

Inbreng verslag van een schriftelijk overleg

Binnen de vaste commissie voor Economische Zaken hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Staatssecretaris van Economische Zaken over Pacht (Kamerstuk 27 924).

De voorzitter van de vaste commissie voor Economische Zaken,
Vermeij

Adjunct-griffier van de vaste commissie voor Economische Zaken,
De Vos

Inhoudsopgave

- I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie**
 - Vragen en opmerkingen van de leden van de SGP-fractie**
- II Antwoord / Reactie van de Staatssecretaris**
- III Volledige agenda**

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van professor Bruil en de verschillende brieven van de Staatssecretaris ten aanzien van het pachtbeleid en toekomst van het stelsel. Naar aanleiding van de evaluatie en de verschillende brieven hebben deze leden nog een aantal vragen.

De leden van de VVD-fractie constateren dat er een grondige evaluatie van het huidige pachtstelsel heeft plaatsgevonden door professor Bruil. Naar aanleiding van de evaluatie van professor Bruil willen deze leden de vraag aan de Staatssecretaris voorleggen waarom de pachtwet noodzakelijk is. Kan de staatssecretaris daar een nadere toelichting op geven? Zij vragen de Staatssecretaris op alle verschillende pachtvormen (huidig stelsel, stelsel voorgesteld door professor Bruil en inzet van de Staatssecretaris) een toelichting te geven.

De leden van de VVD-fractie vinden een herziening van het pachtstelsel noodzakelijk. De leden vragen echter wel wat de inzet van de Staatssecretaris is. Kan de Staatssecretaris nader aangeven wat haar visie is op de herziening van het huidige pachtstelsel? Wat zijn voor de Staatssecretaris de prioriteiten? Heeft de Staatssecretaris al een idee over een overgangsregime? Op welke termijn wil de Staatssecretaris een herziening gereed hebben? Welk tijdspad heeft de Staatssecretaris voor een stelselherziening uitgezet?

De Staatssecretaris geeft in haar brief d.d. 15 oktober 2014 aan dat het akkoord van Spelderholt een logisch vervolg is op de evaluatie van professor Bruil. De leden van de VVD-fractie constateren echter dat er verschil van opvatting bestaat binnen beide documenten. Kan de Staatssecretaris nader ingaan op wat de overeenkomsten, en de verschillen zijn tussen de evaluatie van professor Bruil en het akkoord van Spelderholt? En welke opvattingen deelt de Staatssecretaris, en welke niet?

Kan de Staatssecretaris een overzicht geven van de verschillende pachtgronden in Nederland en de procentuele verdeling van de bijbehorende contracten?

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van evaluatie van de pachtregelgeving. Zij hebben een aantal vragen en opmerkingen waar zij de Staatssecretaris verzoeken op in te gaan.

De leden van de PvdA-fractie zijn verontrust over het feit dat in de praktijk vrijwel alleen nog kortlopende geliberaliseerde pachtcontracten worden overeengekomen. Kort durende pachtovereenkomsten zijn geen stimulans voor het duurzaam beheren van de grond, zo hebben zij begrepen. Deze leden zijn voorstander van een pachtstelsel waar duurzaam grondbeheer een belangrijke factor is. Het bewaken van de bodemvruchtbaarheid zal dus onderdeel moeten uitmaken van een pachtstelsel. Zij vragen daarom de Staatssecretaris te verduidelijken wat zij bedoelt met «waar mogelijk stimuleren van duurzaam grondgebruik» (TK 27 924, nr. 61). Is, in de ogen van de Staatssecretaris, duurzaam grondgebruik te combineren met kortdurende pacht?

De leden van de PvdA-fractie vragen de Staatssecretaris om te verduidelijken hoe de opbrengst van de grond momenteel van invloed is op de pachtprijs. Tijdens het rondetafelgesprek, georganiseerd door de Kamer, werd er door een deelnemer geopperd dat de grondprijs afhankelijk zou kunnen worden van de werkelijke opbrengst van de grond, en dus niet van de potentiële opbrengst. Deze leden vragen de Staatssecretaris hoe zij hier tegenaan kijkt.

De positie van de verpachters is over het algemeen beter dan die van de pachters. In een markt met meer vraag dan aanbod, hebben verpachters vaak de keuze. Daar is op zich niets mis mee, maar de leden van de PvdA-fractie zouden graag zien dat de pachters in het nieuwe pachtstelsel wel in beroep kunnen gaan tegen vermeend misbruik van posities.

Deze leden steunen de Staatssecretaris daar waar ze het Akkoord van Spelderholt op hoofdlijnen wil omarmen. Een door de sector breed gedragen akkoord heeft ook onze voorkeur. Zij vragen hierbij extra aandacht voor de positie van jonge boeren. De jonge boeren staan voor grote investeringen aan het begin van hun loopbaan en hebben behoefte aan vastigheid.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben met zorg kennisgenomen van de stukken en voorstellen betreffende (de liberalisering van) de pacht en hebben hierover een aantal vragen.

De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris bereid is bestaande pachtovereenkomsten ongemoeid te laten. Zo nee, wat is de rechtvaardiging van het openbreken van bestaande pachtovereenkomsten? Welke pachtprijsverhoging kunnen deze pachters verwachten met de nieuwe pachtovereenkomst ten opzichte van de bestaande situatie (over een periode van 10 jaar, maximaal en gemiddeld)? Welke pachtprijsverhoging (over een periode van 10 jaar) vindt de Staatssecretaris acceptabel? Vindt de Staatssecretaris het acceptabel indien door het nieuwe pachtstelsel bedrijven gedwongen worden te stoppen? Zo ja, hoeveel?

De leden van de SP-fractie vragen de Staatssecretaris of zij erkent dat nieuwe pachtvormen een vorm van prijsbeheersing moeten hebben. Hoe gaat prijsvorming gemonitord worden? Welke mate van prijsstijging vindt zij acceptabel? Wanneer is ze bereid in te grijpen? Op welke wijze, zo vragen deze leden, wil zij exorbitante prijsvorming tegengaan?

De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris erkent dat verpachter en pachter niet in een gelijkwaardig uitgangspunt in onderhandeling met elkaar staan, doordat de pachter zijn huis en broodwinning letterlijk op het spel staan. Deze leden vragen of het de bedoeling van de

Staatssecretaris is een sterfhuisconstructie voor reguliere pacht te bouwen? Zo ja, waarom en op welke termijn?

De leden van de SP-fractie zijn niet blij met de voorstellen van de Staatssecretaris omtrent overgangsrecht. Deze leden vragen waarom de Staatssecretaris gemeend heeft nu al een standpunt ten aanzien van het overgangsrecht te moeten innemen terwijl het overleg tussen de betrokken maatschappelijke partijen nog lopend was (en inmiddels gestaakt is als gevolg van het innemen van het standpunt door de Staatssecretaris).

In de brief van 15 oktober (TK 27 924, nr. 61) stelt de Staatssecretaris dat zittende verpachters onevenredig worden benadeeld als de oude pachtcontracten met prijsbeheersing blijven bestaan. De leden van de SP-fractie namen tijdens het rondetafelgesprek kennis van de uitspraken van dhr. Slangen, die verklaarde dat, op basis van onderzoek van Wageningen UR, het gemiddelde rendement van de verpachter de afgelopen vijftig jaar gemiddeld 6 à 7% is geweest. Kan de Staatssecretaris in het licht van het voorgaande uitleggen hoe de huidige verpachters worden benadeeld, ten opzichte van wie worden zij benadeeld, en waarom is het redelijk dat zittende pachters deze vermeende benadeling moeten compenseren in de vorm van hogere pacht?

Deze leden namen er tijdens het rondetafelgesprek kennis van dat drie van de vier uitgenodigde deskundigen pleiten voor het in stand laten van de bestaande pachtcontracten inclusief de prijsregulering. Hebben deze pleidooien de Staatssecretaris tot een ander inzicht gebracht aangaande het overgangsrecht? De leden van de SP-fractie verwachten dat een beperkt overgangsrecht zal leiden tot hogere pacht prijzen, het verdwijnen van de hoevepacht en van de pachtafhankelijke bedrijven, en in het algemeen de aanwezige tendens in de landbouw tot schaalvergroting zal versnellen. Graag een reactie. Wordt dit effect door de Staatssecretaris beoogd door zich uit te spreken voor een beperkt overgangsrecht? Zo nee, welk effect beoogd de staatssecretaris dan wel? Deze leden achten het mogelijk dat er door het beperken van het overgangsrecht schade ontstaat doordat pachtersinvesteringen hun waarde verliezen als gevolg van het beëindigen van de pacht (partijen worden het niet eens over een nieuwe prijs c.q. een andere partij biedt meer). Gebouwen en investeringen die dienstbaar waren aan de pachtgrond kunnen hun nut verliezen. Overweegt de staatssecretaris flankerend beleid voor schade die samenhangt met gedwongen pachtbeëindiging? Zo ja, van welk budget?

De leden van de SP-fractie menen dat de reguliere pachtcontracten die het meest recent zijn gesloten vaak zijn ontstaan als gevolg van het verkopen van grond door de boer aan een belegger (onder voorbehoud van het pachtrecht). Het sluiten van de overeenkomst heeft plaatsgevonden in het gerechtvaardigde vertrouwen van partijen dat de prijs van de reguliere pacht via pachtnormen gereguleerd zou blijven. Bij beperking van het overgangsrecht valt de regulering van de prijs weg. Deze leden vragen hoe de Staatssecretaris omgaat met de gevolgen van het wijzigen van de contractvoorwaarden die het gevolg zijn van het ingrijpen van de Staatssecretaris.

Zij constateren dat als gevolg van de vermogensrendementsheffing het rendement van verpachte grond voor particulieren aanmerkelijk lager is dan voor professionele beleggers zoals ASR. Als een van de beleidsdoelen van de staatssecretaris het aantrekkelijker maken van de pacht als financieringsinstrument van de landbouw is, overweegt zij dan op dit punt actie te ondernemen in het kader van de voorgenomen herziening van het belastingstelsel? Zo ja, wat zal die actie zijn?

De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris voornemens is de waterschappen en andere relevante decentrale overheden hierbij te betrekken? Zij geven aan tot op heden niet betrokken te zijn en hebben een specifiek belang, namelijk dat de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen blijft bestaan. Graag krijgen deze leden een reactie op deze kritiek. Zij zien een spanning tussen de rol van de overheid als wetgever en de rol van de overheid als verpachter. De waarde van het aandeel van de Staat in de verzekeraar ASR (grootbelegger in verpachte grond) neemt bijvoorbeeld toe door hogere pachtinkomsten en waarde-stijging van de grond door veranderingen in het pachtsysteem. Hoe wil de Staatssecretaris omgaan met dit spanningsveld? Hoe gaat zij garanderen dat eigenbelang van de overheid als verpachter het proces van wet – en regelgeving niet oneigenlijk zal beïnvloeden? De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de overheid, en overheid gerelateerde instanties, het goede voorbeeld dienen te geven als het gaat om maatschappelijk verantwoord ondernemen, dus ook als het gaat om de omgang met de pachter. Wat is het beleid van de Staatssecretaris in deze? In hoeverre is er een uniform beleid bij verschillende verpachtende overheid gerelateerde instanties (Staatsbosbeheer, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf e.d.)? Kan de Staatssecretaris een compleet overzicht geven van verpachtende, overheid gerelateerde instanties en om hoeveel hectare het gaat?

De leden van de SP-fractie begrepen dat er een pilot is geweest waarbij Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) pachtgronden per opbod aanbod. Vindt de Staatssecretaris dit een goed voorbeeld van maatschappelijk verantwoord ondernemen en van verantwoord verpachten? Erkent de Staatssecretaris dat deze werkwijze een prijsop-drijvend effect heeft op de pachtprizen, niet alleen van de RVOB gronden, maar van de pacht van alle gronden in de omgeving? Kan zij dit prijsop-drijvend effect kwantificeren? Is de Staatssecretaris van plan om op deze weg voort te gaan?

Deze leden zijn van mening dat alle bestaande reguliere pachtcontracten ongemoeid gelaten moeten worden. Zij vragen de Staatssecretaris welk deel van de bestaande reguliere pachtcontracten welke looptijden hebben. Kunnen deze onder dezelfde voorwaarden verlengd worden (onder de huidige systematiek) of overgedragen?

De leden van de SP-fractie vragen de Staatssecretaris wat zij doet met het gebrek aan draagvlak – immers veel organisaties gaven bij het rondetafel-gesprek aan dat met de voorstellen voor overgangsrecht – het Akkoord van Spelderholt zijn waarde verliest.

Deze leden lijkt het het eerlijkst om de pachtprijs te koppelen aan het opbrengend vermogen van de grond (variërend per grondsoort) en niet zozeer op de (speculatieve) waarde van de grond. Wat is in de visie van de Staatssecretaris de verhouding tussen de (speculatieve) waarde van de grond en de pachtprijs?

Kan het in de ogen van de Staatssecretaris financieel gunstig zijn voor een verpachter om een pachter van zijn land af te jagen? Zo ja, wat doet de Staatssecretaris om te voorkomen dat dit gebeurt? De leden van de SP-fractie vragen of de Staatssecretaris kan uitleggen hoe de rol van de grondkamer gaat veranderen? Deze leden zien graag voor elke pachtvorm een mogelijkheid tot toetsing van de redelijkheid van de pachtprijs. Graag een eactie. Welke evaluaties van de grondkamers zijn er geweest? Hoe moet een conflict tussen pachter en verpachter volgens de Staatssecretaris opgelost worden? Ziet de Staatssecretaris een rol voor de grondkamer?

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende stukken en zij hebben hierover nog enkele vragen.

Deze leden zijn van mening dat de geschiedenis ons leert dat het een voortdurend zoeken is naar een goed evenwicht tussen pachter en verpachter. In de ogen van deze leden moet pacht zowel voor de pachter als de verpachter een aantrekkelijke manier van grondgebruik blijven om nu én in de toekomst over voldoende pachtareaal te kunnen beschikken. De leden van de CDA-fractie kijken ook nadrukkelijk naar de belangen van onze jonge boeren. In Nederland zijn de grondprijzen relatief hoog en is de grondmobiliteit laag, wat het in het bijzonder lastig maakt voor jonge boeren. Hoge lasten door het gebruik van vreemd vermogen en de kleine marges maken bedrijfsovernames ook niet gemakkelijker. In de ogen van de leden van deze leden zijn de mogelijkheden die pacht biedt een belangrijk financieringsinstrument voor de landbouw. In de CDA-initiatiefnota «Een eerlijke boterham, het versterken van de voedselketen» (TK 34 004, nr. 2) doet het lid Geurts voorstellen rondom de marges, onafhankelijke toezichthouder, gedragscodes, verruiming van de mededinging en ruimte voor producenten en brancheorganisaties. Deze nota geeft richting aan de discussie over voedselzekerheid en de belangrijke rol van een sterke Nederlandse agrarische sector daarin.

De leden van de CDA-fractie danken de heer prof. mr. D.W. (Willem) Bruil voor zijn evaluatie van het pachtstelsel en zijn met hem van mening dat in de landbouw nog steeds behoefte is aan de rechtsfiguur pacht.

Kan de Staatssecretaris aangeven wat de economische effecten zijn van de wijziging van de pachtregelgeving per eventuele wijziging, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Kan ook worden aangegeven hoeveel pachtbedrijven volledig pachtafhankelijk zijn? Wat betekent voor deze pachtafhankelijk bedrijven de overgang naar een nieuw pachtsysteem in de komende jaren, met name financieel?

Deze leden constateren dat decentrale overheden, zoals de waterschappen, niet betrokken zijn bij de evaluatie pachtregelgeving. In de pachtregelgeving (artikel 7:385-387 Burgerlijk Wetboek) zijn bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen geregeld. Kan de Staatssecretaris aangeven waarom decentrale overheden niet betrokken zijn bij de evaluatie van de pachtregelgeving? Is de Staatssecretaris bereid alsnog decentrale overheden te betrekken en de Tweede Kamer over de uitkomsten te informeren? Kan de Staatssecretaris aangeven wat zij van plan is te gaan doen met de bijzondere regels voor verpachting door openbare lichamen?

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris daarnaast om een reactie op het advies van de werkgroep pacht (d.d. 10 april 2013) van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)? Zij geven aan dat uitbreiding van de mogelijkheden van de huidige geliberaliseerde pacht er uiteindelijk toe leiden dat er twee vormen van pacht overblijven. Graag ontvangen deze leden de gedachten van de Staatssecretaris op dit punt.

De leden van de CDA-fractie vinden dat het deelakkoord van Spelderholt een goede basis is om te komen tot een sterkere Nederlandse landbouwsector. Deze leden signaleren nog een groot struikelblok, te weten het overgangsrecht. De belangrijkste vraag daarbij is: hoe gaat het huidige pachtstelsel over in het nieuwe stelsel? Wat betekent het overgangsrecht voor de pachtprijs van zittende reguliere verpachters? Deelt de Staatssecretaris de mening van de leden van de CDA-fractie dat als er voor pachtafhankelijke bedrijven geen goed overgangsrecht wordt getroffen,

deze bedrijven daardoor in een onmogelijke onderhandelingspositie komen waarbij het voortbestaan van hun bedrijfsvoering op het spel komt te staan? Deze leden wensen een zachte landing voor de zittende pachter. Zij vinden het jammer dat de Staatssecretaris in haar brief (TK 27 924, nr. 61) met betrekking tot het overgangsrecht eenzijdig de kant van de verpachters lijkt te kiezen. Zou de Staatssecretaris dit kunnen toelichten, zo vragen de leden van de CDA-fractie? Wel geeft de Staatssecretaris aan met de partijen het gesprek aan te willen gaan over een acceptabel overgangsrecht. Deze leden stellen de Staatssecretaris voor dat zij duidelijk aangeeft nog geen standpunt te hebben ingenomen met betrekking tot het overgangsregime bestaande reguliere pachtovereenkomsten en samen met de leden van de CDA-fractie de verpachters en pachters op te roepen met elkaar tot overeenstemming te komen. Kan de Staatssecretaris ingaan op het voorstel van deze leden en aangeven wat de uitkomsten van het bovengenoemde gesprek zijn?

De leden van de CDA-fractie constateren dat de Nederlandse landbouw kapitaalintensief is en dat de marges relatief klein zijn. Het pachtstelsel biedt volop kansen om als financieringsinstrument ingezet te worden. Deze leden zijn van mening dat een pacht prijs gebaseerd moet zijn op de agrarische verdien capaciteit. Zij vragen daarbij of de pacht prijs en de bepaling van de hoogte daarvan aan de vrije markt overgelaten zou moeten worden. Hoe wil de Staatssecretaris de prijstoets voor geliberaliseerde pacht concreet vorm gaan geven, zo vragen deze leden? Welke mogelijkheden ziet de Staatssecretaris voor pacht prijs beheersing, pacht prijs bescherming en prijstoetsing bij de diverse pacht vormen? De Belastingdienst kent 66 regio's voor grond prijs bepaling. Er zijn echter 14 pacht prijs gebieden. In de praktijk komt het voor dat de waarde bepaling van de Belastingdienst een andere waarde oplevert dan de afgeleide waarde in het pacht prijs gebied. Ziet de Staatssecretaris mogelijkheden om deze twee waarde bepalingen beter in evenwicht te brengen, zo vragen de leden van de CDA-fractie?

Deze leden zetten zich op diverse dossiers in om grond mobiliteit te bevorderen. Zij zijn daarbij van mening dat de overdracht van de ene generatie op de volgende moet worden bevorderd. Is de Staatssecretaris bereid om een eindleeftijd in de pacht, gelijk aan de wettelijke AOW-leeftijd, mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet? Zou leeftijdsdiscriminatie een belemmerende factor kunnen zijn, zo vragen deze leden?

De leden van de CDA-fractie signaleren verder dat «kleinere» verpachters (in box 3) in sommige gevallen meer belasting (vermogensrendementsheffing) betalen dan dat zij aan pacht binnen krijgen. Deze leden vragen de Staatssecretaris uitgebreid in te gaan op de mogelijkheden van fiscale behandeling van grondeigendom en pacht in box 3. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat het bieden van fiscale voordelen (met name box 3) het proces van generatie overdracht positief kunnen beïnvloeden. Hoe kijkt de Staatssecretaris hierna, zo vragen deze leden? Daarnaast vragen zij of de Wet inkomstenbelasting 2001 consequenties heeft voor een eventuele nieuwe regeling voor de pacht?

De systematiek rond pacht prijs gebieden heeft ertoe geleid dat in sommige regio's bedrijven die minder goede productieomstandigheden hebben dan het gros van de bedrijven in dat gebied. In pacht prijs gebied Rivierengebied is bijvoorbeeld de regionorm voor bedrijven op zand te rigide. Dit fenomeen is niet nieuw. In de commissie-Van Hall II is uiteindelijk besloten om robuustheid te handhaven. De gedachte daarbij was dat deze bedrijven voldoende mogelijkheden zouden hebben om op basis van artikel 7:333 BW (redelijkheid en billijkheid) dit aan te vechten. De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris hoeveel pachters

geprobeerd hebben op basis van het artikel 7.333 BW een herziening aan te vragen. En bij hoeveel bedrijven is de herziening toegewezen? Is naar de mening van de Staatssecretaris de geschetste problematiek voldoende opgelost, zo vragen deze leden?

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris om concreet aan te geven wat het financiële voordeel is van de opheffing van de grondkamers en het opheffen van goedkeuring vooraf van pachtcontracten door de grondkamer. Kan de Staatssecretaris een inschatting geven wat opheffing grondkamer versus arbitrage financieel gezien oplevert, zo vragen deze leden?

Pacht objecten inbrengen in een maatschap leidt in de praktijk regelmatig tot ontbindings- en ontruimingsprocedures van het gepachte doordat de verpachter een beroep doet op onderpacht. Welke oplossingsrichtingen zijn hiervoor mogelijk, zo vragen de leden van de CDA-fractie?

Welke mogelijkheden ziet de Staatssecretaris om te voorkomen dat verpachting van kasruimte in de tuinbouw en bedrijfsgebouwen richting het grijze pacht circuit verschuift?

De Staatssecretaris geeft aan (TK 27 924, nr.61) sympathiek te staan tegenover het voorstel om het gemiddelde van de pachtprizen sinds 2007 te nemen en dat jaarlijks te wijzigen met een prijsindex voor agrarisch onroerend goed. De leden van de CDA-fractie vragen of de jaarlijkse indexering van bestaande reguliere pachtovereenkomsten kan geschieden op basis van de consumentenprijsindex in plaats van een nog te ontwikkelen prijsindex voor agrarisch onroerend goed? Daarnaast vragen deze leden of de Staatssecretaris al de Europese aspecten van een wijziging van het pachtrecht heeft gezien? En zo ja, wat haar bevindingen daarvan zijn?

De leden van de CDA-fractie vragen of het huidige uitgiftebeleid voor geliberaliseerde pachtprizen van het Rijksvastgoedbedrijf (voormalig RVOB en Domeinen) wel getuigd van goed rentmeesterschap. Deze leden zijn van mening dat agrarische gronden een vermogen van de Staat zijn en dat het beheer van agrarische gronden zo efficiënt en effectief mogelijk moet zijn. Zij kunnen zich echter niet aan de indruk onttrekken dat de overheid voor het hoogst maximale financiële rendement gaat en dat duurzaam beheer of verbetering van de landbouw structuur een minder belangrijke afweging zijn. De prijs lijkt leidend geworden te zijn voor de overheid en als tegenreactie kan de pachter zich gedwongen zien tot minder duurzame afwegingen en de keuze voor een maximaal rendement in een korte periode. Kan de Staatssecretaris aangeven hoeveel hectare landbouwgrond het rijk (inclusief Staatsbosbeheer etc.) in eigendom heeft, zo vragen de leden van de CDA-fractie? Hoeveel hectare wordt daarvan in reguliere pacht uitgegeven? Hoeveel hectare daarvan wordt in geliberaliseerde pacht uitgegeven?

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris om in het licht van de pachthervorming te reflecteren op de «Verklaring van de Croeselaan». In de Verklaring staan vijf aanbevelingen om te komen tot een mobiele grondmarkt met duurzaam bodembeheer. Eén van de aanbevelingen is «bevorder zorg voor bodemkwaliteit door langdurige pacht». Hoe verhoudt zich deze aanbeveling met het verpachten van grond door de overheid, en in het bijzonder de rijksoverheid?

Deze leden vragen de Staatssecretaris uitgebreid in te gaan op onderstaande casus. Door de huidige handelwijze van het Rijksvastgoedbedrijf ontstaan bij boeren problemen (combinatie van het nieuwe Gemeen-

schappelijk Landbouw Beleid en aflopen van pachtcontract) die in de ogen van de leden van de CDA-fractie door het kabinet niet genegeerd kunnen worden.

Bijvoorbeeld bedrijf A pacht grond van het Rijksvastgoedbedrijf. Aan het eind van het jaar wordt bij vrije inschrijving deze grond weer uitgegeven aan de hoogste bieder. Bedrijf A beschikt over 144 hectare, waarvan ruim 80 hectare wordt gepacht. Het bedrijf heeft een referentie van € 29.000,-. Het Rijksvastgoed bedrijf is van mening dat conform de pachtcontracten de betalingsrechten welke op de 80 ha worden aangevraagd na de nieuwe pachter mee over moeten. Uitgaande van de situatie dat bedrijf A de pacht kwijtraakt, het volgende: Bedrijf A raakt met de 80 betalingsrechten ook zijn compensatie over deze rechten kwijt. De compensatie loopt dan nog over de jaren 2016, 2017 en 2018. In dit geval is het verlies aan compensatie welke met deze rechten mee gaat ruim € 18.200,-. Deze casus geldt voor alle huidige pachters waarvan de grond aan het einde van het jaar door middel van vrije inschrijving opnieuw wordt uitgegeven en waarbij de grond over gaat naar een derde partij.

De leden van de CDA-fractie vragen de Staatssecretaris op welke wijze het Rijksvastgoedbedrijf rekening kan en gaat houden met bovenstaande? Is de Staatssecretaris van mening dat bedrijf A dit verlies moet nemen? Kan de Staatssecretaris aangegeven hoeveel bedrijven met bovenstaande de komende jaren te maken zouden kunnen gaan krijgen en wat de financiële gevolgen voor deze bedrijven zijn?

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de evaluatie van het pachtsysteem en het aanstaande uitwerking van een nieuw Nederlands pachtstelsel. Deze leden constateren dat het huidige pachtsysteem enkele tekortkomingen kent. Zij hebben echter wel een aantal vragen en opmerkingen met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen die voortkwamen uit de evaluatie pachtregelgeving van professor mr. D.W. Bruil (TK 27 924, nr. 59) en het akkoord van Spelderholt (Bijlage TK 27 924, nr. 61).

De leden van de D66-fractie constateren dat de verschillende partijen die deelnamen aan het Akkoord van Spelderholt het niet eens zijn geworden omtrent het overgangsregime voor bestaande reguliere pachtovereenkomsten. Deze leden zijn van mening dat geen van de partijen benadeeld mag worden door de invoering van een nieuw pachtsysteem. Voor pachters met reguliere pachtovereenkomsten is rechtszekerheid, onder andere met betrekking tot de door hen – soms recente – investeringen. Zij zijn van mening dat bestaande reguliere pachtcontracten gerespecteerd dienen te blijven. De leden van de D66-fractie vragen de Staatssecretaris van Economische Zaken in de uitwerking van het nieuwe pachtsysteem bij het overgangsregime te kijken naar de mogelijkheid dat de bestaande reguliere pachtovereenkomsten ongemoeid blijven, maar dat de reguliere pachtovereenkomsten niet van rechtswege worden verlengd volgens het artikel 7:325 BW, lid 5. In plaats daarvan zou er een nieuwe pachtovereenkomst onder het nieuwe pachtsysteem moeten worden afgesloten met ingang van de nieuwe pachttermijn, waarbij de huidige pachter voorrangrecht zou moeten krijgen.

De leden van de D66-fractie constateren voorts dat de partijen in de pachtsector het niet eens zijn over pachtvorming. Voor de leden is duurzaam grondgebruik van belang, net als dat startende en jonge boeren voldoende mogelijkheden hebben om een agrarisch bedrijf op te starten. Deze leden achten dan ook een systeem om tot redelijke pachtprizen te komen wenselijk. Wel hebben zij nog een aantal vragen over de pachtprizen. Allereerst, de pachtprizen met en zonder prijsregulering (tabel 3.2

en 3.3 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtregelgeving, TK 27 924, nr. 59) lopen in bepaalde gebieden sterk uiteen, kan de Staatssecretaris de uitschieters in de verschillen verklaren? Voorts zien de leden van de D66-fractie dat de pachtprizen per jaar sterk kunnen fluctueren, dit kan een sterke onzekerheidsfactor zijn voor pachters, wat met name voor beginnende boeren een probleem kan zijn. Kan de Staatssecretaris uiteenzetten waarom deze prijzen zo sterk fluctueren en of hier in het nieuwe pachtstelsel een oplossing voor komt? Hiernaast wordt er door veel partijen gesteld dat wanneer de pachtprijs wordt vrijgegeven, deze aanzienlijk zouden stijgen. U meldt ook in uw brief Pachtbeleid (TK 27 924, nr. 61), dat de geliberaliseerde pacht betrekkelijk hoge pachtprizen kent. Echter, uit gegevens in de evaluatie pachtregelgeving (tabel 3.1 in Bijlage 3 van Evaluatie pachtregelgeving, TK 27 924, nr. 59) blijkt dit niet. De prijzen voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht liggen dicht bij elkaar en voor geliberaliseerde pacht 6 jaar en korter (en dus geen prijsregulering kent) ligt de prijs zelfs lager dan de reguliere pacht. Kan de Staatssecretaris uiteenzetten hoe dit zit en waarom de aanname wordt gemaakt dat de pachtprizen aanzienlijk zouden stijgen door het vrijgeven van de prijzen. De leden van de D66-fractie zijn er wel voorstander van dat bij de vaststelling van de pachtprijs wordt gekeken naar de agrarische verdien capaciteit van de grond en dat er niet alleen naar een systeem van «de hoogste bidder» wordt gegaan. Uitgangspunt moet duurzaam grondgebruik zijn, waardoor toekomstige generaties ook nog de beschikking hebben over grond in goede conditie. Een systeem waarbij winst op de korte termijn boven winst op de lange termijn wordt gesteld lijkt deze leden niet wenselijk.

De leden van de D66-fractie constateren dat op dit moment de grondmobiliteit laag is, dat er veel oudere boeren zijn en dat jonge en startende boeren problemen ervaren met het starten van een agrarisch bedrijf, bedrijfsovername of bedrijfsontwikkeling. Deze leden staan daarom positief tegenover de ontwikkeling van loopbaanpacht. Hierdoor kan grondmobiliteit worden bevorderd en innovatie worden gestimuleerd. Zij vragen de Staatssecretaris om in de uitwerking van nieuw pachtrecht serieus naar deze optie te kijken en ook mogelijkheden te onderzoeken om deze pachtvorm te stimuleren of andere fiscale voordeeloptyes te onderzoeken zodat overdracht van de oude naar de jongere generaties wordt bevorderd en verpachters hun gronden beschikbaar stellen aan jonge agrariërs.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SGP-fractie

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van voorliggende stukken en zij hebben hierover nog enkele vragen.

De Staatssecretaris heeft aangegeven dat de evaluatie «juist ook een economische invalshoek» zou moeten hebben. Een belangrijke vraag in dit verband is in hoeverre behoefte bestaat bij agrarische ondernemers, waaronder jonge boeren, aan pacht als financieringsinstrument. De evaluatie gaat hier niet heel diep op in. Pagina's 16 tot en met 18 van het evaluatierapport geven wel belangrijke bouwstenen voor de onderbouwing dat pacht een belangrijk financieringsinstrument is, maar in het rapport blijft dit verder onderbelicht. De leden van de SGP-fractie hechten grote waarde aan pacht als financieringsinstrument. De landbouw wordt steeds kapitaalintensiever, onder meer door stijgende grondprijzen. De grondprijs is op dit moment hoger dan de agrarische waarde. Tegelijkertijd nemen de inkomsten nog niet echt toe. Bij uitbreiding van het oppervlak landbouwgrond ondervinden bedrijven daarom liquiditeits- en financieringsproblemen. Pachtconstructies kunnen bedrijven financiële armlaag geven. Zeker voor jonge boeren is pacht een belangrijk

instrument om bedrijfsovername en -ontwikkeling mogelijk te maken. Verder wordt de (melk)veehouderij vanuit overheid en maatschappij gedwongen dan wel gestimuleerd om meer grond onder het bedrijf te brengen. Hoe ziet de Staatssecretaris de noodzaak en het belang van pacht als financieringsinstrument voor agrarische bedrijven? Weeg zij dit nadrukkelijk mee bij de uitwerking van een nieuw pachtstelsel?

Een belangrijke vraag is of pachters en verpachters een gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben en, zo niet, of aan deze ongelijkheid iets gedaan moet worden. De heer Bruil gaat er min of meer vanuit dat pachters en verpachters een gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben. De leden van de SGP-fractie betwisten dat. Door verduurzaming en schaalvergroting hebben landbouwbedrijven meer grond nodig. Het beschikbare oppervlak neemt daarentegen af doordat landbouwgronden gebruikt of opgekocht worden ten behoeve van natuurontwikkeling, infrastructuur, woningbouw, enzovoorts. Ook is de grondmobiliteit laag. Daarbij komt dat pachters voor continuering van bedrijf en opbrengsten investeringen moeten doen in en maatregelen moeten nemen voor duurzaam bodembeheer, een goede waterhuishouding en verbetering van gebouwen. Zodra deze investeringen zijn gedaan en deze maatregelen zijn genomen, zit de pachter in een nadelige onderhandelingspositie. Dit geldt zeker als de kern van het bedrijf, inclusief gebouwen, gepacht wordt. Verder heb je te maken met productierechten en inkomenstoelagen die gekoppeld zijn aan grond of bedrijf. Ook hebben partijen die veel grond in eigendom hebben en verpachten, zoals institutionele beleggers en overheden, vaak een veel betere positie op de grondmarkt dan landbouwbedrijven. De leden van de SGP-fractie horen graag hoe de Staatssecretaris hier tegenaan kijkt. Is zij met deze leden van mening dat pachters en verpachters over het algemeen geen gelijkwaardige onderhandelingspositie hebben?

Vervolgens is de vraag of aan deze ongelijkheid iets gedaan moet worden, ofwel: zijn er algemene belangen of redenen die bescherming van pachters rechtvaardigen? De leden van de SGP-fractie vinden van wel. Enerzijds wordt vanuit overheid en maatschappij aangestuurd op verduurzaming door eisen aan grondgebondenheid (veehouderij), bodemgebruik en stallen (emissies, dierenwelzijn). Dat betekent dat groeien in productiecapaciteit zonder gronduitbreiding lastiger wordt gemaakt. Anderzijds moet agrarisch grondgebruik concurreren met grondgebruik voor onder meer natuur, infrastructuur en woningbouw. Deze laatste vormen van grondgebruik worden veelal ingegeven vanuit algemeen belang. Beide ontwikkelingen die voortvloeien uit het algemeen belang zorgen voor stijging van de grondprijzen. Deze stijging van de grondprijzen vanwege het algemeen belang is een last voor landbouwbedrijven met weinig eigen grond en komt ten goede aan eigenaren van landbouwgrond. Daarbij komt de noodzaak en het belang van pacht als financieringsinstrument, zoals elders in haar inbreng door de leden van de SGP-fractie is aangegeven. Is de Staatssecretaris met deze leden van mening dat bescherming van pachters gerechtvaardigd is?

De leden van de SGP-fractie delen op hoofdlijnen de probleemschets van de heer Bruil. Sinds 1995 zijn nauwelijks meer (nieuwe) reguliere pachtcontracten afgesloten. Daarentegen zijn juist wel veel kortlopende, geliberaliseerde pachtcontracten afgesloten en is er een toename van grijze en zwarte pacht. Pachters geven aan dat de liberale pacht te liberaal is, en verpachters dat de reguliere pacht te beschermd is. Het huidige pachtstelsel is tweeslachtig. De reguliere pacht heeft een hoog beschermingsniveau, maar de door de verpachter daarbij gewenste pachtprijs wordt door de pachtprijsbescherming afgekap. De pachtprijsbescherming pakt voor zittende pachters wel goed uit, maar «nieuwe» pachters kunnen

ernaar fluiten. De geliberaliseerde pachtovereenkomsten hebben weinig bescherming. Daar zou een relatief lage pacht prijs bij moeten horen. Dat is in de praktijk echter niet het geval. De leden van de SGP-fractie vinden daarom dat het functioneren van het pachtstelsel op dit moment niet bijdraagt aan duurzaam bodemgebruik en onvoldoende recht doet aan het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw.

Deze leden willen in dit verband graag onderstrepen dat de verschillende elementen van een nieuw of aangepast stelsel communicerende vaten zijn. De Staatssecretaris schrijft bijvoorbeeld dat zij nog wil onderzoeken of prijstoetsing van de «flexibele pacht» nodig is. De leden van de SGP-fractie vinden dat te vrijblijvend. Als we willen voorkomen dat de flexibele pacht de reguliere pacht wegdrukt, is het niet verstandig om de prijsvorming bij flexibele pacht vrij te laten. Verder lijkt de Staatssecretaris aan te sturen op beperkt overgangsrecht. Dat wringt met de voorgestelde vrije prijsvorming bij het aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten, zoals in de inbreng van de leden van de SGP-fractie wordt aangegeven. De mate van prijsbescherming bij nieuwe reguliere pachtcontracten mag wat deze leden betreft niet losgekoppeld worden van de wijze waarop het overgangsrecht ingevuld wordt. Zeker als gekozen zou worden voor een relatief beperkte overgangstermijn, vinden de leden van de SGP-fractie dat niet volstaan kan worden met vrije prijsvorming bij het afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten. Deze leden horen graag de reactie van de Staatssecretaris.

De Staatssecretaris stuurt in lijn met het Akkoord van Spelderholt aan op vrije prijsvorming bij het aangaan van nieuwe reguliere pachtcontracten. De markt moet dan bepalen hoe het opbrengend vermogen van de grond in de pacht prijs verdisconteerd wordt. De leden van de SGP-fractie vragen zich, los van de discussie over het overgangsrecht, daarbij nog wel af of, gelet op de in veel gevallen ongelijkwaardige positie van de pachter ten opzichte van de verpachter, in de pacht prijsvorming voldoende rekening gehouden zal worden met het opbrengend vermogen van gronden. Hoe schat de Staatssecretaris dit in? In hoeverre biedt het generieke contractrecht nog een vorm van bescherming?

De leden van de SGP-fractie vinden zorgvuldig overgangsrecht belangrijk. Er worden overgangstermijnen van 6–25 jaar genoemd. Deze leden vinden dat te kort. Zittende pachters hebben hun bedrijf en leven ingericht op bestaande overeenkomsten en zekerheden en hebben ook investeringen gedaan met het oog op bedrijfsopvolging. De genoemde overgangstermijnen doen daar onvoldoende recht aan. Temeer daar in het Akkoord van Spelderholt vrije prijsvorming voor het afsluiten van nieuwe reguliere pachtcontracten voorgesteld wordt. De Staatssecretaris schrijft dat bij onbeperkt overgangsrecht verpachters met bestaande reguliere pachtovereenkomsten onevenredig benadeeld worden ten opzichte van verpachters die onder het nieuwe pachtrecht verpachten en dat onbeperkt overgangsrecht daarom ongewenst is. De leden van de SGP-fractie zetten vraagtekens bij deze stellingname. Verpachters die onder het nieuwe pachtrecht gaan verpachten, verpachten dan grond die op dat moment een vrije verkeerswaarde heeft. Verpachters met bestaande overeenkomsten verpachten grond die een lagere waarde heeft, de verpachte waarde. Verder wijzen deze leden erop dat de zittende pachter een heel andere positie heeft. Hij heeft investeringen gedaan, ook voor de lange termijn, waaronder investeringen gericht op bedrijfsovername. Hij kan niet zoveel kanten op. Een nieuwe pachter heeft een veel onafhankelijker positie. Weegt de Staatssecretaris deze elementen ook mee bij haar standpuntbepaling omtrent het overgangsrecht? Welke overgangstermijn heeft de Staatssecretaris in gedachten?

LTO Nederland heeft voorgesteld om de besluitvorming over het overgangsrecht met betrekking tot bestaande reguliere pacht uit te stellen tot inzichtelijk is hoe de nieuwe pachtvormen in de praktijk functioneren. Hoe kijkt de Staatssecretaris hier tegenaan?

Ongeveer één derde van het pachtareaal bestaat uit grijze en zwarte pacht. De leden van de SGP-fractie maken zich zorgen over dit grote aandeel grijze en zwarte pacht. Kan de Staatssecretaris meer inzicht geven in het voorkomen van grijze (schriftelijk, niet geregistreerd) respectievelijk zwarte (mondeling) pacht? Kan de Staatssecretaris aangeven hoe vaak zich in de praktijk problemen voordoen met deze pachtvormen? Hoe verhouden grijze en zwarte pacht zich tot de verplichtingen van artikel 317 en 318 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7? Hoe gaat de Staatssecretaris ervoor zorgen dat pachtovereenkomsten vastgelegd en geregistreerd worden?

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) heeft afgelopen jaar verschillende gronden via openbare inschrijvingen voor kortdurende liberale pacht uitgegeven. Daarbij is voor hoge pachtbedragen ingeschreven, tot wel 2.751 euro per hectare. Dit jaar wil het RVOB opnieuw pachtgronden via openbare inschrijving aanbieden. De leden van de SGP-fractie vinden dit een zorgelijke ontwikkeling. Het gaat om kortdurende liberale pacht, waarbij, gelet op de hoge pachtbedragen, door de pachter geprobeerd zal worden om in enkele jaren zoveel mogelijk uit de grond te halen, waarbij na afloop van de pacht een uitgemergelde grond achter gelaten zal worden. Deze leden vinden dat dergelijke openbare inschrijvingen en pachtbedragen niet bijdragen aan duurzaam bodemgebruik en voorbijgaan aan het belang van pacht als financieringsinstrument voor de landbouw. Zij willen er daarbij op wijzen dat deze prijsvorming veel invloed heeft op de prijsvorming bij andere pachtovereenkomsten. De leden van de SGP-fractie horen graag hoe de Staatssecretaris hier tegenaan kijkt en of zij bereid is ervoor te zorgen dat de RVOB haar handelwijze aanpast.

Er zijn verschillende soorten verpachters: particuliere verpachters (boeren, landgoedeigenaren), institutionele beleggers en overheden. De leden van de SGP-fractie constateren dat er geen gelijk speelveld is tussen deze groepen verpachters. Particuliere verpachters moeten een deel van de pachtopbrengst naar de fiscus brengen (vermogensrendementsheffing), terwijl institutionele beleggers en overheden daar geen last van hebben. Juist voor particuliere verpachters is het directe rendement (pachtopbrengst) belangrijker dan voor de institutionele beleggers. De laatste rekenen meer met het indirecte rendement in de vorm van waardeinstijging van de grond. Deze leden vragen of het voor het functioneren van het pachtstelsel niet beter zou zijn als particuliere verpachters meer overhouden van de pachtopbrengsten en minder fiscaal benadeeld worden ten opzichte van institutionele beleggers en overheden. Wil de Staatssecretaris ervoor zorgen dat hiernaar gekeken wordt in het kader van de herziening van het fiscale stelsel? De leden wijzen in dit verband ook op punt 18 uit het Akkoord van Spelderholt.

In het Akkoord van Spelderholt blijven de grondkamers een rol spelen. De leden van de SGP-fractie waarderen dat positief. Er blijft een vorm van arbitrage nodig. Grondkamers spelen daarin tot nu toe een goede rol en hebben veel specifieke expertise. Is de Staatssecretaris voornemens de grondkamer als instituut te handhaven?

II Antwoord / Reactie van de Staatssecretaris

III Volledige agenda

Start van de evaluatie pacht en pachtnormen. Brief regering d.d. 26-04-2013, Staatssecretaris van Economische Zaken, S.A.M. Dijkema – Kamerstuk 27 924, nr. 58.

Rapport «Evaluatie pachtregelgeving». Brief regering d.d. 15-04-2014, Staatssecretaris van Economische Zaken, S.A.M. Dijkema – Kamerstuk 27 924, nr. 59.

Pachtnormen 2014. Brief regering d.d. 13-05-2014, Staatssecretaris van Economische Zaken, S.A.M. Dijkema – Kamerstuk 27 924, nr. 60.

Beleidsstandpunt inzake de evaluatie van het pachtsysteem. Brief regering d.d. 15-10-2014, Staatssecretaris van Economische Zaken, S.A.M. Dijkema – Kamerstuk 27 924, nr. 61.

Gewijzigde tarieven grondkamers. Brief regering d.d. 05-11-2014, Staatssecretaris van Economische Zaken, S.A.M. Dijkema – Kamerstuk 27 924, nr. 62.

Aanbieding afschrift van het antwoord op de brief van de heer en mevrouw H. d.d. 8 juli jl. 2014 over het uitgiftebeleid voor geliberaliseerde pachtprizen van het Rijksvastgoedbedrijf (voormalig RVOB en Domeinen). Brief regering d.d. 25-11-2014, Minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok – 2014Z21622.