de landpachter

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

NR. 08 | JAARGANG 97
OKTOBER 2024

Indienen WOO-verzoek

HET BLHB-BESTUUR DOET EEN BEROEP OP DE WET OPEN OVERHEID (WOO) OM DE REPRESENTATIVITEIT VAN DE BEDRIJVEN VOOR BEPALEN VAN DE REGIONORM TE KUNNEN BEOORDELEN.

TWIJFELS GROEIEN

De pachtnormen worden gebaseerd op de bedrijven in het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research (WER). De representativiteit van deze bedrijven voor diverse pachtregio's worden al jaren in twijfel getrokken en dit is door de gepubliceerde pachtnormen van 2024 bevestigd. De BLHB heeft in het verleden over die representativiteit al diverse malen haar ongenoegen geuit. De uitleg over de geselecteerde bedrijven blijft abstract en het ministerie zegt dat door een geheimhoudingsplicht een controle op de juistheid van deze bedrijven niet mogelijk is.
De BLHB blijft streven naar transparantie. Het bestuur heeft op 24 juli 2024 weer een brief naar de minister van LVVN verzonden. Tot op heden heeft de BLHB na diverse verzoeken geen reactie ontvangen.
Dat het ministerie op geen enkele wijze wil reageren, bevestigt het beeld dat er waarschijnlijk een probleem ligt bij de representativiteit.

NEVENINKOMSTEN

In 2011 moest de selectie van de bedrijven voor de bepaling van de pachtprijs worden bijgesteld, omdat destijds allerlei niet-grondgebonden inkomsten werden meegenomen. Afgesproken werd dat neveninkomsten minder zwaar mee worden gerekend, maar in hoeverre dit gebeurt is volstrekt onduidelijk.
Bij het ontwerpen van de huidige pachtprijzensystematiek was het uitgangspunt dat de bedrijven in het Bedrijven-informatienet, de zogenaamde LEI-bedrijven, maximaal 5 jaar in dit systeem zouden blijven, maar deze termijn is zonder uitleg verlengd. Dit zegt al iets over de representativiteit van deze bedrijven: die is mogelijk in de loop van de tijd niet meer actueel en waarschijnlijk zijn bedrijven met te veel neveninkomsten niet opgeschoond.

SYSTEMATIEK

De systematiek waarmee de pachtnormen worden vastgesteld, is duidelijk en wordt door de BLHB onderschreven. Het uitgangspunt is dat de pachtnorm gerelateerd is aan het opbrengend vermogen van de grond en de bedrijfsuitkomsten leggen daarvoor een goede basis.

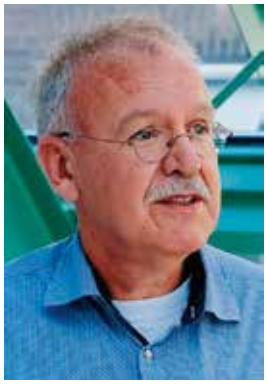
WOO-VERZOEK

Helaas moet het bestuur de conclusie trekken dat het onvermijdelijk is om zwaardere middelen in te zetten en we gaan daarom een WOO-verzoek indienen. Overigens leert de ervaring dat het ministerie van LVVN - voorheen LNV- slecht met dergelijke verzoeken omgaat. ■

3 Algemene Jaarvergadering
5 Bedrijfsmatige landbouw
6/7 Fiscus in beweging
8 Rentmeester als lid

Pacht is de sleutel

De prijzen van landbouwgrond stijgen verder. Dat is het recente bericht van het kadaster. Volgens de Rabobank zullen de prijzen blijven stijgen. De grondmobiliteit - de hoeveelheid grond die wordt verhandeld - is laag. Volgens dagblad Trouw is het mestprobleem de verklaring voor de steeds stijgende prijzen, tot boven de 80.000 euro per ha. Enkelvoudige verklaringen bezitten de charme van de eenvoud, maar feit is dat de prijzen van landbouwgrond de afgelopen dertig jaar constant zijn gestegen. Het mestprobleem is weliswaar een oud probleem, maar zo acuut als nu was het nog niet eerder. Wel veranderd in de afgelopen dertig jaar is dat ons land voller geworden is en de ruimteclaims enorm zijn. Ondertussen heeft de prijs van landbouwgrond geen enkele relatie meer met dat wat de grond als productiemiddel kan opbrengen. Ook het ooit verzonnen maximum van 2% van de vrije waarde als uiterste pachtgrens heeft iedere relatie met de landbouwpraktijk verloren.
Grondgebonden landbouw in Nederland is een sector praktisch zonder vrije toetreding. Boer worden is onmogelijk als het je in familieverband niet eerst gegund wordt of als je niet de hoofdprijs in de Staatsloterij hebt gewonnen. Eigenlijk is de conclusie dat grondgebonden landbouw met grond in eigendom niet uit kan. Pacht kan een alternatief zijn. Pacht kan de sleutel vormen voor een grondgebonden landbouw met toekomst.
Sommige bedrijven hebben getracht een oplossing te vinden voor hun financieringsbehoefte in een 'sale and lease back'-constructie, waarbij het vermogen in de grond vrijgemaakt wordt door verkoop aan een belegger onder het voorbehoud van reguliere pacht. De grond blijft in gebruik, maar productiemiddel en eigendom worden gescheiden. Ook andere vormen waar met behulp van reguliere pacht aan de generatiewisseling wordt gewerkt kunnen een bruikbaar alternatief vormen. Verwacht moet worden dat pacht in belang zal toenemen wil de Nederlandse grondgebonden landbouw zich verder kunnen ontwikkelen.
Wil pacht een alternatief zijn en blijven, dan is zekerheid nodig over het aanhoudend gebruik van de grond. Die zekerheid kan worden gevonden in bestendige wetgeving.
Op dit moment wordt er nog steeds gesproken over herziening van de huidige wetgeving met betrekking tot pacht. Daarvoor hebben de BLHB samen met NAJK, LTO en FPG voorstellen gedaan aan de vorige minister van landbouw, Piet Adema. Hij heeft partijen aangemoedigd om in het kader van het landbouwakkoord met deze voorstellen te komen. De voorstellen die wij gedaan hebben zijn door hem omarmd. Het is



daarom wel wat teleurstellend dat het onderwerp pacht in het overdrachtsdossier voor de nieuwe minister slechts in de marge genoemd wordt. Ook teleurstellend is dat het idee van het uitfaseren van de bestaande reguliere pacht met enige regelmaat en in weerwil van eerder door verschillende ministers van landbouw ingenomen standpunten, de kop op steekt.
De Nederlandse landbouw is gebaat bij duidelijkheid en een bestendige lijn met respect voor de bestaande rechtsverhoudingen. Onzekerheid leidt tot stilstand en afzien van de zo nodige generatiewisseling. Dat is in een tijd waarin het besef steeds meer doordringt dat we boeren nodig hebben in Nederland, een ongewenste ontwikkeling die het ministerie van LVVN zich zou moeten aantrekken.

Hans Meijer, waarnemend voorzitter

Mail uitnodiging bijeenkomsten

Het bestuur van de BLHB heeft twee jaar geleden besloten om geen uitnodigingen voor BLHB-bijeenkomsten meer via de post te verzenden. U krijgt dus de uitnodigingen via e-mail en u kunt ze lezen in de Landpachter en op de website.

Van diverse leden is het mailadres (nog steeds) niet bekend bij onze ledenadministratie. Heeft u uw mailadres nog niet doorgegeven of is uw mailadres het afgelopen jaar gewijzigd, mailt u dan uw naam, adres, woonplaats, telefoonnummer en mailadres naar ledenadministratie@blhb.nl.

Doet u dat alstublieft ook als uw bankrekeningnummer gewijzigd is.

Ledenraadbijeenkomst

Op 8 november 2024 vindt de reguliere bijeenkomst van de ledenraad plaats. Op de agenda staat onder meer: districtsbijeenkomsten, voorstellen aanpassing pachtregel, Pachtprijzenbesluit 2024 (hoogte regionormen, 2% bovengrens en representativiteit Bedrijven-Informatienet).

Colofon

REDACTIE
Ing. A.F. van Rozen
Regentessestraat 37,
9717 ME Groningen
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
Tonnie Ketelaar, 06-13769125
ledenadministratie@blhb.nl

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

Secretaris
J.A. Groeneveld
Lattrop-Breklenkamp
06-53792284, info@blhb.nl

Penningmeester
J. Oenema
It Heidenskip 06-54901259
Joh.Oenema@hotmail.com
Bankrekeningnr.:
NL 93 RABO034105612

G. Hoogland
St. Maartensvlotbrug 06-53376884
gustaaf@loonbedrijfhoogland.nl

E. Bartelds
Erica 0650517824
erikbartelds@planet.nl

Website www.blhb.nl

ABONNEMENTSPRIJS
€ 115,- per jaar.
Advertentietarieven op aanvraag.

LANDPACHTER NIET ONTVANGEN?
Heeft u de Landpachter niet ontvangen geeft u dit dan door aan Tonnie, 06-13769125, 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

UITNODIGING
ALGEMENE JAARVERGADERING BLHB

Het bestuur van de BLHB nodigt u van harte uit tot het bijwonen van de jaarvergadering op

Vrijdag 15 november 2024
van 10.00 uur tot 16.00 uur
in 'De Schakel', Oranjelaan 10, 3862 CX Nijkerk
tel. 033 - 2460804

Het thema van de dag is:

Pacht is de sleutel voor het grondgebruik

AGENDA:

10.00 uur Inloop

10.30 uur Opening door waarnemend voorzitter, Hans Meijer

10.35 uur Huishoudelijk gedeelte
Organisatorische aangelegenheden, werving voorzitter, (leden)administratie en pachtactualiteiten

11.00 uur Actuele Pachtaangelegenheden
Aanpassing pachtregel FPG/LTO/BLHB/NAJK, regionormen, Nutriënten-verontreinigde gebieden.

11.30 uur Nederland heeft beleidsruimte voor wet- en regelgeving
Bert-Jan Ruissen (SGP), lid Europees parlement en lid van de Commissies landbouw en plattelandsontwikkeling en Visserij leidt het thema in.

12.30 uur Gezamenlijke lunch

13.30 uur 'Pacht is de sleutel voor het toekomstig grondgebruik'
Cor Pierik en Diederik Boomsma (Tweedekamerleden van resp. BBB en NSC), Jeroen Rheinfeld (directeur Instituut Agrarisch recht) en Hans Meijer (voorzitter BLHB) houden een pitch over het thema. Daarop volgt aan de hand van stellingen een paneldiscussie.

15.00 uur Afsluiting.

Alle leden zijn van harte welkom: u hebt via de mail ook een uitnodiging ontvangen.
U kunt zich voor 13 november 2024 aanmelden via info@blhb.nl. Wees er snel bij, want vol is vol. Uiteraard zorgen we voor een lunch.
U krijgt geen uitnodiging via de post.

'Erover praten helpt echt'
Stichting Zorg om Boer en Tuinder biedt een luisterend oor

De laatste jaren komt er veel op agrarische ondernemers af. Ontwikkelingen die kunnen zorgen voor financiële problemen, stress of slapeloze nachten. "Erover praten helpt echt", is het motto van Zorg om Boer en Tuinder. Een organisatie die inmiddels zelfs al 25 jaar bestaat, want de uitdagingen in de agrarische sector zijn niet alleen iets van de laatste jaren.

Vrijwilligers van de stichting Zorg Om Boer en Tuinder (ZOB) nemen de tijd. Aan de telefoon, bij de keukentafel of op het erf bij een boer of tuinder luisteren ze met oprechte aandacht naar de verhalen van de boer. Ze verlenen al luisterend hulp bij soms complexe situaties. Soms hebben hulpvragen met pachtsituaties te maken.
Zorg om Boer en Tuinder is een professionele vrijwilligersorganisatie met een landelijke aansturing en heeft 60 vrijwilligers. Het werk wordt uitgevoerd in vier regio's: Noord, Oost, Zuid en West. ZOB staat klaar voor iedere agrarische ondernemer die voor een moeilijke keuze staat of gewoon even zijn of haar hart wil luchten. Juist door ons kosteloze traject zijn wij heel laagdrempelig. Toch merk je nog steeds de schroom van agrarische ondernemers om te zeggen dat het niet goed gaat. De situatie in de stal of op het land heeft zijn weerslag op het gezin. Alles is met elkaar verweven, dat maakt het best complex voor een ondernemer. De neiging van een man is dan vaak om nóg wat harder te werken, we zien daarom in de praktijk ook regelmatig dat het juist de partner of erfbetreder is die aan de bel trekt en ons introduceert.
Toch zijn psychische problemen wel meer bespreekbaar geworden, mede door alle aandacht voor de boerenprotesten. Vroeger werd het als een schande ervaren als je als boer in de problemen zat of failliet ging. Die tijd is echt voorbij; inmiddels is iedereen er wel van overtuigd dat stoppen in bepaalde gevallen ook gewoon de juiste keuze kan zijn.
Als Zorg om Boer en Tuinder zijn we er vooral om te luisteren. Door gericht vragen te stellen, kun je iemand wel prikkelen. Boeren en tuinders denken vaak vanuit het economisch perspectief, daar zijn het ondernemers voor. Maar waar wordt hij nu zelf blij van? En zijn gezin? Vaak zijn er meer opties dan alleen groeien of stoppen. Soms stuit je dan in eerste instantie op weerstand, maar hoor je achteraf: 'Je had wel een punt'. Het mag best eens schuren.
Dan is het wel belangrijk dat een boer iemand tegenover zich heeft die weet waarover hij praat. Vrijwilligers van ZOB worden gerekruteerd onder gestopte boeren of mensen die op een andere manier werkzaam zijn geweest in de agrarische sector. Ze krijgen bovendien een korte, driedaagse opleiding.
De gesprekken worden in principe met twee vrijwilligers gevoerd. Ze kunnen elkaar qua expertise aanvullen. Maar ook stoom afblazen als het een heftig gesprek is geweest. Want als een boer eenmaal zover is dat hij zijn hart lucht, gaat het vaak om een combinatie van zorgen en problemen. Het begint misschien bij de onzekerheid over de toekomst of bij financiele malheur, maar die raken dan vaak ook de relatie met de partner en zorgen soms voor spanningen in gezin of familie. ■

Voor meer info: www.zorgomboerentuinder.nl

Heeft u een vraag neem dan contact op met één van onze coördinatoren:

Regio Noord:	**Arie Heida**	**06 - 22 80 89 25**
Regio Oost:	**Victor Munster**	**06 - 22 39 56 40**
Regio Zuid:	**Wim Verbeek**	**06 - 10 82 64 01**
Regio West:	**Wim Biemans / Arie Breure**	**06 - 22 50 82 68**

Evenwicht aan- en verkopen overheden

UIT HET ONDERZOEK UITGEVOERD DOOR KADASTER EN WAGENINGEN ECONOMIC RESEARCH BLIJKT DAT OVERHEDEN DE AGRARISCHE GRONDMARKT STERK BEÏNVLOEDEN; ZE LEGGEN DAARDOOR EEN DRUK OP DE AGRARISCHE STRUCTUUR. DE PRIJSSTIJGING VAN LANDBOUWGROND IS DAARVAN EEN GEVOLG. DE AGRARISCHE GRONDPRIJS KAN NIET ALS BASIS VOOR DE PACHTPRIJS DIENEN.

OVERHEID BEÏNVLOEDT AGRARISCHE GRONDMARKT

De overheden hebben van 2012 tot en met 2023 in totaal 33.300 ha landbouwgrond aangekocht; dat is 8,3% van het totaal verhandeld areaal landbouwgrond. De gemiddelde jaarlijkse hoeveelheid aankopen grond lag, met uitzondering van 2020, tussen de 2.000 en 3.000 ha. Afgezet tegen het totale overheidseigendom van landbouwgrond, 190.000 ha eind 2023, is in de jaren 2012-2023 17% landbouwgrond aangekocht.

In de periode 2012-2023 hebben de Nederlandse overheden 32.300 ha landbouwgrond verkocht, 1.000 hectare minder dan de totale aankopen in deze periode. Van 2015 tot en met 2018 lagen de verkopen ruim boven de aankopen. Tussen 2020 en 2023 is in totaal 3.700 ha meer landbouwgrond gekocht dan verkocht. Voor de realisatie van uiteenlopende maatschappelijke opgaven begeven overheden zich op de agrarische grondmarkt, als koper en als verkoper van landbouwgrond. Het onderzoek zegt echter niets over het areaal van deze overheidsaankopen en de jaarlijkse ha's die aan de agrarische bestemming worden onttrokken of over het doel van de aankoop voor een bestemmingswijziging.

PROVINCIES MEESTE LANDBOUWGROND

De provincies hebben tussen 2012 en 2023 de meeste landbouwgrond aangekocht, in totaal 12.500 ha, 38%. Hierna volgen de gemeenten met 8.900 hectare landbouwgrond (27%), het rijk met 7.500 ha (22%), de waterschappen met 3.100 ha (9%), en de overige overheden met 1.300 ha (4%). Tot de overige overheden behoren onder meer samenwerkingsverbanden op basis van gemeenschappelijke regelingen, zoals recreatie- en havenschappen, en drinkwaterbedrijven.

De rijksoverheid verkocht door de afbouw van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in de periode 2012-2023 ruim 10.000 ha. De aan- en verkopen van landbouwgrond door gemeenten waren in de periode 2012-2023 vrijwel in evenwicht. De provincies, waterschappen en overige overheden kochten meer landbouwgrond dan dat ze verkochten, een verschil van respectievelijk 1.800, 1.400 en 400 hectare.

Relatief veel grond wordt tussen overheden onderling overgedragen. In de periode 2012-2023 ging dit om bijna 11.000 hectare, een derde van de totale aankopen. Het ging hierbij voornamelijk om aan- en verkopen tussen provincies, gemeenten, BBL en Staatsbosbeheer. De provincies en gemeenten kochten ieder 2.900 ha, en Staatsbosbeheer 2.400 ha landbouwgrond van andere overheden, met name van provincies en BBL. Dergelijke overdrachten zijn vaak gerelateerd aan langdurige gebiedsprocessen gericht op de inrichting van bijvoorbeeld natuurgebieden.

RIJK EN BBL

BBL kocht tot 2015 landbouwgrond voor overheids- en andere organisaties om overheidsdoelen in het landelijk gebied te realiseren. Deze grond werd naar natuur omgezet en gebruikt als ruilgrond in landinrichtingsprojecten of kavelruil. De provincies hebben deze grondtaken en werkzaamheden overgenomen. Door deze afbouw van BBL, zijn de jaarlijkse grondaankopen van het rijk tussen 2012 en 2015 sterk gedaald. In 2017 (en 2018) was er een opleving omdat Staatsbosbeheer (Rijk) relatief veel grond op naam kreeg. De aankopen door de provincies van landbouwgrond nemen daardoor met 500 ha per jaar toe en dit is nu totaal 1.200 ha tussen 2015-2023 gemiddeld per jaar tussen 2015 en 2023.
Van de 7.200 hectare landbouwgrond die BBL heeft verkocht, is 3.400 ha naar andere overheden gegaan, waarvan 1.300 naar provincies en ruim 800 ha naar Staatsbosbeheer. De rest van het areaal (3.800 ha) is voor het grootste deel verkocht aan agrariërs. Verder is onder meer 600 ha aan Natuurmonumenten en de provinciale landschappen verkocht.
De gemeenten kochten in de periode 2012-2023 met uitzondering van 2020 gemiddeld bijna 700 ha landbouwgrond per jaar. De piek in de aankopen in 2020 met ruim 1.400 ha is mede het gevolg van een grote gemeentelijke grondaankoop. De aankoop van landbouwgronden door waterschappen is over deze jaren stabiel en bedraagt gemiddeld 250 ha per jaar.
Staatsbosbeheer heeft 2.800 ha landbouwgrond verworven. Afgezien van BBL zijn Staatsbosbeheer en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat de belangrijkste kopers van landbouwgrond, met respectievelijk 2.800 en 1.600 hectare in de periode 2012-2023.
De landbouwgrond van Staatsbosbeheer komt vrijwel geheel van andere overheden, in hoofdzaak de provincies en BBL. In dezelfde periode verkocht het rijk los van BBL 2.900 ha landbouwgrond, waarvan bijna 60% aan de twee hiervoor genoemde rijkspartijen en ruim 30% door het Rijksvastgoedbedrijf.

PROVINCIES

De provincies hebben in de periode 2012-2023 12.500 ha landbouwgrond gekocht, waarvan 2.900 hectare (23%) van andere overheden, in hoofdzaak van BBL en gemeenten. Tussen de provincies lopen de aankopen uiteen van minder dan 500 ha door Flevoland, Zeeland en Utrecht tot 2.200 hectare door provincie Noord-Brabant.

De totale verkoop van landbouwgronden door de provincies in de periode 2012-2023 bedroeg 10.700 ha, waarvan 3.300 ha (31%) verkocht is aan andere overheden, in hoofdzaak aan gemeenten en aan Staatsbosbeheer. Met uitzondering van Flevoland liggen de verkopen van landbouwgrond tussen 600 ha (Drenthe) en 1.500 hectare (Noord-Brabant en Limburg). Drenthe heeft per saldo de meeste landbouwgrond verworven (ruim 900 hectare).

GEMEENTEN

De gemeenten hebben in de periode 2012-2023 in totaal 8.900 ha landbouwgrond aangekocht, waarvan een derde van andere overheden, vooral van provincies. In dezelfde periode hebben de gemeenten vrijwel evenveel grond verkocht als aangekocht, waarvan een vijfde aan andere overheden.

RESUMÉ

De invloed van de overheden op de agrarische grondmarkt is met dit onderzoek aangetoond. Het spreekt voor zich dat dit gevolgen heeft voor de agrarische structuur en tot een prijsopdrijvend effect van agrarische grond leidt. Het ligt voor de hand dat met een vervolgonderzoek dit effect ook cijfermatig wordt onderbouwd.

In ieder geval is het duidelijk dat de agrarische grondprijs geen of nauwelijks relatie met het opbrengend vermogen heeft. Een directe koppeling van de prijs voor landbouwgrond met de pachtprijs is dus ook niet mogelijk.

Dergelijke onderzoeken zijn waardevol, maar de kritiek is dat er vervolgens niets mee wordt gedaan en in de la verdwijnt.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Paul Peter Kuiper en Leo Prins: Kadaster; Jop Woltjer en Martien Voskuilen: Wageningen Economic Research en staat op de website van de BLHB www.blhb.nl. ■

Bedrijfsmatige landbouw

DE PACHTKAMER VAN DE RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT HEEFT OP 31 MEI 2024 UITSPRAAK GEDAAN OVER ONDERVERPACHTING EN BEDRIJFSMATIGHEID. HET IS ONBEKEND OF DE VERPACHTER BEROEP HEEFT INGESTELD.

SITUATIESCHETS EN EIS

Pachter heeft op 17 november 1978 voor 4.35.60 ha akkerland een schriftelijke pachtovereenkomst gesloten met de toenmalige verpachter. De huidige verpachters zijn gezamenlijke erfgenamen in een onverdeelde boedel.

De verpachters eisen de bestaande pachtovereenkomst te ontbinden en pachter te veroordelen het gepachte te ontruimen. Daarnaast wordt betaling van de proceskosten geëist bij veroordeling van de pachter. De verpachter stelt dat de pachter handelt in strijd met de pachtovereenkomst en met de wet doordat hij het gepachte zonder schriftelijke toestemming onderverpacht en hij niet (langer) de landbouw bedrijfsmatig uitoefent.

BEOORDELING VAN DE ZAAK

Volgens de pachtregel wordt de pachter in ieder geval geacht in de nakoming van zijn verplichtingen te zijn tekortgeschoten, indien hij het gepachte niet langer voor de uitoefening van de landbouw gebruikt. Op grond van de pachtregel moet het om een bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw gaan. Dit houdt in een bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte, gericht op winst door uitoefening van de landbouw.

VOOR DE VRAAG OF DAARVAN SPRAKE IS, IS HET VOLGENDE VAN BELANG:

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

De bewijslast van de stelling dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatige landbouw ligt bij de verpachter. De pachter moet in het kader van zijn inlichtingenplicht en ter onderbouwing van zijn verweer dat de exploitatie ook daadwerkelijk lonend is, echter voldoende gegevens van de onderneming overleggen.

BEOORDELING BEDRIJFSMATIGHEID

De verpachter stelt dat de pachter niet over machines beschikt, gezien zijn geringe gebruik van diesel. De landbouwmachines waarover pachter beschikt worden niet gebruikt en zijn overwoekerd door onkruid. Pachter investeert niet en besteedt vrijwel alle werkzaamheden uit. Volgens de eisers bestaat het inkomen van de pachter uit de opbrengst van onderpacht en pensioen en niet uit winstgevende landbouwactiviteiten.
Pachter overlegt een factuur voor onderhoud aan zijn de tractor en een factuur van 14 maart 2021 ter zake van de aankoop van 1.500 liter dieselolie. Daarnaast legt pachter een groot aantal facturen over met betrekking tot de jaren 2017 tot en met 2022 die allemaal op zijn naam staan en die betrekking hebben op aankoop van pootgoed, zaaizaad, zaaibonen en zaaitarwe en door ditzelfde bedrijf afgenomen tarwe, bruine bonen en mais. Daarnaast zijn er facturen voor het voor hem uitgevoerde loonwerk en voor de aankoop van meststoffen. Pachter stelt ook dat hij elk jaar een positief bedrijfsresultaat behaalt. Volgens het jaar 2022 is een bedrijfswinst van € 11.933,71 behaald. Hij erkent dat hij een (groot) deel van de werkzaamheden in loonwerk laat uitvoeren, maar stelt dat hij zelf nog de nodige werkzaamheden verricht.

Eisers kunnen geen bewijs leveren, dat de pachter niet bedrijfsmatig de landbouw beoefent en hebben de door pachter aangedragen feiten niet kunnen betwisten.

De pachtkamer oordeelt dat de verpachter niet is geslaagd in het bewijs dat pachter niet langer bedrijfsmatig de landbouw uitoefent. Pachter heeft met documenten onderbouwd dat hij zelf het gepachte exploiteert. Zijn bedrijf heeft een oppervlakte van in totaal ruim 31 hectare. Dat sprake is van een marginaal landbouwbedrijf bij de exploitatie waarvan pachter van loonwerkers gebruik maakt, doet daar niet aan af. Dat geldt ook voor de geringe investeringen.
Gelet op de leeftijd van de pachter en de omvang van zijn bedrijf is de pachtkamer van oordeel dat bij de beoordeling of er sprake is van bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw de vraag of er nog investeringen plaatsvinden van ondergeschikt belang is. De pachtkamer zal de pachtovereenkomst dus niet ontbinden.

OORDEEL ONDERVERPACHTING

Op grond van de pachtregel is de pachter verplicht zich ten aanzien van het gebruik van het gepachte als een goed pachter te gedragen. Dit houdt onder meer in dat een pachter het gepachte persoonlijk moet gebruiken en niet aan derden in gebruik mag geven. Onderverpachting is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de verpachter. Dit is ook in de pachtovereenkomst opgenomen. Dit betekent dat de pachter in beginsel zelf de dagelijkse leiding over de exploitatie van het gepachte moet hebben en zelf gebruik moet maken van het opbrengend vermogen van de grond. De eisende partij heeft de stelplicht en de bewijslast met betrekking tot de feiten en omstandigheden waaruit het niet - persoonlijk gebruik kan worden afgeleid.

De verpachter heeft ter onderbouwing niet meer gesteld dan dat de pachter niet over de voor de exploitatie benodigde landbouwmachines beschikt. Eiser heeft naar de bouwplannen over 2018 tot en met 2022 verwezen. Dit kan de stelling van de verpachter dat de gronden in onderpacht zijn uitgegeven, niet dragen. Dat pachter diverse werkzaamheden in loonwerk laat uitvoeren kan niet tot de conclusie leiden dat hij de gronden niet voor eigen rekening en risico exploiteert en in onderpacht heeft uitgegeven. Eisers hebben onvoldoende bewijs geleverd om te kunnen oordelen dat het onderpacht betreft. De vordering over de onderverpachting wordt afgewezen. Pachter heeft met facturen onderbouwd dat hij het gepachte zelf in gebruik heeft. Hij heeft een groot aantal op zijn naam staande facturen overgelegd die wijzen op aankoop van pootgoed, verkoop van gewas, loonwerk en aankoop van meststoffen. Hij heeft dit toegelicht en meegedeeld welke afnemers welke producten van hem afnemen en dat er van tijd tot tijd ook verrekening plaatsvindt waarbij facturen voor aankoop van meststoffen en zaaizaden worden verrekend met facturen voor de leveranties.
De pachtkamer is van oordeel dat de pachter de pachtgrond voor eigen rekening en risico exploiteert. ■

Fiscus in beweging

mr. W.P. Keulers, Wijnkamp & Keulers Fiscaal Juristen BV

TWEE UITSPRAKEN VAN DE HOGE RAAD OVER LANDBOUWVRIJSTELLING, EEN RAPPORT DAT NU TOCH EINDELIJK HET EINDE VAN DE LANDBOUWVRIJSTELLING IN DE INKOMSTENBELASTING IN ZICHT BRENGT EN WIJZIGINGEN IN DE BOR EN DSR-REGELINGEN TROKKEN DE AANDACHT DIT NAJAAR.

BEDRIJFSOPVOLGING

De regeling bestaat in feite uit twee delen: 1 de Doorschuifregeling (DSR) voor de Inkomstenbelasting betekent dat de overnemer (bedrijfsopvolger) zonder afrekenen met de fiscus een inkomstenbelastingclaim kan overnemen; 2 de Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) geeft de mogelijkheid om tegen een relatief lage waarde, met vrijstellingen voor erf- en schenkbelasting, een bedrijf te doen overgaan. De BOR en DSR worden nu wat meer op elkaar afgestemd. Belangrijk is dat de BOR alleen nog geldt voor ondernemingsvermogen. Een verbetering is wel dat het gebruik in de onderneming in meer gevallen leidt tot mogelijke BOR-toepassing. Zo kan verpachte grond in opvolgingssituaties onder omstandigheden ook overgaan onder de BOR. Dit en de uitbreiding van de kring van opvolgers (vanaf 2026) biedt meer mogelijkheden om kinderen die geen ondernemer-opvolger zijn met een vermogen mee te laten doen met een opvolging. De vrijstelling van 100% gaat omhoog naar 1.5 miljoen. Wat daarboven wordt geschonken of geërfd is nog maar voor 75% in plaats van 83% vrijgesteld. De regeling blijft dus gehandhaafd. Voor kleinere bedrijven is er door de verhoging naar 1.5 miljoen een voordeel ten opzichte van 2023.

EINDE LANDBOUWVRIJSTELLING

Het lijkt er nu toch echt van te komen: de landbouwvrijstelling (sinds 1918) is niet doelmatig en ook niet doeltreffend en kan worden afgeschaft, aldus een rapport van SEO in opdracht van de ministeries van Financiën en Landbouw. Voor ondernemers die doorgaan met hun onderneming zal herinvestering van winst de oplossing moeten vormen. Maar dan is het wel wenselijk dat de HIR (Herinvesteringsreserve) wordt versoepeld. Het zou dan ook aardig zijn als pachtontbindingsvergoedingen via een HIR in eigendomsgrond zijn om te zetten. En ook het verbod op uitbreidingsinvesteringen en de boekwaarde-eis zouden wat mij betreft moeten vervallen. De eis dat de herinvestering in economisch opzicht dezelfde functie moet hebben, zou ook moeten vervallen: deze eis belemmert vaak de mogelijkheden tot het vormen van een HIR. Of het ministerie van Financiën afschaffing van de landbouwvrijstelling gaat doorzetten, zullen we moeten afwachten. Veel grond is natuurlijk al geherwaardeerd en waardevermindering ten opzichte van die waarde levert dan boekverlies op. Dat lijkt een louter theoretische mogelijkheid, maar er zijn inmiddels voorbeelden, waarbij grond die eerder op zo'n € 10/m² WEVAB (Waarde in het economische verkeer bij agrarische bestemming) te waarderen was door omgevingsrecht minder waard wordt.

HOGE RAAD EN FAGOED-ACHTIGE ERFPACHT

De Fagoed-arresten hadden in de jaren negentig tot gevolg, dat rente en indexering van de schuld in aftrek van de winst kwamen. Sindsdien was er enig verschil van inzicht over de landbouwvrijstelling. De sector vindt dat de landbouwvrijstelling geheel van toepassing bleef, omdat de landbouwgrond op de balans bleef staan voor de gehele waarde. Verder werd het blooteigendom gezien als een geldlening, leverde renteaftrek en indexatie

van de geldlening aftrek van de winst op en erfpacht en blooteigendom bleven bij de landbouwer buiten beschouwing, althans bleven in de boekwaarde van de grond opgenomen. De Hoge Raad heeft op 27 september 2024 de visie van de sector bevestigd: de landbouwvrijstelling blijft van toepassing. Uiteraard moet wel aan de overige voorwaarden worden voldaan.
Dat geldt niet voor een overeengekomen meerwaarde-deel dat gezamenlijk toekomt aan blooteigenaar en erfpachter. Op dat deel is de landbouwvrijstelling niet van toepassing.
Bij een reguliere overdracht van erfpachtrechten en -verplichtingen echter gaan alle rechten en plichten over op de verkrijger; de verkrijger mag dan volgens dit arrest zowel rente aftrekken als indexeren en houdt de landbouwvrijstelling. De reden is dat volgens dit arrest van 27 september 2024 de vervreemder genoeg economisch belang bij de grond had behouden gedurende de erfpachtduur en dat kon overdragen.
Fiscale deskundigen van Kluwer reageerde nogal zuinig op dit laatste arrest: zij vonden dat het Hof ten onrechte was gecorrigeerd. We zullen zien of de Belastingdienst het HR-arrest onverkort zal willen volgen of nieuwe jurisprudentie gaat nastreven.
Mogelijk zou voor grondverpachting via Bv's binnen familiesfeer de visie bij de DRS soelaas kunnen bieden dat ook gronden die indirect bedrijfsmatig worden gebruikt, net als bij de bedrijfsopvolging ook voor de landbouwvrijstelling kunnen meetellen. Overigens is los van de landbouwvrijstelling voor de VpB (Vennootschapsbelasting) natuurlijk altijd de latente IB-claim bij vervreemding van aandelen in de gaten te houden.

AFWAARDEREN BEDRIJFSWAARDE

Onroerende zaken worden door wettelijke beperkingen vaak te langzaam en te weinig afgeschreven. Als er door externe factoren voorzienbaar is dat de boekwaarde (veel) te hoog is ten opzichte van de marktwaarde, dan is denkbaar dat er afgewaardeerd zou kunnen worden naar lagere bedrijfswaarde. Zo zijn de boekwaarde en de afschrijvingen weer realistisch. Let wel, het is dus niet een extra afschrijving en loopt dus niet via het beginsel dat de jaarwinst op basis van goed koopmansgebruik met een bestendige gedragslijn wordt vastgesteld, dit gaat om bedrijfswaarde van het gebouw e.d. Afschrijvingen moeten slijtage en waardevermindering door de jaarlijkse productie tot uitdrukking brengen, de afwaardering brengt de lagere marktwaarde tot uitdrukking. Let wel op dat verlagen van de boekwaarde voor de financiering gevolgen kan hebben, omdat daarmee tot uitdrukking komt dat de zekerheden minder waard zijn dan gedacht, ook is er een zekere reflexwerking te voorzien, als er recht is op een vermogensschadevergoeding, bijvoorbeeld bij onteigening. Tot slot is het aan te bevelen het tijdstip goed te plannen: het boekverlies moet natuurlijk wel ten laste van belaste winst komen.

HUWELIJKSE VOORWAARDEN, PERIODIEKE VERREKENING

Bij huwelijkse voorwaarden met geheel gescheiden vermogens is nogal eens een bepaling opgenomen dat de kosten van de huishouding en vermogensvermeerdering in een jaar door beleggen en herbeleggen moeten worden gedeeld. Vooral bij oudere huwelijkse voorwaarden kan het voorkomen dat bij de bepaling van het vermogen van een ondernemer/ echtgenoot wordt aangesloten bij de fiscale boekwaarden onder de Wet IB 2001, terwijl in de huwelijkse voorwaarden andere definities van inkomen en vermogen zijn opgenomen. Het is aan te bevelen huwelijkse voorwaarden te raadplegen en te bezien of verrekenbedingen op juiste wijze tot verdeling zijn gekomen. Bij achterstanden is het te overwegen om te bezien of de huwelijkse voorwaarden ongewijzigd in stand moeten blijven. Bij een bedrijfsopvolging of een planning naar kinderen moeten BOR, maatschap, huwelijkse voorwaarden en testament naar de wensen met elkaar in overeenstemming zijn. ■

COLUMN

De pachtboer

Natuur wordt ook door boeren gemaakt

Ooit, lang geleden, was er natuur in Nederland. Die natuur werd ontgonnen. Natuur werd cultuur. Op dit moment is natuur iets dat ontstaat met behulp van zorgvuldig gemaakte plannen die tot leven komen met behulp van graafmachines en ander zwaar materieel. Natuur is dynamisch. Bossen worden gekapt om plaats te maken voor de aanleg van hoogveen en landbouwgrond wordt veranderd in bos. Besloten kan worden dat een bos de verkeerde bomen heeft - weghalen dus - of dat er door spontane processen te veel van de een of de andere diersoort is ontstaan. Natuur wordt gemaakt door mensen.
Natuur is dat wat we gelabeld hebben als natuur. Natuur in Nederland bestaat uit het kweken van dieren en planten in een onderlinge samenhang die voortdurende zorg en beheer vraagt. Natuur in Nederland is een ingewikkelde vorm van landbouw. Dat beheer wordt gedaan door Terrein Beherende Organisaties zoals Natuurmonumenten. Zij bepalen dat er te veel gras in de hei staat of dat de Amerikaanse eik moet verdwijnen. Het uitvoerende werk laten ze graag over aan boeren. Boeren begrazen met hun vee terreinen die begrazing behoeven. In de praktijk gebeurt dat veelal via korte pacht. Boeren betalen om in overeenstemming met het natuurdoel het beheer uit te voeren op niet-agrarische gronden.
De pachtregel zegt dat pacht gaat over landbouw. Landbouw gaat volgens de wet over een bodemcultuur. Wat dat is wordt in de wet omschreven. Natuurbeheer staat daar niet bij. Pacht voor natuurgronden in het kader van niet-agrarische productie zou dus eigenlijk niet kunnen. Dat het in de praktijk wel gebeurt is het gevolg van gedogen door de grondkamers van pachtcontracten waar het gaat om natuur in plaats van landbouw. Het gaat vaak om korte contracten. Dat is nodig volgens de TBO's omdat de natuur zo dynamisch is. Lange contracten geven te weinig sturingsmogelijkheid, zegt men.
Op natuurgronden gaat het in de eerste plaats om natuur. Wat een boer doet op natuurgrond is voor de natuur. Het produceren van vlees en melk is bijzaak. Wat de boer doet is feitelijk het verlenen van diensten aan de TBO's met het doel het natuurbeheer inhoud te geven.
We spreken voortdurend over verdienmodellen voor de landbouw. De boer zou moeten verbreden. Het produceren van natuur is te zien als verbreding. Er is steeds meer natuur en meer behoefte aan beheer. Het zou dus voor de hand liggen als natuurbeheer een plaats krijgt in het verdienmodel van de boer in plaats van dat de boer onderdeel uitmaakt van het verdienmodel van de TBO's.
Bij de herziening van het pachtstelsel zou het goed zijn te erkennen dat de boer natuur maakt in opdracht van de TBO's. Natuurbeheer zou uit het pachtstelsel moeten verdwijnen en vervangen worden door een stelsel van dienstverleningsovereenkomsten waarbij boer en TBO samen werken aan duurzaam beheer van dat wat wij in Nederland natuur noemen. ■

De rentmeester als (deskundig) lid?

Verpachters laten zich vaak door rentmeesters als deskundige leden in de grond- en pachtkamers vertegenwoordigen. Het bestuur van de BLHB plaatst vraagtekens bij deze vertegenwoordiging en wil hierover een discussie starten.

LEDEN GROND- EN PACHTKAMERS

Vertegenwoordigers namens de verpachters en de pachters zijn (deskundig) lid van de grond- en pachtkamers. In zowel de pachtkamer als de grondkamer dient noch het belang van pachters, noch het belang van verpachters te overheersen. Over het algemeen zijn rentmeesters namens de verpachters in de pacht- en grondkamers benoemd. Het is de vraag of dit een wenselijke ontwikkeling is; een aantal waarnemingen hebben tot deze vraag geleid.

De BLHB ziet het als zijn taak dat een zorgvuldige procesvoering plaatsvindt en wil daarover een discussie starten.

DE RENTMEESTER

De rentmeester communiceert vaak dat hij in pachtzaken de belangen van de verpachter en de pachter behartigt, maar het is een feit dat de factuur voor een belangrijk aandeel door de verpachters wordt betaald. Het ligt dan ook voor de hand dat rentmeesters als (deskundig) lid op de plek van verpachters zitten. In een aantal kamers vertegenwoordigt de rentmeester de pachter.

Het staat niet ter discussie of de rentmeesters over de benodigde expertise beschikken, want naast een goede opleiding staat pacht in hun dagelijkse werkzaamheden centraal.

Ook beschikken zij over een goed netwerk en zijn ze bijna allen lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. De conclusie is dat op basis van het voorgaande de rentmeester als lid van de grond- en pachtkamer geschikt is.

NADELEN

De deskundigheid van de rentmeester is over het algemeen beter dan die van het lid namens de pachter. Dit lid is vaak een agrariër die affiniteit met pacht heeft. Overigens zijn niet alle vertegenwoordigers namens pachters een volwaardig pachter.

De NVR schrijft voor haar leden een gedragscode voor en bij het onderdeel collegialiteit is het de vraag of rentmeesters onafhankelijk als lid kunnen functioneren. Ze moeten hun collega informeren als deze bij een zaak betrokken is. Ook zijn er diverse samenwerkingen tussen rentmeesterskantoren die beide in dezelfde grond- en pachtkamer zitting hebben en vervolgens één bij dezelfde pacht- of grondkamer een procedure heeft die door de ander wordt beoordeeld.

De regel is dat bij een zaak waarbij een NVR-lid (een rentmeester) een belang heeft, hij zich niet met deze zaak kan (mag) bemoeien. Uiteraard wordt dit goed nageleefd en speelt ook de eer en geweten van de rentmeester een rol. Het probleem is echter dat dit door de buitenwereld niet als zodanig wordt herkend.

Een ander voorbeeld is dat een rentmeester - ook grondkamerlid - veel zaken bij de grondkamer heeft lopen. Uiteraard behandelt hij als lid deze zaken niet, maar de pachter gaat ervan uit dat er achter de schermen met andere leden contact is geweest.

Nog een voorbeeld is dat een rentmeester als een deskundig lid een zitting bijwoont, terwijl de advocaat (tevens huisadvocaat bij de (voormalige) werkgever van die rentmeester) een partij bijstond. Uiteraard had dit geen invloed op de uitspraak, maar de buitenwereld denkt anders.

Het is merkwaardig dat voor de benoeming van pachters als lid van het Pachthof en Centrale Grondkamer het niet wenselijk is dat zij lid van een organisatie zijn, terwijl dit voor de rentmeesters die lid van de NVR zijn niet geldt.

De recente wisseling van een lid namens de pachters van de Centrale Grondkamer en Pachthof naar de verpachtersplek geeft te denken. Waarschijnlijk intern goed uitlegbaar maar de vraag ligt voor of deze persoon eerder wel op de pachterspositie had moeten zitten.

TRANSPARANTIE EN DUIDELIJKHEID

De werkwijze, de instructies en de procedures voor de benoeming van de (deskundige) leden van de grond- en pachtkamers zijn niet altijd duidelijk en transparant. De BLHB ziet het als zijn taak dat er meer inzicht in de procedures voor het benoemen van de (deskundige) leden wordt verkregen.

Het is van belang dat er geen discussie over deze werkwijze en de uitspraken van de grond- en pachtkamers kan ontstaan. Alle schijn dient te worden voorkomen.

Het bestuur van de BLHB wil daarover een discussie starten en wil de vraag bij de ministeries van LVVN en Justitie onder de aandacht brengen. Het resultaat is duidelijkheid en transparantie over de benoemingen. ■

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
  Regentessestraat 37, 9717 ME Groningen
  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 Postbus 289, 2700 AG Zoetermeer. Bezoekadres: Baron de Coubertinlaan 6, 2719 EL Zoetermeer
  079 - 3428555, wijnkamp@keulers.nl
- Linssen cs Advocaten,
  mr. J.M.M Menu, Willem II straat 29A, Tilburg, 013 - 5420400
  j.menu@linssen-advocaten.nl
- Hulp nodig? (gratis)
  www.zorgomboerentuinder.nl
  info@zorgomboerentuinder.nl
  Contact voor hulpvragen: Piet Prins
  06 – 228 089 25
- A&S advocaten, Mr. B. Nijman
  Postbus 720, 3900 AS Veenendaal
  085-4877400, bnijman@aens.nl
- Bout Advocaten, mr. P. Stehouwer
  Postbus 7015, 9701 JA Groningen
  050-3140840
  stehouwer@boutadvocaten.nl
- Bogers Juridisch-Agrarisch Adviesbureau
  mr. R.M.C.M. Bogers, Tweede Boutweg 1
  4756 SJ Kruisland, 06-20207296
  robbert@bogerskruisland.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
  Regentessestraat 37, 9717 ME Groningen
  06 - 513 795 60
  dvrozen@outlook.com

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