

‘Grond huren is ook een vorm van pacht’

Een perceel grond huren is in de bollensector heel gebruikelijk. Juridisch gezien valt deze transactie onder de pachtwet en dat brengt risico's met zich mee. Dat zei 'pachtprofessor' Willem Bruil op een bijeenkomst van SWDV Advocaten.

Tekst: René Bouwmeester
Fotografie: René Faas

De agrarische sector, en dan met name de bollensector, maakt veel gebruik van kortlopende afspraken over de huur van grond. De aard van het gewas maakt dat bollentelers niet jaren achtereen op dezelfde grond hetzelfde gewas kunnen telen. Ze hebben steeds wisselende percelen nodig en huren voor een korte periode een perceel.

Deze handelwijze draagt een risico met zich mee waarvan waarschijnlijk niet elke huurder en verhuurder zich bewust is. Dat zei hoogleraar Agrarisch Recht Willem Bruil donderdag 9 april op een bijeenkomst over pachtrecht, die was georganiseerd door SWDV Advocaten in samenwerking met de KAVB.

De afspraken over het huren van een stuk grond voor de duur van een jaar of enkele jaren is feitelijk een pachtvereenkomst. Deze overeenkomst valt daardoor onder de pachtwetgeving van Nederland. Een geschil wordt behandeld door de pachtkamer, het onderdeel van de rechtbank dat zich met grondzaken bezig houdt. De pachtkamer kan oordelen dat sprake is van reguliere pacht en dat de pachter en verpachter zich moeten houden aan de regelgeving van deze pachtvorm. Dat kan betekenen dat een pachter de grond in principe voor onbepaalde tijd kan gebruiken, tegen geregelde tarieven. Het kan zelfs zijn dat de pachter geld vraagt van de verpachter omdat die in het verleden een pachtprijs heeft gevraagd die hoger is dan het bij reguliere pacht wettelijk toegestane tarief.

Vincent Audiffred, van SWDV Advocaten, bevestigt de bevindingen van Bruil. "Het pachtrecht is een vorm van dwingend recht. De verpachter kan tegen de rechter zeggen dat hij de afspraken met de pachter zwart op wit heeft, maar dat maakt niets uit. Het is feitelijk een pachtvereenkomst en moet dus aan de pachtwet voldoen."

Bruil heeft onderzoek gedaan naar pachtgeschillen en stelt eigenlijk vast dat er drie rede-

nen zijn waarom dergelijke huurovereenkomsten in een geschil uitmonden. "Het gaat fout bij het overlijden van de eigenaar of de pachter, bij financiële problemen bij een van de partijen waarbij de overeenkomst moet worden herzien of als een van de partijen een nieuwe vriendin krijgt.

..... 'Het pachtrecht is een vorm van dwingend recht'

De nieuwe vriendin vindt dat de vriend zich door de andere partij met een schijntje heeft laten afkopen en dringt aan op herziening van de afspraken."

Bruil waakt echter voor al te veel paniek over dergelijke huurovereenkomsten. "In 99 procent van de gevallen gaat dit soort afspraken goed", zegt Bruil. "Beide partijen zijn een overeenkomst aangegaan en hebben er belang bij die afspraak na te leven." Dit soort onderlinge

afspraken, ook wel zwarte pacht genoemd, is volgens Bruil goed voor ongeveer 100.000 hectare.

Bijzonder hoogleraar Bruil blikt vooruit op de nieuwe pachtwetgeving die het ministerie van Economische Zaken in voorbereiding heeft. Bruil heeft in opdracht van het ministerie een evaluatie geschreven van de pachtwetgeving. De huidige wetgeving sluit niet aan op de behoeften en wensen van pachters en verpachters. Bruil concludeert dat 'de reguliere pacht te veel is gereguleerd en de geliberaliseerde pacht is te liberaal.'

In reactie daarop hebben organisaties van pachters en verpachters samen een akkoord gesloten over een nieuw pachtstelsel. Het systeem dat zij voorstaan, voorziet in vier pachtvormen: reguliere pacht, teelpacht, flexibele pacht en loopbaanpacht. De reguliere pacht is een voortzetting van de huidige vorm, maar dan zonder maximale pachtprijs. Loopbaanpacht is voor de duur van minimaal 25 jaar. Flexibele pacht is een vervolg op de geliberaliseerde pacht. Teelpacht is een afspraak voor twee jaar, zonder maximum prijs. Bruil vindt deze vorm geschikt voor gewassen waar relatief veel geld in kan worden verdiend, zoals de bollenteelt.

Staatssecretaris Sharon Dijksma van Economische Zaken heeft aangegeven de overeenkomst tussen pachters en verpachters mee te nemen bij het opstellen van de nieuwe wetgeving. Het is nog onduidelijk wanneer de nieuwe pachtwet gereed is.



Willem Bruil: 'Huidige pachtwet voldoet niet meer'