachtkamer van de rechtbank bedoeld, in artikel 48, tweede en derde lid, van de Wet op de rechterlijke organisatie, worden behandeld en beslist alle zaken betreffende**

- a. een pachtovereenkomst als bedoeld in de vijfde titel van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. een overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst;
- c. een overeenkomst tot het aangaan van een pachtovereenkomst;
- d. een overeenkomst waarbij persoonlijke zekerheid wordt gesteld voor de nakoming van een pachtovereenkomst;
- e. een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 399c of 399e van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- f. een overeenkomst tussen de afgaande en opkomende pachter, verband houdende met de overgang van het bedrijf;

- g. vorderingen tot ontruiming van het gepachte door de pachter of de gewezen pachter en tot opheffing van het verpachte van de pachter of gewezen pachter;
- h. vorderingen tot schadevergoeding of betaling van het bedrag, bedoeld in de artikelen 373, eerste en derde lid, en 377, derde en vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. vorderingen tot terugbetaling van te veel betaalde pacht;
- j. vorderingen tot vergoeding van schade wegens onrechtmatig gebruik van het gepachte, nadat de pachtovereenkomst is geëindigd.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat onder e in plaats van “399c of 399e”, “401 of 402” stond.

### Memorie van toelichting

Deze bepaling voegt de artikelen 128 en 129 samen in één bepaling. De bepaling van artikel 128 onder e is opgegaan in artikel 1019j onder a.

### Handelingen I

Minister **Hirsch Ballin**: [...] Over de verschrijvingen in artikel 7:319, 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 e 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. [...]

### Reparatiewet

In artikel 1019j onder e wordt “401 of 402” vervangen door: 399c of 399e.

### Nota van wijziging reparatiewet

Onderdeel A van artikel II is aangevuld met een correctie van de aanhef van artikel 1019j Rv, waar nog een komma te veel stond.

### Artikel 1019k

1. **Indien een zaak niet behoort tot de bevoegdheid van de pachtkamer, verklaart deze zich zonedig ambtshalve onbevoegd. Behoort de zaak tot de bevoegdheid van de gewone rechter, dan verwijst de pachtkamer de zaak naar de gewone rechter die ingevolge de voor de betreffende zaak geldende bepalingen bevoegd is.**
2. **Indien een zaak behoort tot de bevoegdheid van de pachtkamer, maar bij een andere gewone rechter is ingediend, verklaart deze zich ambtshalve onbevoegd en verwijst hij de zaak naar de bevoegde pachtkamer.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het tweede lid in plaats van “een andere gewone rechter”, “de gewone rechter” stond.

### **Memorie van toelichting**

De bepaling sluit aan bij de artikelen 72-73 WBRv. Pachtkamers en gewone rechters behoren in geval van onbevoegdheid naar de wel bevoegde rechter cq pachtkamer te kunnen verwijzen. De huidige regeling die tot niet-ontvankelijkheid leidt, als men de zaak ten onrechte bij de pachtkamer aanbrengt, is onnodig formalistisch.

Men lette erop dat dat reeds uit artikel 1019q lid 1 volgt dat onder meer de artikelen 69-71, 74-76 en 110 WBRv. van toepassing zijn.

### **Reparatiewet**

In artikel 1019k lid 2 wordt “de gewone rechter” vervangen door: een andere gewone rechter.

### **Memorie van toelichting reparatiewet**

In artikel 1019k moet worden gesproken van «een andere gewone rechter», omdat pachtrechters behoren tot de rechterlijke macht en derhalve als gewone rechter moeten worden beschouwd.

### **Artikel 1019l**

1. **Indien een zaak meer vorderingen betreft en ten minste één daarvan een zaak als bedoeld in artikel 1019j onder a tot en met j, worden al deze vorderingen door de pachtkamer behandeld en beslist, voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet.**
2. **In het geval van een vordering in conventie en in reconventie, waarvan ten minste één een vordering betreft als bedoeld in artikel 1019j, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.**
3. **In geval van een hoofdzaak en een zaak in vrijwaring waarvan er ten minste één een vordering betreft als bedoeld in artikel 1019j, worden deze vorderingen alle door de pachtkamer behandeld en beslist.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste, tweede en derde lid in plaats van “ten minste”, “tenminste” stond.

### **Memorie van toelichting**

In deze bepalingen is de soepele regeling van artikel 94 leden 2-4 overgenomen. Het ligt voor de hand die regels ook hier toe te passen, zodat geen onnodige splitsing optreedt van wat beter samen kan worden beoordeeld. In verband met de bijzondere absolute bevoegdheid van de pachtkamer, is op dit punt niet volstaan met een verwijzing naar artikel 1019q, maar duidelijkheidshalve een uitdrukkelijke bepaling opgenomen.

### **Reparatiewet**

In artikel 1019l leden 1, 2 en 3 wordt “tenminste” vervangen door: ten minste.

### **Artikel 1019m**

**Voor de toepassing van de artikelen 1019j tot en met 1019l wordt mede gelet op een wijziging van eis.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

In deze bepalingen is de soepele regeling van artikel 94 leden 2-4 overgenomen. Het ligt voor de hand die regels ook hier toe te passen, zodat geen onnodige splitsing optreedt van wat beter samen kan worden beoordeeld. In verband met de bijzondere absolute bevoegdheid van de pachtkamer, is op dit punt niet volstaan met een verwijzing naar artikel 1019q, maar duidelijkheidshalve een uitdrukkelijke bepaling opgenomen.

### **Artikel 1019n**

**Indien binnen de in de wet gestelde termijn een verzoek is ingediend bij de grondkamer en deze beslist, dat zij niet bevoegd is daarvan kennis te nemen, kan het verzoek, indien de pachtkamer van de rechtbank bevoegd is daarvan kennis te nemen en een wettelijke termijn, binnen welke het verzoek bij de pachtkamer moet worden ingediend of de vordering moet worden ingesteld, niet meer kan worden in acht genomen, niettemin nog binnen een maand na de beslissing van de grondkamer bij de pachtkamer worden ingediend of kan de vordering binnen dezelfde termijn worden ingesteld. Hetzelfde geldt, indien een dergelijke beslissing door de Centrale Grondkamer wordt bevestigd dan wel door haar de grondkamer alsnog niet bevoegd wordt verklaard van het verzoek kennis te nemen.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Artikel 154 Pachtwet moet hier worden gehandhaafd. Ook die bepaling gaat in wezen om een bevoegdheidskwestie.

### **Artikel 1019o**

- 1. Het hoger beroep van de vonnissen en beschikkingen van de pachtkamer van de rechtbanken wordt ingesteld bij de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem, bedoeld in artikel 69 van de Wet op de rechterlijke organisatie**
- 2. De termijn van hoger beroep bedraagt één maand na de dag van de uitspraak.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Het artikel betreft de materie van artikel 132 Pachtwet. Uit artikel 1019q lid 1 vloeit voort dat het hoger beroep van vonnissen van de pachtkamers voor het overige wordt beheerst door de artikelen 332 e.v. en het hoger beroep van de beschikkingen van de pachtkamers door de artikelen 358 e.v..

### **Artikel 1019p**

**De pachtkamer van het gerechtshof neemt kennis van alle jurisdictie geschillen tussen de pachtkamers van de rechtbanken.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Dit artikel neemt artikel 135 Pachtwet over.

#### **Artikel 1019q**

- 1. Op zaken, bedoeld in artikel 1019j, zijn de gewone regels van procesrecht van toepassing, voor zover daarvan niet in deze titel wordt afgeweken.**
- 2. De pachtkamer van de rechtbank treedt in de plaats van de kantonrechter behoudens in de gevallen voorzien bij de artikelen 117, 177, eerste lid, 180, vijfde lid, en 230, derde lid. De artikelen 96–97 zijn niet van toepassing.**

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Het eerste lid beoogt een iets ruimer geformuleerde versie van 136 Pachtwet te zijn. Het gaat niet alleen om de «behandeling» van de zaak, maar om alle regels van procesrecht en ook om bijv. de artikelen 78-81 Wet op de rechterlijke organisatie (beroep in cassatie).

Het tweede lid correspondeert met artikel 139 Pachtwet. De vermelding van de artikelen 117, 177, eerste lid, 180, vijfde lid, en 230, derde lid, betreft gevallen dat niet de pachtkamer optreedt, maar de voorzitter van de pachtkamer als unus, d.w.z. de kantonrechter als zodanig. In deze gevallen treedt de pachtkamer dus niet «in de plaats van de kantonrechter».

De artikelen 96-97 worden buiten toepassing verklaard. Voor wat betreft artikel 96, deze bepaling betreffende de kantonrechter als «vrederechter» past niet goed bij de gespecialiseerde pachtkamers. Wat artikel 97 betreft, deze bepaling zou m.i. de bijzondere bevoegdheid van de pachtkamer te veel aantasten. Als ik goed zie, zou toepassing van artikel 97 immers kunnen leiden tot berechting van een pachtzaak door de gewone rechter, als zij in reconventie wordt aangebracht en zij nauw samenhangt met de vordering in conventie.

Artikel 98 wordt niet uitdrukkelijk genoemd omdat deze bepaling naar haar aard niet van toepassing is.

#### **Artikel 1019r**

- 1. Onverminderd het in artikel 201 bepaalde is de pachtkamer bevoegd, zo vaak zulks haar nodig voorkomt, in elke stand van de procedure, de staat van de onroerende zaak door een of meer van haar leden te doen opnemen, mits de griffier hiervan ten minste twee dagen voor de opneming aan partijen heeft kennis gegeven. Van de opneming wordt proces-verbaal opgemaakt.**
- 2. De pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem kan de kosten van een plaatsopneming geheel of ten dele ten laste van de Staat brengen.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in het eerste lid in plaats van “ten minste”, “tenminste” stond.

### **Memorie van toelichting**

Lid 1 komt overeen met artikel 140 Pachtwet en lid 2 met artikel 143 pachtwet. De eerste bepaling maakt het mogelijk op eenvoudiger wijze dan volgens artikel 201 WBRv. een bezichtiging ter plaatste te bevelen. Anders dan artikel 201 eist, is daarvoor geen vonnis van de Pachtkamer nodig.

De bepaling van het tweede lid houdt rekening met het feit dat het Pachthof geen lokale rechter is, zodat bezichtiging op elke plaats in Nederland noodzakelijk kan zijn. De kosten kunnen daarom aanzienlijk hoger oplopen dan in geval van een bezichtiging door de lokale pachtkamer in eerste aanleg.

### **Reparatiewet**

In artikel 1019r lid 1 wordt “tenminste” vervangen door: ten minste.

### **Artikel 1019s**

1. De pachtkamer van een rechtbank kan bepalen dat de behandeling van de zaak geheel of gedeeltelijk zal geschieden door een uit haar midden aangewezen rechter-commissaris. De rechter-commissaris oefent daarbij de bevoegdheden uit, aan de pachtkamer toegekend.
2. De pachtkamer van het gerechtshof kan bepalen dat de behandeling geheel of gedeeltelijk zal geschieden door een uit haar midden aangewezen raadsheer-commissaris. De raadsheer-commissaris oefent daarbij de bevoegdheid uit, aan de pachtkamer van het gerechtshof toegekend.

Voorstel van Wet = eindtekst

### **Memorie van toelichting**

Het betreft hier materie van artikel 142a Pachtwet, maar die bepaling is veralgemeend overeenkomstig de artikelen 15 lid 4 en 16 lid 5 WBRv. Het eerste lid brengt mee dat ook een deskundig lid van de pachtkamer rechter-commissaris kan zijn. De bepaling geldt derhalve, anders dan artikel 142a pachtwet, zowel voor de pachtkamers bij de rechtbank als voor die bij het Gerechtshof.

### **Artikel 1019t**

1. Met betrekking tot de schriftelijke vastlegging van pachtovereenkomsten of van overeenkomsten tot wijziging of beëindiging van pachtovereenkomsten gelden de volgende bepalingen.
2. De griffier van de pachtkamer van de rechtbank zendt binnen veertien dagen na de uitspraak van het vonnis, waarbij de overeenkomst schriftelijk wordt vastgelegd, drie gewaarmerkte afschriften van het vonnis aan de bevoegde grondkamer.
3. De griffier van de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem geeft onverwijld aan de grondkamer kennis van een ingesteld beroep. De grondkamer houdt alsdan de behandeling aan, totdat omtrent de uitslag van het beroep bericht is ontvangen.
4. Indien de pachtkamer van het gerechtshof in afwijking van de beslissing van de pachtkamer van de rechtbank de overeenkomst niet vastlegt, dan wel niet tot een andere beslissing dan de eerste rechter komt, geeft de griffier daarvan onverwijld kennis aan de bevoegde grondkamer.
5. Indien de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem, in afwijking van de beslissing van de pachtkamer van de rechtbank, de overeenkomst vastlegt, dan wel de overeenkomst anders vastlegt, zendt de griffier van de pachtkamer van het gerechtshof binnen veertien dagen na de uitspraak van het vonnis drie gewaarmerkte afschriften van het vonnis aan de bevoegde grondkamer.

6. **De griffier van de Hoge Raad geeft onverwijld aan de grondkamer kennis van een ingesteld beroep in cassatie. De grondkamer houdt alsdan de behandeling aan, totdat omtrent de uitslag van beroep bericht is ontvangen. De griffier van de Hoge Raad geeft onverwijld aan de grondkamer kennis van die uitslag.**

Voorstel van Wet = eindtekst

#### **Memorie van toelichting**

Hier is artikel 144 Pachtwet overgenomen. Aan het artikel is een zesde lid toegevoegd, dat rekening houdt met de mogelijkheid dat tegen de uitspraak van de pachtkamer beroep in cassatie wordt ingesteld.

#### **Artikel 1019u**

**In zaken als bedoeld in artikel 1019j die met een verzoekschrift moeten worden ingediend, is de pachtkamer bevoegd van de rechtbank binnen welker rechtsgebied het gepachte of het grootste deel daarvan is gelegen. Indien het een hoeve betreft, is de pachtkamer bevoegd van de rechtbank binnen welker rechtsgebied het hoofdgebouw, tot de hoeve behorend, gelegen is.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in plaats van “welker”, “welks” stond.

#### **Memorie van toelichting**

Zie artikel 146 lid 3 Pachtwet. Zoals onder algemeen sub 1 al uiteengezet, kunnen de verouderde bepalingen van de artikelen 146 leden 1 en 3 en 147-153 vervallen. De artikelen 261-291 zijn dan van toepassing krachtens artikel 1019d lid 1, zulks in de schaarse gevallen dat in pachtzaken de verzoekschriftprocedure van toepassing is.

#### **Reparatiewet**

In artikel 1019u wordt “welks” vervangen door: welker.

#### **Artikel 1019v**

**De bepalingen betreffende wraking en verschoning van rechters zijn van overeenkomstige toepassing op de deskundige leden van de pachtkamers van de rechtbanken en de pachtkamer van het gerechtshof, bedoeld in de artikelen 48, derde lid, en 69, tweede lid, van de Wet op de rechterlijke organisatie en hun plaatsvervangers.**

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat in plaats van “verschoning”, “verschonen” stond.

#### **Memorie van toelichting**

Zie artikel 141 Pachtwet.

#### **Reparatiewet**

In artikel 1019v wordt “verschonen” vervangen door: verschoning.



## ARTIKEL III

### Memorie van toelichting

Algemeen

1. De artikelen 116-154 Pachtwet zijn sterk verouderd. Ze zijn voorts na de inwerkingtreding van de Pachtwet in 1958 niet of nauwelijks aan nieuwe wetgeving aangepast. Artikel 121 bevat bijv. nog een verwijzing naar artikel 123 dat niet meer bestaat, en artikel 145 geeft een antieke bepaling, die is geïnspireerd door een reeds lang afgeschafte versie van de Wet RO.

De artikelen 146-153 betreffende verzoekschriften stammen uit een periode dat nog geen algemene regeling van de verzoekschriftprocedure in het WBRv was te vinden. Maar sinds 1971 is deze procedure daar behoorlijk geregeld. Er is geen reden waarom in pachtzaken een eigen, ouderwetse regeling zou moeten blijven gelden.

Opmerking verdient daarbij nog dat het belang van de verzoekschriftprocedure in pachtzaken in de Pachtwet sterk is afgenomen (zie Asser-Snijders nrs. 170-171) en in de thans voorgestelde titel 7.5 BW nog verder afneemt. Maar dat wil niet zeggen dat een verzoekschriftprocedure in pachtzaken is uitgesloten. Gewezen kan worden op het verzoek van artikel 345 lid 3. Verder kunnen verzoeken in pachtzaken worden gegrond op de artikelen 186 en 202 WBRv.. Een voorlopig getuigenverhoor en een voorlopig deskundigenbericht kunnen ook een pachtzaak betreffen.

Belangrijk is voorts dat in 2001 het hele procesrecht is herzien. Deze regeling die tal van verbeteringen brengt, behoort zoveel mogelijk ook in pachtzaken te gelden, mede voor wat betreft de gemoderniseerde algemene regels betreffende (on)bevoegdheid, verwijzing naar de wel bevoegde rechter, de vatbaarheid voor hoger beroep, enz.

Ten slotte verdient opmerking dat de oorspronkelijke regeling uit 1958 inmiddels een soort gatenkaas is geworden. Zo vervielen reeds de artikelen 115, 117, 119, 120, 121a-123, 126, 131, 137 en 138 Pachtwet. Ook dat is een teken dat algehele herziening van dit deel van de Pachtwet geboden is.

2. Uitgangspunt blijft de nu bestaande bevoegdheid van de pachtkamers van de rechtbanken en de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem. Daarom verdient het de voorkeur de bijzondere procesregels voor de pachtkamer bij elkaar te houden in een afzonderlijke titel te weten, een nieuwe titel 16 van het derde boek van het WBRv. De opzet van deze titel is dat de algemene regels van het wetboek ook in pachtzaken gelden, voor zover daarvan in deze titel niet wordt afgeweken; zie het voorgestelde artikel 1019r lid 1, overeenkomend met artikel 136 Pachtwet, maar iets algemener geformuleerd.

3. Die formulering brengt bijv. mee dat in pachtzaken ook cassatie mogelijk wordt. Dat ligt voor de hand nu in die zaken ook de algemene regels van overeenkomstenrecht en verbintenissenrecht van toepassing zijn en de pachtovereenkomst van titel 7.5 voorts in belangrijke mate is aangepast aan de recente regeling van huur, waaronder ook de huur van bedrijfsruimte, in titel 7.4 BW. Ook het nu voorgestelde procesrecht komt zoveel mogelijk overeen met de gewone regels van het WBRv. Het is moeilijk te aanvaarden, ook met het oog op uniformiteit van rechtspraak, dat in al deze zaken wel cassatie, maar in pachtzaken niet cassatie zou open staan. De artikelen 133 en 134 Pachtwet vervallen daarom met als gevolg dat ingevolge artikel 1019r lid 1 in verbinding met artikel 398 en 426 WBRv cassatie niet langer is uitgesloten.

Ook de artikelen 78-81 Wet op de rechterlijke organisatie zijn van toepassing. Daarbij verdient artikel 80 bijzondere aandacht, nu het cassatie van vonnissen van de kantonrechter beperkt tot bepaalde cassatiegronden, beperkter dan de algemene van artikel 79. Artikel 80 is ook op de pachtkamers van de rechtbanken van toepassing, nu artikel 1019r lid 2 bepaalt dat die pachtkamers in de plaats treden van de kantonrechter, tenzij uit de wet anders voortvloeit. Dit «tenzij» doet zich hier niet voor.

4. De artikelen 118, 121, 124 en 125 Pachtwet betreffen geen procesrecht, maar behoren tot de materie die voor rechterlijke ambtenaren is geregeld in de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren. Voor zover het

betreft de gewone leden van de pachtkamers is dus aan een bijzondere regeling geen behoefte. Anders ligt het voor de «deskundige leden» van de pachtkamers bij de rechtbanken en van het gerechtshof, die niet zonder meer met rechterlijke ambtenaren gelijk te stellen zijn, maar wel op een aantal punten aan dezelfde regels gebonden behoren te zijn. In afwachting van de herziening van de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren en de gevolgen daarvan voor de artikelen 66 en 70 Wet op de rechterlijke organisatie, waar de positie van de deskundige leden van de ondernemingskamer en de kamer voor het kwekersrecht zijn geregeld, worden genoemde bepalingen voorlopig ondergebracht in de Wet op de rechterlijke organisatie.

5. De artikelen 116-154 Pachtwet zijn aan het slot van de bijgevoegde transponeringstabel verwerkt.

#### Onderdeel A

1. De bepalingen van de artikelen 116-125 Pachtwet betreffende de rechtspositie van de deskundige leden van de pachtkamer en hun plaatsvervangers worden in dit artikel overgebracht naar de Wet op de rechterlijke organisatie. Overwogen is deze bepalingen over te brengen naar de Wet op de rechtspositie rechterlijk ambtenaren, waarvan thans een herziening wordt voorbereid. Omdat de inhoud daarvan nog niet vaststaat, is er de voorkeur aan gegeven deze bepalingen althans voor de komende tijd in de Wet op de rechterlijke organisatie onder te brengen, zulks naar voorbeeld van bijv. artikel 66 lid 2 van die wet.

2. Het voorgestelde artikel 48a komt overeen met artikel 116 Pachtwet. De minimumleeftijd van artikel 116 lid 2 Pachtwet is geschrapt, nu ook de Wet rechtspositie rechterlijk ambtenaren geen minimumleeftijd meer kent.

3. Artikel 48b lid 1 komt overeen met artikel 118 Pachtwet. In de bepaling is mede een verwijzing naar artikel 46e Wet rechtspositie rechterlijk ambtenaren opgenomen. Daardoor is geen bijzondere bepaling meer nodig als nu is te vinden in de artikelen 121 en 125 lid 3, voor zover naar artikel 121 verwijzend. Artikel 46e zelf maakt voldoende duidelijk wie «de nodige waarschuwing» moet doen. Die waarschuwing is een «disciplinaire maatregel». Er bestaat geen behoefte aan een in de wet geregelde tussenfiguur die – zoals artikel 121 Pachtwet meebrengt – bestaat in een mondelinge waarschuwing die nog geen disciplinaire maatregel is, maar waarover het deskundige lid moet worden gehoord.

4. Artikel 48b leden 2 en 3 komen overeen met de artikelen 124 en 127 Pachtwet.

#### Onderdeel B

Artikel 69a komt overeen met artikel 125 Pachtwet. Ook hier is de minimumleeftijd geschrapt.

## Handelingen II

De artikelen II tot en met IV en de beweegreden worden zonder stemming aangenomen.

In de Wet op de rechterlijke organisatie worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Na artikel 48 worden twee nieuwe artikelen ingevoegd, luidende:

#### Artikel 48a

1. **De deskundige leden van de pachtkamers van de rechtbanken, bedoeld in artikel 48, derde lid, van deze wet en hun plaatsvervangers worden benoemd bij koninklijk besluit op voordracht van Onze Minister van Justitie, gehoord Gedeputeerde Staten. Zij worden genoemd lid, onderscheidenlijk plaatsvervangend lid van de pachtkamer.**
2. **Om te kunnen worden benoemd tot lid of plaatsvervangend lid van een pachtkamer moet men Nederlander zijn.**

3. De deskundige leden en de plaatsvervangende leden van de pachtkamers worden voor de tijd van vijf jaren benoemd. Zij zijn bij hun aftreden weer benoembaar. Zij worden op eigen verzoek bij koninklijk besluit ontslagen.
4. Bij de benoeming van de deskundige leden en van de plaatsvervangende leden dragen Wij zorg, dat in de pachtkamer noch het belang der pachters, noch het belang van de verpachters overheerst.
5. De deskundige leden en hun plaatsvervangers leggen voorafgaand aan de datum van indiensttreding de eed of belofte af volgens het formulier zoals dat is vastgesteld in de tweede bijlage bij de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren.
6. Met ingang van de eerste dag van de maand volgende op die waarin een deskundig lid of een plaatsvervangend lid van de pachtkamer de leeftijd van zeventig jaren heeft bereikt, wordt aan hem bij koninklijk besluit ontslag verleend.

Voorstel van Wet = eindtekst, met dien verstande dat 1) in het eerste lid in plaats van “deze wet”, “de Wet op de rechterlijke organisatie” stond en 2) in het vijfde lid in plaats van “de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren”, “deze wet” stond.

#### **Reparatiewet**

In artikel 48a lid 1 wordt “de Wet op de rechterlijke organisatie” vervangen door “deze wet” en wordt in lid 5 “deze wet” vervangen door: de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren.

#### **Artikel 48b**

1. Het in de artikelen 46c, 46d, 46e, 46f, 46g, eerste en tweede lid, 46i, met uitzondering van het eerste lid onder c, 46j, 46l, eerste en derde lid, 46m, 46o en 46p, eerste tot en met vijfde lid, van de Wet rechtspositie rechterlijk ambtenaren bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de deskundige leden van de pachtkamers en hun plaatsvervangers.
2. Zij genieten vergoeding voor hun reis- en verblijfkosten en verdere vergoeding volgens bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen regels.
3. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven ter uitvoering van dit artikel en van artikel 48a. B.

Voorstel van Wet = eindtekst

B. Na artikel 69 wordt een nieuw artikel 69a ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 69a**

1. De deskundige leden van de pachtkamer van het gerechtshof en hun plaatsvervangers worden benoemd bij koninklijk besluit op voordracht van Onze Minister van Justitie. Zij worden genoemd raad, onderscheidenlijk plaatsvervangende raad in de pachtkamer van het gerechtshof.
2. Het bepaalde in de artikelen 48a, tweede, derde, vierde, vijfde lid en zesde lid, en 48b is mede op deze leden en hun plaatsvervangers van toepassing.

Voorstel van Wet = eindtekst

## ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

### Verslag II

#### Overgangsrecht

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen de regering om een toelichting op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Wat zal de status zijn van oude pachtcontracten nadat het wetsvoorstel in werking is getreden, en hoe is het overgangsrecht geregeld?

### Nota naar aanleiding van het verslag II

#### Overgangsrecht

De leden van de fractie van de partij van de Arbeid hebben om een toelichting gevraagd op de overgang van de Pachtwet naar het nieuwe wetsvoorstel. Zij vroegen in het bijzonder wat de status zal zijn van de oude pachtcontracten en hoe het overgangsrecht is geregeld.

Het overgangsrecht wordt bepaald door de artikelen 68a en 69 van de overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, die algemene regels bevatten voor elke wijziging of aanvulling van dat wetboek. Uit artikel 68a volgt dat het nieuwe pachtrecht van titel 7.5 BW van toepassing wordt op pachtovereenkomsten die op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht bestaan, evenwel slechts vanaf het tijdstip van die inwerkingtreding («onmiddellijke werking»). Tegen deze hoofdregel bestaat geen bezwaar, omdat het nieuwe pachtrecht, voor zover het reeds bestaande overeenkomsten betreft, een voortzetting van het oude recht vormt, zij het met verbeteringen en verduidelijkingen die ook voor bestaande overeenkomsten wenselijk zijn. Het wetsvoorstel bevat voorts een aantal nieuwe mogelijkheden, zoals de pachtvorm van geliberaliseerde pacht van los land in artikel 397. Deze regeling is naar haar aard slechts van toepassing op overeenkomsten die onder het nieuwe pachtrecht gesloten worden. Zo zal ook de aanvulling van het voorkeursrecht met de bepaling van artikel 380 lid 1 onder f slechts van toepassing kunnen zijn op het geval dat de daar bedoelde vervreemding onder het nieuwe pachtrecht plaats vindt.

Het nieuwe pachtrecht leidt er niet toe dat de verpachter of de pachter rechten verliest die hij tevoren had verkregen in de zin van artikel 69 onder a van de voormelde Overgangswet. Mocht zich onverhoopt toch een geval voordoen, dan brengt artikel 69 mee dat het nieuwe recht inderdaad niet tot gevolg heeft dat verkregen rechten verloren gaan.

Voorts zullen procedures die onder het huidige pachtrecht zijn aangespannen, op grond van de verlengingsregeling van de artikelen 36–48 van de Pachtwet met toepassing van die bepalingen moeten worden voortgezet. Pas vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht komt immers de opzeggingsregeling van de artikelen 367–374 van het wetsvoorstel voor toepassing in aanmerking. Dit volgt uit artikel 74 lid 1 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, waarin wordt bepaald dat het nieuwe recht geen invloed heeft op de aard van het geding.

### Handelingen II

De artikelen II tot en met IV en de beweegreden worden zonder stemming aangenomen.

## TRANSPONERINGSTABEL UIT MEMORIE VAN TOELICHTING

Pachtwet	Titel 7.5
1 lid 1 onder a	
1 lid 1 onder b	312
1 lid 1 onder c	313 lid 1
1 lid 1 onder d	311
1 lid 1 onder e	314
1 lid 2–4	313 lid 2–4
1 lid 5–6	
2 lid 1	317 lid 1
2 lid 2	318 lid 1
2 lid 3	318 lid 2
3	327 lid 1
4	327 lid 2
4a	393
5 lid 1–7	319
5 lid 10–11	
6	320
7	324
8	321
9	322
10	323
11	317 lid 2–4
12	325 leden 1–4
13	328
14 lid 1	400
14 lid 2	329
15	
16	330
17	331
18	332
19 lid 1–4	333
19 lid 5–6	334
19a	394
19b	335
20	336
21	315
22	337 lid 3 en 344
23	337 lid 3
24 lid 1	339 en 341
24 lid 2	340
24 lid 3	
25 lid 1	347
25 lid 2	358
26	339 en 351
27 lid 1	354
27 lid 2	340
28 lid 1–2	352
28 lid 3	353
29	345
30 lid 1 en 3	348
30 lid 2 en 3	354
31	350
32	355
33 en 33a	326

Pachtwet	Titel 7.5
34	361–362
35	360
36 lid 1–2	325 lid 5
36 lid 3	
36 lid 1 en 37–48	367–374
38a	375
49–50	363–365
51–52	377
54	366
55	376
56a–56i	378–384
57	399
58	395
59	403
60	
61	401
62	385
63	386
64	387
65	404
69–70	
70a–70e	388–392
70f en 70g	396–398
71	402
72–114a	Uitvoeringswet Grondkamers
116	48a Wet rechterlijke organisatie
118	48b lid 1 Wet rechterlijke organisatie
121	48b lid 1 Wet rechterlijke organisatie
124	48b lid 2 Wet rechterlijke organisatie
125	69a Wet rechterlijke organisatie
127	48b lid 3 Wet rechterlijke organisatie
128–129	1 019j WBRv.
130	1 019l lid 2 WBRv.
132	1 019o lid 1 jo 332 e.v. WBRv.
133–134	
135	1 019p WBRv.
136	1 019q lid 1 WBRv.
139	1 019q lid 2 WBRv.
140	1 019r lid 1 WBRv.
141	1 019v WBRv.
142	1 019o lid 2 WBRv..
142a	1 019s WBRv.
143	1 019r WBRv.
144	1 019t WBRv.
145	
146 leden 1 en 2 en 147–153	1 019q lid 1 jo 261–291 WBRv.
146 lid 3	1 019u WBRv.
154	1 019n WBRv.
157–192	

Titel 7.5	Pachtwet
311	1 lid 1 onder d
312	1 lid 1 onder b
313 lid 1	1 lid 1 onder c
313 leden 2–4	1 leden 2–4
314	1 lid 1 onder e
315	21
316	–
317 lid 1	2 lid 1
317 leden 2 en 3	11 leden 1 en 2
318	2 leden 2 en 3
319	5 leden 1–7
320	6
321	8
322	9
323	10
324	7
325 leden 1–4	12
325 lid 5	36 leden 1–2
326	33 en 33a
327	3 en 4
328	13
329	14 lid 2
330	16
331	17
332	18
333	19 leden 1–4
334	19 leden 1–6
335	19b
336	20
337	22, 23
338	–
339	24 lid 1, 26
340	24 lid 2
341	24 lid 1
342	–
343	–
344	22
345	29
346	–
347	25 lid 1
348	30 leden 1 en 3
349	–
350	31
351	26
352	28 leden 1–2
353	28 lid 3
354	30 leden 2 en 3
355	32
356	–
357	–
358	25 lid 2
359	–
360	35
361	34
362	34

Titel 7.5	Pachtwet
363–365	49–50
366	54
367–374	36 lid 1 en 37–48
375	38a
376	55
377	51–52
378–384	56a–56i
385	62
386	63
387	64
388	70a
389	70b
390	70c
391	70d
392	70e
393	4a
394	19a
395	58
396	70f leden 1–4
397	70f leden 5–10
398	70g
399	57
400	14 lid 1
401	61
402	71
403	59
404	65

WBRv.	Pachtwet
1019j	128–129
1019k	
1019l	130
1019m	
1019n	154
1019o	132
1019p	135
1019q	136 en 139
1019r	140 en 143
1019s	142a
1019t	144
1019u	146 lid 3
1019v	141

Wet rechterlijke organisatie	Pachtwet
48a	116
48b lid 1	118 en 121
48b lid 2	124
48b lid 3	127
69a	125