



Raad voor de
rechtspraak

Staatssecretaris van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en
Natuur
dhr. S.P.A. Erkens
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Afdeling Strategie

Bezoekadres
Kneuterdijk 1
2514 EM Den Haag

Postadres
Postbus 90613
2509 LP Den Haag

(088) 3610000
www.rechtspraak.nl

datum 8 april 2026
e-mail wetgeving.rvdr@rechtspraak.nl
cc Staatssecretaris Justitie en Veiligheid
bijlagen 1
onderwerp Advies concept wetsvoorstel tot wijziging van titel 7.5 (Pacht) van het
Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet
grondkamers

Geachte heer Erkens,

Bij brief van 22 december 2025, verzocht u de Raad voor de rechtspraak (de 'Raad') advies uit te brengen inzake het concept wetsvoorstel tot wijziging van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Uitvoeringswet grondkamers (het 'Wetsvoorstel').

HET WETSVOORSTEL

Het Wetsvoorstel behelst een ingrijpende wijziging van het pachtrecht. Het Wetsvoorstel beoogt verruiming van de mogelijkheden tot verduurzaming van gronden die zijn uitgegeven in de pacht, langetermijnzekerheid voor de bedrijfsvoering voor agrariërs en het vrijkomen van niet bedrijfsmatige gebruikte landbouwgronden voor jonge landbouwers. Hiermee wordt een trendbreuk beoogd met de huidige praktijk waar vrijwel uitsluitend kortdurende pachtovereenkomsten worden aangegaan.

Op hoofdlijnen voorziet het Wetsvoorstel in vijf belangrijke wijzigingen:

- Omkering van de prijsprikkel: voorheen was geliberaliseerde pacht mede aantrekkelijker omdat daarbij een vrije pachtprijs gold, terwijl de pachtprijs van reguliere pachtcontracten was gereguleerd en beneden de marktprijs lag. Het Wetsvoorstel voorziet in vrije prijsvorming voor langdurige pachtcontracten en een gereguleerde pachtprijs voor kortdurende pachtovereenkomsten (anders dan teeltpacht). Beoogd wordt daarmee het aantal langdurige pachtcontacten weer te doen toenemen.

- Omkering van de bewijslast dat er sprake is van bedrijfsmatige landbouw voor pachters die de AOW-leeftijd bereiken: een pachtovereenkomst veronderstelt dat een onroerende zaak in gebruik is gegeven voor bedrijfsmatige landbouw. Is dat niet overeengekomen, dan is geen sprake van pacht maar van huur. Is dat wel overeengekomen, maar voldoet de pachter niet aan het vereiste van bedrijfsmatige landbouw, dan kan de pacht worden ontbonden of opgezegd. Het Wetsvoorstel voert een bewijsvermoeden in dat bij het bereiken van de AOW-leeftijd geen sprake meer is van bedrijfsmatige landbouw. De pachter zal in dat geval het tegendeel daarvan moeten bewijzen.
- Vervanging van reservaatpacht door natuurpacht: het Wetsvoorstel voorziet in een nieuwe vorm van pacht voor gronden met een natuurfunctie.
- Meer mogelijkheden voor verduurzaming: het Wetsvoorstel introduceert ruimere mogelijkheden om door een verzoek aan de grondkamer in bestaande pachtovereenkomsten wijzigingen aan te brengen als verduurzaming in de landbouw daartoe aanleiding geeft en noch de algemene belangen van de landbouw, noch een redelijk belang van de andere partij zich daartegen verzetten. Het Wetsvoorstel voorziet ook in het in een algemene maatregel van bestuur ('AMvB') vaststellen van een lijst van verplichtingen die niet als buitensporig worden aangemerkt, waarmee meer zekerheid wordt geboden welke afspraken toegestaan zijn.
- Een verruimde toepasselijkheid van het pachtrecht op erfpachtovereenkomsten. Voor erfpachtovereenkomsten met een duur van 25 jaar of korter of voor onbepaalde tijd zijn nu de bepalingen van pacht van overeenkomstige toepassing. De termijn van 25 jaar wordt veranderd in 35 jaar.

Om deze doelen te bereiken introduceert het Wetsvoorstel nieuwe pachtvormen, die in onderstaande tabel worden samengevat:¹

¹ De tabel komt uit: W.L. Valk, Het consultatiewetsvoorstel Herziening pachtregelgeving, Tijdschrift voor Agrarisch Recht, Volume 86, Issue 1, januari 2026, p. 4-10.

Pachtvorm volgens het ontwerp	Te vergelijken met	Voor	Looptijd	Prijsbepaling	Belangrijkste kenmerken
Standaardpacht (art. 311 e.v.)	Huidige reguliere pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 24 jaar	Vrije marktprijs, jaarlijkse indexering	Hoofdregel. Indeplaatsstelling mogelijk. Geen continuatierecht. Geen voorkeursrecht.
Continuatiepacht (art. 365 e.v.)	Huidige reguliere pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar (hoeve) / 6 jaar (los land)	Vrije marktprijs	Indeplaatsstelling mogelijk. Continuatierecht naar het model van de huidige reguliere pacht. Voorkeursrecht.
Kortlopende pacht (art. 384 e.v.)	Geliberaliseerde pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Maximaal 12 jaar	Progressief prijsstelsel	Geen indeplaatsstelling, continuatie- of voorkeursrecht. Maar niet langer een vrije prijs.
Teelpacht (art. 393 e.v.)	Teelpacht	Hoogrenderende gewassen; los land	Teeltperiode van maximaal 2 jaar	Vrije marktprijs	Belangrijk alternatief voor kortlopende pacht, maar alleen voor hoogrenderende gewassen (met negatieflijst).
Natuurpacht (art. 395 e.v.)	Reservaatpacht	Gronden als bedoeld in art. 2:44 Omgevingswet	Minimaal 6 jaar	Gemaximeerde pachtprijs	Voor gronden met een natuurfunctie. Tussentijdse herziening mogelijk om natuurdoelen te behalen.

Het Wetsvoorstel voorziet ook in aanpassingen ten aanzien van het recht op indeplaatsstelling en medepacht (een verruiming van de kring van personen die daarvoor in aanmerking komen tot kleinkinderen), een verbetering van de regeling die van toepassing is na het overlijden van een pachter, codificatie van jurisprudentie op bepaalde onderwerpen (de bedrijfsmatigheidstoets, tussentijdse beëindiging van geliberaliseerde pachtovereenkomsten), en kleinere aanpassingen en verduidelijkingen die de pachtpraktijk ten goede kunnen komen (bijvoorbeeld invoering van een negatieflijst van teelten die niet voor teelpacht in aanmerking komen, verduidelijking van de consequenties van niet registratie van een teelpachtovereenkomst).

Het Wetsvoorstel verandert de rechtsbescherming van pachters en verpachters niet. Het systeem van grondkamers met beroep op de Centrale Grondkamer en de pachtkamers met beroep op de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en de Hoge Raad blijft in stand.

Het Wetsvoorstel zelf voorziet niet in overgangsrecht, maar in een aparte notitie is het overgangsrecht geschetst. Samengevat komt het overgangsrecht op het volgende neer:

- Pachtovereenkomsten die zijn aangegaan voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet en die niet later dan één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding aan de grondkamer ter registratie of goedkeuring zijn ingezonden door pachter, verpachter of na een vonnis tot schriftelijke vastlegging, vallen niet onder het nieuwe recht.
- Voor reguliere pachtovereenkomsten geldt echter dat (i) de in lagere regelgeving aan te wijzen verplichtingen die geen buitensporige verplichtingen zijn, (ii) de mogelijkheid van herziening van bepalingen van de pachtovereenkomst met het oog op duurzaamheid, (iii) de gewijzigde indeplaatsstellings- en medepachtbepalingen, (iv) de omkering van de bewijslast dat sprake is van bedrijfsmatige landbouw voor AOW-ers en (v) de verbeterde regeling voor de consequenties van het overlijden van de pachter, ook op dergelijke bestaande pachtovereenkomsten van toepassing zijn.

- Voor teelpachtovereenkomsten geldt dat de nieuwe regeling van toepassing is op teelpachtovereenkomsten die na het tijdstip van inwerkingtreding aan de grondkamer worden gezonden.
- Voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt (i) dat in lagere regelgeving wordt bepaald welke overeengekomen verplichtingen niet als buitensporig worden aangemerkt, (ii) de mogelijkheid van herziening van bepalingen van de pachtovereenkomst met het oog op duurzaamheid, (iii) de omkering van de bewijslast dat sprake is van bedrijfsmatige landbouw voor AOW-ers en (iv) de codificatie van de mogelijkheid van tussentijdse opzegging, ook op een bestaande pachtovereenkomst van toepassing is.
- Voor lopende pachtovereenkomsten die zien op percelen waarop het nieuw geïntroduceerde natuurpacht van toepassing zou zijn, gelden de volgende bepalingen van het nieuwe recht wel, te weten: (i) de regel dat bepalingen die wenselijk zijn voor de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap niet buitensporig zijn, en (ii) de ruimere mogelijkheid van herziening van bepalingen van de pachtovereenkomst, als dat voor de instandhouding of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden gewenst is.
- Erfpachtovereenkomsten op grond waarvan het recht van erfpacht is gevestigd voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, vallen niet onder het nieuwe recht. Daarop zijn twee uitzonderingen van toepassing welke aldus wel gelden voor lopende erfpachtovereenkomsten, te weten: (i) de in lagere regelgeving aan te wijzen verplichtingen die geen buitensporige verplichtingen zijn en verder (ii) de mogelijkheid van herziening van bepalingen van de pachtovereenkomst met het oog op duurzaamheid.

Na overleg met de gerechten, adviseert de Raad als volgt.²

² De Raad voor de rechtspraak heeft op grond van artikel 95 van de Wet op de rechterlijke organisatie een wettelijke adviestaak met betrekking tot nieuwe wets- en beleidsvoorstellen die gevolgen hebben voor de rechtspraak. De adviezen worden vastgesteld na overleg met de gerechten. De Raad voor de rechtspraak is een adviescollege in de zin van artikel 79 en 80 van de Grondwet. Bij het opstellen van zijn adviezen beoordeelt de Raad de voorgenomen wet- en regelgeving in het bijzonder op de gevolgen voor de organisatie en de werklast van de gerechten en op de (praktische) toepasbaarheid en uitvoerbaarheid. Rechters zijn bij de behandeling van individuele zaken niet gebonden aan de inhoud van de wetgevingsadviezen van de Raad voor de rechtspraak.

ADVIES

Grondrechten

De Memorie van Toelichting ('MvT') bevat in paragraaf 4 een discussie van de verhouding van het Wetsvoorstel met hoger recht. In dat kader bespreekt de MvT de inbreuk die het dwingende pachtrecht maakt op het eigendomsrecht van de verpachter en de bevoordeling van bepaalde familieleden bij indeplaatsstelling en medepachterschap.

De Raad beveelt aan in de MvT een nadere analyse op te nemen of het bewijsvermoeden dat bij het bereiken van de AOW-leeftijd geen sprake meer is van bedrijfsmatige landbouw een verboden onderscheid op grond van leeftijd introduceert. De Raad stelt voorop dat de voorgestelde omkering van bewijslast voor pensioengerechtigde landbouwers een beperkte – maar niet betekenisloze – verslechtering van de positie van pensioengerechtigde landbouwers is, in het licht van de al in de rechtspraak geldende verzwaarde motiveringsplicht voor pachters ten aanzien van de vraag of sprake is van bedrijfsmatige landbouw. De voorgestelde regeling maakt echter een direct onderscheid op basis van leeftijd. De rechtvaardiging die gegeven wordt (p. 53 van de MvT) verwijst naar het belang dat gepachte grond bedrijfsmatig gebruikt moet worden en dat, als dat niet zo is, grond beschikbaar moet komen voor jonge landbouwers. Het argument dat het van belang is dat landbouwgrond bedrijfsmatig gebruikt wordt gaat in alle gevallen op, ongeacht de leeftijd van de pachter. Voor zover beoogd wordt jonge landbouwers te bevoordelen ligt daarin ook een onderscheid gebaseerd op leeftijd. Het Wetsvoorstel gaat er kennelijk van uit dat het bij landbouwers die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt waarschijnlijker is dat van bedrijfsmatige landbouw geen sprake meer is, zodat daarin een rechtvaardiging ligt van de bewijslastomkering voor landbouwers van pensioengerechtigde leeftijd. Dat meer algemene belangen van de landbouw gebaat zijn bij een tijdige overdracht van de exploitatie van gepachte gronden tussen de generaties, is voorstelbaar. Echter, de Raad adviseert om naast de hierboven aanbevolen nadere analyse een verduidelijking van die afweging van de algemene belangen meer concreet in de MvT op te nemen.

Vastlegging van de pachtovereenkomst (artikel 7:317 BW)

Als een pachtovereenkomst niet in de juiste vorm op schrift is gesteld kan een pachter of verpachter vastlegging vorderen. In dat geval zal de rechter naar huidig recht zo nauwkeurig mogelijk de inhoud van wat partijen zijn overeengekomen vastleggen. De rechter zal zo nodig ambtshalve de voor toetsing door de grondkamers noodzakelijke gegevens moeten achterhalen. Ten aanzien van nietige bedingen geldt dat de overeenkomst zoveel mogelijk in overeenstemming met de bedoeling van partijen in overeenstemming wordt gebracht met de wet (onder verwijzing naar het huidige artikel 7:317, derde lid, BW). Een vordering tot vastlegging kan op grond van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. Ook kan een beroep op een vastgelegde bepaling naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.

Het voorgestelde artikel 7:317, derde lid, BW bepaalt iets anders: de rechter legt nu de overeenkomst zoveel mogelijk overeenkomstig de bedoeling van partijen vast, met dien verstande dat bepalingen die de rechter in de gegeven omstandigheden onevenredig voorkomen zodanig worden aangepast dat zij in overeenstemming zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. De artikelsgewijze toelichting zegt dat de rechter de overeenkomst kan aanpassen voor zover vastlegging tot *onaanvaardbare* gevolgen voor een der partijen zou leiden. De MvT in paragraaf 2.1.3 lijkt een bredere bevoegdheid te voorzien: de rechter kan als geen expliciete einddatum is afgesproken naar redelijkheid en billijkheid zoveel mogelijk recht doen aan de 'oorspronkelijke' bedoeling van partijen.

De Raad leest hierin een bredere taak van de rechter dan die waarin het huidige recht voorziet. Blijkbaar kan de rechter afspraken waarvan vaststaat dat ze gemaakt zijn, maar die de rechter onevenredig voorkomen, aanpassen. De MvT suggereert dat dit zich bij voorbeeld zou kunnen voordoen als de standaardpachttermijn van 24 jaar onevenredig zou zijn. Het gebruik van het woord 'onaanvaardbaar' in de artikelsgewijze toelichting suggereert dat de rechter daarbij moet aanknopen bij de maatstaf die geldt om te beoordelen of een beroep op een beding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248, tweede lid, BW). De formulering van het artikel zelf wijst echter op een laagdrempeliger toets. De formulering van het artikel ('bepalingen die de rechter in de gegeven omstandigheden onevenredig voorkomen') suggereert ook dat de rechter in dit

datum 8 april 2026
pagina 8 / 14

opzicht een zekere discretionaire bevoegdheid heeft en mogelijk zelfs ambtshalve aan de orde kan stellen dat van een dergelijke onevenredigheid sprake is. De Raad geeft in overweging om in de toelichting te verduidelijken of aangeknoopt moet worden bij de maatstaf van artikel 6:248, tweede lid, BW en of sprake is van een discretionaire bevoegdheid die de rechter al dan niet ambtshalve aan de orde kan stellen.

Wijziging van bedingen in lopende pachtovereenkomsten (artikel 7:326 BW)

Artikel 7:326 BW bevat een mogelijkheid om andere bepalingen dan met betrekking tot de tegenprestatie door de grondkamer te laten herzien als noch de algemene belangen van de landbouw noch een redelijk belang van de andere partij zich daartegen verzet en (i) als de bijzondere omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven of (ii) als verduurzaming in de landbouw daartoe aanleiding geeft. De formulering van de categorie van gevallen onder (i) knoopt aan bij de huidige formulering van artikel 7:326 BW. De mogelijkheid tot herziening van die bepaling wordt restrictief uitgelegd: verouderde en onbevredigende bepalingen kunnen worden geëlimineerd, maar een partij kunnen geen nieuwe bepalingen worden opgelegd. Een beroep op artikel 6:258 BW is uitgesloten. De toelichting bij dit artikel zegt niet of deze restrictieve interpretatie ook onder de nieuwe bepaling gehandhaafd moet worden. Voor standaardpacht heeft de verpachter geen mogelijkheid om door een aanbod van een redelijke andere pachtovereenkomst (7:370, eerste lid, onder d, BW) tot vernieuwing van de pachtovereenkomst te komen. De uitsluiting van een beroep op artikel 6:258 BW en de onmogelijkheid om op andere wijze aanpassing van de overeenkomst af te dwingen roepen bij de Raad de vraag op of hiermee voor een overeenkomst met een duur van 24 jaar niet een te inflexibele situatie in het leven wordt geroepen. De Raad adviseert in de MvT aandacht te schenken aan de vraag of de restrictieve uitleg van deze bepaling uitdrukkelijk bedoeld is.

Pachtprijs bij standaardpacht en continuatiepacht (artikel 7:327 BW)

Voor standaardpacht en continuatiepacht is niet van toepassing het artikel dat zegt dat als tegenprestatie slechts bedongen mag worden een naar tijdruimte bepaald en niet van de prijs van producten of andere factoren afhankelijk gesteld bedrag in Nederlands geld (het voorgestelde artikel 7:388 BW). Wel zullen regels worden

datum 8 april 2026
pagina 9 / 14

gesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pacht prijsverhogingen. De Raad adviseert bij het opstellen van die regels dat rekening wordt gehouden met de omstandigheid dat tegenprestaties zo kunnen zijn vormgegeven dat geen sprake is van een jaarlijkse verhoging van een pacht prijs uitgedrukt in geld en op welke wijze daarmee dient te worden omgegaan.

Beëindigingsgronden bij continuatiepacht (artikel 7:371 BW)

In dit artikel wordt bij beëindiging wegens bestemmingswijziging gerefereerd aan artikel 7:363 BW. Het verdient aanbeveling duidelijk te maken dat ook bij beëindiging wegens bestemmingswijziging schadeloosstelling betaald moet worden (ook al bestaat daarover weinig twijfel).

In het geval van continuatiepacht kunnen zich gevallen voordoen zoals bedoeld in artikel 7:377, leden 4-6, BW, die niet meer voorkomen in het Wetsvoorstel. Artikel 7:377, achtste lid, BW komt ook niet terug in artikel 7:363 of 7:371 BW. De Raad geeft in overweging ofwel soortgelijke - maar mogelijk beter leesbare - bepalingen op te nemen of te verduidelijken waarom deze bepalingen niet zijn overgenomen en of beoogd is daarmee voor de in deze leden voorziene gevallen een andere uitkomst te bewerkstelligen.

Medepacht (artikel 7:359 BW)

In de toelichting bij dit artikel in de MvT staat dat als een medepachter wordt aangemerkt, de pachter wel de dagelijkse leiding over de exploitatie van het gepachte moet behouden. De Raad meent dat dit uitgangspunt onjuist lijkt, nu medepacht juist de mogelijkheid biedt reeds samen te werken, zonder dat de oorspronkelijke pachter het gepachte niet meer voldoende persoonlijk gebruikt en daarmee op grond van artikel 7:347 BW mogelijk tekortschiet. De Raad adviseert de MvT op dit punt aan te passen.

Kortlopende pacht (artikel 7:385 BW)

Artikel 7:385 BW bepaalt dat 'de pacht overeenkomst geldt voor bepaalde tijd voor de duur van twaalf jaar of korter'. De bewoording van deze bepaling staat toe dat een verpachter opeenvolgende kortlopende pacht overeenkomsten aangaat, al dan niet met dezelfde pachter. Immers, iedere pacht overeenkomst voldoet dan aan de

eisen van dit artikel. Tegelijkertijd staat in de MvT (p. 7 en 10) dat kortlopende pacht een looptijd heeft van maximaal 12 jaar. Op p. 11 wordt gezegd dat kortlopende pacht ontmoedigd wordt door een maximale looptijd van 12 jaar te bepalen. De Raad stelt vast dat in de notitie 'Transitie in de pacht' van december 2023 van de veldpartijen was opgenomen dat na de maximale periode van kortlopende pacht de verpachter voor een object niet opnieuw kortlopende overeenkomsten kon afsluiten, ook niet met een tussenliggende periode. De huidige redactie van dit artikel roept de vraag op wat de wetgever bedoelt: is bedoeld dat voor een bepaald perceel niet langer dan 12 jaar kortlopende pacht afgesproken kan worden of is bedoeld dat iedere pachtovereenkomst niet langer dan 12 jaar mag duren, maar dat opeenvolgende kortlopende pachtovereenkomsten wel mogelijk zijn. Als het eerste bedoeld is verdient het aanbeveling het artikel te herschrijven zodat dit duidelijk is en daaraan eventueel een anti-misbruik bepaling toe te voegen die voorkomt dat door schijnconstructies de bepaling omzeild wordt. Als het laatste bedoeld wordt dan verdient het aanbeveling in de MvT dit duidelijk te maken, zodat marktpartijen weten waar ze aan toe zijn.

Natuurpacht (7:395 BW)

Artikel 7:386 BW, dat voorziet in toetsing van de pacht prijs van kortlopende pachtovereenkomsten, is van toepassing op natuurpacht (artikel 7:395 BW). De prijs van natuurpacht is daarmee gereguleerd. De bepalingen over natuurpacht bevatten geen beëindigingsbepaling zoals het huidige artikel 7:391, tweede lid, BW. De MvT lijkt daar echter wel vanuit te gaan (zie p. 20 onder de kopjes '*tussentijdse beëindigen [sic] bij functiewijziging*' en '*pachtprijsbeheersing*'). De Raad adviseert om die reden het Wetsvoorstel dan wel de MvT op dit punt te wijzigen of aan te vullen, zodat deze tegenstrijdigheid wordt geadresseerd.

Overgangsrecht

De algemene regel van overgangsrecht bepaalt dat de nieuwe wetgeving niet van toepassing is op pachtovereenkomsten die niet later dan één jaar na het in werking treden van de wet na een vonnis tot schriftelijke vastlegging aan de grondkamer zijn gestuurd. Omdat een procedure tot vastlegging langer dan een jaar kan duren en bij hoger beroep langer dan een jaar zal duren en partijen de gelegenheid moeten hebben om alsnog vastlegging te vorderen voordat de nieuwe wet op hen van toepassing wordt, beveelt de Raad aan om, in aanvulling op wat reeds is voorzien in

artikel 208k van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ook aan te knopen bij het aanhangig zijn van een procedure waarin vastlegging is gevorderd.

Uitvoerbaarheid

Inwerkingtreding van de met het Wetsvoorstel voorgestelde wet leidt ertoe dat gedurende een overgangperiode zowel de oude pachtregels als de nieuwe van toepassing zijn. Die overgangperiode is ten aanzien van bestaande reguliere pachtvereenkomsten potentieel zeer langdurig. Het huidige pachtprizenregime is al niet meer goed uitvoerbaar ten aanzien van de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor reguliere pachtvereenkomsten waarvan het gebruik is ingegaan uiterlijk op 31 augustus 2007.³ Om de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land dat is verpacht onder een dergelijke overeenkomst te bepalen moet in sommige gevallen worden teruggegrepen op het Pachtnormenbesluit 1977 (zoals gewijzigd in 1990 en 1992). Om een goede taxatie te doen is ervaring met de taxaties en de daarin toegepaste regels nodig. Deskundigen met ervaring in de historische taxatiepraktijk zijn of gaan met pensioen. Omdat deze taxaties zo weinig voorkomen is het taxeren volgens deze oude normen nieuwe deskundige leden nog nauwelijks aan te leren. Na inwerkingtreding van de voorgestelde wet zal het aantal reguliere pachtvereenkomsten nog verder afnemen. Het is *dringend noodzakelijk* om ten aanzien van deze reguliere pachtvereenkomsten van voor 1 september 2007 een versimpeling van de pachtprizensystematiek voor los land in te voeren.

WERKLAST

De Raad verwacht een stijging van de werklust van de Rechtspraak. De wijzigingen zullen leiden tot extra zaken. De extra werklust is voorzien op structureel € 224.000 per jaar. Hieronder volgt een toelichting van de belangrijkste wijzigingen. In het onderstaande wordt slechts ingegaan op de werklust van de pachtkamers en niet op aanvullende werklust van de Centrale Grondkamer, omdat de Centrale Grondkamer administratief geen onderdeel is van de Rechtspraak.

Het doel van het Wetsvoorstel is om langjarige pachtvereenkomsten te stimuleren en kortlopende pachtvereenkomsten te ontmoedigen. Wanneer meer langdurige pachtvereenkomsten worden aangegaan is de verwachting dat structureel meer

³ Zie M.S.A. van Dam, Het pachtprizenbesluit is niet van deze tijd, Tijdschrift voor Agrarisch Recht, Volume 84, Issue 12, December 2024, p. 727-728.

datum 8 april 2026
pagina 12 / 14

procedures bij de pachtkamers zullen worden aangebracht aangezien bij langjarige pachtovereenkomsten de kans groot is dat op enig moment vragen rijzen waarin de overeenkomst niet voorziet. Afname van het aantal geliberaliseerde pachtovereenkomsten zal dus naar verwachting niet leiden tot een afname in het aantal geschillen (zoals p. 23 van de MvT suggereert).

Het Wetsvoorstel voorziet ook in een aantal inhoudelijke wijzigingen die tot meer pachtzaken zullen leiden. Reguliere pacht, met continuatierecht, indeplaatsstelling en een lage, gereguleerde prijs, is zodanig aantrekkelijk dat verwacht wordt dat pachters die van mening zijn dat zij een reguliere pachtovereenkomst hebben die nog niet op schrift staat, zullen proberen deze vastgelegd te krijgen.

Ook de omkering van de bewijslast ten aanzien van de bedrijfsmatigheid van het landbouwbedrijf voor pensioengerechtigde landbouwers en de verruimde herzieningsmogelijkheid van bepalingen in de pachtovereenkomst met het oog op duurzaamheid leidt structureel tot meer procedures.

Hieronder een overzicht van de financiële consequenties. Het Wetsvoorstel leidt naar verwachting tot extra pachtzaken, pachtzaken zijn relatief complexe zaken. Dit verklaart dat er ook sprake is van een prijseffect: de Rechtspraak krijgt door het Wetsvoorstel meer relatief complexe zaken te behandelen.

Totale werklustconsequenties

	Jaar 1	Jaar 2	Structureel
Mutatie als gevolg van aantallen	€ 153.000	€ 160.000	€ 160.000
Mutatie als gevolg van prijseffecten	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000
Totale effect wetsvoorstel	€ 217.000	€ 224.000	€ 224.000

CONCLUSIE

De Raad voor de rechtspraak heeft geen bezwaren tegen het Wetsvoorstel, maar geeft in overweging om het Wetsvoorstel op de in dit advies genoemde onderdelen te verduidelijken en/of aan te passen. In het bijzonder vraagt de Raad daarbij aandacht voor de noodzaak van herziening van de pachtprijsensystematiek bij herziening van de pachtprizen voor los land op grond van pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007.

datum 8 april 2026
pagina 13 / 14

TOT SLOT

Indien na het uitbrengen van dit advies het Wetsvoorstel op belangrijke onderdelen wordt gewijzigd of indien uit nadere uitvoeringsregelgeving belangrijke werklastgevolgen voortvloeien, dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld daarover aanvullend te adviseren. Met het oog op de voorbereiding van de gerechten op de invoering van het Wetsvoorstel, stelt de Raad er prijs op als hij geïnformeerd wordt over de indiening van het Wetsvoorstel bij de Tweede en de Eerste Kamer en de plaatsing van de definitieve wetstekst in het *Staatsblad*. Ook eventuele nadere regelgeving volgend op dit Wetsvoorstel met gevolgen voor de rechtspleging valt binnen het adviesrecht van de Raad. Voor zover van toepassing, ontvangt de Raad graag een adviesaanvraag voor deze nadere regelgeving.

Hoogachtend,

mr. S. Sicking-Sluis
Lid Raad voor de rechtspraak

BIJLAGE: WETSTECHNISCH EN REDACTIONEEL COMMENTAAR

In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 7:320 BW wordt vermeld dat ambtshalve toetsing aan de hand van de in het voorgestelde artikel 7:319 BW opgenomen criteria geen aanleiding voor vernietiging kan zijn. De Raad begrijpt deze zin niet, omdat de grondkamers ambtshalve de bepalingen van pachtovereenkomst moeten toetsen aan de criteria van artikel 7:319 BW.

Artikel 7:337 BW: de kruisverwijzing naar artikel 7:335 BW moet zijn 7:336 BW.

Artikel 7:365, eerste lid, BW: de verwijzing naar artikel 7:336 BW lijkt onjuist. In de toelichting bij dit artikel lijkt de verwijzing naar artikel 7:369 BW onjuist. Bedoeld lijkt te zijn 7:365 BW?

Toelichting bij artikel 7:371 BW: vijfde alinea 'aan bod' moet zijn 'aanbod'.

MvT '*melioratierecht*' (p. 16): deze paragraaf is niet onjuist, maar wekt de suggestie dat het melioratierecht niet van toepassing is bij kortlopende pacht. Dat is niet juist: onder verwijzing naar artikel 7:384 BW.

Toelichting bij artikel 7:377-382 BW laatste alinea: de opgenomen referenties naar artikelen van het BW lijken vaak niet te kloppen.

Toelichting bij artikel 7:393 BW: in de eerste zin van de laatste alinea ontbreekt het woord 'komt' onmiddellijk na 'terug'.

MvT voetnoot 51: een sluitend haakje ontbreekt.