



Banklening voor pachtbedrijven wordt complexer

IN DE LANDPACHTER VAN DE MAAND MEI STOND HET ARTIKEL “BANKLENING WORDT LASTIGER”. NAAR AANLEIDING VAN DIT ARTIKEL HEEFT HET BESTUUR VAN DE BLHB EEN GESPREK MET DE RABOBANK GEHAD. ALS VERVOLG VAN DIT OVERLEG HADDEN WE EEN INTERVIEW MET MARIJN DEKKERS EN GEA BAKKER-SMIT, RESPECTIEVELIJK SECTORMANAGER MELKVEEHOUDERIJ EN SECTORMANAGER AKKERBOUW BIJ DE RABOBANK.

Wat zijn volgens de Rabobank knelpunten voor de agrarische sector?

“Er zijn veel kansen voor ondernemers die breed denken, inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen en toegevoegde waarde kunnen creëren. Hiermee is er ook ruimte om het ondernemerschap verder te ontwikkelen. En de Rabobank biedt opleidingen hiervoor aan. Knelpunten zijn er ook altijd. Je moet dan denken aan de druk op het verdienmodel. Stijgende kosten die niet in elk afzetkanaal worden goed-

gemaakt door hogere opbrengsten. Daarnaast zal de overheid mogelijk nog aanpassingen vragen om bedrijven toekomstproof te maken via investeringen in reductie van stikstofemissie en uitstoot van broeikasgassen. Het is de uitdaging om deze toekomstige extra eisen te integreren in het verdienmodel.”

Hoe ontwikkelt de financiering van de agrarische bedrijven zich in de toekomst?

“Dit is een hele algemene vraag. We zien dat

enerzijds als gevolg van krappere marges door stijgende grondprijzen, productierechten en inflatie de financieringsmogelijkheden uitdagend blijven. Anderzijds zien we ook een transitie naar nieuwe bedrijfsconcepten, afzetstrategieën, verbreding die ervoor zorgen dat er nieuwe mogelijkheden komen binnen een bedrijf om financieringen aan te trekken voor bedrijfsontwikkeling. Als we het hebben over de nieuwe regels in de Basel IV-richtlijn gaat, zien we dat het voor banken steeds moeilijker [▶▶ pagina 3](#)

4 Reguliëre overeenkomsten openbreken

6 a.s.r. beloont boeren

6 Drainageplicht verpachter

8 Geen agrarische activiteiten

Is groen doen ook groen zijn?

In mijn krant stond een paginagrote advertentie van de verzekeraar a.s.r.. Dit keer niet over hun verzekeringen maar over hoe a.s.r. omgaat met zijn beleggingen in landbouwgrond. A.s.r. ziet dat verduurzaming geld kost en wil de boeren tegemoet komen met een korting op de pacht-prijs die kan oplopen tot 10 procent.

"De druk om de agrarische sector te verduurzamen is de afgelopen jaren toegenomen. A.s.r. is van mening dat alle partijen in de keten van de agrarische sector gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor deze transitie en niet alleen de boeren zelf. Wij zien dat verbeteringen voor een duurzame bedrijfsvoering investeringen voor boeren met zich meebrengen. Daarom wil a.s.r. boeren hierin tegemoetkomen door hen financieel te compenseren met korting", zegt Dick van den Oever, directeur landelijk vastgoed bij a.s.r. real estate.

Als je dit leest, dan is de eerste gedachte dat dit geweldig is. Het grote a.s.r., met 41000 ha de grootste particuliere (voorheen Rijksbezit) eigenaar, geeft hier het voorbeeld en de erkenning dat duurzaamheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. Dat zouden meer verpachters moeten doen.

Vervolgens vraag je je dan af wat dat in de praktijk gaat inhouden en wat a.s.r. zomaar tot zo'n

stap beweegt. Waar gaat a.s.r. wat verdienen? A.s.r. is ook gekend als de verpachter die graag werkt met erfpachtconstructies. Voordeel van erfpacht is dat partijen de vrijheid hebben om af te spreken wat ze willen, waaronder de prijs. A.s.r. is niet bekend vanwege de schappelijke prijzen en coulante opstelling. De erfpacht-canon stijgt bij a.s.r. minimaal mee met de consumentenprijsindex, ofwel de inflatie. De inflatie was laag maar als die uitkomt op de door de centrale banken gewenste 2%, gaat een erfpacht die begint bij bijvoorbeeld 1300 euro in 10 jaar tijd ongeveer 250 euro meer kosten. Duurzaam inkomen met duurzame productie, het motto van a.s.r., in een markt waar de prijzen van landbouwproducten overwegend stabiel laag zijn, wekt andere verwachtingen.

Wie pacht-korting wil moet aan certificeringseisen voldoen. A.s.r. zegt te willen aansluiten bij bestaande systemen. Daarnaast moeten boeren de open bodemstandaard van a.s.r., Rabo en Vitens accepteren. Dat is een stelsel van parameters waarmee de bodemkwaliteit en de boer kan worden bewaakt. Wat die extra eisen kosten is onduidelijk, wat die aan korting gaan opleveren op dit moment ook.

Volgens a.s.r. verbetert door deze regeling de verdien-capaciteit van boeren en "vermindert



ons debiteurenrisico", zegt Pronk (portefeuillemanager van a.s.r. Dutch Farmland Fund) tegen het FD. "Ook is schone grond bij verkoop of uitgifte aan een nieuwe pachter meer waard dan intensief door gangbare boeren bewerkte grond", zegt hij. "Op de lange duur kost dit geen geld."

De conclusie is dat de 'tegemoetkoming' en de 'compensatie' van a.s.r. eigenlijk een compensatie op termijn zijn voor a.s.r..

Is het initiatief daarmee gedevalueerd? Zeker niet. Maar a.s.r. is geen liefdadigheidsinstelling voor boeren. Het zal dus een kwestie zijn van eerst zien, dan geloven, en goed nadenken voor het toehappen. Tot nu toe blijkt groen doen nog steeds een stuk eenvoudiger dan groen zijn.

Hans Meijer, waarnemend voorzitter

100-jarig jubileum en naamsverandering BLHB?

In 2022 bestaat de BLHB 100 jaar en de viering van dit jubileum is voorlopig op 22 september 2022 vastgesteld: 100 jaar geleden is de BLHB in deze maand opgericht. Het bestuur zal haar tijdens deze viering haar nieuwe pachtvisie presenteren. Een herijking van de huidige visie is door de ontwikkelingen in de afgelopen jaren noodzakelijk geworden. Met de herziene visie wil de BLHB voor haar leden inspelen op de toekomst.

Het bestuur overweegt de naam van de Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers aan te passen. De naam is lang en geeft niet altijd een duidelijk beeld van de doelen en activiteiten van de BLHB. Vooral voor de externe contacten is het van belang dat de naam direct met de taken van de vereniging worden geassocieerd. In de voorjaarsbijeenkomst van de Ledenraad wil het bestuur over deze naams-

verandering van gedachten wisselen. Een naamsverandering zal ook tot een wijziging van het logo leiden. Voor het ontwikkelen van een nieuw logo en een nieuwe naam wil het bestuur een beroep doen op de leden.

Heb je ideeën voor een nieuwe naam of logo, of wil je reageren, mail dan aan de secretaris van het bestuur: tjitske_steneker@hotmail.com

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

Lattrop-Breklenkamp.
06-53792284
j.a.groeneveld@hotmail.com

C. Hermus

Lelystad. 06-54726522
corne@hermus.nl

J. Oenema

It Heidenskip
06-54901259
Oenema@telfort.nl

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

ker is om bedrijven te financieren die beperkte zekerheden hebben. Dit zal een hogere prijs maar waarschijnlijk ook minder toegang tot financiering opleveren.”

Kunt u deze ontwikkeling voor de pachtbedrijven specifieker maken?

“Het wordt voor de bank moeilijker om pachtbedrijven te financieren. Het is vanuit wetgeving niet meer mogelijk om pachtersinvesteringen als zekerheid voor een financiering mee te nemen. We verwachten dan ook dat verpachters in de toekomst een grotere rol kunnen gaan spelen in financiering van pachters; zo zorgen ze ook voor continuïteit in het duurzaam onderhouden van pachtgronden en gebouwen. Voor hoevepachters speelt dit aspect sterker dan voor sterk pachtafhankelijke bedrijven. De laatste groep kan namelijk meer zekerheden bieden aan een bank waardoor financieringsmogelijkheden groter kunnen zijn.”

Voor welke agrarische sectoren en/of bedrijven wordt het verkrijgen van financiering lastiger? Maakt het uit of je bedrijf grondgebonden is of niet voor het verkrijgen van financiering, voor de hoogte van de rente?

“Elk bedrijfstype heeft zo zijn eigen uitdagingen en opgaves. De intensieve bedrijven hebben de uitdaging om te voldoen aan duurzaamheidseisen op gebied van biodiversiteit en kringlooplandbouw. Op extensieve bedrijven zien we dat de kapitaalsintensiteit een vraagstuk is. Wat Rabobank betreft is er geen voorkeur voor groot of klein, het gaat om het totaalplaatje waarin duidelijk moet worden hoe er een inkomen wordt gegenereerd en tegemoet wordt gekomen aan de uitdagingen waar de sector voor staat.

Elk bedrijfstype heeft zijn eigen uitdagingen. Als bank beoordelen we het volledige bedrijfsconcept waar de mate van grondgebondenheid een onderdeel van is.”

Welke eisen voor het verkrijgen van financiering wijzigen in de toekomst en welke invloed heeft de duurzaamheidsdiscussie daarop?

“Het is moeilijk om te voorspellen hoe de toekomst eruit zal zien. In grote lijnen verwachten wij niet hele grote veranderingen. We blijven financieren op de drie pijlers, te weten rentabiliteit, solvabiliteit en zekerheid in combinatie met het belangrijkste aspect: de ondernemer. Het is belangrijk dat ondernemingen voldoende marge hebben om tegenvallers op te vangen maar ook ruimte maken voor toekomstige wensen en uitdagingen. Het complete plaatje moet kloppen. Dat was in het verleden zo, en zal in toekomst ook zo zijn.”

Op welke wijze wordt de rente voor agrarische bedrijven en voor pachthoeves samengesteld?

“De rente wordt berekend op basis van een groot aantal parameters waarin de financiële



Fotobijlschrift

presentaties van het bedrijf de belangrijkste zijn. Daarbij hebben we overigens sinds kort een pilot waarbij de mate van duurzaamheid in de bedrijfsvoering van een melkveebedrijf mede bepaalt of je in aanmerking komt voor een rentekorting. Dit geldt nog niet voor de volledige agrarische portefeuille, maar we werken aan uitbreiding van dit initiatief.

Dit geldt ook voor pachthoeves en pachtafhankelijke bedrijven. De rente wordt bij elk bedrijf op dezelfde manier vastgesteld. De samenhang van de onderlinge componenten zorgt uiteindelijk voor een tarief.”

Wat zijn de gevolgen van Basel-IV voor de hoogte van de rente voor pachthoeves en pachtafhankelijke bedrijven?

“In zijn algemeenheid zullen pachters geconfronteerd worden met hogere rentes als gevolg van een minder goede zekerheidspositie. Dit zal bij hoevepachters sterker spelen dan bij sterk pachtafhankelijke partijen. Het gevolg is dat lasten hoger zijn, wat bedrijfsontwikkeling negatief kan beïnvloeden. Aan de andere kant zijn er ook minder rente en aflossingsverplichtingen doordat een groot deel van de activa wordt gepacht.”

Wat zijn de knelpunten voor pachtbedrijven?

“Een van de belangrijkste knelpunten die we zien is vermindering van vermogensopbouw en daarmee van de mogelijkheid om het bedrijf door te zetten naar de volgende generatie. Bij bedrijven in eigendom zien wij dat het via jarenlange aflossingen en grondwaardestijgingen makkelijker is om een bedrijfsovernamesom te betalen aan de overdrager (die daarmee vervangende woonruimte of pensioenaanvulling kan betalen). Voor de pachter is vermogensopbouw uitdagender en het is dan ook aan te bevelen om te kijken naar mogelijkheden om pensioenvoorziening buiten het eigen bedrijf te overwegen.”

Wat zijn de oplossingsrichtingen voor de groep pachtbedrijven om in de toekomst financiering te kunnen verkrijgen?

“Het is te verwachten dat in de toekomst de verpachters een grotere rol krijgen in het up to date houden van de pachtbedrijven. Ze zullen meer investeringen zelf moeten doen of hiervoor garant staan om de bedrijven bij de tijd te houden. Op deze manier kunnen pachters een toekomstproof bedrijf opzetten. Pachters

zouden dan ook meer dan in het verleden in gesprek moeten gaan met de verpachters om op deze manier win-winsituaties te creëren.”

Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling van pachtbedrijven en het instrument pacht als financieringsbron?

“Ik verwacht dat het pachtareaal de komende jaren toe gaat nemen. Als gevolg van de hoge grondprijzen en de wens om te groeien danwel te extensiveren zal (erf)pacht als financieringsmogelijkheid meer gebruikt gaan worden. We verwachten meer groei in pacht met betrekking tot ‘losse percelen’ dan in complete pachtbedrijven (hoevepacht). Het aantal nieuwe pachtbedrijven zie ik niet snel toenemen, omdat nieuwe verpachters het rendement op vermogen te beperkt vinden. Pacht zal wel een zeer belangrijke financieringsbron blijven in de landbouw. Hiervoor zal de pachtprijs/canon wel in verhouding moeten blijven staan met het rendement van de landbouwbedrijven.”

Wat zijn de tekortkomingen van het huidige instrument pacht en welke bijstellingen zijn wenselijk?

“Er zijn te veel losse pachtcontracten waarbij de prijs niet in verhouding staat met te maken rendement. Hierdoor heeft de gebruiker ook te weinig focus op lange-termijndoelen als bodemkwaliteit. Het is dan ook belangrijk dat voor duurzaam bodembeheer, maar ook economisch toekomstperspectief de pachtprijs/canon in relatie staat met de rendementen in de agrarische sector.

Andere uitdaging is de financiering van volledige pachtbedrijven waarbij banken geen zekerheden meer kunnen toekennen aan pachtersinvesteringen. De verpachter zal een grotere rol moeten gaan spelen. Dit zie ik op dit moment nog relatief weinig.

Verpachters zullen een langetermijnvisie moeten hebben en hiernaar handelen. Dit betekent enerzijds een acceptabele pachtprijs, maar anderzijds mogelijk ook een rol in financieren van pachters. Daarnaast zien wij mogelijkheden voor nieuwe coöperaties waarbij financiers niet alleen kijken naar het financieel rendement maar ook naar het duurzaam rendement. Op deze manier zou het mogelijk zijn om tegen acceptabele prijzen duurzaam bodembeheer toe te passen met voldoende economisch resultaat.” ■

Reguliere overeenkomsten openbreken

IN HET TIJDSCHRIFT VOOR AGRARISCH RECHT STOND EEN OPMERKELIJK ARTIKEL OVER HET INPASSEN VAN DUURZAAMHEID IN REGULIERE OVEREENKOMSTEN. HET MEEST VERRASSEND IS DAT DE AUTEUR, MR. TH.C.M. WILLEMSE, HET ARTIKEL OP PERSOONLIJKE TITEL HEEFT GESCHREVEN. ZIJ IS NAMELIJK NIET DE EERSTE DE BESTE ADVISEUR OF ADVOCaat. ZIJ IS DE VOORZITTER VAN HET PACHTHOF ARNHEM-LEEWARDEN EN VOORZITTER VAN DE CENTRALE GRONDKAMER.

Zij wijst in het artikel op openingen en geeft adviezen over hoe reguliere overeenkomsten gewijzigd kunnen worden. Voorstelbaar is dat zij later als voorzitter van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden mede vonnis moet wijzen over geschillen die voort kunnen komen uit pogingen haar adviezen over het wijzigen van reguliere overeenkomsten in de praktijk te brengen. Het instrument pacht dreigt daarmee steeds meer een speelbal van (politieke) wensen te worden en de auteur van het artikel lijkt hier open voor te staan.

PACHTREGEL INSTRUMENT

Een bedrijf of ondernemer kan zich alleen goed ontwikkelen als pacht daadwerkelijk en op lange termijn de rechten geeft om zelfstandig te kunnen handelen. Het is immers de pachter die het ondernemersrisico draagt. Het is daarom van groot belang dat het instrument pacht wordt gevrijwaard van politieke interventies, subjectieve criteria en persoonlijke opvattingen van de verpachter.

In de afgelopen jaren krijgt duurzaamheid in verschillende beleidsdossiers aandacht. Klimaat, mestwetgeving, bodem, waterkwaliteit en -kwantiteit, stikstof, circulaire landbouw zijn daar een paar voorbeelden van en iedereen vindt er iets van. Uiteindelijk is het mogelijk dat maatschappelijke gevoelens politiek vertaald worden en neerslaan in wetgeving. Die wetgeving is daarmee democratisch gelegitimeerd. Het is vervolgens aan de rechtspraak om op basis van die wetgeving recht te spreken. Hoe beter de kwaliteit van die wetgeving, hoe kleiner de rol van de rechtspraak. De perfecte wet behoeft geen uitleg of interpretatie.

In toenemende mate wordt druk uitgeoefend om de pachtregel bij te stellen en verpachters meer mogelijkheden te bieden om hun greep op de agrarische bedrijfsvoering te vergroten. De pachtregel en haar voorgangers hebben een rijke geschiedenis. Niet voor niets zijn de huidige wetteksten tot stand gekomen. Die wetgeving is in niet geringe mate het gevolg van de toen

levende behoefte de zwakkere partij, de pachter, bescherming te bieden tegen de willekeur van de verpachter. Een van de functies van de wet is immers het beschermen van de zwakkere in het maatschappelijke verkeer. Daarnaast zoekt de wet naar evenwicht. Een voorbeeld daarvan is dat de pachter het gepachte op een goede wijze moet exploiteren. Op zich een abstracte tekst maar het kader voor het beoordelen of de pachter zich goed gedraagt is strak en is in de afgelopen tientallen jaren door gerechtelijke uitspraken aangescherpt. Ook worden pachtovereenkomsten en -wijzigingsovereenkomsten op buitensporige bedingen getoetst. Dit is ook van belang omdat het generieke overheidsbeleid als basis voor de agrarische bedrijfsvoering moet dienen. De overeenkomsten kunnen dan ook objectief worden getoetst. In de beleidsdossiers vertaald in wet- en regelgeving wordt het generieke beleid voor de agrariërs geregeld. Het instrument pacht regelt het gebruik van landbouwgrond waarbij de pachter zich tegenover de verpachter verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:311). Ook geeft de wet een omschrijving van wat landbouw is en bovendien dat die landbouw bedrijfsmatig moet zijn. Pachtregels gaan dus niet over emissie van broeikasgassen, duurzame teelten, niet-kerende grondbewerking, of het wel of niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen. Door de deur uitnodigend open te zetten voor het inbrengen van extra eisen t.o.v. het generieke beleid door de verpachter, wordt rechtsongelijkheid opgeroepen. Rechtsongelijkheid tussen eigendomsgrond en pachtgronden, maar ook tussen de positie van de verschillende verpachters. Wat de ene verpachter wil verplichten, kan door de ander verboden worden. Door zaken als duurzaamheid aan de markt over te laten ontstaat er een mogelijk onwerkbaar situatie voor de pachter. Dat wat het best generiek geregeld wordt vanuit het algemeen belang, zoals dat op enig moment wordt beleefd en politiek kan worden vertaald, moet ook generiek worden geregeld. Het overlaten van regelgeving aan het maatschappelijk verkeer of aan een rechterlijke toets die niet anders is dan een toets aan dat wat de rechter redelijk en billijk vindt, leidt tot

misstanden en afbraak van het gezag van de rechterlijke macht.

DUURZAAMHEID INPASSEN

Tegen deze achtergrond is de inleiding van het artikel "Duurzaamheid inpassen in de reguliere pachtovereenkomst" in het Tijdschrift voor Agrarisch recht van mr. Th.C.M. Willemse een avontuurlijk exposé. Volgens Willemse neemt de druk op het duurzaam maken van de landbouw toe en leidt een maatschappelijke roep naar een drastische omslag van de landbouw. Ook bedrijven die niet omschakelen en in een kwetsbaar gebied liggen, liggen volgens haar onder vuur. Het is onduidelijk of zij daarmee haar mening geeft, een maatschappelijke trend verwoordt of een politiek statement maakt. Zij merkt namelijk niet op of deze maatschappelijke roep ook tot enig overheidsbeleid of wetgeving aanleiding zou moeten geven.

Haar conclusie is dat deze ontwikkelingen voor de pacht gevolgen heeft, waarbij de suggestie is dat dit een toe te juichen ontwikkeling is. Maar dat dit alles nog meer vaart zou krijgen als verpachters en pachter het idee los zouden willen laten dat reguliere pacht onveranderlijk is.

De auteur suggereert dat maatschappelijke wensen gehonoreerd moeten worden zonder dat een politiek besluit daaraan ten grondslag moet worden gelegd. Zij vindt dat maatschappelijke ontwikkelingen zonder vastgesteld overheidsbeleid moeten kunnen worden geïmplementeerd. Zij somt mogelijkheden op en geeft adviezen op welke wijze de maatschappelijke trends in de bestaande pachtovereenkomsten kunnen worden ingepast.

In het artikel wordt een voorbeeld gehanteerd. De Tweede Kamer heeft een motie aangenomen om glyfosaat op rijksgronden sterk terug te dringen. Het blijkt echter dat een eenzijdige, directe aanpassing in de reguliere overeenkomsten niet mogelijk is en dit is uiteraard een juiste constatering. Dit nog afgezien van het feit dat het hier om een toegelaten middel gaat, een motie



een uitspraak is van de Kamer, en er geen wetgeving in voorbereiding is die beoogt het gebruik van glyfosaat houdende middelen te beperken of te verbieden. Volgens het artikel zijn er terdege mogelijkheden om een reguliere pachtovereenkomst 'open te breken' om een nieuw evenwicht te vinden waardoor deze beter aansluit bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Overigens zijn er nog wel tientallen voorbeelden van maatschappelijke oproepen te bedenken.

OPTIE WIJZIGINGSOVEREENKOMST

Het meest eenvoudige voorbeeld om een pachtovereenkomst open te breken is dat verpachter en pachter samen de noodzaak en de mogelijkheden zien voor een bedrijfsvoering die voor de toekomst houdbaar blijft. Met een pachtwijzigingsovereenkomst kan de pachtovereenkomst worden bijgesteld. De grondkamer toetst deze overeenkomst en zal in dit geval buitensporige bedingen schrappen.

OPTIE HET REDELIJK BOD

De auteur schrijft in haar artikel:

"Zowel pachter als verpachter kunnen (in de toekomst) verplicht worden het gepachte anders te (laten) beheren bij een (toekomstige) gewijzigde bedrijfsvoering. Het voorstel aan de wederpartij om bijvoorbeeld andere beheersbepalingen op te nemen in de bestaande reguliere pachtovereenkomst is een aanbod tot wijziging van de pachtovereenkomst. Als dat voorstel van de verpachter komt, zal de aanvaardbaarheid voor de pachter vergroot kunnen worden door begeleiding te bieden, scholing dan wel een overgangperiode af te spreken (al dan niet met tijdelijke verlaging van de pachtprijs) voor de duur van de omschakeltijd. Het voorstel van de verpachter is een aanbod tot het aangaan van een gewijzigde of nieuwe pachtovereenkomst (art. 7:370 lid 1)."

De verpachter heeft volgens de auteur van het artikel een extra drukmiddel achter de hand om de pachter te bewegen in te gaan op het voorstel: hij kan het voorstel als 'redelijk aanbod' voorleggen aan de pachtkamer. Als de pachtkamer het aanbod in de gegeven omstandigheden redelijk oordeelt en de pachter niet in het voorstel toestemt, kan dat reden tot beëindiging van de reguliere pachtovereenkomst zijn.

Mr. Willemse bedoelt hiermee dat als de verpachter aanvullende wensen heeft of hij

van een maatschappelijke ontwikkeling heeft gehoord er mogelijkheden zijn om deze in te voeren, in plaats van wijzigingen als gevolg van generiek overheidsbeleid. Als de verpachter een redelijk bod doet, dan biedt dit kansen. In het geval de pachter niet wil meewerken, of bezwaar maakt, dan zal de rechter of grondkamer een oordeel vellen. De kans is groot dat dergelijke zaken tot procedures bij het Pachthof of Centrale grondkamer leiden. Wat redelijk is, wordt dan bepaald door de rechter, niet op basis van de wet of objectieve toetssteen, maar op basis van het normkader en/of persoonlijke mening van de rechter. Dit ondermijnt uiteindelijk het gezag van de rechter. De toets aan wet of verdrag beschermt ook de rechterlijke positie.

OPTIE WIJZIGING BEPALINGEN DOOR DE GRONDKAMER

Op verzoek van de pachter of de verpachter kan volgens de auteur de grondkamer bedingen van de reguliere pachtovereenkomst wijzigen in het geval dat bijzondere omstandigheden daarvoor aanleiding geven. Als dat zo is, mogen het algemeen landbouwbelang of een redelijk belang van de andere partij zich niet verzetten tegen die herziening. Art. 7:326 van de pachtregel biedt deze mogelijkheid, meent de auteur. Dit in weerwil van de tekst van art. 7:326.

Heisterkamp en Valk spreken (Pachtrecht Tekst en Commentaar A.H.T Heisterkamp en W.L. Valk, Kluwer 2013, p37) over de wens tot wijziging van pachtovereenkomsten omdat de toenmalige inzichten ten aanzien van de landbouwkundige exploitatie inmiddels achterhaald zijn. Landbouwkundige inzichten zijn uiteraard niet hetzelfde als politieke wenselijkheden.

OPTIE HERONDERHANDELINGSPLICHT

Volgens Willemse kan een partij de wederpartij mogelijk dwingen om over de reguliere overeenkomst opnieuw te onderhandelen. In het contractenrecht blijkt dat partijen bij de uitvoering van de overeenkomst rekening moeten houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Sommigen leiden hieruit af dat een plicht tot onderhandeling over de (bestaande) overeenkomst kan worden afgedwongen. Die is dan gebaseerd op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid.

Als de omstandigheden waaronder de reguliere

pachtovereenkomst is aangegaan drastisch zijn gewijzigd en de belangen van de pachter of verpachter ernstig worden getroffen bij ongewijzigde voortzetting, kan de rechter partijen verplichten de overeenkomst open te breken en de condities opnieuw uit te onderhandelen, aldus Willemse.

Gezien de aard van dit artikel zou een maatschappelijke gevoelde noodzaak voldoende kunnen zijn, en lijkt er in ieder geval een rechter te zijn die hiervoor op voorhand openstaat.

ARBITRAIR EN DISCUTABEL

Rechtens worden geacht in de maatschappij te staan. Rechtens mogen, net als iedere burger, een mening hebben. Rechtens doen er echter goed aan prudent met het uiten van meningen over maatschappelijke kwesties om te gaan en de schijn van een vooringenomen positie te mijden. De auteur heeft dit artikel op persoonlijke titel geschreven. Zij is in het dagelijks leven voorzitter van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en voorzitter van de Centrale Grondkamer.

Indien het artikel zich beperkte tot de juridische aspecten, dan zou de inhoud van het artikel nog enigszins verdedigbaar zijn alhoewel er dan ook vraagtekens bij kunnen worden geplaatst. Een voorzitter van het Pachthof en de Centrale Grondkamer dient zich beter afzijdig te houden van kwesties waarover zij later wellicht zal moeten oordelen, zelfs als zij haar meningen op persoonlijke titel uit.

Door in het artikel verpachters middelen aan te reiken waarmee deze inbreuk kunnen maken op bestaande contracten, en dat inzet van deze middelen tot procedures kunnen leiden die in laatste instantie voor de Centrale Grondkamer of het Pachthof zullen dienen, heeft zij een ongemakkelijke spanning opgeroepen. De onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de rechtspraak en de rechtens moeten staan als een huis. Geen enkele twijfel mag hierover bestaan. Onvermijdelijk is dat over toekomstige uitspraken met betrokkenheid van Willemse het schijnsel van dit artikel zal vallen. En dat is buitengewoon spijtig. ■

Bron: Tijdschrift voor Agrarisch recht, uitgave 2021, Duurzaamheid inpassen in de reguliere pachtovereenkomst, mr. Th.C.M. Willemse.

a.s.r. beloont boeren voor duurzame bedrijfsvoering

a.s.r. gaat boeren belonen die zich inzetten voor een duurzame bedrijfsvoering. Boeren die landbouwgrond van a.s.r. in gebruik hebben kunnen een korting ontvangen van 5 tot 10% op de canon, wanneer zij hun grond duurzaam beheren. Om de agrarische sector te verduurzamen zet a.s.r. al geruime tijd samen met boeren stappen om de bodemgezondheid te verbeteren en biodiversiteit te bevorderen. Met deze nieuwe stap wil a.s.r. de duurzaamheidstransitie versnellen.

In samenspraak met de agrarische sector heeft a.s.r. praktische duurzaamheidsrichtlijnen opgesteld, waaraan boeren moeten voldoen om aanspraak te maken op korting. De elementen bodem, biodiversiteit en het bedrijf staan hierin centraal. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande duurzaamheids-certificeringen om extra werk voor boeren te voorkomen. De druk om de agrarische sector te verduurzamen is de afgelopen jaren toegenomen. a.s.r. is van mening dat alle partijen in de keten van de agrarische sector gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor deze transitie en niet alleen de boeren zelf. a.s.r. ziet dat verbeteringen voor een duurzame bedrijfsvoering investeringen voor boeren met zich meebrengen. Daarom wil a.s.r. boeren hierin tegemoetkomen door hen financieel te compenseren met korting.

Het belonen van boeren valt onder de strategie klimaat-slim boeren van het ASR Dutch Farmland Fund, het fonds waar de landbouw-



Fotobijlschrift

grond van a.s.r. in is ondergebracht. Met deze strategie zet het fonds zich in voor een sector waar vruchtbare grond ook voor de volgende generaties boeren beschikbaar blijft. Dit doet het fonds onder andere door het realiseren van een duurzaam inkomen met een duurzame productie, het klimaatbestendig maken van de agrarische sector en het reduceren van CO₂ daar waar het kan.

a.s.r. beheert circa 42.000 hectare grond. In de portefeuille van het ASR Dutch Farmland Fund, die de verzekeraar voor haar vermogensposhouders beheert, zit circa 36.000 hectare landbouwgrond. Hiervan wordt het overgrote deel uitgegeven in erfpacht, zo'n 8.250 hectare in reguliere pacht en bijna 2.000 ha in geli-

beraliseerde pacht. De korting gaat voor alle contracten gelden.

De agrariër betaalt zonder de duurzaamheidskorting jaarlijks een canon van 2,25%. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De eigenaarslasten zijn voor de erfpachter.

De agrariër ziet dan het percentage van 2,2% met 10% verminderen. Het is vooralsnog onduidelijk wat de agrariërs ervoor moeten doen. Staan deze inspanningen gelijk aan de hoogte van de korting? De (erf-)pachter zal zijn berekening maken of hij aan het a.s.r.-programma gaat meedoen. ■

Drainageplicht verpachter

Een pachter heeft in 1978 een reguliere pachtovereenkomst afgesloten. De grond was gedraineerd en deze drainage was toen al 10 jaar oud. De pachtprijs was daarop afgestemd. Vóór 1995 werd de pachtprijs gebaseerd op de grondsoort en drie toeslagen en -aftrekposten: de verkaveling, de waterhuishouding en de ontsluiting. De drainage is een onderdeel van de waterhuishouding en doordat de grond met drainage werd geleverd, had de verpachter in dit geval recht op een hogere pachtprijs. In 1995 heeft de grondkamer de pachtprijs opnieuw vastgesteld en wederom is de pachtprijs gebaseerd op de door de verpachter geleverde grond met drainage: de toeslag bleef staan.

De drainage is inmiddels 'verstleten' en de pachter wenst de drainage te vernieuwen. Hij gaat in overleg met de rentmeester die door de verpachter is ingehuurd. De rentmeester

wil eerst niets, maar wil uiteindelijk onder voorwaarden meewerken. De pachter moet de drainage zelf aanleggen. En de pachter moet ermee akkoord gaan dat de drainage in tien jaar wordt afgeschreven en het eigendom na deze tien jaar naar de verpachter overgaat. De rentmeester handelt echter niet correct. De pachter kan namelijk eisen dat de verpachter de 'verstleten' drainage vervangt en kan dit gewoon bij de pachtkamer afdwingen. Dit voorbeeld komt in de praktijk vaker voor.

Legt de pachter de drainage zelf aan, dan kan hij de verpachter verzoeken om de pachtprijs te verlagen. De pachter kan deze pachtprijsvermindering via de grondkamer afdwingen. Legt de pachter de drainage zelf aan, dan is het van belang dat hij dit schriftelijk vastlegt en dit dus als een pachtersinvestering aanmerkt. De pachter heeft altijd de toestemming van de verpachter nodig om te mogen draineren.

Welke vergoeding de pachter over de resterende waarde van de drainage kan verkrijgen bij het einde van de pacht, is lastig aan te geven. In het verleden was 20 jaar de basis voor de afschrijving voor de pachtersinvestering, maar dit is al meer dan 35 jaar niet meer aan de orde. We hebben veel deskundigen en taxateurs gevraagd hoe de waarde van de pachtersinvestering wordt bepaald. Niemand komt met concrete getallen, lees afschrijvingspercentages. In principe zouden bedrijfseconomische percentages moeten worden gehanteerd.

In dit geval spreekt het voor zich dat 10 jaar niet met de realiteit overeenkomt. Drainage die goed wordt onderhouden kan veel langer mee: 30 jaar of langer is soms goed mogelijk. Maakt u hierover afspraken? Zorg dan voor een langere afschrijvingsduur. ■

Basispremie GLB sterk verlaagd

Het kabinet heeft haar voorstel over het Nationaal Strategisch Plan voor het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) bekend gemaakt. Het overhevelen van 30 procent van de eerste pijler naar de tweede pijler van het GLB zet het inkomen voor de grondgebonden landbouw onder druk.

EERSTE PIJLER

Voor Nederland is jaarlijks € 800 miljoen aan GLB-middelen beschikbaar, waarvan in 2023 € 447 miljoen voor inkomensvoorziening via de eerste pijler. Dit bedrag voor basissteun in de eerste pijler neemt elk jaar af tot € 339 miljoen in 2027 en deze jaarlijkse afname wordt naar de tweede pijler overgeheveld, waarmee duurzaamheid wordt gestimuleerd.

Van de € 447 miljoen gaat in 2023 € 386 miljoen naar de basispremie en is € 61 miljoen voor de groep kleinere bedrijven beschikbaar. De eisen om de basispremie te verkrijgen worden zwaarder en uitgebreider.

De basispremie wordt in 2023 € 255 per ha en daalt in de daaropvolgende jaren tot € 194 per ha in 2027. Bedrijven met een oppervlakte tot 60 ha kunnen een extra bedrag van € 40 per ha ontvangen, dit is conform de wens van de EU om kleinere bedrijven te stimuleren.

Naast deze basispremie is er voor deelname aan de nieuwe eco-regelingen gemiddeld € 109 per ha beschikbaar. Deelname aan de eco-regelingen is op vrijwillige basis mogelijk; ze zijn onderdeel van de eerste pijler. Voor het verkrijgen van deze premie moet een inspanning worden geleverd. In het voorstel van de minister staat een lijst van mogelijke maatregelen opgenomen die punten opleveren. Deze maatregelen betreffen doelen op het gebied van klimaat, bodem, lucht, water, biodiversiteit en landschap. Ze variëren van langjarig grasland tot gras/klaver tot natte teelten, eiwithoudende gewassen, akkerranden, tot zoden onderwerken zonder glyfosaat. De lijst telt in totaal 26 maatregelen om uit te kiezen, waaronder biologische bedrijfsvoering.

TWEDE PIJLER

In 2023 is € 287 miljoen voor de tweede pijler beschikbaar en dit loopt in 2027 op naar € 507 miljoen. Agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb) neemt het grootste deel voor haar rekening en dit is in 2023 € 100 miljoen, in 2027 € 120 miljoen. Voor investeringen in duurzame maatregelen is in 2023 € 75 miljoen beschikbaar. In de tweede pijler worden de bijdragen voor jonge boeren, weersverzekering, kennisverbetering, samenwerkingsverbanden en plattelandsprojecten in het kader van Leader betaald. ■



COLUMN

De pachtboer

Glyfosaat en de groene onderbuik

In Duitsland hebben ze een nieuwe regering. Die regering wil veel dingen gaan doen. Een van die dingen is het verbieden van glyfosaat in 2023. Eerder heeft de regering van Oostenrijk geprobeerd glyfosaat te verbieden. Verschillende gemeenten in Frankrijk zijn met een verbod op glyfosaat aan de gang gegaan. Ook in de Tweede Kamer zijn er mensen die het middel in de ban willen doen. Tot nu toe allemaal zonder resultaat, omdat het middel in de EU is toegelaten en Brussel



het verbieden verbiedt. Er is haat tegen glyfosaat.

Vier landen (Frankrijk, Hongarije, Zweden en Nederland) mochten uit naam van Europa en in het kader van de herbeoordeling van het middel in 2022, onderzoek doen naar de wetenschappelijke feiten over glyfosaat. Deze groep, de Assessment Group on Glyphosate (AGG) kwam recentelijk met een rapport van maar liefst 11.000 pagina's. De conclusies zijn helder: Glyfosaat veroorzaakt geen mutaties in geslachtscellen, is niet schadelijk voor de voortplanting, is niet kanker-erwekkend, is niet toxisch en heeft een geringe invloed op het milieu. De wetenschap heeft gesproken. Klaar, zou je denken; niet dus.

Wat is er zo vreselijk aan glyfosaat? Wat heeft de haat tegen glyfosaat veroorzaakt?

Glyfosaat is een herbicide – effectief tegen probleemkruid, brede gebruiksmogelijkheid, korte wachttijd – dat kans gezien heeft om het symbool te worden van alles wat sommige mensen tegen gewasbeschermingsmiddelen hebben. Of zoals ze dat bij de Partij voor de Dieren noemen 'landbouwgif'. Tegen 'big farma', tegen 'industriële landbouw' en dus ook tegen glyfosaat. Glyfosaat heeft geen schade-lijkheidsprobleem. Glyfosaat heeft een imagoprobleem. Glyfosaat is geframed als anti-duurzaam en antimilieu.

Patenthouder van Glyfosaat was de Amerikaanse firma Monsanto. Zij brachten het op de markt onder de naam Round-Up. Monsanto, inmiddels overgenomen door Bayer, was een firma die kans gezien heeft gewassen genetisch te manipuleren, zodat ze Round-Up resistent geworden zijn. Round-Up ready heet dat. Dat, en de manier van zaken doen van Monsanto, heeft de mening over het middel gevoed. Dat heeft ons niet gehinderd de Round-Up ready soja en mais, ruim geteeld in Noord- en Zuid-Amerika, hier op de markt toe te laten en te verwerken in voer en voedsel.

Steeds meer verpachters willen het middel contractueel uitsluiten. De pachter mag het niet meer gebruiken, vinden ze, omdat ze de macht denken te hebben de pachter te verbieden wat anderen is toegestaan. Ook verwachten ze zo zelf een wat groener profiel te krijgen.

Eerder is rechterlijk uitgesproken dat het uitsluiten van glyfosaat geen buitensporig beding is indien de verpachter accepteert dat het gepachte door het ontbreken van de inzet van glyfosaat in een mindere toestand kan raken.

Het echte probleem met glyfosaat is dat als we accepteren dat de onderbuik de plaats van de wetenschap, wet en het vakmanschap van de boer gaat innemen, we op een hellend vlak zullen belanden. Nu is het glyfosaat aan de beurt, maar straks ongetwijfeld iets anders waar de meute zich op zal storten. Het gewasbeschermingsbeleid moet niet ad-hoc via pacht en de rechter geregeld worden. Wetenschap, Wet en Europa, wijzen ons de betere weg. O ja, voor wie het niet wist, wetenschap is niet 'gewoon een mening'. ■

Geen agrarische activiteiten

DE PACHTREGEL KENT VEEL DWINGENDE BEPALINGEN. DE RECHTEN EN DE PLICHTEN VAN DE PACHTER EN VERPACHTER ZIJN GROTENDEELS VASTGELEGD. TOCH IS DE PRAKTIJK WEERBARSTIG EN DOOR ONTWIKKELINGEN EN VERONACHTZAMING KUNNEN ER ONGEWENSTE SITUATIES ONTSTAAN. VOOR DE PACHTER BLIJFT HET STRIKT VOLGEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST EN DE PACHTREGEL VAN GROOT BELANG.



Bedrijfsontwikkeling is noodzakelijk. Elk agrarisch bedrijf ontwikkelt zich in de loop van de tijd en de wijze waarop is divers. Blijft dit in de lijn van de landbouwkundige activiteiten dan is dit vaak geen probleem, maar afwijkingen daarvan kunnen aanleiding tot discussie geven. Een veel voorkomend en redelijk bekend voorbeeld zijn de paarden. Als hobby worden paarden gehouden naast de primaire agrarische activiteit. Soms groeit deze hobby uit en soms zijn de mogelijkheden beperkt om de oorspronkelijke landbouwactiviteiten te kunnen ontwikkelen (uit te breiden). Dan groeit de hobby uit tot de hoofdactiviteit. Dit kan zelfs zo gaan dat op basis van de pachtregel geen landbouwkundige activiteiten meer plaatsvinden. De oorspronkelijke landbouwactiviteiten worden afgestoten en de hoofdtak zijn de paarden.

Uit de jurisprudentie van het Pachthof te Arnhem volgt dat het houden, verzorgen en trainen van paarden van derden geen landbouwactiviteit is en niet onder de definitie van 'pacht' valt. Het fokken en verhandelen van paarden wordt echter wel gezien als een landbouw- c.q. pacht-

activiteit. Dit voorbeeld geeft aan dat het accent van deze vorm van bedrijfsontwikkeling grote gevolgen kan hebben.

Als de pachter kan aantonen dat hij of zij naast een pension/manege een fokkerij of andere landbouwonderneming exploiteert, waarbij de omliggende weilanden voor gras- en hooiwinning worden gebruikt, dan zal de pachtrechter vermoedelijk tot pacht concluderen. Maar alleen als de pachter tevens kan aantonen dat de verpachter in het verleden expliciet of stilzwijgend met deze exploitatievorm heeft ingestemd. De hoofdconclusie is dat de pachter in zulke gevallen een reëel risico loopt en de verpachter kan aansturen op een pachtbeëindiging. Het argument is dan dat de bestemming van het pachtobject inmiddels zodanig is gewijzigd dat geen sprake meer is van pacht. In dit voorbeeld is het exploiteren van een paardenpension/-manege geen 'landbouwkundige activiteit' in de zin der wet. Mocht het zo zijn dat de pachter een pension/manege exploiteert en hij kan aantonen dat de verpachter daarmee heeft ingestemd, dan is verdedigbaar dat de oorspronkelijke pachtovereenkomst

inmiddels is uitgegroeid tot een huurovereenkomst.

Dit is een voorbeeld van hoe de ontwikkeling van nevenactiviteiten tot een hoofdactiviteit kan leiden tot een vervelende discussie zonder dat de pachter zich dat eerder had gerealiseerd. Andere voorbeelden zijn nevenactiviteiten als recreatieve en/of educatieve voorzieningen op een boerenbedrijf.

De lering die u als pachter hieruit kan trekken is dat u zich bij bedrijfsontwikkeling ten alle tijde goed moet realiseren of deze volgens de pachtregel en de pachtovereenkomst plaatsvindt. Bij enige twijfel is het raadplegen van een pachtdeskundige van groot belang om vervelende en onnodige discussies te voorkomen. Ook is het overleggen met de verpachter (rentmeester) van belang, zodat er geen tegenstrijdige activiteiten plaatsvinden waarvoor toestemming van de verpachter vereist is. Niet alleen het gevaar van de pachttopzegging moet u zien te voorkomen, maar ook kapitaalsvernietiging. Maakt u geen goede afspraken, dan loopt u het risico dat uw investeringen niet vergoed worden. ■

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

- Wijkamp en Keulers advocaten en fiscaal Juristen:
mr. W. P. Keulers, mr. M.A. de Oude,
Wattstraat 60, 2723 RD Zoetermeer,
079 - 3428555, wijkamp@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.zorgomboerentuinder.nl
info@zorgomboerentuinder.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@gaens.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

