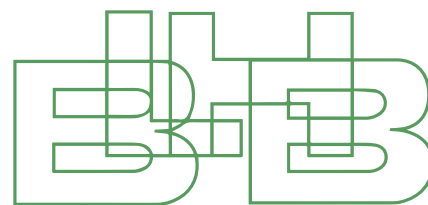


de landpachter

MAANDELIJKS ORGAAN VAN DE BOND VAN LANDPACHTERS EN EIGEN GRONDGEBRUIKERS IN NEDERLAND



NR. 7 | JAARGANG 95
SEPTEMBER 2022



BLHB 100 jaar!

Vier het jubileum
mee op 16 september!



Inhoud

3 Honderd jaar opkomen voor de positie van pachters
J.G. Meijer waarnemend voorzitter

12/13 Agrarische advocatuur niet altijd sexy; wel uitdagend!
B. Nijman

4/5 Reguliere pacht: basis nieuwe Pachtregel
Piet van der Eijk

13 Pacht zit in de familie
Emma Doeksen

5 Boeren op een landgoed
Eddo Nijhof

14/15 Pachters en landheren
Siem van der Woude

6/7 Minder dwingende pachtregels
Bram van Poppel

16/17 De Pachtwet gered!?
Jan de Kruijff

7 Het voelt als grond van jezelf
Marnix Verbrugge

17 De BLHB: een soort Consumentenbond voor pachters!
Truus Avezaat

8/9 Meebewegen met verandering: de nieuwe pachtvisie

18/19 Icoon in pachtzaken
Willem Bruil

10/11 Inhoudelijke kennis ontbreekt
Jos van Maanen

19 Ons hele bedrijf berust op pacht
Arjen Kampen

11 Het voelt alsof we onze eigen grond beheren
Gustaaf Hoogland

20 Uitnodiging en programma

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
info@blhb.nl
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.nu

J. Oenema

It Heidenskip 06-54901259
Joh.Oenema@hotmail.com

Website www.blhb.nl

ABONNEMENTSPRIJS

€ 95,- 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

Honderd jaar opkomen voor de positie van pachters

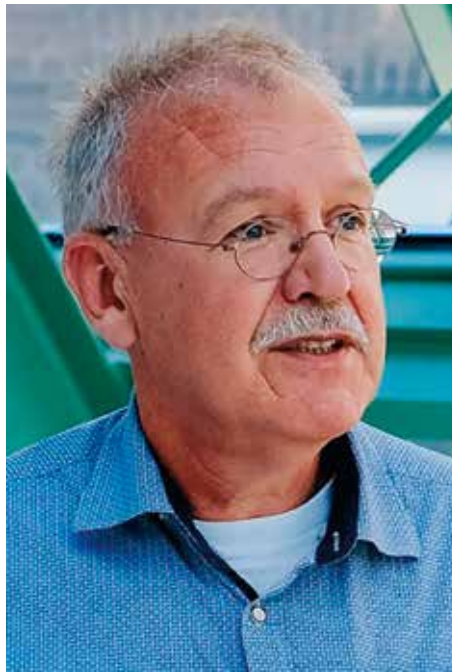
Een pacht zo kort of zo lang als je samen afspreekt. Vrije prijzen. Vrije voorwaarden. Geen recht op continuatie voor de pachter. Geen indeplaatsstelling. Geen recht op een vergoeding voor aangebrachte verbeteringen aan het gepachte bij het aflopen van de pacht. Het zal sommige verpachters als muziek in de oren klinken. Zo stond de pacht er honderd jaar geleden voor. Dat is ook het moment dat de Bond van Landpachters werd opgericht. Een reactie op misstanden en crisis in de landbouw van dat moment. De prijzen van landbouwproducten daalden naar ongekende niveaus en de overige kosten, zoals de pacht, stegen sterk.

Ook in de jaren daarvoor was er aanhoudende kritiek op pachtstelsel. De vraag of en in welke mate de overheid zich zou moeten bemoeien met de verhoudingen tussen pachter en verpachter, kwam regelmatig aan de orde. In 1886 boog een staatscommissie zich over de vraag of de wetgeving niet in die zin zou moeten worden aangepast dat de pachter wel een vergoeding zou krijgen voor aangebrachte verbeteringen bij einde pacht, of de pachtprizen door de overheid zouden moeten worden vastgesteld, en of er geen recht op continuatie van de pacht zou moeten zijn.

Hoewel de commissie tot de conclusie kwam dat er misstanden waren, en dat het pachtstelsel 'gebreken' vertoonde, achtte zij het niet nodig wijzigingen te adviseren die de contractsvrijheid zouden beperken. In de jaren daarna blijft de contractsvrijheid heilig.

Door constante activiteit van de Bond van Landpachters blijft het onderwerp pacht op de politieke agenda, maar het duurde nog tot 1932 voordat de Crisis-pachtwet in werking trad. De aanleiding was dat lage prijzen van landproducten toch nog verder daalden. Dat alles bij hoge pachten in lopende contracten. De pachter kon onder de Crisis-pachtwet de rechter verzoeken de pachtprijs te matigen of ontheffing van betaling te verlenen.

Honderd jaar Bond van Landpachters is ook het verhaal van honderd jaar sociale strijd en emancipatie van de plattelandsbevolking die veelal in de landbouw zijn bestaan vond en niet zelden pachter was. Hoewel de geschiedenis zich nooit op dezelfde manier herhaalt, kunnen we door terug te kijken wel proberen fouten uit het verleden te vermijden.



Het ongebreidelde geloof in de kracht van de markt en de werking van de 'onzichtbare hand' die ervoor zou zorgen dat er uiteindelijk evenwicht en stabiliteit in de markt zou ontstaan, was de reden om niet in te grijpen in de gevolgen van de werking van de markt. Al voor het eind van de 19e eeuw dringt het besef door dat de werking van de onzichtbare hand tot misstanden leidt. Sociale wetgeving - zoals het kindertwetje van Van Houten - komen ondanks tegenwerking tot stand.

Voor de verhouding tussen pachter en verpachter is daarnaast zeker van belang geweest dat de periode 1940-1945 ons heeft doordongen, althans gedurende enige tijd, van het belang van landbouw en voedselzekerheid. De pachtwet van 1958 is hierdoor, en door het werk van de Bond, uiteindelijk mede door beïnvloed.

Regulering van markten en een actievere rol van de overheid werden gaandeweg breed geaccepteerd.

Toch worden, ook op het gebied van pacht, de lessen uit het verleden te snel vergeten. De verleiding om de markt 'zijn werk te laten doen' blijft bij politiek en overheid groot. Het idee dat pachters en verpachters hun onderlinge verhoudingen wel kunnen regelen zonder dat daar enige bemoeienis van de overheid voor nodig is, doet regelmatig opgeld. Dat heeft onder andere

geleid tot de wetwijziging van 2007 waarbij de geliberaliseerde pacht werd geïntroduceerd, omdat de markt 'hier om vroeg' en het zou leiden tot een groter pachtareaal.

Het resultaat van deze wijziging is vooral dat bodemdegradatie is bevorderd, reguliere pacht wordt vervangen door korte pacht, de prijzen van pachtgrond exploderen, en de oude gewoonte om buitensporige bedingen te stellen, weer de kop opsteekt. Het hoofddoel, vergroten van het pachtareaal, is niet gehaald.

In de afgelopen honderd jaar heeft de Bond de belangen van pachters behartigd door misstanden aanhoudend aan de kaak te stellen, bij politiek onder de aandacht te brengen, en op verbeteringen aan te dringen. Voorlichting en adviseren van leden van de bond was en is een vast onderdeel van het werk van de Bond. We blijven dat doen. In honderd jaar heeft de Bond haar nut en noodzaak bewezen.

Het bestuur van de Bond begrijpt dat het onderwerp pacht als ingewikkeld ervaren kan worden. Het bestuur van de Bond begrijpt dat het voor een Kamerlid niet het ideale onderwerp is om breed de aandacht te trekken. Het bestuur van de Bond begrijpt dat het voor de betrokken ambtenaren verleidelijk is niet meer te doen met pachtzaken dan het absoluut noodzakelijke.

Om al die redenen is de Bond altijd bereid mee te denken en mee te helpen om gezamenlijk verder te komen. Het uitbrengen van een visie op pacht is daar een voorbeeld van. Pacht was van belang voor de ontwikkeling van de landbouw in Nederland, gaat dat blijven, en zal zelfs in belang toenemen. Pacht raakt vele andere onderwerpen in de landbouw of het nu gaat om bodemgezondheid, stikstof, jonge boeren, of landbouwtransitie.

Het huidige tijdsgewricht vraagt om een actieve overheid die regisseur van de toenemende complexiteit van de samenleving wil zijn. Daar passen pachtregels bij die de eisen van de tijd aan kunnen. De Bond is er ook in de toekomst klaar voor om dan de belangen van haar leden, en de pacht in Nederland, te behartigen en te bevorderen. ■

Hans Meijer, Waarnemend voorzitter

Uitnodiging viering 100-jarig jubileum 16 september 2022

In september 2022 bestaat de BLHB 100 jaar en we vieren dit jubileum op 16 september 2022:

Vrijdag 16 september
10.00 - 15.00 uur
De Meeuwenhoeve
Meeuwenweg 28
8218 NE Lelystad
Telefoon: 06-55872364

Alle leden zijn van harte welkom: u krijgt via de post en de mail een uitnodiging.

U dient zich voor 10 september a.s. aan te melden via info@blhb.nl of telefonisch 06-51379560. Wees er snel bij, want vol is vol. Uiteraard zorgen we voor een lunch. Het programma voor deze dag vindt u op de achterkant van deze Landpachter.

Reguliere pacht: basis nieuwe Pachtregel

PIET VAN DER EIJK BLIKT TERUG OP ZIJN BESTUURSPERIODE VOOR DE BLHB EN BENADRUKT HET BELANG VAN EEN GEORGANISEERDE LOBBY DOOR PACHTERS. NOG STELLIGER DAN IN HET VERLEDEN VINDT HIJ DAT REGULIERE OVEREENKOMSTEN DE BASIS VOOR DE NIEUWE PACTREGEL MOETEN ZIJN.



ROERIGE TIJD

Het is ruim drie jaar geleden dat Piet van der Eijk op 64-jarige leeftijd afscheid nam als voorzitter van de BLHB. Eerder was hij voor de BLHB als adviseur voor de leden in het zuidwesten actief. In 2011 werd hij bestuurslid van de BLHB en na een jaar werd hij in 2012 voorzitter. Piet van der Eijk: "Ik heb deze periode als bijzonder plezierig ervaren: het was een goed en collegiaal bestuur en er werd aan de weg getimmerd. Het was ook een roerige tijd. Begin 2014 evalueerde Willem Bruil de Pachtregel in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken. Niemand was het met de uitkomsten eens en voor een vervolg was er geen draagvlak. Initiatiefnemers Valk, Snijders en Van Bommel stelden met verpachters- en pachtersorganisaties medio 2014 een deelakkoord op. Alle betrokkenen waren positief, maar een paar maanden later bleken de vertegenwoordigers van de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) geen mandaat te hebben van hun achterban. Deze leden wensten volledige vrijheid door behoud van de geliberaliseerde pacht en het beëindigen van de reguliere pacht. Als het deelakkoord door alle stakeholders was onderschreven, was de Pachtregel jaren geleden al herzien. Nu is het acht jaar later en is er nog niets."

SPELDERHOLT EEN VERVELEND PROCES

"De initiatiefnemers hebben na de afwijzing

door FPG eerst nog goede initiatieven ontwikkeld voor het vinden van oplossingen. Achteraf is dat proces te lang doorgegaan. Alle middelen waren geoorloofd om tot een doel, een akkoord, te komen en de inhoud werd minder relevant. De onfrisse aanpak van enkele hoofdrolspelers blijft bij mij nog hangen. Het eindvoorstel van de initiatiefnemers had tot een verdere liberalisatie van de Pachtregel geleid. En de huidige reguliere pacht was in een versneld tempo afgebouwd. NAJK en BLHB hebben dit gelukkig kunnen voorkomen."

LTO, NAJK en BLHB trokken tot 24 uur voor de finale bijeenkomst in 2015 gelijk op. De ommezwaaai van de LTO vlak voor de eindbijeenkomst in 2016 blijft nog steeds raadselachtig, en het vertrouwen was weggeslagen. Een latere bemiddelingspoging ingesteld door Staatssecretaris Van Dam had dan ook geen kans van slagen.

REGULIERE PACT BASIS

Inmiddels is Piet gesterkt in de opvatting dat voor de bedrijfscontinuïteit en de agrarische structuur reguliere pacht de meest bestendige gebruiksvorm is en de basis voor de herziening van het pachtstelsel moet vormen: "De pachtprijs moet altijd een relatie met het opbrengend vermogen van de grond behouden. Persoonlijk zou ik geen moeite hebben met een hogere pachtprijs als het opbrengend ver-

mogen en daarmee het inkomen van de boer daarmee gelijke tred houdt."

Piet erkent dat het verschil tussen de vrije verkeerswaarde en de verpachte waarde het afsluiten van nieuwe reguliere overeenkomsten bemoeilijkt. Tijdens het proces Spelderholt heeft BLHB in 2016 voorgesteld het verbod op een insteek, opstappeld, in de Pachtregel te schrappen. Voor een verpachter is er vanuit vermogensbeheer dan geen obstakel meer om nieuwe reguliere overeenkomsten af te sluiten. Deze inzet van de BLHB was een onderdeel van een totaalvoorstel waarin het reguleren van de geliberaliseerde pacht was opgenomen. Over het rendement van de verpachters heeft Piet een aantal opmerkingen: "Het overgrote deel van de verpachters betaalt geen of nauwelijks belasting over de pachtprijs, het directe rendement. In de discussie wordt ook vergeten dat het indirecte rendement, de waardeinstijging, erg hoog is. In de afgelopen jaren is de grondprijs fors gestegen. In 1990 was de gemiddelde grondprijs amper € 20.000 en nu ruim € 70.000. Ook de verpachte waarde is relatief sterker gestegen; deze bedroeg in 1990 50% van de vrije verkeerswaarde en er wordt nu zelfs met 60% gerekend.

Ik wil hiermee zeggen dat in de afgelopen 30 jaar het indirecte en directe rendement van de verpachter (belegger) erg goed is geweest als je dit met andere beleggingen en sparen vergelijkt. Dit punt moeten we meer bij de beleidsambtenaren en politici onder de aandacht brengen."

De overheid blijft volgens Piet zoeken naar geld als je kijkt naar de huidige voorstellen over de bijstelling van de belastingdruk voor de verpachters die in box-III vallen: "Als de overheid aan de ene kant een handreiking doet dan wil zij op een andere wijze weer compenseren. Belastingheffing zou alleen dienen plaats te vinden op basis van het werkelijk rendement. De vermogensaanwas, de boekwinst, zou dan via een bijzonder tarief kunnen worden afgerekend. Dit geldt dan ook voor alle beleggingen. Het voordeel is dat de prijsopdrijvende druk hiermee ook bij de pachter wordt weggehaald. Agrariërs kunnen een boekwinst naar de bedrijfsopvolger doorschuiven. Daarnaast kunnen ze gebruikmaken van de Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR)."

DUURZAAMHEID REGULIER EN GELIBERALISEERD

Piet kan in zijn omgeving de percelen aanwijzen die regulier of geliberaliseerd worden verpacht: "Geliberaliseerd staat duidelijk voor hoge pachtprizen en geen continuatie van de pachtperiode. Met minimale inspanning een zo hoog mogelijk rendement verkrijgen, geen investeringen in de grond uitvoeren en geen kosten maken. Dit gaat ten koste van goed bodembeheer, de waterhuishouding verslechtert en de stand van de gewassen is zichtbaar slechter en de kwaliteit en de kg-opbrengsten liggen lager."

Piet krijgt steeds meer moeite met het begrip duurzaamheid. "Ook heb ik moeite met de discussie over de mogelijkheid om onder het mom van duurzaamheid reguliere overeenkomsten open te breken. De verpachter gaat op de stoel van de pachter en ondernemer zitten, bepaalt zonder voldoende kennis van zaken de bedrijfsvoering. Objectieve criteria zijn dan niet meer van toepassing maar wil-lekeur overheerst."

Het generieke beleid - verankerd in wet- en regelgeving - moet de basis voor duurzaam beheer van het gepachte leggen. Ook langdurige overeenkomsten geven een impuls aan

duurzaam beheer en een duurzame relatie. Het is ook niet uit te leggen dat hierdoor een grote ongelijkheid tussen eigendoms- en pachtbedrijven gaat ontstaan. Binnen pachtbedrijven met meerdere verpachters kan de situatie ontstaan dat de voorwaarden van deze verpachters afwijken en de pachter verschillende bedrijfsvoeringen moet hanteren niet alleen voor het gepachte maar soms zelfs voor het hele bedrijf.

Ook vind ik dat de huidige erfpacht niet bijdraagt aan duurzaamheid en bedrijfscontinuïteit. Door de hoge insteek, de canon gekoppeld aan de CPI en geen recht op continuatie is deze grondgebruiksvorm niet voor de landbouw geschikt. Alleen als de canon gelijk opgaat met de reguliere pachtprijs kan erfpacht een optie zijn voor uitbreiding en mogelijk extensivering van een bestaand bedrijf."

BELANGENBEHARTIGING PACHTERS

Als lid van de grondkamer Zuidwest en van de pachtkamers van de rechtbanken Zeeland-West-Brabant en Den Haag is Piet nog steeds actief voor de pacht. Hij volgt daarom alle relevante ontwikkelingen in de agrarische sector en in het bijzonder van de pacht.

Voor Piet blijft de BLHB onmisbaar: "In de afgelopen 15 jaar is meerdere malen onderschreven dat de BLHB noodzakelijk is voor het behoud van de pacht."

Als voormalig voorzitter constateer ik met spijt dat de BLHB onvoldoende bij alle pachters bekend is en te weinig zichtbaar is. De naamsbekendheid moet worden vergroot. Ik zie kansen in het versterken van de samenwerking met de vakbonden."

Piet spreekt zijn waardering uit voor het huidige bestuur en de beleidsadviseur: "De invloed van veel beleidsdossiers op grondgebruik en dus pacht neemt toe. Het bestuur weet op een goede wijze deze verschillende beleidsvelden aan het dossier pacht te koppelen."

Piet is na zijn afscheid in 2019 inmiddels tweemaal verhuisd. De eerste keer ruilde hij de boerderij Hoeve de Biesbosch met zijn oudste zoon, de tweede keer liet hij diens woning aan zijn dochter. Nu woont hij met zijn vrouw Marjolijn in de door hen gerestaureerde boerderij De Griendheuvel, een Rijksmonument uit 1937. Het resultaat is een pronkstuk. Eind 2020 is Piet teruggetreden uit de maatschap met zijn beide zoons. Hij is er trots op dat hij daarvoor de basis heeft mogen leggen. ■

Pachters aan het woord:

Eddo Nijhof: Boeren op een landgoed



VLAKBIJ DENEKAMP (TWENTE) LIGT OP HET LANDGOED SINGRAVEN HET BIOLOGISCH MELKVEEBEDRIJF VAN EDDO EN LIANNE NIJHOF (RESPECTIEVELIJK 42 EN 36 JAAR). ZE ZITTEN MET HUN OOM EN TANTE - JAN EN DINY KOEKOEK - IN EEN MAATSCHAP. JAN KOEKOEK IS NOG ALLE DAGEN OP HET BEDRIJF TE VINDEN. MEDEWERKER SANDER WERKT 38 UUR VOOR HET BEDRIJF. HET BEDRIJF HEEFT 135 ROOBBONTE KOEIEN (HOLSTEIN-FLECHVIEH) EN 90 STUKS JONGVEE.

PACHT OP EEN LANDGOED

Het landgoed heeft drie pijlers: bosbouw, toerisme en landbouw. Pacht is een belangrijke bron van inkomsten voor het landgoed. Eddo Nijhof: "Wij kunnen niet zonder hen en zij niet zonder ons. De verhouding met de rentmeester is prima. We zitten de komende tijd regelmatig om de tafel, want in oktober krijgen we te maken

met de klimaatdoelen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. En we moeten natuurlijk kijken wat er op het gebied van stikstof gaat gebeuren. De Kaderrichtlijn Water zal voor ons consequenties hebben, want de Dinkel stroomt langs ons bedrijf. Vanuit het nieuwe GLB zijn we in 2023 vijf meter land kwijt aan bufferstroken langs de Dinkel. Voor ons bedrijf is dat 1,3 ha."

WAT BETEKENT PACHT VOOR JE BEDRIJF?

Eddo: "Behalve 7 ha eigen grond bestaat ons bedrijf uit pachtgronden. Het overgrote deel (87 ha) daarvan is hoevepacht. En dat geeft zekerheid: de grond zit er wel onder. We hebben nog 2 ha erfpacht en 27 ha geliberaliseerde pacht, in totaal is ons bedrijf 123 ha groot. Toen ik in 2010 in het bedrijf kwam, zaten we op 65 ha. Het areaal is toegenomen vanwege stoppende pachters. Wij zijn nog de enige boer hier, op een tuinder na die zo'n 6 ha heeft. Komt er grond vrij van pachters, dan krijgen wij die erbij. Dat is het grote voordeel van pacht, dat je dan je bedrijf kunt uitbreiden. Dat is voor de toekomst een 'must'. Onze geliberaliseerde pachtovereenkomst wijzigt dan ook bijna elk jaar, omdat er steeds wat grond bijkomt. Voor ons heeft de geliberaliseerde pacht geen nadelen. Voor de grond die we erbij krijgen hoeven we niet naar de bank voor een lening. Met de erfpacht konden we een nieuwe stal financieren."

WAT VIND JE VAN DE BLHB EN HEB JE VERBETERPUNTEN?

"Ik vind de BLHB een hele goede partij en De Landpachter is een mooi en overzichtelijk blad. Ik ben blij dat het op papier verschijnt, dat vind ik gemakkelijker. Zo blijf ik goed op de hoogte. De nieuwe website vind ik ook mooi en overzichtelijk. Ik mis wel bijdragen van de BLHB op sites als melkvee.nl of boerderij.nl. Op social media komt de BLHB ook niet vaak langs. De BLHB zou er goed aan doen zijn bekendheid in de buitenwereld te vergroten." ■

Minder dwingende pachtregels

BRAM VAN POPPEL (36 JAAR) WERKT ALS RENTMEESTER BIJ DE AELMANS ADVIESGROEP. DEZE ORGANISATIE IS VOORNAMELIJK IN HET ZUIDEN EN OOSTEN VAN NEDERLAND ACTIEF. BRAM RICHT ZICH MET NAME OP PACTH, TAXATIES EN ONTEIGENINGEN. DAARNAAST IS HIJ LID VAN DE WERKGROEP PACTH VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS (NVR). MET ENIGE TROTS MELDT HIJ DAT HIJ OOK BOER IS. AL IS HET EEN KLEIN BEDRIJF, HIJ DOET HET MET VEEL PLEZIER.



De werkgroep pacht vormt een gemêleerd gezelschap van betrokken partijen in het pachtlandschap. De werkgroepleden werken op landgoederen, voor overheden en particulieren in de agrarische sector en adviseren zowel pachters als verpachters in hun dagelijkse werkzaamheden. Bram van Poppel: "Onze nieuwe pachtvisie staat in de steigers en nadert zijn afronding. Hiermee hoopt de werkgroep een discussie tussen stakeholders op gang te brengen en opnieuw in gesprek te gaan over dit complexe dossier."

Als reactie op het introductiedossier voor de nieuw aangetreden ministers van LNV wil de werkgroep aan de hand van casussen de waarde van het instrument pacht onder de aandacht brengen. Bram: "Wij vinden pacht een goed instrument om grondgebruik te faciliteren en te financieren; door het bieden van meer flexibiliteit kan pacht volgens de NVR ook volop kansen bieden om de landbouwsector verder te vergroenen. Het gaat dan niet alleen om specifieke voorwaarden in de pachtovereenkomsten. Door een werkbaar, meer flexibel pachtstelsel te maken, reikt de overheid de landbouw hulpmiddelen aan om bijvoorbeeld een bijdrage te leveren aan het stikstofdossier."

VERBINDEN EN RELATIEBEHEER

Bram ziet de rentmeester als degene die de benodigde theorie en kennis bezit en die deze voor de praktijk kan ontsluiten. Bram: "De rentmeester is bij uitstek de persoon die praktische vragen beantwoordt en problemen oplost. De rentmeester komt overal, kent de belangen in het landelijk gebied, heeft een groot netwerk en wordt breed ingezet. Vanuit deze verschillende invalshoeken is de rentmeester de spin in het web."

Veel pachters en de buitenwereld zien de rentmeester van de NVR vaak als de vertegenwoordiger van de verpachter. Ook de relatie van oudsher tussen de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) en NVR draagt daaraan bij. Bram bestrijdt dit: "Bij het oplossen van een vraag of conflict zijn twee partijen nodig en dan kan de rentmeester het oliemantje zijn, ondanks dat in de meeste gevallen de verpachter de opdrachtgever is. Rentmeesters hebben de taak om partijen bij elkaar te brengen."

Bram is in zijn werk als rentmeester minder actief als beheerder van een landgoed: "Het accent ligt vooral op gebiedsontwikkeling waarin het beheer van landbouwgronden die een andere functie krijgen of worden uitge-reuild, een belangrijke plaats inneemt. Ik bouw met de stakeholders waaronder agrariërs in het gebied een relatie op. Vaak ben ik dan betrokken bij het tijdelijke beheer van de gronden; agrariërs voeren dat uit. Door goede communicatie en transparantie over de wensen en de voorwaarden van beide partijen komt een gedragen overeenkomst tot stand. Deze aanpak leidt ertoe dat met dezelfde agrariër weer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten. Ik merk dat de pacht prijs voor beide partijen wel belangrijk is, maar ook andere bepalingen wegen zwaar mee, het gaat om het totaal. Een langjarige relatie tussen verpachter en pachter biedt immers grote voordelen voor beide partijen en laat investeringen in het gepachte (bijvoorbeeld voor bodemkwaliteit) gemakkelijker toe. In dit proces mogen en kunnen de belangen botsen, maar juist dan is het de kracht van de rentmeester om de partijen bij elkaar te brengen."

MINDER DWINGEND

Bram meldt dat de landbouw een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vergroening: "De agrarische sector wordt uitgedaagd en gestimuleerd om vergroening in de bedrijfsvoering te integreren."

De reguliere pacht geeft een aantal buitengewone voordelen aan de pachter en de geliberaliseerde pacht geeft juist buitengewone voordelen aan de verpachter. Pachters en verpachters brengen in beleidsdiscussies vaak de extreme mogelijkheden binnen deze twee systemen naar voren. De werkgroep pacht ziet dan ook graag dat er meer ruimte in de wetgeving komt, zodat beide partijen zelf meer kunnen regelen."

Als voorbeeld van elkaar tegemoetkomen noemt Bram het aangaan van langjarige relaties, weliswaar op geliberaliseerde basis maar tegen redelijke pacht prijzen. Of reguliere pachters die zelf verbeteringen aan het perceel aanbrengen en daardoor een aangepaste pacht prijs betalen: "De wetgeving moet veel meer op de mogelijkheden voor het inpassen van investeringen worden afgestemd. Een oplossing is dat geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar dezelfde mogelijkheden geeft als die van korter dan zes jaar."

Landgoederen hebben vaak de behoefte aan het inbouwen van duurzaamheidsaspecten, mede ingegeven door de eisen als gesteld vanuit de NSW-kwalificatie. Of de werkgroep daarvoor objectieve criteria wil hanteren of elke landgoedeigenaar zijn eigen voorwaarden wil of kan stellen is nog niet uitgewerkt. Bram vindt dat beide partijen het inpassen van duurzaamheid moeten invullen en dragen: "En

dit zal ook zijn invloed op de pachtprijs hebben. Als werkgroep pacht plaatsen we daarom ook kanttekeningen bij de pachtinschrijvingen. Ondanks dat er vaak criteria aan bijvoorbeeld bodemgebruik worden gesteld, krijgt de bieder met de hoogste prijs de grond. In die gevallen gaat het altijd ten koste van de kwaliteit. Een oplossing kan liggen in het hanteren van een vaste prijs per ha waarbij de bidders vervolgens concurreren op bepalingen die de grondkwaliteit waarborgen.”

GROENE BELEGGING

De mogelijkheid voor het opnemen van ‘groene’ elementen in pachtovereenkomsten, kan de basis leggen om verpachte grond als

een groene belegging aan te merken. Bram: “Deze groene belegging kan de problematiek oplossen van de verpachter die volgens box 3 wordt belast. Daarmee kan de groep particuliere beleggers als verpachter worden behouden. Met name het rendement voor de reguliere pacht is te laag. Doordat je meer vermogensbelasting betaalt dan je aan pachtrevenue genereert, is er in een aantal gebieden sprake van een negatief direct rendement. Maar als de verpachter grond als een groene belegging kan aanmerken en dit wordt door vastgesteld beleid ondersteund, dan is dit een prikkel om juist in groene pacht te investeren. In het verlengde hiervan ziet de werkgroep kansen om het instrument pacht

te benutten als manier om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te beperken.”

KORTE VERPACHTING OPSTALLEN

De praktijk vraagt om de mogelijkheid om opstallen voor de korte termijn te kunnen verpachten. Nu wordt alles als hoevepacht en dus reguliere pacht aangemerkt. Er zijn talloze voorbeelden dat voor opstallen ook andere regels mogelijk moeten worden gemaakt, zoals bij herontwikkeling van een gebied, ziekte van een ondernemer. Bram: “De huidige regelgeving leidt nu tot leegstand, verpaupering, gekunstelde constructies etc. en dit moet nu een keer worden geregeld.” ■

Pachters aan het woord:

Marnix Verbrugge: Het voelt als grond van jezelf



MARNIX VERBRUGGE (43) HEEFT SAMEN MET ZIJN MAN KRIS EEN AKKERBOUWBEDRIJF IN ZEEUWS-VLAANDEREN, IN WALSOORDEN. MARNIX HEEFT HET BEDRIJF DESTIJD OVERGENOMEN VAN ZIJN VADER EN MOEDER: “MIJN VADER IS OP ZIJN 75E NOG STEEDS BIJ HET BEDRIJF BETROKKEN.”

WAT IS HET BOUWPLAN EN ZIJN ER NEVENACTIVITEITEN?

“Aardappelen en uien zijn bij ons de hoofdzaak. Daarnaast hebben we suikerbieten, tarwe, wortelen en bruine bonen. De wortelen vormen een moeilijke teelt vanwege steeds hogere kosten en een laagblijvende prijs. We blijven kritisch kijken naar ons bouwplan; gelukkig is onze grond geschikt voor veel gewassen. Naast onze hoofdzaak zijn we een deel van schuur aan het verbouwen tot keramiek-atelier en cursusruimte: Kris doet aan pottenbakken. Hij maakt onder andere serviezen op bestelling en geeft workshops keramiek aan groepen en individuen. Als het werk het toelaat, willen we die werkplaats dit jaar nog openen. Het boeren blijft wel onze passie.”

WAT VOOR ROL SPEELT PACHT IN JULLIE BEDRIJF?

“Ons bedrijf draait voor 70 procent op pacht, waarvan de basis reguliere pacht is. We hebben ook een deel in eigendom. In totaal is het bedrijf zo’n 80 ha groot. Destijds kon ik de reguliere pacht via indeplaatsstelling overnemen van mijn vader en hoefde ik maar een klein deel van het grondareaal te kopen. Pacht geeft zekerheid,

vooral reguliere pacht. Het voelt als grond van jezelf. Het moet voor de verpachter ook rust geven, een vaste pachter.”

WELKE VERPACHTER HEBBEN JULLIE?

“We pachten onze grond van het Rijksvastgoedbedrijf en tot een paar jaar geleden was het contact goed. Sindsdien hebben we geen vaste contactpersoon meer met wie we kunnen sparren. Als we een vraag hebben, moet dat via een formulier op een website. Als je belt, heb je geen idee naar wie je moet vragen en je krijgt ook niet gemakkelijk iemand aan de telefoon. We hopen dat deze situatie verbetert.”

WAT VOOR KANSEN ERVAREN JULLIE MET PACHT?

“Vooral reguliere pacht geeft ons de mogelijkheid om langdurige afspraken te maken en grond langdurig te beheren. Het is in Zeeuws-Vlaanderen heel moeilijk om aan uitbreidingsgrond te komen. Een projectontwikkelaar heeft in Perkpolder veel grond in beheer, dat gebruikt zou worden voor een groot project, maar dat nooit van de grond is gekomen. Het plan was om deze grond vol te storten met vervuilde,

industriële grond. We hebben ons daar met een aantal omwonenden tegen verzet via de Stichting Schone polder en gelukkig is de politiek tot inzicht gekomen. We hebben de stort helaas niet volledig tegen kunnen houden.”

WELKE KNELPUNTEN ZIJN ER MET PACHT?

“Geliberaliseerde pacht geeft veel onzekerheid. Je weet nooit of je de grond kunt blijven gebruiken. Als je de maximale looptijd van zes jaar hebt, dan wil je graag in het 3e of 4e jaar weten of je de grond na die zes jaar ook mag pachten. Die zekerheid krijg je meestal niet. Vaak mergelt de grond uit, omdat hij niet onderhouden wordt. Belgische ontwikkelaars en havenbaronnen zijn belangrijke spelers als het om grond in Zeeuws-Vlaanderen gaat.”

WAT MOET ER VOLGENS JOU VERANDEREN IN HET PACHTDOSSIER?

“Belangrijk is dat reguliere pacht behouden blijft en dat er interessante nieuwe pachtvormen bijkomen, die gebruik van bijvoorbeeld 25 jaar mogelijk maken, zoals loopbaanpacht. Het geeft de pachter zekerheid. Als je goede voorwaarden opneemt, geeft het ook de verpachter zekerheid dat zijn grond goed beheerd wordt. Ik wil af van vluchtige pacht, zoals de geliberaliseerde, die vooral nadelen heeft, en zeker niet alleen voor pachters. Grond zou niet in pacht moeten worden uitgegeven via inschrijving, want dat zet veel boeren buitenspel.”

WAT VIND JE VAN DE BLHB EN WAT ZOU BETER KUNNEN?

“Ik vind de BLHB een actieve club, die het pacht-dossier kritisch volgt, maar ook ideeën geeft voor oplossingen. De BLHB zou haar activiteiten misschien nog beter aan boeren kunnen uitleggen, want niet iedereen ziet wat er achter de schermen gebeurt. Dat kan bijvoorbeeld door interessante bijeenkomsten te organiseren. De BLHB moet boeren goed bij haar activiteiten betrekken. De onzekerheid in de landbouw is groot. Ik ben heel benieuwd hoe het gaat lopen, ook op het gebied van stikstof.” ■



BLHB brengt nieuwe pachtvisie uit

**TEGELIJK MET ZIJN 100-JARIG
BESTAAN BRENGT DE BLHB ZIJN
NIEUWE VISIE OP PACTH UIT:
'MEEBEWEGEN MET VERANDERING'.**

Er is om meerdere redenen dringend nieuwe wetgeving nodig op het gebied van pacht. Zo zijn de doelen van de wetswijziging uit 2007 niet gehaald. Ook is met die wetswijziging de korte pachtvorm geliberaliseerde pacht geïntroduceerd. Deze pachtvorm heeft schadelijke gevolgen voor de toestand van de bodem, het milieu en de biodiversiteit en levert bovendien geen bijdrage aan de agrarische bedrijfscontinuïteit. Ook moet nieuwe pachtwetgeving gezien worden in het licht van de grote transitie waar de landbouw in Europa en in Nederland nu voor staat: er zijn zorgen over klimaat, biodiversiteit en duurzaamheid van de huidige landbouw. Iedereen is het erover eens dat de landbouw meer in balans moet komen met de natuur.

Lange tijd heeft de overheid te weinig gedaan om nieuwe pachtwetgeving tot stand te brengen. De BLHB wil met zijn nieuwe pachtvisie een impuls geven aan het nadenken over pacht. Dit artikel is een samenvatting. U vindt 'Meebewegen met verandering' op de website, www.blhb.nl.

DE ROL VAN PACTH

Pacht speelt een belangrijke rol bij de financiering van de landbouw, vaak ook bij bedrijfsopvolging. Ook is pacht belangrijk voor de vraag naar 'verse grond' bij steeds intensievere bouwplan-

nen. Toch neemt het areaal langdurige pacht af. Omdat grondgebonden landbouw veel kapitaal vergt, moeilijk financieerbaar is en daarnaast een laag rendement heeft, is het voor jonge boeren vrijwel onmogelijk om een bedrijf te starten. Er zijn dan ook steeds minder jonge boeren om vertrekkende boeren op te volgen. Pacht kan hiervoor een oplossing zijn, met name langdurige pacht. Het is wel nodig dat elementen als pachtprijs en looptijd de continuïteit van de onderneming kunnen waarborgen.

DE PRIJS VAN LANDBOUWGROND EN PACTH

Geen enkel land in de EU heeft zulke hoge grondprijzen als Nederland, terwijl rendementen op het boerenbedrijf laag zijn. Ook wordt landbouwgrond steeds vaker gebruikt voor stadsuitbreiding, nieuwe infrastructuur of nieuwe natuur. Het speculeren op functieverandering bepaalt in feite de prijs van grond. Het verbinden van de pachtprijs aan de vrije waarde van de landbouwgrond is dan ook merkwaardig. Die vrije waarde is immers vooral verwachtingswaarde en heeft geen enkele relatie meer met de waarde als productiemiddel, zeker nu de intensivering en schaalvergroting een eind hebben bereikt. Door de sterk stijgende vrije waarde van agrarische grond dient de huidige bovengrens van 2% in het Pachtprizenbesluit naar 1% te worden bijgesteld.

De huidige systematiek van Pachtnormen werkt op zich goed. Wel kun je je afvragen of het uitgangspunt van het pachtnormstelsel om aan de boer een inkomen van maximaal modaal toe te

kennen nog wel van deze tijd is.

Daarnaast zou er bij het vaststellen van de pachtssom rekening gehouden moeten worden met waardeverhogende en -verlagende factoren, zoals grondsoort, toegankelijkheid, beschikbaarheid van zoet water, eisen vanuit het GLB, kaderrichtlijn water en het 7de actieprogramma Nitraatrichtlijn.

UITGANGSPUNTEN

De reguliere pacht geeft veel rechtsbescherming aan de pachter, dat is begrijpelijk vanuit de historische context. Na de Tweede Wereldoorlog had voedselvoorziening prioriteit en door inwerking-treding van de Pachtwet in 1959 is de landbouwstructuur en de productie aanzienlijk verbeterd. In 2007 werd de kortdurende pacht (geliberaliseerde pacht) geïntroduceerd. Deze pacht kent weinig regels en dat heeft tot veel kortetermijndenken en verkwesting geleid. Dat ging onder meer ten koste van de bedrijfscontinuïteit van pachtbedrijven en ten van de bodem. Het is goed te bedenken dat op dat moment 52% van de landbouwgrond werd verpacht en dit zal in de toekomst eerder toenemen. Goede pachtwetgeving is dan ook noodzakelijk.

UITGANGSPUNTEN BIJ HET DENKEN OVER PACTHVORMEN ZIJN ONDER MEER:

- Wetgeving op het gebied van pacht kan niet zonder andere dossiers op het gebied van landbouw (landbouwtransitie, duurzaamheid, natuurinclusiviteit), daarom is samenhangend beleid nodig. Denk bijvoorbeeld aan extensivering

van de productie, dat tot gevolg kan hebben dat delen van het gepachte niet meer onder de definitie van landbouw van de huidige Pachtwet vallen. Twee voorbeelden: de teeltvrije stroken en een zodanige extensivering in het kader van de eco-regelingen dat het de vraag is of het landgebruik nog een bedrijfsmatige vorm van enige bodemcultuur is.

- De wet dient de zwakkere in het maatschappelijk verkeer te beschermen. Concreet betekent dit dat de pachtafhankelijke bedrijven, zoals hoevepachters, bijzondere aandacht en bescherming verdienen. Uit onderzoeken blijkt dat de bedrijfsontwikkeling van deze groep achterblijft.
- De overheid grijpt sterk in op de bedrijfsvoeringen en ondernemersvrijheid; denk maar aan de kaderrichtlijn water, het nitraatbeleid, het stikstofemissiebeleid, de EU Green Deal en andere maatregelen in het kader van klimaat en milieubeleid. Daarom kan de totstandkoming van de pachtprizen niet aan marktbevingen worden overgelaten. Dit houdt in dat de pachtmarkt volledig gereguleerd moet worden.
- Pachtvormen dienen samenhang te hebben.
- Wettelijke eisen kunnen niet alleen aan verpachte landbouwgronden gesteld worden. Extra eisen van verpachters worden voortaan gekwalificeerd als buitensporige bedingen.
- Bestaande pachtcontracten blijven in stand.

(NIEUWE) PACTVORMEN

- De reguliere pacht blijft het fundament van een vernieuwd pachtstelsel. Opnieuw zal het uitgangspunt voor de pachtprijs het opbrengend vermogen van de grond zijn.
- Teeltpacht kan voor hoogrenderende gewassen worden aangegaan onder een vrije prijs voor maximaal twee jaar.
- Er is geen plaats meer voor geliberaliseerde pacht. Korte pacht zal ten minste voor een periode van zes jaar worden afgesloten met de mogelijkheid tot een verlenging met ten minste zes jaar. De prijs is niet vrij, maar zal een percentage van de vastgestelde pachtnorm bedragen.
- Loopbaanpacht heeft een vaste looptijd die aansluit bij de loopbaan van de pachter. De overeenkomst wordt aangegaan voor ten minste 25 jaar en eindigt niet vóór de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter. Er is geen continuatierecht en een beperkt recht op 'indeplaatsstelling'. De regels voor loopbaanpacht sluiten zoveel mogelijk aan op die voor reguliere pacht. De aanvangsprijs wordt zo vastgesteld dat de markt loopbaanpacht als een aantrekkelijke vorm van pacht zal beleven.

Maar de aanvangsprijs zal meebewegen met de pachtnormverhogingen en –verlagingen.

- Landschapspacht is voor gronden die geen landbouwgrond zijn en ook geen natuur. De verpachter (en overheid) mag op deze gronden eisen stellen aan het gebruik. De pachtprijs van deze gronden zal een percentage zijn van de geldende pachtnorm.
- Natuurpacht is voor gronden met de bestemming natuur en de looptijd is maximaal 12 jaar.
- Erfpacht zal moeten passen in het totale pachtstelsel. De inkoop van de erfpacht in combinatie met de vaak hoge en geïndexeerde erfpachtcanon dwingt tot intensief gebruik van de grond. Dit past niet bij de beleidsdoelen die in het kader van de landbouwtransitie worden gesteld en die juist moeten leiden tot extensivering. Erfpacht moet daarom gereguleerd worden, dus passen onder de systematiek van de pachtnormen en prijsmaximering.

JONGE BOEREN

Een nieuwe pachtwet zou het toetreden van jonge boeren gemakkelijker moeten maken. De overheid kan daarnaast een grondbank instellen om gronden uit te geven in langdurige pacht aan jonge boeren en maatregelen nemen om jonge boeren voor te trekken.

PACT EN PRODUCTIERECHTEN

Bij de introductie van productie- en milieurechten heeft de wetgever verzaakt om aan te geven wie het eigendom heeft van dergelijke rechten. In een nieuwe wet zou verankerd moeten worden dat het eigendom van deze rechten berust bij degene wiens handelen of nalaten bepalend zijn geweest voor de toekenning van die rechten. In pachtsituaties zullen deze rechten dus toekomen aan de pachter.

PACT EN DUURZAAMHEID

Om duurzame landbouw tot stand te brengen zou de overheid generiek beleid moeten voeren. Investerings in duurzaamheid zouden voor pachters gemakkelijker gemaakt moeten worden. Nu zijn pachters hiervoor afhankelijk van toestemming van de verpachter. Duurzame landbouw gaat gepaard met grondgebondenheid, lagere veebezetting, kringlopen, natuurinclusiviteit, etc. Daardoor ontstaat een lagere verdien capaciteit en dat zal mogelijk binnen de EU tot meer regulering kunnen leiden. De hoogte

van de pachtprijs wordt aangepast op de kosten voor duurzaamheid.

PACT EN MULTIFUNCTIONELE LANDBOUW

Multifunctionele landbouw is de term voor nevenactiviteiten op een landbouwbedrijf, zoals kinderopvang, minicamping of boerderijwinkel. In een nieuwe pachtwet zouden op dit punt eigendomsbedrijven en pachtbedrijven gelijkgesteld moeten worden. Nu is toestemming van de verpachter nodig. Ook dient waardevermeerdering als gevolg van de nevenactiviteiten onder het melioratierecht te vallen.

PACT EN STRUCTUURVERBETERING

Vrijkomende gronden van het Rijksvastgoedbedrijf worden aangewend voor structuurverbetering van bijvoorbeeld omliggende bedrijven of jonge boeren. Grond verpachten bij inschrijving moet eindigen.

PACT EN BEDRIJFSMATIGHEID

Om de professionalisering van de landbouw te bevorderen is het nodig om eisen te stellen aan een bedrijfsmatige exploitatie op het gebied van omvang, omzet en investeringsniveau. De regels hiervoor zou de wetgever kunnen opnemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

GRONDKAMERS

Er is een onbalans in de samenstelling van leden van de grondkamers. Die kan worden opgeheven door aan verpachterszijde ook alleen maar praktiserende verpachters toe te laten. Voor een transparantere en meer eenduidige waardering van agrarische bedrijfsgebouwen door grondkamers zou het dwingend voorschrijven van een beoordelingssystematiek nuttig kunnen zijn.

FISCALITEITEN

Alle groepen verpachters dienen fiscaal gelijk behandeld te worden. Nu hoeven institutionele beleggers, verzekeraars en dergelijke geen vermogensrendementsheffing te betalen en particuliere verpachters wel.

TOT SLOT

Landbouw beweegt mee met verandering. De toekomst is grondgebonden en pacht heeft een plaats in die verandering. De BLHB levert met deze visie een bijdrage aan het nadenken over pacht en tevens een voorzet in een debat met meerdere spelers. ■





Inhoudelijke kennis ontbreekt

JOS VAN MAANEN WAS IN DE PERIODE 2005 – 2012 VOORZITTER VAN DE BLHB. EEN DYNAMISCHE PERIODE WAARIN VEEL ONDERDELEN VAN HET PACHTDOSSIER WERDEN AFGEROND EN DE BLHB BEZIG WAS MET ZIJN BESTUURLIJKE OPBOUW. JOS HEKELT HET TOENEMENDE GEBREK AAN INHOUDELIJKE KENNIS OVER PACTH BIJ DE MINISTERIES EN DE POLITICI.

LANGE STAAT VAN DIENST

Jos memoreert de periode dat er nog ledenwerkers actief waren. Op deze wijze werd de familie Van Maanen lid van de BLHB. Na verloop van tijd werd Jos bestuurslid van district Midden-Nederland en vervolgens ledenraadslid. Jos vond als jongeling de BLHB stoffig en hij heeft dit ook gezegd. Hij viel daarmee op en in 2005 trad Jos op de leeftijd van 30 jaar aan als interim-voorzitter. De verschillende bestuursstijlen noodzaakten een hervorming. In 2006 is Jos benoemd tot voorzitter en de BLHB is gedurende zijn voorzitterschap bestuurlijk gegroeid en versterkt.

Jos: "Iedere tijd heeft zijn eigen koning: ik was een man van het compromis, nodig in die tijd. Daarna was meer radicaliteit nodig. In de roerige tijd van de BLHB en de vele heikele pacht dossiers heeft dit tot enkele resultaten en successen geleid." Overigens benadrukt Jos dat hij het samen met anderen heeft gedaan. Na 2012 bleef Jos tot halverwege 2015 als redacteur en leden- en bestuursadviseur voor de BLHB actief: "Als ledenadviseur heb ik altijd de insteek gekozen om samen met de pachter en de verpachter een geschil op te lossen; een mooie tijd behalve als er een hoogoplopend conflict tussen verpachter en pachter speelde."

VELE DOSSIERS

Tijdens zijn periode als voorzitter werden de Pachtregel en het Pachtprizenbesluit in 2007 operationeel. In de aanloop daarvan heeft Jos flink wat bijdragen geleverd. Hij had zitting in diverse commissies en werkgroepen en gaf inhoud aan de lobby naar de ministeries en politiek: "De inhoudelijke discussie over de Pachtregel die in 2007 van kracht werd, had deels al plaatsgevonden. Maar er moesten nog wel wat puntjes op de i worden gezet. In 2006 was ik lid van de Commissie Pachtnormen die de

huidige Pachtprizensystematiek heeft ontworpen. Over dit proces heb ik gemengde gevoelens. Ik heb in de commissie vaak kritiek geuit over de beperkte hoeveelheid aan onderliggende data die ten grondslag lagen aan de berekeningen." Het probleem was echter dat de commissie erg afhankelijk was van het toenmalige LEI. Nadat de commissie haar werkzaamheden had afgerond, bleek al vrij snel dat nieuwe data tot onverwachte en onvoorspelbare uitkomsten leidden. Dit was nog voordat in 2007 het Pachtprizenbesluit operationeel werd. Jos: "Achteraf bleken de geleverde cijfers niet altijd betrouwbaar of moesten anders worden geïnterpreteerd. Een voorbeeld was dat niet-grondgerelateerde opbrengsten voor de berekening van de regionorm waren meegenomen; de commissie was daarvan niet op de hoogte."

Niet voor niets was Jos een van de initiatiefnemers voor het instellen van de Commissie Pachtnormen II. Onder het mom van het finetunen werd het Pachtprizenbesluit bijgesteld. De wijzigingen waren vaak compromissen. Nog steeds blijft het Pachtprizenbesluit voor Jos een heikel punt: "De (on-)mogelijkheden die de rechtsgang voor pachters biedt, zijn me een doorn in het oog. Pachters hebben met dit wettelijke kader geen mogelijkheid om de pachtprijs af te stemmen op bedrijfsspecifieke omstandigheden zoals een afwijkende grondsoort of landgoedbeperkingen. Het blijft lastig om tot een eerlijke en billijke pachtprijs voor de pachter te komen." Bij de opzet van een nieuwe systematiek voor de pachtprijs van de gebouwen heeft Jos een beperkte rol gespeeld. Ondanks zijn kritiek op de totstandkoming van deze systematiek constateert Jos dat een groot deel van deze wijzigingen wel tot een rechtvaardiger systeem heeft geleid: "De toepassing heeft voor de pachter tot veel voordelen geleid en dit systeem is in de praktijk

beter toepasbaar. Er zijn nu objectieve criteria voor de totstandkoming van de pachtprijs."

GEMISTE KANSEN

In tegenstelling tot veel anderen vindt Jos dat het rapport 'Ruimte voor pacht' - uitgebracht in 2000 door de commissie Leemhuis - te snel in de prullenbak is verdwenen: "Natuurlijk was de opstelling veel te liberaal, maar er werden nieuwe pachtvormen voorgesteld die als basis voor nieuwe pachtwetgeving hadden kunnen dienen. Bedrijfspacht en generatiepacht zijn daarvan voorbeelden. De generatiepacht is goed vergelijkbaar met loopbaanpacht, een pachtvorm die tijdens het Spelderholtoverleg is ontwikkeld. Feitelijk is die in doel en gedaante al door de commissie Leemhuis bedacht. Met deze pachtvormen kon het probleem van de pachtdruk voor de verpachter worden opgelost. De waardevermindering van de grond bij het afsluiten van een reguliere pachtovereenkomst - de pachtdruk - is voor verpachters een obstakel."

Jos maakt zich zorgen over de ontwikkeling van het pacht dossier: "Dat het proces van de herziening van het pachtstelsel al acht jaar duurt zegt al genoeg. Ik wijt dit deels aan het gebrek aan inhoudelijke kennis bij de ministeries en de politici. In de afgelopen jaren is kennis over pacht in het Haagse verder verslechterd. Overigens geldt dit niet alleen voor pacht, maar voor vrijwel elke zaak. Door het gebrek aan kennis worden discussies niet meer goed gevoerd, ontbreekt ideologie en zijn wetten en regels voor de praktijk niet toereikend en kwalitatief minder. Ook bij verpachters neemt de kennis af en wordt de afstand tussen verpachter en pachter vooral door vererving groter. De verpachter staat meer van de praktijk af. Daarnaast is financiering van pachtbedrijven door banken altijd beboet door extra opslag, doordat er minder zekerheden zijn.

Het Waarborgfonds was ooit een goede oplossing, maar nu hebben pachters minder financieringsmogelijkheden en meer kosten.”

Jos zou graag een oplossing zien voor het probleem dat hoevepachters altijd in het nadeel zijn: “In de bedrijfsontwikkeling heb je als pachter ook altijd de verpachter nodig en dat is vaak een extra obstakel. Hoevepacht zit met de vingers tussen de deur.”

Een discussie over de pachtprijs blijft zolang de pacht wordt betaald uit vrijwel niet gestegen landbouwopbrengsten, terwijl de pacht nu op basis van rendementseisen tot stand komt.

LEDEN CENTRAAL

Voor Jos is het van groot belang dat de belangenbehartiging aansluit bij de ideeën en wensen van de leden: “Ik was me er altijd bewust van dat mijn inbreng gevolgen had voor een lid. Op de terugweg van een overleg stelde ik me altijd de vraag wat een besluit betekende voor een lid.

Voor een ledenorganisatie als de BLHB is het van belang het contact met de leden te blijven houden. Ook de ledenraad vervult daarin een belangrijke rol.”

“De BLHB vertegenwoordigt het belang van bijna de helft van de Nederlandse cultuurgrond: zijn nut is daarmee overtuigend. Ik zie geen andere organisatie die deze taak vervult.

Laagdrempeligheid is voor onze vereniging van groot belang en deze kracht moeten we behouden. De leden moeten de bestuurders snel en eenvoudig kunnen benaderen en de BLHB moet haar advisering en de dienstverlening naar de leden handhaven.”

Jos ziet nog altijd mogelijkheden voor leden-groei: “De BLHB is nog onvoldoende zichtbaar en kan voor jonge agrarische ondernemers veel betekenen. Ik draag de Bond nog altijd een warm hart toe en ik blijf de Bond met plezier en inte-

resse volgen, ondanks dat mijn werkzaamheden meer buiten de agrarische sector liggen.”

Jos heeft altijd met veel plezier De Landpachter samengesteld. Hij vraagt zich wel af deze vorm moet worden gehandhaafd. Hij pleit ervoor het accent naar nieuwsbrieven en sociale media te verleggen: “Veel leden willen geen (lange) artikelen meer lezen, maar wensen korte en digitale nieuwsvoorziening. Je zou een goede mengvorm tussen deze nieuwsmiddelen moeten kiezen.”

Jos is nu 47 jaar en werkt als teamleider voor complexe zaken voor het samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebeoordeling. Dit is een gemeenschappelijke regeling voor de lokale belastingen van het waterschap Hollandse Delta en 13 gemeenten. Daarnaast is hij inmiddels acht jaar voorzitter van het Collectief Rivierenland dat zich inzet voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer. ■

Pachters aan het woord:

Gustaaf Hoogland: Het voelt alsof we onze eigen grond beheren



SAMEN MET ZIJN BROER JAN JAAP HEEFT GUSTAAF HOOGLAND (54 JAAR) EEN BEDRIJF MET AGRARISCH LOONWERK, GRONDVERZET EN BLOEMBOLLENTEELT IN BURGERSLOOTBRUG, DAT LIGT TUSSEN PETTEN EN CALLANTSOOG. DE PARTNERS VAN BEIDE BROERS DOEN ADMINISTRATIEF WERK VOOR HET BEDRIJF. DE BROERS HEBBEN ELK VIER KINDEREN EN BEIDE HEBBEN EEN ZONNEN DIE INTERESSE HEEFT IN HET BEDRIJF.

WAT IS DE OORSPRONG VAN JULLIE BEDRIJF?

Gustaaf: “Mijn vader is destijds als pachter van 45 ha gestart. Hij heeft het land verbeterd tot het mooie zandland dat het nu is. De verpachster heeft na haar overlijden de grond nagelaten aan het Noord-Hollands Landschap. We hebben goede contacten met deze verpachter.”

WAT VOOR WERK DOET JULLIE BEDRIJF?

Gustaaf is binnen het bedrijf de man van de (contract)teelt en Jan Jaap runt het loonbedrijf.

Gustaaf: “De teelt bestaat uit 60 ha eerstejaars plantuien, 60 ha bloembollen op contract, 15 ha waspeen en 30 ha calla's. Die laatste teelt voeren we samen met een collega uit voor een grote opdrachtgever. We hebben 15 mensen in vaste dienst voor de werkzaamheden en we hebben een groot machinepark. Nu onze vaste onderhoudsman voor de machines een jaar in Canada zit, onderhoudt Jan Jaap de machines. Onze planner – Jur – stuurt de mensen aan en haalt samen met Jan Jaap de opdrachten

binnen voor het loonwerk. Door het in dienst nemen van Jur hebben Jan Jaap en ik meer ruimte gekregen. We hebben regelmatig werkoverleg met een klein koppeltje inclusief onze zoon.”

WAT VOOR ROL SPEELT PACTH?

“We hebben 140 ha land, allemaal in pacht; 45 ha is reguliere pacht en dat vormt een belangrijke basis voor ons, 15 ha is geliberaliseerde pacht en de rest teeltpacht. De plantuien is een specialiteit van ons geworden, de teelt is van april tot en met augustus. Voor de irissen, tulpen, narcissen en hyacinten krijgen we plantgoed van de opdrachtgever en wij verzorgen de hele teelt, tot en met het rooien. Wij hoeven de bollen niet zelf op te slaan. Pacht is een goede basis onder ons bedrijf. Het voelt alsof we onze eigen grond beheren. Wat we eraan verbeteren komt naar ons toe. Vooral reguliere pacht moet behouden blijven, juist ook om de jeugd kansen te bieden. Kortstondige pacht is funest voor grond, want het onderhoud kan erbij inschieten.”

WAT VIND JE VAN DE BLHB?

“Ik vind het een prima organisatie. We zijn al jaren lid en ik ben voorzitter van het district West-Holland. Ik vind het interessant dat ik me daardoor wat beter in de pachtzaken kan verdiepen. Je krijgt meer mee van alles wat er achter de schermen gebeurt. Het zou mooi zijn als we wat meer mensen in het (districts) bestuur krijgen. Ik pleit ook voor een naamsverandering!” ■

Agrarische advocatuur niet altijd sexy; wel uitdagend!

BENNO NIJMAN (65 JAAR) IS ADVOCaat EN IS VERBONDEN AAN A&S ADVOCATEN. DE OORSPRONG VAN DIT KANTOOR LIGT BIJ DE CHRISTELIJKE BOEREN- EN TUINDERSBOND (CBTB). IN 1990 ONTSTOND BEHOEFTE AAN JURIDISCHE ADVISERING VAN CBTB-LEDEN; DAAROM WERD A&S PARTNERS EEN ONDERDEEL VAN DEZE LAND- EN TUINBOUWORGANISATIE DIE IN 1995 IN LTO IS OPGEGAAN.



Benno begon zijn werkzame leven in 1975 bij de politie. Daarnaast studeerde hij Nederlands Recht en haalde in 1989 zijn bul in het bestuursrecht. In datzelfde jaar trad hij bij rechtsbijstandsverzekeraar ARAG in dienst en werd al vrij snel belast met een agrarische portefeuille. Benno is geboren en getogen op een boerderij in de Achterhoek. Zijn afkomst en affiniteit met de agrarische sector en zijn opleiding heeft hij in het agrarisch recht met elkaar verbonden. De CBTB merkte zijn werk bij de ARAG op en vroeg hem om de juridische dienst van de CBTB te versterken. Na de verzelfstandiging van deze dienst in 1997 kon ook het predicaat advocatuur worden toegevoegd en werd de naam gewijzigd in A&S advocaten. In datzelfde jaar werd Benno beëdigd als advocaat. Sinds 2004 is hij een van de vennoten. Het spreekt voor zich dat agrarisch recht een prominente positie heeft op dit advocatenkantoor.

PACHT

Het accent van Benno's werk ligt dus in het agrarisch recht, maar daarbinnen ligt het accent op het pachtrecht. Zijn naam staat bij vele uitspraken in pachtdossiers. Hij is inmiddels een autoriteit op pachtgebied en staat bekend als rustig, bedachtzaam en juridisch-technisch onderlegd. Geen forse uitspraken dus van Benno, maar realiteit en een analytische benadering

kenmerken hem. Benno becommentarieert regelmatig arresten in pachtzaken voor het Tijdschrift Agrarisch Recht.

Met meer dan 32 jaar ervaring op pachtgebied vindt Benno het arrest in 2019 over de fosfaatrechten één van de meest opvallende, ook omdat hij zelf als advocaat namens de pachter bij deze procedure was betrokken. Diplomatiek stelt Benno dat hij niet had verwacht dat het pachthof op basis van het redelijk- en billijk-beginsel zou uitkomen bij de verdeling van fosfaatrechten zoals die in de uitspraak is opgenomen. Tegen de uitspraak uit 2019 is geen beroep in cassatie ingesteld. Inmiddels is onlangs in een andere zaak over fosfaatrechten beroep in cassatie ingesteld, onder andere tegen de verdeling van de fosfaatrechten overeenkomstig het arrest uit 2019. Dit betekent dat de uitspraak wordt getoetst en dit voor de toekomst nog tot bijstellingen zou kunnen leiden.

Benno stelt trouwens dat hij ook de uitspraken over het melk- en suikerquotum altijd opmerkelijk heeft gevonden. In al die zaken moesten de rechters zich zien te redden met de redelijkheid en billijkheid, omdat de wetgever geen regels stelde. Er ligt overigens geen link tussen deze uitspraken en die over de fosfaatrechten., dus mocht het arrest over de fosfaatrechten ooit

worden bijgesteld, dan zal dit niet met terugwerkende kracht tot andere opvattingen leiden over de verdeling van de voormalige quota voor melk en suiker.

KANSEN LANDINRICHTING

Ook landinrichting is een specialisatie van Benno. In de negentiger jaren waren ruilverkavelingen en herinrichtingen in het buitengebied een veel voorkomend verschijnsel. Vooral in afronding van deze projecten deden agrariërs veelvuldig een beroep op hem. In 2005 is de Landinrichtingswet opgevolgd door de Wet inrichting landelijk gebied (WILG) opgevolgd en waren ruilverkavelingen niet meer aan de orde. Dit is dus nog maar een beperkt onderdeel van zijn werkzaamheden. Benno zegt dit met enige weemoed omdat het herinrichten van een buitengebied, het proces daarvan en de gevolgen voor de grondeigenaar en – gebruiker vaak mooie resultaten en interessante procedures heeft. Daarbij vindt hij de verbinding tussen het privaot- en bestuursrecht in landinrichtingszaken complex en uitdagend en daardoor interessant.

Hij ziet trouwens nieuwe kansen voor het herleven van de 'oude' landinrichtingswet door de recente ontwikkelingen: de inmiddels verguisde Kamerbrief van minister Van der Wal waarin zij de startnotitie Nationaal Programma Landelijk Gebied met de fel bediscussieerde kaart aanbod. In dit beleidsvoornemen staat integrale gebiedsgerichte aanpak centraal.

Het benoemen van dit punt ligt nu gevoelig. Benno: "De herinzet van dit instrument Landinrichting kan misschien voordelen bieden voor de agrarische sector, omdat dit rechtsbescherming voor de agrariër biedt en mogelijkheden geeft voor maatregelen en instrumenten die de individuele agrariër ten goede kunnen komen. De oude landinrichtingswet had als doel het (her)inrichten van een landelijk gebied. Deze wet voorzorg in maatregelen en instrumenten om de doelen van het Ruimtelijke Ordeningsbeleid te realiseren voor de agrarische sector, natuur en landschap, infrastructuur en recreatie in het betreffende gebied. Een dergelijke regeling zou je dan toch ook voor de ammoniakproblematiek kunnen inzetten?"

WIJZINGEN EN AFBOW

In de afgelopen 32 jaar is de agrarische sector gewijzigd en ook zijn inbreng voor de juridische bijstand: "Ondernemers zijn beter opgeleid en zijn mondiger en vaardiger geworden. Nu beschikken veel agrariërs over een goed netwerk of organiseren zij een netwerk voor hun probleem. Voordat zij zich tot mij wenden, hebben ze zich al goed georiënteerd en komen specifiek voor de juridische bijstand in de procedures. Voorheen was er meer voorwerk met de pachter nodig."

Ook de vraagstukken voor juridische bijstand zijn gewijzigd: "Een voorbeeld daarvan is dat in de negentiger jaren de verpachter de pachter aansprak voor het niet schonen van de sloten. Iets wat ik nu niet meer tegenkom. Dit komt volgens mij doordat de belangen veel groter zijn geworden door schaalvergroting, versterking van het ondernemerschap en de gewijzigde bedrijfsvoering." Mogelijk als gevolg van het voorgaande en de afname van het aantal agrarische ondernemers, is het aantal verzoeken voor juridische bijstand verminderd. Er zijn in Nederland minder advocaten met het hoofdrechtsgebied agrarisch recht.

Een concreet gevolg daarvan is dat de groep gespecialiseerde pachtadvocaten in Nederland sterk is verminderd en vergrijsd: "Je komt steeds

dezelfde mensen tegen. Ik zal nog een beperkt aantal jaren actief zijn en daarop vooruitlopend hebben wij als kantoor voor mijn taakvelden lang naar een nieuwe opvolger moeten zoeken. Dit is inmiddels gelukt. De agrarische advocatuur is waarschijnlijk niet sexy, maar uitdagingen zijn er genoeg. Misschien zijn er door het afnemende aantal agrariërs minder kinderen van boeren die rechten hebben gestudeerd en vanuit deze afkomst een link met de agrarische sector willen behouden."

WET EN UITSPRAKEN

Benno vindt niet dat hij standpunten en meningen over allerlei zaken moet verkondigen. Mensen komen voor juridische bijstand en wensen objectieve analyses. Het advies en de begeleiding moet dan ook zuiver juridisch ingestoken zijn. Naast zijn rechtsgevoel legt dit de basis voor zijn integriteit en degelijkheid: "De mensen verwachten van mij een goede juridische bijstand die technisch-juridisch goed in elkaar steekt."

Op de vraag wat hij van de discussies over de herziening van het pachtstelsel vindt, beperkt Benno zich tot analytische opmerkingen. Allereerst stelt hij dat de Pachtwet een goede wet was waarin bescherming voorop stond. Ook hij constateert de huidige tweeslachtigheid van de pachtregel-

geving. Die hinkt nu op twee gedachten, enerzijds de bescherming van de pachter en anderzijds de nieuwe pachtvormen die de verpachter meer ruimte bieden. "Je moet je afvragen of dat wenselijk is, maar de wetgever is verantwoordelijk voor de inhoud van de wet en de totstandkoming daarvan is de resultante van een politiek proces."

Wel heeft hij bedenkingen over een paar punten. Bijvoorbeeld dat een eigenaar die een gebouw of losse grond die mondeling verhuurd bij een geschil tegen de sanctie oploopt dat het een reguliere overeenkomst wordt, terwijl partijen eerst iets anders overeenkwamen.

Verder vindt hij het onbegrijpelijk dat de omissies in de huidige pachtregelgeving nog steeds niet zijn hersteld. De pachtregel stamt van 2007 en diverse juristen hebben de omissies aan het licht gebracht en pleidooien gehouden om deze technische tekortkomingen te verhelpen. Voorbeelden zijn dat de schadeloosstelling voor de pachter bij pachtbeëindiging en de regeling van de veilige verpachter die niet goed in de wet zijn opgenomen; dit zijn feiten en Benno vindt het onvoorstelbaar dat 15 jaar later de wetgever de pachtregels op een aantal van die punten nog steeds niet heeft aangepast. ■

Pachters aan het woord:

Emma Doeksen: Pacht zit in de familie



SAMEN MET HAAR MAN MARK GEERLIG RUNT EMMA DOEKSEN (46 JAAR) EEN AKKERBOUW- EN EEN LOONWERKBEDRIJF IN FLEVOLAND. EMMA NAM HET PACHTBEDRIJF VAN HAAR OUDERS OVER EN MARK DAT VAN ZIJN OUDERS. BEIDE BEDRIJVEN ZIJN SAMENGEVOEGD IN HUN MAATSCHAP.

AKKERBOUW EN LOONWERK

Emma Doeksen: "We hebben land op twee locaties, Zeewolde en Lelystad. Mijn ouders zijn in 1979 vanaf Terschelling naar Zeewolde gekomen om grond te pachten voor een veehouderij. Mark zijn grootouders zijn destijds vanuit Witteveen (Dr) gestart in Lelystad als pachters van het nieuwe polderland. Het veehouderijbedrijf van mijn ouders hebben we omgezet in akkerbouw. We verbouwen traditionele gewassen als aardappelen, suikerbieten, gele en rode uien, granen en veldbonen. Daarnaast rooit Mark tussen september en kerst 400 ha suikerbieten

als loonwerker. We plannen het zo, dat we de uienoogst dan achter de rug hebben. De aardappelen rooien we tussendoor."

PACHT IN DE NIEUWE POLDER

Het bedrijf van Emma en Mark omvat bijna 100 ha reguliere pacht: "Beide hebben we via indeplaatsstelling de pacht overgenomen van onze ouders. Pacht was voor hen de mogelijkheid om hun bedrijf te verplaatsen en te laten groeien. Doordat zij die stap hebben durven zetten, hebben wij nu de mogelijkheid om hier te boeren. De lastigere financieringsmo-

gelijkheden voor pachtafhankelijke bedrijven ervaar ik als een knelpunt. Door de enorm hoge prijzen van landbouwgrond in Flevoland en de hoge prijzen van huurland is het moeilijk om je areaal te vergroten; en daarnaast wil je ook duurzaam en goed grondbeheer niet uit het oog verliezen. Vermogensopbouw is voor een pachter uitdagend. De pachtprizen zijn de afgelopen twee jaar nog eens sterk gestegen, terwijl die in andere regio's zijn gedaald. Als pachter zou ik de kans willen krijgen om de pachtgrond op een goedkope manier in eigendom te verkrijgen. De kans daarop is natuurlijk heel klein, maar ik blijf hoop houden."

GERUSTSTELLEND GEVOEL

Emma is blij dat er een belangenorganisatie als de BLHB bestaat: "Belangenbehartiging is nooit een gemakkelijke opgave. Ik vind dat de BLHB dat goed doet. De wetenschap dat er een organisatie en bestuur is met veel kennis over actuele dossiers die met pacht te maken hebben, geeft mij een goed gevoel. Ik lees De Landpachter vrijwel altijd, al moet ik er wel even voor gaan zitten. Het voorwoord en de column lees ik als eerste, die scheur ik soms zelfs uit. Het is fijn dat je als pachter goed op de hoogte wordt gehouden van actuele dingen en van casussen. Ik vraag me echt af, waarom zou je als pachter geen lid van de BLHB zijn? Het contributiebedrag kan bijna de drempel niet zijn." ■

Pachters en landheren

OP 1 SEPTEMBER 1922 WERD IN 'HET WAPEN VAN BARRADEEL' IN TZUMMARUM DE BOND VAN LANDPACHTERS OPGERICHT (NU BLHB, BOND VOOR LANDPACHTERS EN EIGENGRONDGEBRUIKERS). DE LEDEN VAN HET EERSTE UUR WAREN GARDENIERS EN KOEMELKERS, KLEINE BOEREN UIT FRIESLAND. PAS LATER Zouden OOK GROTERE BOEREN TOETREDEN EN DE BOND ZOU UITGROEIEN TOT EEN LANDELIJKE ORGANISATIE. DE BOND IJVERDE VOOR EEN BETERE RECHTSPOSITIE VAN PACHTERS, VASTGELEGD IN EEN PACTHWET.

Het tijdstip en de plaats van oprichting waren niet toevallig. Na de Eerste Wereldoorlog kwamen veel pachters klem te zitten tussen dalende inkomsten en hoge en vaste pachtprizen. In Noordwest-Friesland waren veel gardeniers - kleine akkerbouwers - die zich bezighielden met de teelt van aardappelen, kool, uien en wortelen. De grond bestond uit losse percelen die ze voor een korte termijn pachtten. De onderlinge concurrentie was groot en daardoor hadden de prijzen tijdens de oorlog een enorme stijging doorgemaakt. Die hoge pachtprizen stonden tijdens de oorlog in verhouding met de sterk gestegen prijzen die ze voor hun producten kregen. Maar toen zich in 1922 plotseling een scherpe prijsval voordeed kwamen veel boeren in de knel.

PACTHVRAAGSTUK

Vanouds werd in Friesland en Zeeland het meeste land verpacht. In 1948 was in Friesland

69% van het totaal aantal boeren pachter. De grond was meest in handen van vermogende particulieren, maar ook van verzekeringsmaatschappijen, kerkvoogdijen, stichtingen enz. Vanaf 1937 geeft een Pachtwet aan de pachter een rechtspositie die voldoende zekerheid biedt voor een goede bedrijfsvoering. Sinds 2007 is het pachtrecht opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Voor 1937 golden voor het pachten van land geen wettelijke regels. Al sinds 1880 werd regelmatig over het pachtvraagstuk gesproken. De kritiek op het pachtstelsel richtte zich op de volgende punten:

1. Door verschillende vormen van publieke verhuuring was er te veel concurrentie en daardoor stegen de prijzen in tijden van hoogconjunctuur snel en daalden ze in tijden van crisis te langzaam. Boerderijen werden meestal bij inschrijving met 'gesloten briefjes' verhuurd na een advertentie in de krant, en

losse percelen werden meest bij opbod op een publieke verhuuring verhuurd.

2. Een zittende pachter had geen recht op verlenging van het contract na afloop van de termijn. Hij was in sterke mate overgeleverd aan de gunfactor van de verpachter en moest altijd rekening houden met een nieuwe publieke verhuuring aan het einde van de contractperiode. Die bedroeg voor boerderijen vijf à zeven jaar en voor losse percelen één of twee jaar. Tegenstanders van een pachtwet meenden dat deze niet nodig was, omdat verpachters in het algemeen zeer coulant met hun pachters omgingen.

EEN PACTHWET?

Ondanks de weerstand van langbouworganisaties tegen overheidsbemoeienis stelde de rijksoverheid in 1919 een Staatscommissie voor het Pachtvraagstuk in. Deze concludeerde dat



Hendrik van Houten

Hendrik van Houten was vanaf het begin in 1922 betrokken bij de Bond van Landpachters. Hij groeide op in een gereformerd landarbeidersgezin. Hij werkte als onderwijzer, onder andere in Sexbierum. Hendrik begon met het schrijven van

artikelen over politieke en maatschappelijke onderwerpen voor het Friesch Dagblad en werd journalist voor dat blad.

Bij zijn schoonfamilie in Sexbierum maakte Van Houten kennis met de pachtproblemen van de gardeniers in Noordwest Friesland. Een groep verontruste gardeniers belegde een vergadering in 'Het Wapen van Barradeel' in Tzummarum en besloot tot de oprichting van een Bond van Landpachters. Van Houten werd gevraagd als secretaris en adviseur. Hij ging op dit verzoek in en is de rest van zijn leven bij de Bond betrokken geweest. Hij werd algemeen secretaris en redacteur van het blad De Landpachter. Daarmee werd hij in feite de leider van de organisatie. Hij werd door de leden op handen gedragen.

Van Houten werd in 1927 eigenaar van een assurantiekantoor. Hij was actief binnen de Antirevolutionaire Partij (ARP). Toen een ontwerp Pachtwet in 1932 in de Eerste Kamer werd verworpen met

steun van zijn eigen partij, kwam hij op gespannen voet te staan met de ARP. Kort daarna sloot hij zich aan bij de Christelijk-Democratische Unie (CDU). Die partij was een linkse christelijke partij met een sociaal en een antimilitaristisch programma. Van Houten werd lijsttrekker. In 1933 werd hij gekozen als kamerlid voor de CDU. In de kamer zette Van Houten zich in voor de kleine zelfstandigen, voor een pensioenstelsel en voor de pachtboeren.

De totstandkoming van de eerste Pachtwet was voor Van Houten een belangrijk succes, al had hij daarbij geen grote directe invloed gehad. Begin 1942 ging de Bond van Landpachters op in de door de bezetter opgerichte Nederlandse Landstand. Van Houten werd hoofd van het Bureau Pacht. In deze tijd werd het Pachtbesluit van kracht dat aan de pachters een veel betere rechtspositie gaf. Ongewild heeft Van Houten een grote invloed gehad op de totstandkoming daarvan. Zijn tegenstanders namen hem zijn te meegaande houding tegenover de bezetter kwalijk, maar na de bevrijding werd hij na een onderzoek niet vervolgd of veroordeeld.

Na de oorlog keerde Van Houten niet terug in de Tweede Kamer. In de politiek was geen rol meer voor hem weggelegd. Van Houten werd weer algemeen secretaris voor de Bond. Hij overleed in 1952 in Groningen.

er maatregelen noodzakelijk waren en kwam in 1924 met een wetsontwerp voor een Pachtwet. Maar de parlementaire behandeling verliep zeer traag, tot ergernis van de Bond van Landpachters. Nadat de Tweede Kamer het wetsvoorstel in 1929 had aangenomen werd het in 1932 in de Eerste Kamer alsnog verworpen. Inmiddels was de crisis uitgebroken.

Overal werd gepleit voor een ingreep in de pacht-prijzen. Een voorstel voor een Crisispachtwet van kamerlid Ebels van de Vrijzinnig Democratische Bond werd opmerkelijk vlot aangenomen. Deze wet gaf pachters de mogelijkheid een verzoek tot pachtvermindering in te dienen bij het kantongerecht. In korte tijd werden duizenden verzoeken behandeld en daardoor daalden de pachtprizen snel naar het gewenste niveau. Veel verpachters gingen uit eigen beweging over tot pachtverlaging.

EEN VAKBOND VOOR PACHTERS

De Bond van Landpachters nam volop deel aan het publieke debat over het pachtvraagstuk. De bond was uitgegroeid tot een landelijke organisatie onder de bezielende leiding van Hendrik van Houten (1892-1952). Hij was algemeen secretaris en hoofdredacteur van het verenigingsblad 'De Landpachter'.

Het aantal leden schommelde in de jaren 1927-1930 rond de 3.500. Maar in de crisisjaren begon een plotselinge groei tot ca. 11.500 in het voorjaar van 1933. In de eerste jaren wist de bond vooral de kleinere boeren te binden, maar later werden ook grotere boeren lid.

Het programma van de bond was eerst gematigd. Men wenste pachtcommissies van pachters en verpachters die de bevoegdheid hadden in te grijpen in de prijzen als die sterk afweken van wat deskundigen redelijk achtten. Verder wenste men een voorkeursrecht voor de zittende pachter bij afloop van de contracten. In de loop der jaren werd dit continuatierecht voor de Bond het belangrijkste punt.

Hoewel men de ontwerp-pachtwet van 1924 lang niet ver genoeg vond gaan, steunde men deze wet toch, omdat het een begin was. De verworping van de wet was voor de Bond een zware teleurstelling.

EINDELIJK EEN PACTWET

Intussen nam de steun voor een echte pachtwet toe. De rijksoverheid was, gedwongen door de crisis, overgegaan tot steunmaatregelen voor de hele landbouwsector. De productie werd gereguleerd en ook de prijzen werden door de overheid vastgesteld. Daarbij konden de pachtprizen niet buiten schot blijven. Het waren de katholieke boerenorganisaties uit Brabant en Limburg die uiteindelijk de doorslag gaven bij deze omslag. Ook de Bond van Landpachters droeg bij aan de



De boerderij die door Eelke Wesbonk werd gepacht aan de Bolswarder Trekvaart onder Weakens

Eelke Wesbonk

Eelke Wesbonk was een gerespecteerd boer te Weakens, een buurtschap bij Oosterlittens. Hij was een gerenommeerd veefokker; zijn vee viel vaak in de prijzen. Hij was lang lid van de Provinciale Commissie voor de Veefokkerij. In dit college verzette hij zich tegen de praktijk van het ruimen van vee met mond-en-klauwzeer. Hij bepleitte strenge isolatie van bedrijven waar de ziekte heerste.

Wesbonk was lid van de Gereformeerde Kerk en daarmee ook van de Friese Maatschappij van Landbouw en van de Christelijke Boeren en Tuindersbond. Wesbonk mengde zich ook in de discussie over het pachtstelsel. In 1927 publiceerde hij een brochure waarin hij alle boeren waarschuwde voor het systeem van publieke verhuringen dat de prijzen onverantwoord hoog deed opdrijven. Hij kon verklaren dat hij een goede verstandhouding had met zijn verpachter die niet het onderste uit de kan wilde hebben, maar dat zou veranderen. Het lag voor de hand dat Wesbonk zich aansloot bij de Bond van Landpachters.

In de jaren 1929-1932 droegen Wesbonk en Van Houten samen het programma van de bond uit. Beide woordvoerders zetten zich af tegen het liberale standpunt van de ARP en CHU. Dat lokte weer scherpe reacties uit.

Na een intern onderzoek werd Wesbonk uit de ARP gezet. Hij verwoordde zijn lot in een brochure. In 1928 was zijn verpachter overleden en de boerderij kreeg een andere rentmeester. Deze verklaarde dat men nooit weer zo'n goede boer als Wesbonk zou krijgen, maar hij moest toch vertrekken, omdat men zijn acties en publicaties zat was.

Wesbonk bleef op de boerderij tot zijn contract in 1932 afliep. Hij ging wonen in Leeuwarden en overleed in 1937.

verschuiving van de opvattingen.

In 1935 kwam de regering met een nieuw wetsvoorstel dat in 1937 werd aangenomen. De betekenis van deze eerste Pachtwet is in de praktijk gering geweest omdat hij geleidelijk in werking trad. Een pachter kreeg wel meer rechten waar het ging om verlenging van het contract, maar de prijsvorming werd nog vrijgelaten.

Tijdens de bezetting veranderden de verhoudingen in de landbouw grondig. De nationaal-socialisten waren de boeren vriendelijk gezind. In 1941 werd door het Ministerie van Landbouw het Pachtbesluit uitgevaardigd dat de zittende pachter een veel sterkere rechtspositie gaf. De pachtprizen werden voortaan van overheidswege vastgesteld.

Voor de Bond van Landpachters was dit Pachtbesluit een geweldige meevaller. Maar

er was ook een keerzijde. De bezetter wenste dat alle landbouworganisaties zouden opgaan in de Landstand, een organisatie waarin de NSB domineerde. Waar de meeste organisaties weigerden of tegenstribbelden ging de Bond van Landpachters in 1942 zonder veel verzet op in de Landstand. Dit werd Van Houten na de oorlog door sommigen aangerekend. Overigens bleef het Pachtbesluit na de oorlog gehandhaafd (net als de Kinderbijslag) en in wezen overgenomen in een volgende Pachtwet.

SIEM VAN DER WOUDE

Dit artikel is gebaseerd op zijn doctoraalscriptie 'Naar het Station alles Verloren, de discussie over het pachtprobleem in Friesland, 1880-1940'. Siem was archivaris op het Rijksarchief in Friesland en Tresoar. ■

De Pachtwet gered!?

JAN DE KRUIF WAS TUSSEN 2001 EN 2005 VOORZITTER VAN DE BLHB EN HIJ BESCHRIJFT ZIJN PERIODE ALS HECTISCH. HIJ IS INMIDDELS 78 JAAR EN GENIET AL JAREN VAN ZIJN PENSIOEN. HIJ VOLGT HET PACHTDOSSIER OP DE VOET EN LEEST DE LANDPACHTER OP DE DAG VAN ONTVANGST. JAN FELICITEERT DE BLHB EN HAAR LEDEN MET HET JUBILEUM.



HECTISCHE TIJDEN

Over zijn tijd als voorzitter vertelt Jan de Kruijf: "Het was een hectische periode. De commissie Leemhuis had in 2000 haar rapport 'Ruimte voor pacht' uitgebracht. Haar advies was dat de Pachtwet moest worden afgeschaft en vervangen door een enkele paragraaf in het Burgerlijk Wetboek (BW). Die paragraaf moest veel liberaler zijn dan de bestaande wetgeving. De pachter moest maar wennen aan het wegvallen van de vertrouwde bescherming van vastgestelde pachtnormen en regels. In het voorgestelde systeem werden pachter en verpachter als gelijkwaardige partners beschouwd: ze moesten zelf weten voor hoe lang en onder welke voorwaarden zij een contract afsloten. Het waren onorthodoxe aanbevelingen, en ze werden niet ondersteund door wetenschappelijk onderzoek van professor Slangen (Wageningen UR, 2003)." Jan heeft altijd de indruk gehad dat deze commissie sterk gestuurd was door de lobby van de verpachters: "Leemhuis was zelf van liberale huize en de negentiger jaren van de vorige eeuw stonden bol van privatiseringen en liberaliseren. De negatieve gevolgen van vaak onbezonnen beleidskeuzes zijn nog steeds merkbaar."

Jan heeft zich met succes ingezet voor het behoud van de Pachtwet. Hij kreeg gehoor bij het Tweede Kamerlid Myra Koomen (CDA) en zij heeft met haar inbreng, gevoed door de BLHB, het tij doen keren. Zij was dan ook een belangrijke grondlegger van de huidige Pachtregel, als onderdeel van het BW; belangrijke onderdelen bleven overeind. Dit hield in dat over enkele punten compromissen moesten worden gesloten. Dit viel bij het bestuur van de BLHB niet in goede aarde.

Jan: "Ik vind nog steeds dat de Pachtregel niet moet ingrijpen op het eigendomsrecht wanneer de belangen van de pachter niet geschaad worden. Omgekeerd geldt dit natuurlijk ook. Toch

kijk ik met gepaste trots naar het resultaat: de bescherming van de pachter in de Pachtregel is overeind gebleven."

Daarna is Jan zich blijven inzetten voor het pacht dossier. Bij de evaluatie van het Pachtprizenbesluit in 2009/2010 heeft hij schriftelijk zijn kritiek geuit en bijstellingen voorgesteld. Hij was in de veronderstelling dat de voorzitter en de secretaris van de commissie pachtnormen (en (l) onafhankelijk en onpartijdig waren, maar jaren later bleken beide een functie bij een verpachtersorganisatie te vervullen.

ONTWIKKELING HOEVEPACHT

Jan is afkomstig uit Woudenberg en is in 1968 samen met zijn vrouw Corrie gestart met 40 ha hoevepacht op het landgoed 'De Utrecht' te Hooge Mierde, tegen de Belgische grens. Ze hebben toen veel (achterstallig) onderhoud aan de gebouwen uitgevoerd en nieuwbouw gepleegd. Ze hebben de bodem en de waterhuishouding sterk verbeterd en de gewenste perceelsafmetingen en -grootte gerealiseerd. Dit moesten zij allemaal zelf doen. Het resultaat is een goed geoutilleerd bedrijf dat voor pachter en verpachter de nodige voordelen heeft. Jan: "Een goede pachter en een goede samenwerking tussen pachter en verpachter leiden tot meerwaarde voor het landgoed."

Jan stelt dat na de Tweede Wereldoorlog de agrarische structuur op de landgoederen en op het land van andere grootgrondbezitters door de totstandkoming van de Pachtwet aanzienlijk is verbeterd: "De agrarische bedrijven konden zich eindelijk ontwikkelen, omdat de pachters konden investeren. Vóór 1940 was de positie van de pachter zwak. Door de Pachtwet kon de voedselvoorziening in Nederland worden veiliggesteld en haar bijdrage aan de EU-doelstellin-

gen leveren. In Nederland werd meer dan 50% van het landbouwareaal regulier gepacht en dit benadrukt nogmaals het belang van de Pachtwet voor de agrarische sector."

Een goede verstandhouding tussen pachter en verpachter legt de basis voor een duurzame ontwikkeling op de landgoederen. Daarvoor is een goede Pachtregel nodig: "Landgoederen en grootgrondbezitters hebben geen baat bij loonwerkers en passanten, die na verloop van tijd weer vertrekken. Een landgoed heeft juist mensen nodig die een langdurig bestaan willen opbouwen. Een langdurige relatie legt ook de basis voor een duurzaam beheer van het landgoed."

Dankzij de Pachtwet hebben Jan en Corrie een bedrijf kunnen opbouwen. Dit is inmiddels 85 ha, waarvan 25 ha eigendom in België; 60 ha hoevepacht wordt van het landgoed gepacht. Het bedrijf is in 2009 door zijn dochter en schoonzoon overgenomen; het heeft 125 melkkoeien met bijbehorend jongvee en er worden conserven en consumptieaardappelen geteeld. De aankoop van de 25 ha eigendomsgrond is niet alleen voor de bedrijfsontwikkeling belangrijk geweest, maar was achteraf ook voor hun pensioenvoorziening van groot belang. Een hoevepachter kan met het huidige Pachtprizenbesluit nauwelijks pensioen opbouwen. Jan en Corrie zijn na de bedrijfsverdracht niet naar het dorp gegaan, maar zijn in een woning op het erf blijven wonen, in een bosrijke omgeving.

DREIGING LIBERALISATIE

Jan constateert opnieuw de dreiging van liberalisatie. De liberale partijen in de Tweede Kamer wensen een vrije markt. Dit geldt niet alleen voor het produceren voor de wereldmarkt, maar ook voor het maken van afspraken tussen partijen. De dreiging is nu ook dat door herziening van het pachtstelsel de Pachtregel weer wordt uitgehoud-

“De pachters krijgen dan weer een positie die gelijk is aan die van de toenmalige horigen”.

Jan constateert daarnaast dat ook de huidige pachtprijsensystematiek tekortkomingen kent. De regionorm wordt gebaseerd op de uitkomsten van alle agrarische bedrijven, eigendom en pacht. In deze berekening wordt de ondernemer met maximaal één modaal inkomen beloond, terwijl er veel meer arbeid wordt geleverd. Met dit berekende inkomen moet de pachter zijn ziektekosten- en arbeidsongeschiktheidsverzekering betalen, zijn pensioen opbouwen en de bedrijfsontwikkeling betalen. Dit is vrijwel onmogelijk. Door dit marginale inkomen moet een

pachthoeve het beter doen dan het gemiddelde bedrijf. Ook nu blijft Jan pleiten voor aanpassingen in het pachtprijsensysteem dat volgens hem in het nadeel van de pachter uitvalt. Een beter Pachtprizenbesluit zou meer recht doen aan de inspanningen van de pachter. Ook hanteert Jan het principe dat verpachters die ook beleggers zijn, hun risico's niet op de pachters moeten afwentelen.

PACHTERSORGANISATIE NODIG

Jan is een sterk voorstander van een pachterorganisatie als de BLHB. Pacht blijft voor overheden en politiek een lastig dossier. De vaak tegenovergestelde belangen tussen pachter en

verpachter maken het nodig dat pachters zich moeten blijven organiseren.

Een zorgpunt blijft de (naams-)onbekendheid van de BLHB voor de agrariërs en pachters. Jan kwam per toeval met de BLHB in aanraking door het bezoeken van een landbouwbeurs waar de BLHB een stand had.

Als pachter vond Jan het noodzakelijk om zich in de Pachtwet te verdiepen: “Een pachter en zeker een hoevepachter moet zijn verplichtingen en rechten kennen. Over het algemeen mis ik deze betrokkenheid onder de agrariërs.” Overigens is verdiepen, zich vastbijten in een dossier, kenmerkend voor Jan. ■

Pachters aan het woord:

Truus Avezaat: De BLHB: een soort Consumentenbond voor pachters!



EEN MELKVEEBEDRIJF AAN DE RAND VAN EEN NATURA-2000-GEBIED HEEFT ZO ZIJN SPECIALE KENMERKEN. FRANS EN TRUUS AVEZAAT (BEIDE 66 JAAR) HEBBEN IN AMERONGEN EEN PACHTHOEVE. TRUUS AVEZAAT: “ONZE PERCELEN MAKEN DEEL UIT VAN LANDGOED KOLLAND, EEN PRACHTIG GEBIED, MET BOSJES, SINGELS EN BOSPADEN TUSSEN DE LEKDIJK EN DE UTRECHTSE HEUVELRUG.”

EEN PRACHTIGE START

Truus: “Frans en ik hebben de pacht destijds van Frans zijn vader overgenomen. Het was voor ons een prachtige start: reguliere pacht geeft voldoende houvast om gaandeweg te investeren in je bedrijf, een nieuwe stal te bouwen, je land te verbeteren, etc.

Op dit moment hebben we zo'n 70 zwartbonte koeien (HF). We hebben pas met de rentmeester van het landgoed om de tafel gezeten, want geen van onze kinderen wil het bedrijf overnemen. Het blijkt dat de verpachter geen boerenbedrijf meer op het landgoed wil. We mogen hier wel blijven wonen.”

ONECONOMISCHE KAVELS

Ze hebben 23 ha hoevepacht, inclusief 7 ha

huiskavel. Ze hebben daarnaast ook grond in eigendom. Truus pleit voor meer onderscheid in opbrengend vermogen van verschillende percelen bij het bepalen van pachtprizen: “We hebben veel kleine kavels (bereikbaar via bospaden) met sloten, greppels en singels, dus ook veel randen. Die mag je niet bemesten, waardoor je daar een slechtere kwaliteit gras en meer onkruid krijgt, waaronder het giftige heermoes. Vanwege de spuitvrije zone is daar dus weinig aan te doen. Een deel van de percelen is op dijktaf. Daar mochten we eerst buitendijks wel koeien op weiden, maar nu niet meer. Binnendijks wordt de regelgeving van het Waterschap ook strenger. Al met al wordt het steeds lastiger om het gewas optimaal te houden tot aan de (sloot)kant toe. Door de aankomende

nieuwe regelgeving wordt de bemestingsvrije zone langs sloten en greppels nog groter. Voor veel boeren op landgoederen zal dat extra nadelig uitpakken, zeker als dat ook doorgevoerd wordt in de mestplaatsingsruimte. Het opbrengend vermogen ten opzichte van grote, rechte stukken land is kleiner en dat verschil wordt steeds groter. Incourante percelen met een slechtere bereikbaarheid en bewerkbaarheid zijn in het nadeel, terwijl er in verhouding weinig tot geen aftrek van de pachtprijs is. De BLHB is dé aangewezen partij om dit bij de politiek onder de aandacht te brengen.”

WENSEN VOOR HET PACHTDOSSIER

Truus is van mening dat er voor jonge boeren meer vormen van pacht beschikbaar moeten komen om overname van pacht aantrekkelijker te maken: “Ons land heeft jonge boeren hard nodig. Behoud van landbouwgrond voor de voedselproductie is ook een noodzaak. Dat kan door het verpachten van grond door een stoppende boer. Alleen moet die dan veel belasting betalen, in tegenstelling tot de grote verpachters als de verzekeraars. Die betalen weinig tot geen belasting. Het is mooi dat de BLHB dat al onder de aandacht gebracht heeft.”

WAT VIND JE VAN DE BLHB?

“Ik vind het belangrijk dat er een gespecialiseerde belangenbehartiger voor pacht is zoals de BLHB, die de kennis over pacht verspreidt en lobbyt bij de politiek. De Landpachter vinden wij een uitstekend vakblad, met heldere en overzichtelijke artikelen. We gebruiken hem echt als naslagwerk. Zelf hebben we meerdere keren advies gevraagd en gekregen over pacht-kwesties. We zijn blij dat er zo iets als de BLHB bestaat: een soort van Consumentenbond, maar dan voor pachters. En een compliment voor de lage contributie!” ■

Icoon in pachtzaken

WILLEM BRUIL (69 JAAR) HEEFT IN DE AFGELOPEN TIENTALLEN JAREN ZIJN STEMPEL OP DE AGRARISCHE SECTOR GEDRUKT. IN HET AGRARISCH-JURIDISCH DOMEIN IS HIJ OP DIVERSE TERREINEN ACTIEF GEWEEST EN HEEFT HIJ MET PUBLICATIES, COLUMNS EN INLEIDINGEN VEEL BEKENDHEID GEKREGEN. KENMERKEND IS DAT HIJ GEEN BLAD VOOR DE MOND NEEMT EN ZIJN PEN VLIJMSCHERP IS.

STEMPEL GEDRUKT

Vanaf 2000 tot 2020 was Willem bijzonder hoogleraar agrarisch recht in Groningen met speciale aandacht voor agrarisch milieurecht, ruimtelijke ordening, pacht en marktordening en landinrichting. Daarvoor doceerde hij een paar jaar de bestuursrechtelijke kant van het agrarisch recht als medewerker van de Universiteit Leiden. Daarmee was hij een van de weinigen die op de Nederlandse universiteiten agrarisch recht doceerde.

Al vroeg in zijn loopbaan is ook het idee ontstaan om een Instituut voor Agrarisch Recht op te richten. Het spreekt voor zich dat Willem daarin vanaf de oprichting in 1993 een prominente rol heeft gespeeld. Tot 1 januari 2020 was hij directeur van het Instituut Agrarisch Recht (IAR). Dit instituut houdt zich bezig met het bevorderen van de beoefening van het agrarisch recht. Door kennis te delen via cursussen, studiemiddagen, congressen en de ontwikkeling daarvan te stimuleren, is dit instituut inmiddels toonaangevend. Bij geschillen kan dit instituut arbitrage uitvoeren. Willem Bruil: "Een jaarlijks hoogtepunt was het begeleiden en het lesgeven van onderdelen van de cursus 'Alles over pacht'. Kennis van het agrarisch recht is voor landbouwbedrijven, de agrarische periferie, de dienstverleners en de overheid van belang en een kenniscentrum vervult daarin een belangrijke rol."

Niet onbelangrijk is dat dit instituut de redactie voert van het Tijdschrift voor Agrarisch Recht. Dit is een wetenschappelijk blad, dat relevante ontwikkelingen op alle facetten van het agrarisch recht beschrijft.

Willem neemt stelling, is niet bang om iets te zeggen en zegt zonder nuanceringen waar het op staat. Hij stelt gerechtelijke uitspraken ter discussie, benoemt de tekortkomingen van de wetten, kan beleidsvoornemens op de hak nemen. Hij is enigszins ongevoelig voor gezag en een beetje tegendraads en die eigenschappen borgen zijn onafhankelijk denken. Altijd gaan zijn optreden en contact gepaard met humor en een lach. De kritische benadering is iets dat hij bij andere agrarische juristen mist en ook vindt hij dat over het algemeen de mensen te weinig zelfkritiek hebben.



Door zijn pensioengerechtigde leeftijd heeft hij inmiddels op een paar plaatsen afscheid genomen. Tot 1 juli was hij nog voor het IAR actief door het schrijven van de wekelijkse nieuwsbrieven voor agrarisch recht waarin alle ontwikkelingen op agrarisch gebied werden aangehaald. Dit betekent dat Willem nog 'alles' bijhoudt en zijn kennis paraat houdt. Niet zelden wordt nog een beroep op hem gedaan. Tweewekelijks schrijft hij nog een column voor het weekblad Boerderij en hij wordt ingeschakeld voor adviezen en voor bemiddeling,

EVALUATIE PACHTREGELGEVING

Agrarisch recht omvat een breed terrein, maar pacht neemt voor hem een belangrijke plaats in; zo geeft hij cursussen en studiedagen over dit onderwerp. Bij de totstandkoming van de pachtregelgeving in 2007 was de afspraak gemaakt dat deze zou worden geëvalueerd. Het heeft enige tijd geduurd voordat het ministerie van LNV dit uitvoerde. In eerste instantie was de bereidwilligheid daarvoor niet groot, maar het was ook de vraag wie dit moest uitvoeren. Diverse partijen hadden een voorkeur voor Willem Bruil van het onafhankelijke IAR, maar het ministerie was enigszins terughoudend. Willem had in het verleden de nodige kritiek op wet- en

regelgeving geuit, was mogelijk niet stuurbaar en zijn evaluatie zou tot verrassingen kunnen leiden.

Na verloop van tijd heeft Willem de opdracht gekregen voor het evalueren van het pachtstelsel. Zijn bevindingen zijn opgetekend in het rapport 'Evaluatie pachtregelgeving'. Willem had iets minder geëvalueerd, maar het accent meer gelegd op hoe het moest worden. Zijn aanbevelingen waren verrassend. Het pachtstelsel moest fundamenteel worden herzien. Er moest een oplossing komen van de huidige tweeslachtigheid: beide pachtvormen (regulier en geliberaliseerd) kunnen volgens Willem niet de basis zijn voor een nieuw systeem. Uitgangspunt bij het ontwerpen daarvan was dat pachters en verpachters zoveel mogelijk in staat moeten worden gesteld hun zaken onderling te regelen. Meer vrijheid, maar wel met de voorwaarde dat er waar nodig bescherming voor de pachter moet komen. Een nieuw pachtstelsel moet daarnaast leiden tot duurzaam grondgebruik.

Willem stelde voor dat de duur van pachtovereenkomsten voor hoeses minimaal 25 jaar moest bedragen en voor los land en losse gebouwen minimaal 6 jaar. Geen pacht prijsbe-

heersing, maar wel een systeem om tot redelijke pachtprijzen te komen, opheffing van de grondkamers, pachter is bevoegd tot wijziging bestemming en inrichting, onderverpachting is toegestaan, indeplaatstelling en medepacht alleen voor hoeves en voorkeursrecht pachter vervalt.

Dit waren toen revolutionaire voorstellen en bij de presentatie in 2014 hebben stakeholders en juristen kritische kanttekeningen geplaatst. Dit is nog genuanceerd weergegeven. De heren Valk en Sniijders en mevrouw Van Bommel hebben het initiatief genomen om samen met diverse organisaties tot vernieuwing van de pachtregelgeving te komen. Dit zogenaamde Spelderholtoverleg heeft echter geen resultaat opgeleverd. Willem: "Het was vanaf het begin gedoemd om te mislukken. Die aanpak leidde alleen maar tot meer juridisering, het vastleggen van allerlei zaken. De aanpak had meer gericht moeten zijn op wat echt nodig was en waaraan de praktijk behoefte had. Welke bescherming is vereist en wat zijn de minimale looptijden, in plaats van alles willen regelen." Ook een systeem voor pacht prijsbeheersing

is voor Willem niet nodig. Correctieve toetsing van de pacht prijs waarbij de extreem hoge pacht prijzen door de rechter worden gecorrigeerd, is meer dan voldoende. Met deze beschouwingen concludeert Willem onbescheiden dat de aanbevelingen van zijn evaluatie na acht jaar nog steeds briljant zijn.

Willem is van mening dat de minister nu aan zet is en met voorstellen moet komen. Hij pleit voor het vergroten van mogelijkheden voor het inpassen van duurzaamheid in pacht overeenkomsten.

OPMERKELIJKE UITSPRAKEN

Op de vraag naar de meest opmerkelijke uitspraken van de afgelopen 15 jaar reageert Willem: "Dat zijn er twee: het arrest van het Pachthof over Van der Eijk-gemeente Dordrecht en het arrest in 2019 over de fosfaatrechten. Deze laatste uitspraak lijkt op het oordeel van een dorpsoudste. Het is onjuist om te veronderstellen dat een verpachter een pachtobject ter beschikking heeft gesteld en dat daaruit zou voortvloeien dat hij recht heeft op de fosfaatrechten. Het Pachthof zegt terecht dat een

melkveebedrijf doorgaans bestaat uit arbeid, kapitaal, machines, vee, grond en gebouwen. Van deze factoren wordt dan alleen het onroerend goed beloofd. Waarom kan de leverancier van machines of vee dan niet ook in aanmerking komen voor 50%? Ik zie het heel eenvoudig: de verpachter heeft onroerende zaken ter beschikking gesteld en heeft daarvoor een tegenprestatie ontvangen. Dat die misschien te laag wordt gevonden kan alleen de wetgever worden verweten, maar kan (en mag) niet worden gecompenseerd door rechten. Het opmerkelijke in het arrest van gemeente Dordrecht-Van der Eijk is dat in tegenstelling tot de wettekst het Pachthof in 2008 aangaf dat een vergoeding van een opkomende pachter aan een vertrekkende pachter geoorloofd is. De vertrekkende pachter of verpachter mag volgens de wet echter geen extra tegenprestatie, sleutelgeld, van de opkomende pachter bedingen. In dit geval was het duidelijk dat er geld voor het pachtrecht werd betaald. Het Pachthof heeft hier de wet gepasseerd."

Al is Willem Bruil nu 69, we zullen hem vast en zeker nog horen. Hij kan het niet laten. ■

Pachters aan het woord:

Arjen Kampen: Ons hele bedrijf berust op pacht



ARJEN KAMPEN (48) IS MELKVEEHOUDER IN 'T HEIDENSKIP IN ZUIDWEST FRIESLAND. HIJ IS GESCHIEDEN EN HEEFT TWEE DOCHTERS (12 EN 15 JAAR). ARJEN HEEFT 140 KOEIEN (HOLSTEIN-FRISIAN) EN 85 STUKS JONGVEE.

HOE WERD JULLIE BEDRIJF EEN PACTBEDRIJF?

Arjen: "Mijn vader is vanaf het begin al pachter. Hij kon destijds het ouderlijk bedrijf niet overnemen, omdat er meer zoons waren. Hier in 't Heidenskip verkocht een stoppende boer zijn grond en de opstallen aan een ondernemersfamilie. Deze particuliere verpachter verpachtte de grond aan mijn vader en mijn vader kocht de opstallen met erf van deze familie. Ik kwam later bij hem in de maatschap. Toen ik de maatschap overnam, nam ik een zpp'er in dienst voor ongeveer 25 uur per week. Inmiddels heb ik een compagnon die mee gaat doen in de maatschap. Hij werkt nu nog bij Lely en is een deel van zijn tijd bij ons aan het werk. Het lijkt er niet op dat mijn dochters mij gaan opvolgen. Mijn boekhouder rekende me voor dat een compagnon fiscaal

aantrekkelijk is en ik vind het ook fijn om er niet alleen voor te staan. Het geeft ook flexibiliteit, want je kunt elkaar vervangen in de weekenden en in de vakanties. Onze zpp'er werkt trouwens ook nog 10 uur per week voor ons."

WAT VOOR ROL SPEELT PACT IN JE BEDRIJF?

"Ons hele bedrijf berust op pacht. We hebben een heel goed contact met de verpachter. De zakelijke kant gaat via een rentmeester, die goed op de hoogte is. We pachten met volle tevredenheid van deze familie. Naast deze reguliere pacht hebben we nog 8 ha losse pacht, we pachten 10 ha van 't Fryske Gea (tweejarige pacht) en 10 ha pachten we via een zesjarige kortlopende pacht. In totaal pachten we 98 ha. We hebben dus geen eigen grond, behalve de grond onder de gebouwen. Die grond en de

gebouwen hebben we in eigendom. Mijn vader en ik hebben in 2000 geprobeerd of we alle grond konden kopen van de ondernemersfamilie. Die gaven een helder en beslist antwoord: ze wilden niet verkopen. Dus pacht is voor mij de enige mogelijkheid om hier in 't Heidenskip te boeren."

WAT VOOR MOGELIJKHEDEN BIEDT PACT JOU?

"Via pacht kun je je grondareaal vergroten om je bedrijf uit te bouwen. We zitten hier met meerdere boerenbedrijven aan een doodlopende weg. Een jaar of vijf geleden ging een boer stoppen. Evenals de buurbedrijven kon ik een deel van zijn land wel gebruiken. Mijn verpachter heeft 16 ha grond voor ons gekocht en andere boeren kochten de rest. Die hebben onderling zelfs een kavelruil opgezet onder begeleiding van de makelaar, zodat ze geen grond meer op afstand hebben. Nadeel van pacht is dan je niet profiteert van de waardevermeerdering van de grond. Je moet daarnaast bij de bank meer rente betalen. Dat is wel zuur."

HEB JE AANBEVELINGEN VOOR HET PACT-DOSSIER EN VOOR DE BLHB?

"Het rendement van pachtbedrijven gaat achteruit. Ik hoop dat dat doorwerkt in een lagere pacht prijs. We moeten toe naar extensieve bedrijfsvoering. Gelukkig is dat voor ons bedrijf al de werkwijze. Ik waardeer het dat de BLHB belangenbehartiger van pachtbedrijven is. Het is goed dat de BLHB individuele boeren steunt in bijvoorbeeld rechtszaken over fosfaatrechten." ■

UITNODIGING EN PROGRAMMA

VIERING 100-JARIG JUBILEUM BLHB 16 SEPTEMBER 2022

Het bestuur van de BLHB nodigt u van harte uit tot het bijwonen van de jubileumbijeenkomst.
In september 2022 bestaat de BLHB 100 jaar en we vieren dit jubileum op

Vrijdag 16 september 2022

10.00 uur tot 15.00 uur

De Meeuwenhoeve

Meeuwenweg 28

8218 NE Lelystad

Telefoon: 06-55872364

Alle leden zijn van harte welkom: u hebt via de post en de mail ook een uitnodiging ontvangen.

U kunt zich voor 10 september 2022 aanmelden via info@blhb.nl. Wees er snel bij, want vol is vol. Uiteraard zorgen we voor een lunch.

Het thema van de dag is:

Meebewegen met verandering

AGENDA:

10.00 uur	Inloop	12.00 uur	Forumdiscussie onder leiding van ir. P.J. (Piet) van der Eijk
10.30 uur	Opening door de dagvoorzitter ir P.J. (Piet) van der Eijk	13.00 uur	Gezamenlijk buffet
10.45 uur	Drs. J.G. (Hans) Meijer, waarnemend voorzitter Presentatie en toelichting op de nieuwe pachtvisie "Meebewegen met verandering"	14.00 uur	Esther de Snoo, ervaren landbouwjournalist en hoofdredacteur Nieuwe Oogst Zij kent de agrarische van binnenuit. Ontwikkelingen in de land- en tuinbouw kent zij als geen ander. Het thema voor de inleiding is: "Blijft Nederland een landbouwland?"
11.15 uur	C. (Caroline) van der Plas, Tweede Kamerlid Boer-BurgerBeweging (BBB) Zij is medeoprichter van de BBB en werd in 2021 verkozen tot Tweede Kamerlid. Zij is uitgeroepen als de nummer één van de Nationale Politieke Index over het afgelopen jaar. Het thema voor de inleiding is: "Boer en burger kunnen weer samen komen"	15.00 uur	Sluiting

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, info@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.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@agens.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

