

Vergaderjaar 2024–2025

27 924

Pachtbeleid

Nr. 101

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 juli 2025

Hierbij informeer ik u over de verdere invulling van de herziening van de pachtregelgeving. In mijn brief van 20 december 2024¹, die ik zie als vertrekpunt van deze brief, heb ik u al op de hoogte gesteld van de contouren van deze herziening en de daarbij door mij gemaakte keuzes met input van de notitie «Transitie in de Pacht» van de veldpartijen. Hierbij zet ik in op het stimuleren van langlopende pacht, het ontmoedigen van kortlopende (geliberaliseerde) pacht en de omkering van de pachtprijsbepaling. Tijdens de debatten over pacht van 30 januari 2025 en 2 juni jl. met de Vaste Commissie voor Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur heb ik u toegezegd² om voor de zomer met een brief te komen waarin ik mijn besluiten over de verdere concretisering van de te wijzigen pachtwetgeving verder zal toelichten. In het bijzonder heb ik toegezegd u verder te informeren over de agrarische bedrijfsmatigheidstoets en het opnemen van duurzaamheidsafspraken in pachtovereenkomsten. Afgelopen maanden heb ik over de herziening van de pachtregelgeving gesproken met deskundigen en belanghebbenden. De resultaten van deze gesprekken hebben geleid tot bepaalde keuzes die ook in lijn zijn met de voorstellen in de initiatiefnota «De wijsheid in pacht»³ van de leden Bromet (PvdA/GL) en Van Campen (VVD), hiermee geef ik in deze fase invulling aan de motie van de leden De Hoop (PvdA/GL) en Meulenkamp (VVD)⁴. Deze keuzes licht ik toe in onderhavige brief waarin ik ook uitvoering geef aan de motie van Meulenkamp (VVD) en De Hoop (PvdA/GL)⁵ en de motie Nijhof-Leeuw (PVV)⁶ afdoe om een pachtvorm te

¹ Kamerstuk 27 924, nr. 88

² TZ202506-031 en TZ202506-032

³ Kamerstuk 36 687, nr. 2

⁴ Kamerstuk 36 687, nr. 8

⁵ Kamerstuk 36 687, nr. 11

⁶ Kamerstuk 36 687, nr. 7

introduceren als alternatief voor reguliere pacht, met een minimale looptijd, zonder continuatierecht en zonder leeftijdsgrens.

Pachtvormen

In dit onderdeel ga ik in op de invulling van de diverse pachtvormen, zoals die er in het nieuwe stelsel uit komen te zien. Onderstaande tabel biedt een schematische weergave van de kenmerken van deze pachtvormen.

Pachtvormen op hoofdlijnen					
Pachtvorm	Toepassingsgebied	Looptijd	Rechten	Bedrijfsmatigheids-toets	Pachtprijs
Reguliere pacht (huidig)	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar voor hoeves, 6 jaar voor los land	Indeplaatsstellings-, melioratie-, voorkeurs- en continuatierecht.	Van toepassing bij indeplaatsstelling, verlenging van rechtswege en bij bereiken AOW-leeftijd	Hoogst toelaatbare prijs: Pachtnormen
Reguliere pacht (nieuw)	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar voor hoeves, 6 jaar voor los land	Indeplaatsstellings-, melioratie-, voorkeurs- en continuatierecht.	Van toepassing bij indeplaatsstelling, van rechtswege en bij bereiken AOW-leeftijd	Vrij, gekoppeld aan indexering
Duurzame langlopende pacht (nieuw)	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 24 jaar	Indeplaatsstellings-, melioratie-, en voorkeursrecht, geen continuatierecht	Van toepassing bij indeplaatsstelling en bij bereiken AOW-leeftijd	Vrij, gekoppeld aan indexering
Kortlopende pacht (voorheen geliberaliseerde pacht)	Hoeves, gebouwen, los land	Maximaal 12 jaar (niet eenmalig)	Geen ontleende rechten	Van toepassing bij bereiken AOW-leeftijd	Pachtnormen progressief gekoppeld aan looptijd
Teelpacht	Alleen los land, voor hoogrenderende gewassen met korte teeltcyclus	Maximaal 2 jaar (teeltperiode)	Geen ontleende rechten	N.v.t.	Prijs vrij te bepalen, zonder toetsing door grondkamer
Natuurpacht	Verwijzing artikel 2:44 Omgevingswet	Minimaal 6 jaar	Geen ontleende rechten	Van toepassing bij bereiken AOW-leeftijd	Hoogst toelaatbare prijs: Pachtnormen

Duurzame langlopende pacht

Eerder heb ik aangegeven positief te staan tegenover het voorstel van de veldpartijen (LTO Nederland, Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK), de Bond voor landpachters en eigen grondgebruikers (BLHB) en Federatie Particulier Grondbezit (FPG)) en de voorstellen in de initiatiefnota «De wijsheid in pacht»⁷ van de leden Bromet (PvdA/GL) en Van Campen (VVD) om een nieuwe pachtvorm te introduceren: de «duurzame langlopende pacht», met een looptijd van tenminste 18 jaar met een vrijere marktprijs. Bij deze pachtvorm bestaat het recht van indeplaatsstelling maar geen continuatierecht. Nadat de looptijd van de pachtovereenkomst is verstreken eindigt de overeenkomst van rechtswege. Met de introductie van deze pachtvorm krijgt de pachter meer zekerheid over de continuering van zijn onderneming waardoor deze de nodige doorontwikkeling kan realiseren. Daarnaast krijgt de verpachter meer zekerheid omdat deze voor langere tijd afspraken kan maken over het gebruik en het in goede conditie houden van de grond door de pachter. De veldpartijen zijn het eens dat de introductie van deze nieuwe pachtvorm een belangrijke bijdrage kan leveren aan het toekomstbestendig maken van de landbouw.

Over de uiteindelijke looptijd van deze nieuwe pachtvorm ten opzichte van de kortlopende pacht met een looptijd van 6 jaar konden de veldpartijen

⁷ Kamerstuk 36 687, nr. 2

het destijds niet eens worden en is mij verzocht om de maximale looptijd te bepalen. De veldpartijen stelden in eerste instantie voor om een looptijd van 18 jaar te hanteren. Ik heb dit voorstel in overleg met deskundigen verder bestudeerd en heb geconcludeerd dat de looptijd van 18 jaar in de praktijk waarschijnlijk te kort zal zijn en dat een langere looptijd beter aansluit bij de bedrijfsopbouw en -continuatie van jonge landbouwers. Ik wil om deze reden de minimale looptijd van deze pachtvorm op 24 jaar stellen omdat de overname van een bedrijf over het algemeen vele jaren in beslag neemt en met een langere looptijd jonge landbouwers meer kans krijgen om het bedrijf van hun familie (en daarmee ook de pachtgronden op basis van indeplaatsstelling) geleidelijk over te nemen. Een ander belangrijk aspect is dat een langere looptijd financierders meer zekerheid geeft dat de lening wordt terugbetaald waardoor het voor een landbouwer makkelijker wordt om de financiering voor zijn investeringen rond te krijgen. De verpachter krijgt voor de pacht van zijn eigendom een vrije marktprijs en kan er na afloop voor kiezen niet verder te gaan met de pachter, doordat er geen continuatierecht aan de pachtovereenkomst is verbonden. Zoals ik mijn eerdere Kamerbrief heb gemeld, staat het de pachters en verpachters vrij om de pachtprijs te bepalen. Wel wil ik, in lijn met het advies van de veldpartijen, een agrarische prijsindexatie ontwikkelen voor de duurzame langlopende pacht en nieuwe reguliere pacht waardoor de prijs per jaar mee gaat aan de hand van de prijsontwikkeling van de markt.

Met deze nieuwe pachtvorm geef ik invulling aan de motie van Meulenkamp (VVD) en De Hoop (PvdA/GL)⁸ en de motie Nijhof-Leeuw (PVV)⁹ om een pachtvorm te introduceren als alternatief voor reguliere pacht, met een minimale looptijd, zonder continuatierecht en zonder leeftijdsgrens.

Kortlopende pacht

In het nieuwe pachtstelsel blijft een vorm van kortlopende pacht mogelijk. De veldpartijen konden ten tijde van de opstelling van hun beleidsnotitie niet tot een gedragen standpunt komen over de vervanging van de geliberaliseerde pacht. Het voorstel in de beleidsnotitie van de veldpartijen komt neer op een pachtvorm van maximaal 6 jaar, zonder de mogelijkheid om op objectniveau (perceel) een nieuwe kortlopende overeenkomst aan te gaan. Een verbod op een mogelijke verlenging blijkt een gevoelig punt te zijn voor onder meer particuliere verpachters, maar ook voor het Rijksvastgoedbedrijf en andere medeoverheden. Zij hebben aangegeven dat er om redenen van flexibiliteit (onder meer vanwege mogelijke toekomstige functiewijziging van de gepachte grond) behoefte blijft aan het kunnen blijven sluiten van kortlopende pachtovereenkomsten ten aanzien van hetzelfde perceel. De huidige geliberaliseerde pacht is de opvolger van de pachtvorm «eenmalige pacht» die in 1995 in de toenmalige Pachtwet is ingevoerd. Met de eenmalige pacht konden verpachters hun grond tijdelijk verpachten voor ten hoogste 12 aaneengesloten jaren. De introductie van de eenmalige pacht en de daaropvolgende geliberaliseerde pacht zijn succesvol geweest in het terugdringen van de daling van het pachtareaal. In de gesprekken met veldpartijen en deskundigen is een aantal uitgangspunten geformuleerd die ik bij de ontwikkeling van het definitieve voorstel heb gebruikt, te weten:

- de pachtvorm moet passen binnen het gedachtegoed van het gehele pachtstelsel;
- de kortlopende pacht wordt ontmoedigd;

⁸ Kamerstuk 36 687, nr. 11

⁹ Kamerstuk 36 687, nr. 7

- de pachtvorm moet zorgen dat de toevlucht naar grijze- en zwarte pacht wordt beperkt;
- de pachtprijs wordt gereguleerd.

Voordat ik verder inga op de pachtprijs en looptijd merk ik allereerst op dat ik voornemens ben om de mogelijkheid te behouden om op object-niveau (perceel) kortlopende pachtovereenkomsten in de tijd achter elkaar af te sluiten. Hiermee blijft het mogelijk om meerdere kortlopende pachtovereenkomsten ten aanzien van hetzelfde perceel aan te gaan. Ik doe dit om enerzijds de verpachter tegemoet te komen omdat er anders een grote toevlucht kan ontstaan naar grijze- en zwarte pacht, maar ook omdat een verbod op het aangaan van nieuwe kortlopende pachtovereenkomsten voor hetzelfde perceel uitvoeringstechnische uitdagingen met zich brengt. Anders dan bij de huidige geliberaliseerde pacht die alleen voor los land geldt, zal de kortlopende pacht voor zowel opstallen als los land mogelijk zijn.

Voor de definitieve maximale looptijd heb ik onderzocht of een mogelijke verlenging van de looptijd van 6 naar 12 jaar passender zou zijn in het uiteindelijke pachtstelsel. Een looptijd van 12 jaar voor kortlopende pacht staat meer in verhouding tot de looptijd van minimaal 24 jaar voor duurzame langlopende pacht en minimaal 12 jaar voor de reguliere pacht voor hoeves. Bovendien geeft een looptijd van 12 jaar pachters meer zekerheid om over pachtpercelen te kunnen beschikken en is een langere looptijd voor financierders in veel gevallen een voorwaarde om een lening te verstrekken. Ik wil daarom besluiten dat een kortlopende pachtovereenkomst voor maximaal 12 jaar gaat gelden.

Tijdens een bestuurlijk overleg met de veldpartijen op 27 november 2024 is voorgesteld om een progressief prijsstelsel aan de kortlopende pacht te koppelen om daarmee deze pachtvorm te ontmoedigen. Dit voorstel houdt in dat opeenvolgende kortlopende pachtovereenkomsten ten aanzien van het verpachte kunnen worden aangegaan, maar dat de prijsbepaling progressief is en gekoppeld is aan de duur van een overeenkomst. Een overeenkomst van één jaar kent hierbij een lagere maximum prijs dan een overeenkomst van 6 jaar of 12 jaar. Dit voorstel is nader besproken met deskundigen en belanghebbenden en op basis van die gesprekken heb ik besloten om een progressief prijsstelsel te koppelen aan de kortlopende pacht. Ik ga aan de slag om het progressieve prijsstelsel verder uit te werken in het Pachtprizenbesluit 2007.

Met de voorgenomen besluiten voor de kortlopende pacht en de duurzame langlopende pacht wil ik een brug slaan tussen beide pachtvormen die de basis vormen van het gehele pachtstelsel. Ook ontmoedig ik de kortlopende pacht door deze pachtvorm minder aantrekkelijk te maken door middel van een progressief prijsstelsel. Met deze opzet heb ik geprobeerd zoveel mogelijk recht te doen aan de uiteenlopende belangen van zowel pachters en verpachters.

Relatie van duurzaam langlopende pacht met de looptijd van erfpacht-rechten

Met mijn voorgenomen besluit om de looptijd van de duurzame langlopende pacht op minimaal 24 jaar te stellen, komt de afbakening ten opzichte van erfpachtrechten in het geding. In het huidige artikel 7:399d van het Burgerlijk Wetboek is nu bepaald dat de pachtregelgeving van overeenkomstige toepassing is op overeenkomsten met een looptijd van 25 jaar of korter en bij erfpachtrechten van onbepaalde tijd gedurende de eerste 25 jaar. Anders dan pacht, dat als een persoonlijk recht aan de pachter is verbonden, is erfpacht een zakelijk recht. Erfpacht is een zakelijk

recht dat overgedragen kan worden door de erfpachter. De wettelijke bepalingen rond erfpacht zijn overwegend van regelend recht, terwijl de bepalingen met betrekking tot pacht een dwingendrechtelijk karakter hebben. Hierdoor heeft een grondeigenaar bij erfpachtrechten waarop de pachtregelgeving niet van overeenkomstige toepassing is meer vrijheid bij het vormgeven van een erfpachtrecht. Bovendien hoeft een overeenkomst tot vestiging van een erfpachtrecht niet ter toetsing te worden voorgelegd aan de grondkamer. Het dwingendrechtelijke karakter van de pachtwetgeving biedt de pachter meer bescherming. Dit kan ertoe leiden dat erfpacht door een grondeigenaar wordt verkozen boven pacht, waardoor de bescherming van pachters onder druk komt te staan. Om een duidelijk verschil te maken tussen de looptijd van de voor bepaalde tijd afgesloten duurzame langlopende pacht en de erfpacht waarop de pachtregels niet meer van toepassing zijn wil ik de hiervoor genoemde looptijd in de schakelbepaling voor erfpachtovereenkomsten van 25 jaar verlengen naar 35 jaar. Hiermee worden de bepalingen die voor pacht gelden eveneens van toepassing op overeenkomsten tot vestiging van een agrarisch erfpachtrecht met een looptijd van 35 jaar of korter.

Teelpacht

De teelpacht wil ik in het nieuwe pachtstelsel grotendeels ongewijzigd laten. Een teelpachtovereenkomst kan worden aangegaan voor teelten waarvoor een vruchtwisseling noodzakelijk is. Dit zijn hoogrenderende gewassen zoals bollen, lelies en pootaardappelen. Deze teelpachtovereenkomsten gelden voor één- of tweejarige teelten en de pachtprijs wordt bepaald door de markt.

De huidige wet schrijft voor dat een teelpachtovereenkomst binnen twee maanden na het aangaan daarvan ter registratie aan de grondkamer moet worden aangeboden. De veldpartijen hebben eerder bepleit om de registratie achterwege te laten. Ik heb aangegeven dat ik dit eerst wilde bezien, omdat de grondkamer niet alleen de teelpachtovereenkomst registreert maar ook controleert of er geen sprake is van verlenging.

Bij navraag bij de grondkamer is mij gebleken dat de registratie bij de grondkamer nogal eens tot problemen leidt omdat deze niet binnen de wettelijk gestelde termijn van twee maanden wordt aangeboden. Zo houden agrariërs gemakshalve als startdatum 1 januari aan van het betreffende jaar waarop de teelpachtovereenkomst betrekking heeft. De teelpacht ziet daarmee op het gehele jaar. In de praktijk worden de teelpachtovereenkomsten veelal pas in het voorjaar overeengekomen en daadwerkelijk aangegaan. De registratie bij de grondkamer leidt daarmee tot problemen omdat de wettelijke indieningstermijn van twee maanden dan al is verstreken en er geen formele registratie bij de grondkamer meer kan plaatsvinden. De consequentie van het te laat registreren is dat de overeenkomst in dat geval wordt aangemerkt als een reguliere pachtovereenkomst en niet als een teelpachtovereenkomst. Ik vind een dergelijke situatie niet wenselijk. Wel geef ik de voorkeur aan dat er enige vorm van toezicht door de grondkamer blijft. Om een dergelijke situatie in de toekomst te voorkomen wil ik aan het te laat indienen van de teelpachtovereenkomst een andere consequentie verbinden. In het wetsvoorstel wil ik opnemen dat de verpachter niet een rechtsvordering tot betaling van de pachtprijs bij de pachter kan instellen zolang de registratie niet heeft plaatsgevonden. De tijdelijke aard van deze consequentie acht ik meer proportioneel dan het langdurige karakter van de consequentie om over te gaan op een reguliere pachtovereenkomst.

Bij de registratie van de teelpachtovereenkomsten toetst de grondkamer of het één- of tweejarige gewasteelten betreft, waarbij vruchtwisseling

noodzakelijk is. Een formele lijst met gewassen die voor teelpacht in aanmerking komen, bestaat momenteel niet. Op de vraag welke teelten onder de teelpacht vallen werd bij de introductie van de teelpachtovereenkomst in 1995 door de toenmalige bewindspersoon *in de memorie van antwoord, behorende bij de Wet van 12 oktober 1995 tot wijziging van de Pachtwet, verduidelijkt welke teelten onder de teelpacht vallen, namelijk «al die teelten die één of andere vorm van vruchtwisseling behoeven»*.¹⁰ Het aantal gewassen dat daarvoor in aanmerking komt is aanzienlijk.

De grondkamer heeft in de loop van de jaren wel de nodige deskundigheid ontwikkeld voor teelten die niet voor een teelpachtovereenkomst in aanmerking komen, maar geven aan dat een juridische verankering daarvan de toetsing zou vergemakkelijken en verduidelijken. Ik wil dit verzoek overnemen omdat dit handvatten biedt aan de grondkamer, maar ook duidelijkheid biedt aan verpachters en pachters. Ik zal voor de teelpachtovereenkomsten een negatieflijst opstellen met gewassen waarvoor in ieder geval geen teelpachtovereenkomst kan worden afgesloten en deze in de regelgeving opnemen.

Natuurpacht

Voor de invulling van de natuurpacht als nieuwe pachtvorm ter vervanging van de reservaatpacht heb ik afgelopen tijd gesproken met de verschillende terreinbeherende organisaties die zijn vertegenwoordigd in de Vereniging van bos- en natuureigenaren (VBNE)¹¹. Anders dan bij agrarische pacht is de uitgifte van pachtgronden door de terreinbeherende organisaties primair gericht op het bereiken van natuurdoelen op de betreffende grond. Het agrarisch gebruik komt daarbij op de tweede plaats. In het wetsvoorstel zal worden opgenomen voor welke gebieden natuurpacht overeen gekomen moet worden. Daarbij zal worden verwezen naar de gebieden die op grond van artikel 2.44, eerste, tweede, vierde en vijfde lid van de Omgevingswet zijn aangewezen als natuurgebied en locaties waaraan in het gemeentelijk omgevingsplan de functie natuur is toebedeeld. Natuurpacht gaat gelden op gronden met een natuurdoel die ook daadwerkelijk zijn ingericht als natuur.

Tijdens mijn overleg met de terreinbeherende organisaties hebben zij aangegeven dat het voor het bereiken van de natuurdoelen essentieel is dat de nodige flexibiliteit in de pachtovereenkomsten mogelijk blijft. Volgens de terreinbeherende organisaties is flexibiliteit nodig om tussentijdse aanpassingen in het beheer van de natuurgronden mogelijk te maken als de situatie ter plaatse dit vereist om de natuurdoelen te halen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij uitzonderlijke weersomstandigheden zoals droogte of juist veel regen. Hierdoor komt het in de praktijk veelvuldig voor dat pachtovereenkomsten slechts voor de duur van een jaar worden afgesloten om zo de flexibiliteit te houden. Veelal wordt de pachtovereenkomst het jaar daarop met dezelfde pachter opnieuw aangegaan. Dit brengt onzekerheid voor de pachter mee en is niet in lijn met mijn streven om langjarige pacht te stimuleren. Aan de andere kant heb ik begrip voor de wens om een zekere flexibiliteit te behouden. Met de terreinbeherende organisaties ben ik overeengekomen om een pachtovereenkomst voor los land van tenminste 6 jaar vorm te geven, waarbij tussentijdse aanpassing van de in de pachtovereenkomst opgenomen beheervoorwaarden daarbij mogelijk wordt als dit vereist is voor het behalen van het natuurdoel. Dit zal worden getoetst door de grondkamer.

¹⁰ Kamerstuk 22 705, nrs. 99a en 99b.

¹¹ De VBNE vertegenwoordigt de Federatie Particulier Grondbezit, het Rijksvastgoedbedrijf, LandschappenNL, Natuurnetwerk Gemeenten, Natuurmonumenten en Staatsbosbeer

Zoals eerder opgemerkt wil ik langjarige pacht stimuleren; ook bij natuurlpacht. Voor privaatrechtelijke terreinbeherende organisaties is het mogelijk om na afloop van een natuurlpachtovereenkomst de grond aan dezelfde pachter uit te geven. Publiekrechtelijke terreinbeherende organisaties zijn juridisch gebonden aan de bepalingen uit het Didam-arrest¹². Zij zouden onder voorwaarden een verlengingsoptie in hun natuurlpachtovereenkomsten kunnen opnemen, waardoor zij na afloop van een pachtermijn van minimaal zes jaar de overeenkomst met de pachter zouden kunnen verlengen. Belangrijke voorwaarden zijn in dit verband, dat de oorspronkelijke uitgifte conform de bepalingen van het Didam-arrest is uitgevoerd, dat de terreinbeherende organisatie kan rechtvaardigen dat de verlenging nodig is om bepaalde beleidsdoelen op de grond te realiseren en dat er in de nieuw aangegane pachtovereenkomst een einddatum is opgenomen.

Met het oog op een verlaging van de administratieve lasten hebben de terreinbeherende organisaties mij verzocht of tussentijds aangepaste pachtovereenkomsten waarover pachter en verpachter het eens zijn niet behoeven te worden voorgelegd aan de grondkamer. Ik heb dit voorgelegd aan de grondkamer. De grondkamer geeft aan dat wanneer de aanpassing van de natuurlpachtovereenkomst leidt tot een gewijzigde pachtovereenkomst dit wel moet worden voorgelegd. Dit volgt uit de algemene verplichting om een wijziging voor te leggen, indien er onderscheid wordt gemaakt zorgt dat enkel voor onduidelijkheid voor beide partijen. Ik wil deze gedachte van de grondkamer volgen dat een aanpassing van de pachtovereenkomst altijd moet worden voorgelegd, ook als pachter en verpachter het onderling eens zijn.

Verder wil ik mogelijk maken dat wanneer er sprake is van een wijziging van het natuurdoel, een functiewijziging in een omgevingsplan of een wijziging van het waterpeil op basis van een gewijzigd peilbesluit een terreinbeherende organisatie de natuurlpachtovereenkomst eenzijdig kan opzeggen. Wel verbind ik daar de voorwaarde aan dat de pachter wordt gecompenseerd. De looptijd voor hoeves en bedrijfsgebouwen op natuurlgronden waarvoor onder de huidige reservaatpacht (artikel 7:390 BW) een looptijd van minimaal 6 jaar geldt, wil ik ongewijzigd laten.

Pachtprijs

Voor het bepalen van de pachtprijs voor natuurlpachtovereenkomsten hebben de veldpartijen eerder voorgesteld om de maximale pachtprijs te stellen op de pachtnormen van het Pachtprijzenbesluit 2007. Terreinbeherende organisaties willen evenwel vasthouden aan de vrije marktprijs. In de praktijk ligt de overeengekomen vrije marktprijs juist vanwege de beperkende voorwaarden die aan pachters worden opgelegd in de meeste gevallen lager dan de pachtnormen. Ik wil om deze reden verpachters en pachters in onderling overleg zelf de pachtprijs laten vaststellen met de pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs per regio. Met het opnemen van een maximering verwacht ik dat disproportioneel overbieden bij inschrijvingen op natuurlpachtgronden na invoering van de nieuwe pachtwet niet meer voorkomt.

Agrarische bedrijfsmatigheidstoets voor alle pachtovereenkomsten

Al eerder heb ik aangegeven het voorstel van de veldpartijen om een toets op agrarische bedrijfsmatigheid in te voeren voor bestaande – en nieuwe reguliere pachtovereenkomsten over te willen nemen. Een dergelijke toets

¹² In het Didam-arrest is bepaald dat bij een vermoeden dat er meer gegadigden zijn de grond op basis van vooraf bekendgemaakte toetsbare criteria moet worden uitgegeven.

is met name van belang als er sprake is van indeplaatsstelling door een potentiële bedrijfsopvolger en bij het bereiken van de AOW-leeftijd. De veldpartijen wezen er op dat het in de praktijk nogal eens voorkomt dat pachtgrond waarop een reguliere pachtovereenkomst rust, niet meer bedrijfsmatig maar hobby-matig of zelfs voor niet-agrarische doeleinden wordt gebruikt dan wel wordt onderverpacht zonder toestemming van de verpachter. De pachter werkt bijvoorbeeld gedeeltelijk buitenshuis of is met pensioen, danwel dat de bedrijfsopvolger op papier gedeeltelijk in het bedrijf komt, maar de werkzaamheden feitelijk niet uitvoert.

Bij de verdere bestudering van de wijze waarop een dergelijke toets vormgegeven kan worden, heb ik besloten deze toets voor alle pachtovereenkomsten, met uitzondering van de teeltpacht, verplicht te stellen. Per saldo geldt voor alle pachtovereenkomsten dat als het verpachte niet meer agrarisch bedrijfsmatig wordt gebruikt, er minder grond beschikbaar komt voor jonge landbouwers of zij-instromers die hun bedrijf willen opbouwen.

Op dit moment kan de verpachter bij de bevoegde rechter vragen om ontbinding van een pachtovereenkomst als de pachter niet langer bedrijfsmatig actief is. De pachter moet daarvoor bij de rechter relevante bedrijfsgegevens (bijvoorbeeld financiële stukken) overleggen, maar de bewijslast ligt conform artikel 150 van het Wetboek van Burgelijke Rechtsvordering uiteindelijk bij de verpachter. Het daadwerkelijk aantonen van niet-bedrijfsmatige landbouw blijkt in veel gevallen lastig. De veldpartijen pleiten daarom voor een striktere duiding van de grenzen van agrarische bedrijfsmatigheid.

Wel bevat de jurisprudentie handvatten om te bepalen of er nog sprake is van bedrijfsmatige landbouw. Het gaat in dit verband om:

- de omvang van het bedrijf en de onderliggende samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;
- de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
- het redelijkerwijs te verwachten ondernemersrendement;
- de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Toetsing en de bewijslast voor de verpachter of er al dan niet sprake is van agrarische bedrijfsmatigheid blijft evenwel lastig. Ik wil dit probleem grotendeels wegnemen door een verplichte toets op bedrijfsmatigheid bij het bereiken van de AOW-leeftijd op verzoek van de verpachter in te stellen. Anders dan in de huidige situatie komt de bewijslast daarvoor bij het bereiken van de AOW-leeftijd bij de pachter te liggen. Op verzoek van de verpachter kan de agrarische bedrijfsmatigheidstoets, na het bereiken van de AOW-leeftijd van de pachter, elke zes jaar worden herhaald.

Duurzaamheidsafspraken in pachtovereenkomsten

Om de landbouw toekomstbestendig te maken moeten pachters en verpachters op vrijwillige basis de gelegenheid krijgen om onderling bindende afspraken over een verdere verduurzaming te maken. Vanuit juridisch oogpunt heb ik eerder aangegeven het niet wenselijk te vinden om dit als verplichting in de regelgeving op te nemen. Het verplicht stellen van dergelijke afspraken zou een inperking betekenen van het eigendomsrecht van de verpachter en een rechtsongelijke situatie creëren ten opzichte van grondeigenaren die hun grond niet verpachten.

Momenteel worden aan bestaande reguliere pachtovereenkomsten nauwelijks tot geen duurzaamheidsafspraken toegevoegd. Partijen kunnen gedurende de looptijd van de overeenkomst met een pachtwijzigingsovereenkomst andere afspraken maken. Herziening van een bestaande

overeenkomst is ook mogelijk door daartoe een verzoek in te dienen bij de grondkamer na het verstrijken van de pachttermijn (voor los land veelal 6 jaar). Partijen gaan er over het algemeen vanuit dat voor het opnemen van duurzaamheidsafspraken een bestaand regulier overeenkomst moet worden beëindigd. Om deze reden is een pachter niet snel geneigd om hierin mee te gaan, omdat hij wil vasthouden aan de reguliere overeenkomst. In de geliberaliseerde pachtovereenkomsten en in de (onder de huidige regelgeving) af te sluiten nieuwe reguliere pachtovereenkomst zijn duurzaamheidsafspraken vaker opgenomen. De grondkamer beoordeelt daarbij of er bij de duurzaamheidsafspraken sprake is van een voor de pachter buitensporige verplichtingen. Een verplichting is buitensporig als zij, mede gelet op de hoogte van de overeengekomen pachtprijs, kennelijk niet in een redelijke verhouding staat tot het genot dat de pachter uit hoofde van de pachtovereenkomst wordt geboden.

Omdat mijn ministerie vanuit het Nationaal Programma Landbouwbodems (NPL) inzet op het per 2030 duurzaam beheren van landbouwbodems, wil ik het opnemen van duurzaamheidsafspraken in bestaande reguliere pachtovereenkomsten vooruitlopend op de nieuwe pachtregeling nu al vergemakkelijken. Dit punt heb ik besproken met deskundigen en zij geven aan dat dit mogelijk is als aansluiting wordt gezocht bij het huidige artikel 7:326, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. In dit artikellid is bepaald dat bij het einde van de lopende pachttermijn bepalingen van de pachtovereenkomst kunnen worden herzien. Deze herzieningsbepaling heeft in beginsel geen betrekking op de pachtprijs. De grondkamer kan de voorwaarden van de overeenkomst herzien waarbij de bestaande pachtovereenkomst in stand blijft. Daaruit kan worden afgeleid dat het onder huidig recht ook voor partijen wel degelijk mogelijk is om zelf de voorwaarden van de overeenkomst te wijzigen, zonder de pachtovereenkomst te beëindigen. De bestaande pachtovereenkomst zou daarmee ook na toetsing door de grondkamer in stand kunnen blijven. Met een verzoek aan de grondkamer om de pachtprijs te herzien, kan vervolgens de pachtprijs op de nieuwe situatie worden aangepast. Volgens deskundigen ligt het voor de hand dat aanvullende voorwaarden leiden tot aanpassing van de pachtprijs.

Om de verpachters en pachters de handvatten te bieden, wil ik de definitie van duurzaamheidsafspraken in relatie tot pachtovereenkomsten verhelderen. Duurzaamheid richt zich daarbij op duurzaam bodembeheer, landschap, natuur en waterkwaliteit. Welke voorwaarden als duurzaam kunnen worden aangemerkt wil ik vastleggen in een zogenoemde «positieflijst». Voor het opstellen van deze lijst heb ik aansluiting gezocht bij bestaande initiatieven. Zo heeft de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters een handreiking¹³ opgesteld, die nu al door partijen kan worden gebruikt en die gebaseerd is op bepalingen uit overeenkomsten die door de grondkamer nu al worden goedgekeurd. Deze afspraken kunnen standaard in pachtovereenkomsten worden opgenomen. Daarnaast stel ik ter uitvoering van diverse moties naar aanleiding van de casus Teylingen een handreiking op voor overheidsorganisaties, te weten de motie Holman (NSC) en Vedder (CDA)¹⁴, de motie Holman (NSC) en Grinwis (CU)¹⁵, de moties Pierik (BBB) en Grinwis (CU)¹⁶, de motie Pierik (BBB)¹⁷, de motie Van Campen (VVD) en Bromet (PvdA/GL)¹⁸ en de motie

¹³ Rentmeesters NVR, Handreiking Duurzame bepalingen pacht, januari 2025

¹⁴ Kamerstuk 27 924, nr. 90

¹⁵ Kamerstuk 27 924, nr. 91

¹⁶ Kamerstuk 27 924, nrs. 92 en 94.

¹⁷ Kamerstuk 27 924, nr. 93

¹⁸ Kamerstuk 27 924, nr. 95

Kostic (PvdD)¹⁹. In de handreiking worden suggesties voor duurzaamheidsbepalingen, die van belang zijn bij de uitgifte van grond opgenomen. Ik ga daarvoor in overleg met medeoverheden en met mijn collega's, die met gronduitgifte belast zijn. De opname van een positieflijst in wet- en regelgeving en het opstellen van een handreiking geeft de grondkamer meer handvatten om de pachtovereenkomsten te toetsen. Hiermee geef invulling aan de moties Podt (D66)²⁰ die naar aanleiding van het notaoverleg van 2 juni jl. zijn aangenomen.

Functiewijziging omgevingsplan

Op basis van artikel 7:377, eerste lid, Burgerlijk Wetboek is het reeds mogelijk om een pachtovereenkomst, op verzoek van de verpachter, door de pachtkamer te laten ontbinden in het geval er een functiewijziging in het omgevingsplan komt. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer de functie van de grond, in overeenstemming met het algemeen belang, wordt gewijzigd van agrarisch gebruik naar woningbouw. Ik ben van plan om deze bepaling eveneens te laten gelden voor alle nieuwe pachtvormen.

Pachtprijzenbesluit 2007

De voorgestelde herziening van de pachtregelgeving van Titel 7:5 Burgerlijk Wetboek kent een nauwe samenhang met de herziening van het Pachtprijzenbesluit 2007. Zoals ik eerder heb aangegeven in mijn Kamerbrieven²¹ en tijdens de debatten over pacht van 30 januari 2025 en 2 juni jl. met uw Kamer heeft de herziening van het Pachtprijzenbesluit 2007 dan ook mijn aandacht. Een aantal punten die ik verder ga uitwerken zijn reeds benoemd, te weten:

- het uitwerken van een progressief prijsstelsel voor de kortlopende pacht;
- het ontwikkelen van een agrarische indexatie voor de nieuwe reguliere pacht en de duurzame langlopende pacht;
- het laten afnemen van de jaarlijkse schommelingen in de pachtnormen door bijvoorbeeld de pachtnormen meerjaarlijks vast te stellen;
- de berekening van de pachtnormen voor woningen en gebouwen meer in lijn te brengen met de nieuwe huurwetgeving;
- de systematiek rond de prijsbeoordeling van reguliere pachtprijzen van bestaande contracten aanpassen, omdat die uitvoeringstechnische uitdagingen met zich meebrengt.

Met het oog op de koppeling van de pachtnormen aan de kortlopende pacht en de huidige tekortkoming van de pachtnormen binnen pachtregio's in de reguliere pacht, vind ik de herziening van de berekening een belangrijk onderwerp. Leidend in de berekening van de huidige pachtnormen is het opbrengend vermogen van de grond. In de praktijk komt het voor dat percelen met een andere grondsoort liggend in dezelfde pachtregio mogelijk kan zorgen voor inconsistenties met als resultaat te hoge of te lage pachtprijzen. Dit is het gevolg van de huidige methodologie die niet expliciet rekening houdt met variaties in bijvoorbeeld grondsoort of bodemkwaliteitsklasse. In bepaalde situaties is dit uiterst vervelend, vooral als binnen een bepaalde gemeente sprake is van verschillende grondsoorten of bodemkwaliteitsklasse.

Ondanks de tekortkomingen blijft het in mijn ogen wenselijk om de pachtnormen zo veel mogelijk te baseren op het opbrengend vermogen van de grond. Zowel vanuit mijn ministerie als van de zijde van de

¹⁹ Kamerstuk 27 924, nr. 97

²⁰ Kamerstuk 36 687, nrs. 14 en 15

²¹ Kamerstuk 27 924, nrs. 81, 88, 89 en 100; Kamerstuk 36 687, nr. 3

veldpartijen is voorgesteld om te differentiëren op basis van de grondsoort en andere bodemkwaliteitseisen. Dit heeft dan ook mijn voorkeur. Naar aanleiding van het rapport²² van Wageningen Social & Economic Research (WSER) over de huidige methodiek heb ik in mijn brief van 20 december 2024 aangegeven dat deze gebreken heeft. WSER concludeert dat binnen de huidige pachtprijsystematiek het niet mogelijk is om op deze wijze te differentiëren naar de verschillende criteria. Een mogelijke oplossing om dit te verhelpen is het uitbreiden van de steekproef binnen het Bedrijveninformatienet (BIN), dit stuit echter op uitvoeringstechnische problemen. Daarom ben ik op zoek naar alternatieven die zodanig zijn dat het opbrengend vermogen leidend blijft, maar tegelijkertijd de uitvoering werkbaar blijft. Hiervoor wil ik met belanghebbenden en deskundigen in gesprek.

Stand van zaken opstellen van een handreiking voor medeoverheden

In het tweeminutendebat op 20 februari jl. en naar aanleiding van het notaoverleg van 2 juni jl. over pacht is door uw Kamer een aantal moties aangenomen die zien op het pachtbeleid van LVVN en het Rijk, en op de rol van het ministerie ten opzichte van medeoverheden en terreinbeheerende organisaties waar het gaat om pachtbeleid, te weten: de motie Holman (NSC) en Vedder (CDA)²³, de motie Holman (NSC) en Grinwis (CU)²⁴, de moties Pierik (BBB) en Grinwis (CU)²⁵, de motie Pierik (BBB)²⁶, de motie Van Campen (VVD) en Bromet (PvdA/GL)²⁷, de motie Kostic (PvdD)²⁸, de motie De Hoop (PvdA/GL) en Meulenkamp (VVD)²⁹ en de motie Podt (D66)³⁰. Ik wil invulling geven aan deze moties middels het opstellen van een handreiking over de wijze waarop medeoverheden een duurzaam pachtbeleid kunnen vormgeven, binnen de kaders van het Didam-arrest. De handreiking richt zich op verschillende onderdelen van de pachtuitgifte: de selectieprocedure, de selectiecriteria en de pachtvoorwaarden, rekening houdend met de juridische en praktische uitvoerbaarheid. Om de handreiking nog meer kracht bij te zetten, zet ik tegelijkertijd in op het sluiten van een convenant met medeoverheden over het langjarig en met duurzaamheidsafspraken verpachten van overheidsgronden.

De handreiking zal ik gezamenlijk met medeoverheden en betrokken partijen opstellen. Daartoe heb ik een projectplan laten opstellen door mijn ministerie. Het projectplan voorziet onder meer in een inventarisatie van goede voorbeelden van duurzame pachtafspraken bij medeoverheden. Deze inventarisatie is gepland voor de zomermaanden van 2025. Vervolgens wordt in de tweede fase en op basis van de voorbeelden de handreiking uitgewerkt. Ik verwacht de handreiking eind 2025 aan uw Kamer aan te kunnen bieden en onder de aandacht van de medeoverheden te brengen. De handreiking dient als belangrijk kennis- en inspiratiedocument.

²² Woltjer, P.J., en Voskuilen, M.J. (2024). Analyse Pachtprijsgebieden

²³ Kamerstuk 27 924, nr. 90

²⁴ Kamerstuk 27 924, nr. 91

²⁵ Kamerstuk 27 924, nrs. 92 en 94.

²⁶ Kamerstuk 27 924, nr. 93

²⁷ Kamerstuk 27 924, nr. 95

²⁸ Kamerstuk 27 924, nr. 97

²⁹ Kamerstuk 36 687, nr. 10

³⁰ Kamerstuk 36 687, nr. 14

Vervolg

Met bovenstaande besluiten heb ik u het kader geschetst van de nieuwe pachtregelgeving ook zal voorzien worden in overgangsrecht voor lopende pachtovereenkomsten onder het huidige wettelijk regime. Voor de opstelling ervan heb ik regelmatig overleg gevoerd met diverse belangenorganisaties en deskundigen. Aankomende tijd blijf ik in gesprek met hen en hun inbreng neem ik mee als ik werk aan het concept wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel bereid ik in nauw overleg met de Staatssecretaris Rechtsbescherming voor en zal ik samen met hem indienen. Ik verwacht aan het eind van de zomer de internetconsultatie te kunnen starten waarna het concept wetsvoorstel in het eerste kwartaal van 2026 naar uw Kamer zal worden verzonden.

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