



De inzet op de stikstofrechten

STIKSTOFRECHTEN ZIJN GELD WAARD EN DIT TREKT DE AANDACHT. DEZE RECHTEN STAAN VAAK OP NAAM VAN DE PACHTER, MAAR DE VERPACHTER ZAL OOK NU GRAAG IN DE OPBRENGSTEN VAN DEZE RECHTEN MEE WILLEN DELEN. DE KANS DAAROP IS VANUIT DE ERVARINGEN MET DE FOSFAATRECHTEN GROOT.

STIKSTOFRECHTEN ALGEMEEN

Stikstofrechten zijn voor de uitoefening van een veehouderijbedrijf nodig. In de natuurbeschermingswetvergunning is het aantal kg ammoniak vastgelegd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bepaalt de depositieruimte voor de veehouder en het aantal stuks vee dat hij mag houden. De afstand, ligging en de aanwezigheid van en de gevoeligheid van de desbetreffende habitat zijn bepalende factoren voor de hoeveelheid aan rechten.

De spelregels en het verhandelen van deze rechten worden door de provincies bepaald. Binnen een gebied mag de depositie niet boven een bepaalde waarde komen. Wanneer een

initiatiefnemer binnen dat gebied wil uitbreiden, kan dit uitstoot van depositie veroorzaken en dit moet worden gecompenseerd. Dit kan door een ander bedrijf binnen dit gebied op te kopen, het zogenaamde extern salderen. Ook leasen van de stikstofrechten is mogelijk.

In vrijwel alle gevallen staat de NB-vergunning (Natuurbeschermingswetvergunning) op naam van de ondernemer, de veehouder, en heeft hij inspanningen geleverd om deze vergunning te verkrijgen en zijn investeringen gedaan om het bedrijf te kunnen exploiteren.

GELD EN WAARDE RECHTEN

Zodra rechten verhandelbaar worden krijgen zij

een waarde. Voorbeelden zijn fosfaatrechten, melk- en suikerquota en betalingsrechten. Dit betekent geld en dan wordt het voor betrokkenen interessant en aantrekkelijk om mee te denken. Dit geldt ook voor de situaties wanneer er sprake is van pacht.

Door uitspraken in het verleden over de verschillende quota zullen verpachters ook bij de stikstofrechten nagaan of zij als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt en aanspraak op de rechten kunnen maken. Allerlei vragen zijn dan aan de orde: is er sprake van hoevepacht, losse gebouwen, pacht losse grond, de pachtvorm, van wie zijn de rechten, kan [▶▶ pagina 3](#)

4 Beroep fosfaat geeft publiciteit

5 Geen overdracht rechten

6/7 Dubbelclaim bij RVO

8 Centrale Grondkamer en glyfosaat

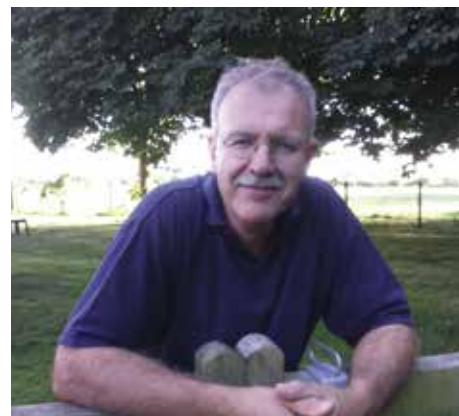
Actie

Actie, actie, actie, riep onze premier tijdens de klimaatconferentie in Glasgow. Niet alleen is er actie nodig op het terrein van klimaat, maar ook op tal van andere terreinen. Als er uiteindelijk weer een regering komt, en die komt er, dan is er veel te doen. Een van die dingen is dat de regering van Nederland weer één land gaat maken. Een land waar het niet meer mogelijk is dat de burgemeester van Amsterdam kan verklaren dat landelijke regels niet zullen worden gehandhaafd omdat die 'zo niet Amsterdam' zijn.

Het maken van eigen regels komt ook buiten de hoofdstad voor. Zo is een steeds vaker voorkomend gebruik van gemeenten en provincies te bedingen dat glyfosaathoudende middelen op verpachte gronden verboden zijn. De werkzame stof glyfosaat is Europees beoordeeld en toegelaten. De glyfosaathoudende middelen zijn in Nederland door het Ctgb goedgekeurd voor professioneel gebruik en dus toegestaan. Met bedingen die het gebruik verbieden gaan lokale overheden, maar ook steeds vaker andere verpachters, zich bemoeien met de bedrijfsvoering van de boer. Deze bedingen zijn buitensporig. Glyfosaat is een stof die emotie oproept. Het is voor sommigen het symbool van dat wat zij willen bestrijden en wat zij 'landbouwgif' noemen.

Door inactiviteit van de Rijksoverheid is het strijdperk rond glyfosaat verschoven naar de grondkamers. Als we in Nederland vinden dat glyfosaat en het gebruik daarvan onwenselijk is, dan moet dat niet geregeld worden via pacht en de grondkamers maar via een generieke maatregel in EU-verband.

Wat wel via de pachtwetgeving geregeld moet worden zijn de gevolgen van het Nationaal Strategisch Plan in het kader van het EU-landbouwbeleid en de gevolgen van het 7e Actieprogramma Nitraatrichtlijn (als dat allemaal zover komt). Pacht is tenslotte een overeenkomst tussen pachter en verpachter waarbij een stuk land door de verpachter in gebruik wordt gegeven aan de pachter om er landbouw op te bedrijven en de pachter daarvoor betaalt. Wat landbouw is wordt nu in wet beschreven en het moet bedrijfsmatig zijn. Of eco-regelingen kwalificeren als bedrijfsmatige landbouw is niet op voorhand duidelijk. Agrarisch natuurbeheer is geaccepteerd als een vorm van bodemcultuur maar de zaak den Hamer/de Cloedt laat zien dat er wel toestemming nodig is, dan wel een voorafgaande machtiging. Beter is het dus dat de zaak wettelijk geankerd wordt in plaats van het afwachten van procedures. Evenzo is de vraag naar wat de status is van stroken langs



watergangen die niet bemest, van gewasbescherming of een teelt mogen worden voorzien. Ook hier is het regelen van de zaak vooraf in plaats van achteraf een aanrader.

De ongelukkige aanpak van de introductie van de fosfaatregels waarbij de positie van de pachter en verpachter aan de rechter zijn overgelaten in plaats van via een heldere regeling door de wetgever, moet ons toch iets geleerd hebben. Het aan de rechter overlaten om dat te doen wat de wetgever heeft nagelaten, het scheppen van duidelijkheid, heeft hier vooral geleid tot iets wat door velen als onnavolgbaar en onrechtvaardig wordt ervaren. Uiteindelijk tast dit ook het gezag van een gezaghebbend instituut aan.

Hans Meijer, waarnemend voorzitter

Agrarische grondmarkt, 2021 - 3e kwartaal

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2021 uitgekomen op € 67.100 per ha. Dat is 5,6% hoger dan in het 2e kwartaal van 2021, en 5,5% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2020 van € 63.600 per ha.

PRIJZEN VAN BOUWLAND EN GRASLAND

De stijging van de gemiddelde grondprijs in het 3e kwartaal van 2021 komt vooral door de hogere prijs van bouwland. De prijs van bouwland nam met 8% toe tot € 75.600 per ha. Dat is 5%

boven de gemiddelde prijs over heel 2020 van € 71.800 per ha. De prijs van grasland steeg licht (1%) tot € 60.000 per ha, 3% hoger dan de gemiddelde prijs over 2020 van € 58.400 per ha.

Ook de gemiddelde prijs van snijmaaisland nam in het 3e kwartaal licht (1%) toe tot € 67.300 per ha. De gemiddelde prijs van snijmaaisland was in het 2e kwartaal € 66.800 per ha, nagenoeg gelijk aan de prijs in het voorafgaande kwartaal.

GRONDMOBILITEIT

In het 3e kwartaal van 2021 is 5.500 ha landbouwgrond verhandeld, 700 ha (17%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2020. De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen bedraagt 1,77%, tegen 1,65% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Het kwartaalbericht is een samenwerking van Wageningen Economic Research en het Kadaster. ■

Colofon

REDACTIE

Ing. A.F. van Rozen
Emdaborg 26, 9751 SJ Haren
06-51379560
redactie@blhb.nl

VORMGEVING

Agrio Media & Design
info@agrio.nl

EINDREDACTIE

Tekstbureau Ansje Bootsma
info@ansjebootsma.nl

ADVERTENTIES

verkoop@agrio.nl

ABONNEE-LEDENADMINISTRATIE

Hendrika Plantinga
0513-468540
ledenadministratie@blhb.nl

LANDELIJK BESTUUR

Waarnemend voorzitter
Drs. J.G. Meijer
Cadzand. 0117-392502
06-41208080
strijder@xs4all.nl

Secretaris/penningmeester

Mr. T. de Jong-Steneker
Oenkerk. 06-50548343
tjitske_steneker@hotmail.com

Bankrekeningnr.:
NL93 RABO 0341 0526 12

J.A. Groeneveld
Latrop-Breklenkamp.
06-53792284
j.a.groeneveld@hotmail.com

C. Hermus
Lelystad. 06-54726522
corne@hermus.nu

ABONNEMENTSPRIJS
€ 90,- per jaar.
Advertentietarieven op aanvraag.

LANDPACHTER NIET ONTVANGEN?

Heeft u de Landpachter niet ontvangen geeft u dit dan door aan Hendrika, 0513-468540, of ledenadministratie@blhb.nl

AUTEURSRECHT

Overname van artikelen (of delen ervan) uit deze uitgave is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de uitgever. Dat geldt ook voor vermenigvuldigen, kopiëren, publiceren op internet of opslaan in een databank.

AANSPRAKELIJKHEID

De Landpachter wordt met grote zorgvuldigheid en naar beste weten samengesteld. De auteurs streven naar juistheid en volledigheid van informatie en beeld. Fouten blijven mogelijk. Uitgever en auteurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelingen, gebaseerd op onze informatie.

DRUK

vanLieremedia

ISSN: 0165-8948

de veehouder de rechten zonder toestemming verhandelen en zelfs specifieke voorschriften in de vergunning kunnen een rol spelen.

PRODUCTIE- EN VERMOGENSRECHTEN

Veel juristen zijn van mening dat de stikstofrechten als vermogensrechten kunnen worden gekwalificeerd. De motivatie is dat het overdraagbare rechten zijn die ertoe strekken de rechthebbenden een stoffelijk voordeel te verschaffen. Deze rechten zijn voor de exploitatie van het bedrijf nodig, zonder deze rechten is het houden van dieren niet mogelijk. Door deze aanname worden de stikstofrechten productierechten.

INZET VERPACHTER EN NON-ARGUMENTEN

De inzet van de verpachter zal zijn dat hij er belang bij heeft om de stikstofrechten in stand te houden, omdat na het einde van de pacht-overeenkomst de exploitatie van het bedrijf niet meer mogelijk zou zijn. De vraag is of dit reëel is en in de praktijk echt aan de orde is. In bijna alle gevallen zal net als bij de fosfaatrechten de verpachter de rechten gaan verzilveren of de vergoeding over de stikstofrechten incasseren. De rechten worden niet voor de nieuwe pachter beschikbaar gesteld.

De aanspraak van de verpachter is ook aanvechtbaar omdat in bijna alle gevallen de vergunning op naam van de veehouder staat. De veehouder heeft ervoor gezorgd dat deze vergunning tot stand is gekomen en heeft daarvoor de nodige investeringen uitgevoerd. Dit beperkt zich niet tot het verkrijgen van de vergunning, hij heeft ook investeringen gedaan in dieren, machines, gebouwen, hij heeft

aanpassingen in de gebouwen uitgevoerd en ondernemersrisico gelopen.

VERGELIJKING FOSFAATQUOTUM

In 2019 heeft het Pachthof een uitspraak gedaan over de fosfaatrechten. In deze uitspraak oordeelde het Pachthof dat de verpachter aanspraak kan maken als er tussen verpachter en pachter op 2 juli 2019 een reguliere of geliberaliseerde overeenkomst met tenminste 15 ha bestond die bij het aangaan 12 jaar of langer duurt en/of bij een hoevepacht of pacht van een gebouw dat specifiek voor de melkveehouderij is ingericht. Aan deze uitspraak lag ten grondslag dat het gepachte door het verlies van het fosfaatquotum minder goed was te exploiteren en daardoor een vermogensverlies optrad. Verder was deze uitspraak gemotiveerd door het principe redelijkheid en billijkheid en met dit principe kan zonder steekhoudende argumenten elke uitspraak worden gerechtvaardigd.

Deze uitspraak was gebaseerd op een individueel geval waarbij het aantoonbaar was dat de verpachter geen vermogensverlies had. De verpachter had geen enkele intentie om de pachthoeve opnieuw (regulier) te verpachten; hij koos al voordat de uitspraak werd gedaan voor het uitponden van het bedrijf. De gronden werden voor een hogere waarde dan de vrije verkeerswaarde verkocht, en dit gold ook voor de opstallen. De verpachter heeft dus alle voordelen in zijn zak gestoken. In deze uitspraak was er nog een opmerkelijk punt. De pachter had zonder hulp van de verpachter in het melkquotum geïnvesteerd, maar het Pachthof vond dit geen argument om de verdeling ten gunste van de pachter bij te stellen.

Na deze uitspraak zijn diverse bedrijven, pachthoeves en pachtland, gestaakt en heb-

ben verpachters op basis van de uitspraak in 2019 een vergoeding of fosfaatrechten geïncasseerd. Er zijn nog geen voorbeelden bekend dat de verpachter deze gronden of de pachthoeve opnieuw in (reguliere) pacht heeft uitgegeven en de vergoeding en/of de fosfaatrechten voor de nieuwe pachter ter beschikking heeft gesteld.

AANSPRAAK STIKSTOFRECHTEN

In veel gevallen staat de NB-vergunning op naam van de pachter. De verpachter voelt zich door de uitspraak van het Pachthof over het fosfaatquotum gesterkt en zal ook op deze NB-vergunning aanspraak gaan maken. Ook hier zal de verpachter inzetten op het standpunt dat de stikstofrechten op de gebouwen en/of grond liggen en bij het einde van de pachtovereenkomst de pachter deze rechten naar de verpachter overdraagt.

Terwijl de pachter door zijn bedrijfsvoering en ondernemerschap de NB-vergunning tot stand heeft gebracht. Hij heeft daarvoor actief ingezet en geïnvesteerd. De verpachter houdt zich slechts bezig met passief vermogensbeheer.

De ervaring leert dat de wetgever over de stikstofrechten niets gaat regelen en dat is kwalijk. Dit zagen wij immers in het verleden bij alle discussies over pacht en productierechten. De rechtspraak zal de uitvoering weer gaan bepalen.

De ervaring leert dat bij dergelijke procedures de feiten niet doorslaggevend zijn. Onder redelijkheid en billijkheid wordt een leidraad ontwikkeld die niet altijd gedragen wordt.

De BLHB zal zich ervoor inzetten dat onvolkomenheden worden voorkomen en tot rechtspraak wordt gekomen die wordt gedragen. ■

Glyfosaatverbod toegestaan in lange contracten

De centrale grondkamer heeft de eerdere beslissing van de grondkamer Zuid om een glyfosaatverbod in een langdurig pachtcontract te schrappen vernietigd. De centrale grondkamer is de grondkamer van beroep voor zaken die bij de regionale grondkamers aanhangig worden gemaakt.

Eerder had de grondkamer Zuid het glyfosaatverbod dat door de provincie Brabant in pachtcontracten was opgenomen geschrapt. Het argument was dat dit verbod een inbreuk zou maken op de wijze van bedrijfsvoering van de boer. Hierbij moet worden opgemerkt dat glyfosaathoudende middelen een toelating hebben in de EU en dus ook in Nederland. Glyfosaat is een niet-selectief onkruidbestrijdingsmiddel.

Het verbod was al opgenomen in pachtcontracten van een jaar en zijn door de centrale

grondkamer goedgekeurd.

De argumentatie van de centrale grondkamer is dat pachters bij het aangaan van de overeenkomst zich verbinden geen glyfosaathoudende middelen te gebruiken. Daarnaast stelt de grondkamer dat het mogelijk is de percelen te exploiteren zonder het gebruik van glyfosaathoudende middelen en dat er boeren zijn die dat doen.

Op zich zijn dit curieuze argumenten. Het eerste argument gaat op voor alle buitensporige bedingen. Deze komen pas ter sprake als de pachter zich bij de grondkamer verzet tegen een dergelijk beding.

Het tweede argument - dat er boeren zijn die zonder glyfosaat werken - is waar, maar doet eigenlijk niet ter zake. Er zijn immer ook boeren die verschillende andere middelen ook niet gebruiken en zelfs boeren die helemaal geen

gewasbeschermingsmiddelen gebruiken. Met deze redenering zou het totaal verbieden van alle middelen nimmer een onredelijk beding kunnen opleveren, zolang er maar een boer is die het zonder doet.

Aan het middel glyfosaat worden vele negatieve milieu- en gezondheidsaspecten verbonden. Zo wordt er regelmatig gesteld dat het middel kankerverwekkend zou zijn, slecht voor de biodiversiteit, schadelijk voor het bodemleven. Uit het zeer vele onderzoek dat naar de werking van het middel en de effecten op het milieu en fauna, is gedaan, blijken de gestelde effecten voorsnog niet. De schadelijkheid van het middel lijkt niet in de laatste plaats te zitten in het imago van het middel en de symbolwerking die het heeft verworven.

De provincie Brabant geeft overigens wel een korting op de pacht in geval het verbod wordt gehanteerd. ■

Beroep fosfaat geeft publiciteit

EEN PACHTER HEEFT FORS IN MELKQUOTA GEÏNVESTEERD DIE HIJ VAN DE VERPACHTER KOCHT. NA DE UITSPRAAK VAN DE PACHTKAMER MOET HIJ NA HET EINDIGEN VAN DE PACTHOF 50% VAN DE FOSFAATRECHTEN AAN DEZELFDE VERPACHTER VERGOEDEN. HET PACTHOF IS NU AAN ZET EN DEZE ZAAK ZAL TOT DE NODIGE PUBLICITEIT LEIDEN.

MELKQUOTUM AANGEKOCHT

In 2000 zijn verpachter en een melkveehouder een pachtovereenkomst voor een hoeve aangaan en deze is in 2017 beëindigd. De pachter heeft in datzelfde jaar het totale melkquotum van de verpachter en de afgaande pachter gekocht. De pachtkamer van het gerecht Midden-Nederland heeft bepaald dat de verpachter in dit geval recht op de helft van het fosfaatquotum heeft. Pachter heeft beroep ingesteld en het Pachthof is nu aan zet.

UITSPRAAK PACTHOF 2019

In 2019 heeft het Pachthof uitspraak gedaan over de fosfaatrechten. In deze uitspraak oordeelde het Pachthof dat de verpachter aanspraak kan maken als er tussen verpachter en pachter op 2 juli 2019 een reguliere of geliberaliseerde overeenkomst met tenminste 15 ha bestond, die bij het aangaan 12 jaar of langer duurt en/of bij een hoevepacht of pacht van een gebouw dat specifiek voor de melkveehouderij is ingericht. Het Pachthof heeft in diezelfde uitspraak bepaald dat 50% van de fosfaatrechten op de gebouwen rust en 50% op de grond. De verpachter kan hoogstens de helft van deze 50% verkrijgen voor dat deel waarop die verpachter aanspraak kan maken.

De BLHB heeft op deze uitspraak vanuit verschillende invalshoeken kritiek geuit. De onderbouwing van deze discutabele verdeling beperkte zich tot de vermeende achteruitgang van het verpachtersvermogen en de redelijkheid en billijkheid. Steekhoudende argumenten in de uitspraak van het Pachthof misten. In het individuele geval dat voor de uitspraak in 2019 ten grondslag lag, had de pachter ook melkquotum aangekocht, maar daaraan heeft het Pachthof op geen enkele wijze aandacht besteed.

Na deze uitspraak in 2019 hebben diverse pachters zich gemeld. Pachthoeves die fors in het vergroten van het melkquotum hadden geïnvesteerd, moeten volgens dit vonnis bij het einde van de pacht over hun bedrijfsontwikkeling in het verleden met de verpachter afrekenen. Deze veehouders krijgen dus een boete over hun ondernemerschap en hun investeringen. In één geval was er een pachter die voor meer dan 1 miljoen euro aan melkquotum aangekocht had. Deze pachter moet volgens



dit vonnis vele tonnen euro's aan de verpachter overmaken.

BEROEP

Tegen de uitspraak van de pachtkamer van Midden-Nederland heeft deze pachter beroep ingesteld. Dit beroep wordt erg interessant en zal vast publiciteit krijgen, omdat iedereen het onrecht van deze uitspraak voelt. Het spreekt voor zich dat ook de politiek van deze casus in kennis wordt gesteld.

Een verpachter die het melkquotum aan de pachter verkoopt en vervolgens een vergoeding over de fosfaatrechten ontvangt, wordt erg bevoordeeld; er is mogelijk sprake van onrechtmatige verrijking. Bij onrechtmatige verrijking moet aan vier vereisten zijn voldaan. Er moet sprake zijn van 1) een verrijking waardoor 2) de andere partij schade heeft geleden (is verarmd), er moet 3) een causaal verband bestaan tussen de verrijking en de verarming en 4) de verrijking moet ongerechtvaardigd zijn. Op het eerste oog wordt aan deze criteria voldaan.

De inschatting is dat het Pachthof deze oneerlijke en onrechtmatige verrijking toestaat, omdat het Pachthof in 2019 ook geen rekening

met deze bijzondere omstandigheden van het individuele geval wilde houden.

PUNTEN IN DE PROCEDURE

In deze zaak zijn nog een paar punten van belang. De pachtovereenkomst is voor 1 januari 2018 beëindigd. De fosfaatrechten zijn daarna aan de ex-pachter toegekend. De verpachter zou dus geen aanspraak kunnen maken omdat de overeenkomst al is beëindigd.

De pachtkamer van Midden-Nederland vindt dit niet, want volgens de pachtkamer ontstaat er anders een onredelijke situatie. De verpachter zou dan met lege handen komen te staan. De uitspraak is dat de verpachter aan het ontstaan van de fosfaatrechten heeft bijgedragen. Ook over de beëindiging van de overeenkomst voordat de fosfaatrechten zijn toegekend, moet het Pachthof een uitspraak doen.

Inmiddels heeft de verpachter een nieuwe pachter gevonden. Deze nieuwe pachter heeft van de verpachter geen fosfaatquotum ontvangen. De verpachter bewijst daarmee dat de exploitatiemogelijkheden van het gepachte niet minder zijn geworden en er geen vermogensachteruitgang voor de verpachter is opgetreden. De marktwaarde is immers niet verminderd. De pachtkamer heeft met dit argument niets gedaan.

Het Pachthof ging er in 2019 in haar uitspraak zondermeer vanuit dat bij de pachtbeëindiging een vermogensachteruitgang plaatsvindt. In het individuele geval in 2019 kon deze achteruitgang met de nodige argumenten en bewijsvoering worden weerlegd, maar het Pachthof heeft aan deze punten geen aandacht willen besteden.

PUBLICITEIT

De uitspraak in 2019 heeft de nodige discussie gegeven, omdat vooral de onderbouwing te beperkt was. Met het onderhavige geval kan de discussie over de uitspraak van het Pachthof in 2019 een nieuwe impuls worden gegeven. De vraag is of het Pachthof van haar uitspraak in 2019 zal afwijken, omdat dezelfde punten ook een rol spelen. Tegen deze achtergrond zal het Pachthof niet van deze uitspraak afwijken. Daarom is het wenselijk dat de discussie zich ook naar de politiek verplaatst. ■

Geen overdracht betalings- en fosfaatrechten

HET PACHTHOF HEEFT IN MEI 2021 UITSpraak GEDAAN IN EEN ZAAK WAARIN DE VRAAG CENTRAAL STOND OF DE PACHTERS BETALINGSRECHTEN EN FOSFAATRECHTEN AAN DE VERPACHTER MOETEN OVERDRAGEN OP GROND VAN DE TUSSEN HEN GESLOTEN GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMSTEN VAN DRIE JAAR. HET PACHTHOF VINDT VAN NIET.

KORT GEDING EN BODEMPROCEDURE

Eind 2018 had de verpachter tegen de pachters een kort geding aangespannen, want hij wenste aanspraak te maken op de betalings- en fosfaatrechten. Het Pachthof oordeelde dat een verpachter geen aanspraak heeft op de waarde en/of uitbetaling van de betalingsrechten als daaraan geen duidelijke afspraak ten grondslag ligt. Het betrof een kort geding en dan is er geen uitgebreide inhoudelijke behandeling. De inhoudelijke behandeling vond vervolgens plaats in een bodemprocedure en de uitspraak vond in mei 2021 plaats. De uitspraak in deze bodemprocedure was wederom dat de verpachter geen aanspraak kan maken.

GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST

Verpachter en pachters hebben een geliberaliseerde pachtovereenkomst gesloten met een areaal van ruim 12 ha en bijna 4 ha met een looptijd van drie jaar, die op 1 januari 2014 inging en op 31 december 2016 eindigde. In deze overeenkomst was opgenomen dat met deze pachtovereenkomst geen productierechten van verpachter naar pachter overgaan. In een ander artikel stond dat geen toeslagrechten van verpachter naar pachter overgaan. In ditzelfde artikel is ook bepaald dat als er tijdens de looptijd van de pachtovereenkomst rechten ontstaan die samenhangen met het gebruik van het gepachte, deze rechten bij het einde van de overeenkomst aan de verpachter zullen toekomen. De verpachter ontleende zijn aanspraak op deze laatste bepaling.

BETALINGSRECHTEN

De toeslagrechten waren tot 31 december 2014 van toepassing; daarna wijzigde het systeem en was er vanaf 1 januari 2015 sprake van betalingsrechten. Tijdens de looptijd van deze overeenkomst zijn er dus betalingsrechten aan de pachter toegekend. De verpachter zag nu een kans en was van oordeel dat op basis van de eerder aangehaalde bepaling in de overeenkomst een verplichting van de pachter voortvloeit om de betalingsrechten aan hem over te dragen. Het pachthof verwijst naar vaste rechtspraak

waarin de pachter bij het einde van een pachtovereenkomst geen verplichting heeft tot overdracht van toeslagrechten aan de verpachter. Een proefproces tussen pachter Van Dijk en de verpachter gemeente Kampen heeft tot deze uitspraak geleid.

Het Pachthof oordeelt vervolgens dat de betalingsrechten in de plaats zijn gekomen van toeslagrechten, en dat de rechtspraak nu voor de betalingsrechten geldt. Over het algemeen werd in de praktijk al conform deze uitspraak gehandeld. Het waren maar een beperkt aantal verpachters (rentmeesters) die wel aanspraak op de betalingsrechten wilden maken. Opmerkelijk was dat tussen verpachter en dezelfde pachters voor 2014 geliberaliseerde overeenkomsten waren afgesloten en daarin was de bepaling niet opgenomen dat tijdens de looptijd van de pachtovereenkomst ontstane rechten die samenhangen met het gebruik van het gepachte, aan de verpachter zullen toekomen. De verpachter wist bij het aangaan van de overeenkomst in 2013 al dat het systeem met ingang van 1 januari 2015 zou komen te vervallen.

DE BEPALING

Het Pachthof vermeldde in haar uitspraak dat de verpachter aanspraak op de betalingsrechten had kunnen maken als hij in deze geliberaliseerde pachtovereenkomst duidelijk had opgenomen dat hij aanspraak maakte op rechten die op toeslagrechten zouden volgen. Vervolgens is belangrijk dat partijen eerder waren overeengekomen en in de overeenkomst hadden opgenomen dat verpachter geen productierechten of toeslagrechten aan pachter beschikking stelt. Dit kinkt logisch want de verpachter stelt bij het begin geen rechten beschikbaar maar bij het einde wil hij wel graag rechten ontvangen.

BEWIJSVOERING ONDUIDELIJK

In het arrest meldt de verpachter dat hij het anders had bedoeld. Volgens de verpachter was de formulering over de rechten bewust ruimer geformuleerd om de pachter ter wille te zijn, ook omdat het nog onbekend was hoe

de opvolgende regeling, de betalingsrechten, eruit zou zien. Dit zou dan ook op deze wijze met de pachters zijn doorgesproken, maar deze pachters ontkennen dit.

Ook zou de vertegenwoordiger namens de verpachter een concept met een andere tekst naar de pachters hebben verzonden, maar er kan geen concept worden overhandigd. De verpachter verklaart dat de overeenkomst door de vertegenwoordiger namens de verpachter in de brievenbus bij pachters zou zijn gedaan. Met andere woorden, er was geen bewijslast en diverse punten waren tegenstrijdig.

FOSFAATRECHTEN

De verpachter wilde ook dat de fosfaatrechten naar de verpachter werden overgedragen. In de uitspraak wordt hieraan nauwelijks aandacht besteed. In de uitspraak staat alleen dat de overdracht van de fosfaatrechten (ook) op andere gronden niet toewijsbaar is. Dit klopt, maar wat meer uitleg zou handig en wenselijk zijn geweest. Het Pachthof heeft in 2019 bepaald dat de verpachter alleen aanspraak kan maken als tussen verpachter en pachter op 2 juli 2019 een reguliere of geliberaliseerde overeenkomst met tenminste 15 ha bestond die bij het aangaan 12 jaar of langer duurt. De geliberaliseerde overeenkomst voldoet niet aan deze criteria.

De overeenkomst ging op 1 januari 2014 in en eindigde op 31 december 2016. De fosfaatrechten zijn pas in 2018 toegekend. Waarschijnlijk bedoelt het Pachthof dit ook, maar nam dit niet in de uitspraak op: een omissie van het Pachthof.

SCHADECLAIM OP VERPACHTER

In deze bodemprocedure hadden de pachters een tegeneis ingediend omdat zij tijdens deze procedure niet over de betalingsrechten konden beschikken. De pachters hebben op grond van het kort gedingvonnis gedurende twee jaar niet over de betalingsrechten kunnen beschikken, omdat deze aan de verpachter waren overgedragen. De pachters hebben schade geleden en de verpachter moet deze vergoeden. Die schade moet nog worden vastgesteld en daarover wordt nog geprocedeerd. ■

Een dubbelclaim bij RVO: wie heeft de grond in gebruik?

Mw. mr. H.A. (Rianne) van Bommel senior juriste bij Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau B.V. te Uden

Voor het stelsel van betalingsrechten (GLB), meer in het bijzonder het verzilveren van de zogenoemde basis- en vergoeringspremie, is het belangrijk dat de aanvrager op 15 mei van het betreffende kalenderjaar het beheer heeft over de subsidiabele landbouwgrond die hij bij RVO heeft opgegeven. Maar wat wordt verstaan onder beheer? Ik heb al eerder een artikel geschreven over deze vraag (uitgave van december 2019). ik heb toen vooral aandacht geschonken aan het feitelijk gebruik van een perceel en de beschikkingsmacht die men moet hebben ten aanzien van (het gebruik van) dat perceel in deze bijdrage aandacht voor de formele kant van 'beheer': de juridische titel van het gebruik.

BEGRIJP BEHEER

Omtrent het begrip 'beheer' heeft het Europese Hof van Justitie een aantal jaren geleden al een oordeel geveld: percelen behoren tot een bedrijf als de landbouwer het perceel in gebruik heeft en beschikt over een rechtsgeldige gebruikstitel voor dat perceel. Het gaat dus om feitelijk gebruik van het perceel én een rechtsgeldige gebruikstitel. Deze gebruikstitel is vormvrij. Er mag sprake zijn van eigendom, (erf)pacht, bruikleen (gratis



gebruik) en zelfs een mondelinge gebruiks-overeenkomst. De landbouwer die de grond opgeeft bij RVO moet echter wel kunnen aantonen dat hij zowel het feitelijk gebruik heeft als een rechtsgeldige titel van dit gebruik. Daarom is het beschikken over een schriftelijke overeenkomst wenselijk. Discussies kunnen dan vermeden worden. Helaas geldt dit niet voor alle gevallen. Zelfs als sprake is van een

schriftelijke overeenkomst kan de vraag rijzen of je de grond mag meetellen.

RECHTSGELDIGE TITEL?

Onlangs heeft het (Nederlandse) College van beroep voor het bedrijfsleven geoordeeld over een zaak waar sprake is van een zogenoemde dubbelclaim (ECLI:NL:CBB:2021:589). De grond was opgegeven door de pachter van de grond. Deze pachter had echter met een andere partij een beweidingsovereenkomst gesloten. Ook deze partij had de grond bij RVO opgegeven en aangekruist voor uitbetaling van betalingsrechten.

Niet in geschil was dat de landbouwer die beschikte over een beweidingsovereenkomst op 15 mei (peildatum) landbouwactiviteiten verrichtte op de percelen landbouwgrond. Hij liet daar schapen weiden. Dit is in het kader van het stelsel van betalingsrechten een subsidiabele activiteit. Er was derhalve sprake van feitelijk gebruik. Deze landbouwer beschikte tevens over een akte van beweidingsovereenkomst. Deze overeenkomst had hij gesloten met de pachter van het perceel. Eigenaar van de grond is de gemeente Haarlemmermeer. In de pachtovereenkomst tussen deze gemeente en de pachter is vastgelegd dat

Het melioratierecht

Een van de verworvenheden van de pachter met een reguliere pachtovereenkomst is het melioratierecht: het recht van de pachter op vergoeding voor verbeteringen die hij heeft gerealiseerd, na het einde van de pachtovereenkomst. Het melioratierecht is dwingend recht, er kan niet ten nadele van de pachter van worden afgeweken.

VOORWAARDEN

Niet elke investering van de pachter in het gepachte wordt vergoed. In de eerste plaats moet de investering een verbetering opleveren. Ten tweede: de pachter moet tijdig aan verpachter meedelen wat hij gaat doen en wat dat gaat kosten. Hierover moet hij schriftelijk en voor het begin van de werkzaamheden een mededeling doen. De verpachter heeft dan een maand om zich te verzetten tegen de plannen van de pachter. Als hij dat niet doet, kan de

pachter aan de slag en heeft hij een recht op vergoeding. Als de verpachter zich wel verzet, dan kan de pachter de pachtrechter inschakelen voor een vervangende machtiging. In de wet ontbreekt een criterium waaraan de pachtrechter moet toetsen. Dat zal dan neerkomen op een belangenafweging.

Bij de wetwijziging van 2007 is een eigenaardigheid in de wet terecht gekomen. Als we ervan uitgaan dat een verbetering meestal ook een 'verandering van bestemming, inrichting en gedaante' (art. 7:348) betekent, dan zal de pachter ook daarvoor aan de verpachter toestemming moeten vragen. Weigert de verpachter die, dan kan de pachter de grondkamer om een vervangende machtiging vragen en zal hij dus twee procedures moeten volgen. De pachter moet de vordering tot vergoeding van de verbetering instellen binnen drie

maanden na het einde van de pachtovereenkomst (vijfde lid).

Als een pachter wil investeren en bij het einde van de pacht een vergoeding van de verpachter voor wil ontvangen, dan zal hij deze procedurele stappen moeten nemen. In de praktijk komt men hierover niet veel procedures tegen. In het algemeen zullen pachters niet gaan investeren als zij dat – gelet op de termijn die de pachtovereenkomst nog duurt – niet meer kunnen terugverdienen.

DE HOOGTE VAN DE VERGOEDING

De vergoeding kent twee bovengrenzen. De vergoeding kan de waardeverhoging niet overtreffen die de investering bij het einde van de pacht nog teweegbrengt, hetgeen tot uitdrukking kan komen in een hogere pachtvrije waarde. Ten tweede: de vergoeding is niet

De pachtboer

Framing

de pachter niet bevoegd is om de grond aan een derde in gebruik te geven zonder toestemming van de gemeente. De gemeente heeft de pachter geen toestemming verleend voor het sluiten van genoemde beweidingsovereenkomst. Vanwege het ontbreken van de vereiste toestemming van de grondeigenaar is geen rechtsgeldige titel van gebruik aanwezig en is er dus geen sprake van beheer van de landbouwgrond. De aanvraag is volgens het College terecht afgewezen, ondanks het feit dat de landbouwer die beschikt over een beweidingsovereenkomst te goeder trouw is.

CHECK!

Het hebben van een op schrift gestelde overeenkomst biedt dus (helaas) geen zekerheid. Het is raadzaam te checken of de partij die een overeenkomst sluit hiertoe ook bevoegd is. Dit speelt vooral als de desbetreffende partij niet zelf de eigenaar is van de grond.

Uiteraard doet ook een pachter er goed aan om na te gaan of hij bevoegd is pachtgrond geheel of gedeeltelijk uit gebruik te geven. Dit geldt niet alleen voor een beweidingsovereenkomst zoals hiervoor omschreven, maar ook voor bijvoorbeeld tijdelijke grondruil. Volgens vaste rechtspraak is een pachter immers gehouden tot persoonlijk gebruik van het gepachte. Het afstaan van de zeggenschap aan anderen geldt als een tekortkoming, ook als geen sprake is van een (verboden) onderverpachting.

Bovendien kan het voor wat betreft de verzilvering van betalingsrechten betekenen dat de formele pachter de grond niet mag opgeven omdat hij het feitelijk gebruik niet heeft en de feitelijk gebruiker de grond niet mag opgeven, omdat een rechtsgeldige titel ontbreekt. ■

hogere dan de kosten die de pachter heeft gemaakt, maar dit bedrag wordt lager 'naarmate de pachter de vruchten van de aangebrachte verbeteringen reeds heeft kunnen genieten', zoals het tweede lid van artikel 7:350 het formuleert. In Hof Arnhem 19 september 2006, TVAR 2009/5494 (Scholten/Doeschot) is dit stelsel uitgebreid aan de orde. Het ging daarbij om de bouw van een fokvarkensschuur, de bouw van een loods, het aanbrengen van een erfverharding en een uitwegverharding en andere verbouwingswerkzaamheden. Uitgangspunt zijn daarbij de kosten die de pachter heeft gemaakt. In totaal ging het om enkele tonnen. Deskundige taxateurs hebben vervolgens vastgesteld welke kosten er zijn gemaakt, in welke mate de pachter al had geprofiteerd en welke waardeverhoging er aan het einde overbleef. Voor de afschrijvingen moet daarbij niet worden uitgegaan van een boekhoudkundige methode, maar van een bedrijfseconomische benadering, waarin onder meer rekening wordt gehouden met de restwaarde van de gebouwen. De waardeverhoging werd getaxeerd op € 142.000. De vergoeding (kosten investeringen minus afschrijvingen) kwam op ruim € 53.000. Dat is aanzienlijk lager, zoals het Hof ook constateert. Het verschil kon de verpachter dus als het ware in zijn zak steken. ■

Tijdens het programma Buitenhof vroeg Pieter-Jan Hagens - de presentator - aan Sjaak van der Tak (LTO) en Marije Klever (NAJK) of Nederland een stikstofprobleem heeft. Alvorens de vraag te stellen zei hij dat recent onderzoek heeft laten zien dat 'slechts' een kwart van de boeren vindt dat we een stikstofprobleem hebben en tweederde van de Nederlanders vindt dat. Sjaak van der Tak vond ook dat we een stikstofprobleem hebben.



Marije Klever zei, "Ja, het probleem is er, maar hoe het probleem "geframed" wordt is iets waar we toch even over moeten praten". Die laatste toevoeging, daar gaat het om. Pieter-Jan Hagens liet hier een zekere vooringenomenheid zien.

Framing is in. Framing is een beïnvloedingstechniek die tot doel heeft bepaalde delen van een over te brengen beeld te benadrukken. Als Pieter-Jan zegt dat 'slechts' vijftiwintig procent van de boeren vindt dat er een stikstofprobleem is, dan kleurt hij met het woord 'slechts' een feit. 'Slechts' is de mening, de vijftiwintig procent het feit. Je zou erin kunnen zien dat Pieter-Jan ons meegeeft dat de boeren niet op het goede spoor zitten, stikstofontkeners zijn.

Is stikstof een probleem? Ja, we hebben ervoor gekozen om van stikstof een probleem te maken in Nederland, en nu zitten we ermee. Dat hebben we gedaan door even niet goed op te letten bij het aanwijzen van de natuurgebiedjes (want sommige zijn echt heel klein) en het kiezen van de habitattypen. Dus zijn overwegend habitattypen gekozen die niets moeten hebben van wat groei-stimulerend stikstof. Als je eenmaal hebt gekozen voor een habitatype, dan moet je proberen dat in goede staat van instandhouding te houden. Dat hebben we in de EU zo afgesproken. Om dat vast te kunnen stellen hebben we de zogenaamde kritische depositiewaarde bedacht. Daarvan wordt aangenomen dat als die waarde te hoog is voor de desbetreffende habitat, er vreselijke dingen gaan gebeuren. Althans, dat is het frame.

Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst voor Kamerleden vertelde Martijn Vink van het Planbureau voor de Leefomgeving, dat het mogelijk is dat ook als de kritische depositiewaarde wordt overschreden, het toch heel goed kan gaan met een natuurgebied. Hij noemde daarbij het in de Randstad gelegen duingebied de Meijndel.

Hij wees erop dat als we willen blijven vasthouden aan de kritische depositiewaarde, we moeten gaan streven naar een emissie-loze samenleving. Voor de landbouw zou dat dan moeten betekenen dat alles naar binnen moet. Einde van de teelten in de open lucht en ook afscheid nemen van alle dieren die buiten lopen. Leven zoals we dat nu kennen is dan klaar. Zijn oplossing? Kijk naar het gebied zelf en laat de kritische depositiewaarde voor wat het is. Kreeg dit verhaal buiten de Kamer veel aandacht? Nee, want het frame is dat depositie de 'schuld' is van de veehouderij en dat de oplossing is 'koeien weg' ondanks dat er nu veertig procent minder koeien zijn dan in 1984.

En zo gaat het 'is de schuld van het vee' frame de belastingbetaler nog veel geld kosten als we niet even goed nadenken.

En het klimaat dan? Nee, sorry, niet dit keer. Stikstof gaat niet over klimaat, hoe jammer sommigen dat ook vinden. ■

Centrale Grondkamer en glyfosaat

Op 2 december 2021 vindt de mondelinge behandeling plaats van het beroep bij de Centrale Grondkamer over het verbod van glyfosaat in een tweejarige pachtvereenkomst. Stichting Twickel had beroep tegen een beschikking van de grondkamer Oost ingesteld, omdat de grondkamer het verbod niet accepteerde. De BLHB ondersteunt de pachter, omdat het een principiële discussie met zich meebrengt. Kan een verpachter bovenwettelijke buitensporige eisen stellen en bepalen op welke wijze de pachter zijn bedrijf exploiteert?

SITUATIESCHETS

De pachter exploiteert een regulier melkveehouderijbedrijf. Om een voldoende hoge bedrijfswinst te kunnen behalen moet hij de gronden voor de bedrijfsvoering optimaal kunnen gebruiken. Deze noodzaak blijkt wel uit het gegeven dat de resultaten van de Nederlandse melkveehouderij in de afgelopen jaren onder druk staan.

Dit houdt in dat de kg-gewasopbrengsten hoog moeten zijn en een goede kwaliteit moeten hebben. Om tot een optimaal graslandbeheer te kunnen komen, moet de pachter maatregelen kunnen treffen die binnen zijn mogelijkheden liggen. Uiteraard is dit niet onbeperkt, omdat de agrarische bedrijfsvoering aan wet- en regelgeving moet voldoen.

GEWASBESCHERMING ALGEMEEN

Om de wereldbevolking te kunnen voeden, moeten voedingsgewassen worden beschermd. Ook nu nog gaat ruim een derde van de oogsten verloren aan schimmels, insecten en ziekten. Gewasbeschermingsmiddelen en biociden

mogen alleen worden verkocht als ze, bij gebruik volgens het voorschrift, veilig zijn. Voordat het middel op de Nederlandse markt wordt toegelaten, moeten fabrikanten hiervoor een aanvraag indienen bij het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb). Het is de taak van het Ctgb om de mogelijke risico's te beoordelen. Het Ctgb kijkt naar de effecten op het milieu, de effecten op de mens (toxicologie) en de fysisch chemische eigenschappen. De eigenschappen van de stof worden dus beoordeeld, zoals de giftigheid, de afbraaksnelheid in het milieu en dergelijke. Met andere woorden de agrariërs in Nederland kunnen alleen middelen toepassen die wettelijk zijn toegestaan binnen de wettelijk vastgestelde gebruiksvoorwaarden.

GLYFOSAAT

De verpachter stelt dat het gebruik van glyfosaat onder druk staat omdat de negatieve gevolgen steeds duidelijker worden. Dit wordt door de verpachter niet onderbouwd met een wetenschappelijk onderzoek.

Dat is niet verbazingwekkend, niet omdat dit onderzoek niet aanwezig is, integendeel, maar omdat onderzoek telkenmale aantoonde dat gebruik volgens de wettelijk vastgestelde voorwaarden, niet schadelijk is. De pachter is in dit geval een gecertificeerde professional die regelmatig wordt bijgeschoold in het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hij weet dus hoe en wanneer het middel toe te passen. Hij gebruikt het middel alleen als dit noodzakelijk is, doet dit in veel gevallen pleksgewijs, met lage doseringen en dusdanig dat er geen residuen in de bodem te vinden zijn. De wijze waarop de

pachter het middel zou toepassen geeft geen of nauwelijks invloed op het milieu en de mens.

LANDBOUWVISIE EN VERDIENMODELLEN

Volgens de verpachter staat de landbouwsector voor een grote opgave en is omschakeling naar kringloop-, biodiverse en natuurinclusieve landbouw gewenst.

Deze omschakeling gaat ten koste van de huidige verdienmodellen en tot op heden zijn er geen verdienmodellen die deze omschakeling ondersteunen.

De verpachter wenst deze omschakeling, maar biedt de pachters geen compensatie of een alternatief verdienmodel. Met andere woorden, het is niet wenselijk dat de verpachter bovenwettelijke eisen aan de pachter stelt zonder hiervoor een vergoeding aan te bieden.

BUITENSPORIGHEID

Het verbod op het gebruik van glyfosaat dient volgens de pachter als een buitensporigheid te worden aangemerkt. Het verbod op het glyfosaat komt namelijk niet overeen met het beleid voor de agrarische sector, de algemene landbouwpraktijk en de wet- en regelgeving.

De verpachter en de pachtregel stelt als eis dat de pachter het gepachte op een juiste wijze moet exploiteren en het gepachte bij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat moet opleveren dan waarin hij dit heeft uit heeft ontvangen. De pachter wordt in de pachtvereenkomst in dit geval niet van deze verplichting gevrijwaard. Met andere woorden hij kan aangesproken worden indien hij het gepachte onvoldoende als een goed huisvader heeft behandeld. ■

Advisering BLHB

Leden met vragen over pacht- en grondzaken, erfpacht, koop en verkoop en onteigening kunnen kosteloos oriënterend telefonisch advies vragen. Bij herhaald advies of vervolgwerkzaamheden worden kosten in rekening gebracht.

Algemeen adviseur

- Ing. A.F. van Rozen
Emdaborg 26, 9751 SJ Haren
06 - 513 795 60, rozen@blhb.nl

Onderstaande adviseurs kunnen u van dienst zijn bij diverse zaken. Zij handelen voor eigen verantwoordelijkheid. De BLHB aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

vermeende onjuiste advisering van haar leden door deze adviseurs.

Om misverstanden te voorkomen is het raadzaam om over kosten en uurtarieven vooraf te communiceren.

Juridisch adviseurs

- Wijnkamp en Keulers advocaten en fiscaal Juristen:
mr. W. P. Keulers, mr. M.A. de Oude,
Wattstraat 60, 2723 RD Zoetermeer,
079 - 3428555, wijnkamp@keulers.nl
- Linssen c.s. Advocaten
Willem II straat 29A, Tilburg
013 - 5420400, mr. J.M.M. Menu,
j.menu@linssen-advocaten.nl

- Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau LLP
mr. H.A. van Bommel
Liessentstraat 3, Uden
0413-241060, r.vanbommel@remie.nl

- Hulp nodig? (gratis)
www.zorgomboerentuider.nl
info@zorgomboerentuider.nl
Contact voor hulpvragen: Piet Prins
T 06 - 228 089 25

- A & S Advocaten
mr B. Nijman
Postbus 150, 6700 AD Wageningen
0317-425300,
bnijman@aes.nl

Taxateurs, adviseurs in pacht- en erfpachtzaken, onteigening

- Buro Loevesteijn
A.J.P. Pullen,
0183 - 448805
info@buroloevesteijn.nl
www.buroloevesteijn.nl

Adviseur in pacht- en erfpachtzaken

- Ing. A.F. van Rozen
Emdaborg 26, 9751 SJ Haren
06 - 513 795 60
dvrozen@outlook.com



Kijk voor meer info op: www.blhb.nl of ga naar

