

# Agrarisch Purmerend-Beemster

**De Gemeente Purmerend-Beemster heeft in haar economische visie vier clusters/speerpunten benoemd en nummer 1 is voor de agrarische sector. Het agrarisch cultureel erfgoed van Purmerend en Beemster wordt gekoesterd en voortgezet via bijvoorbeeld de 'Voedselkamer'.**

Het spreekt onze Hans Abma bijzonder aan. Hij maakt zich al decennia hard voor de agrarische sector en staat agrariërs vanaf het begin van zijn loopbaan met raad en daad bij. De laatste jaren samen met kantoorgenoot Saskia Peijnenburg. Wist u dat er speciale wetten bestaan voor de agrarische sector? Hans Abma vertelt.

## VROEGER

Tot begin vorige eeuw bestonden er nog amper regels voor huur van gronden en gebouwen, er was vrijwel volledige contractsvrijheid. Dit veranderde toen schaarste ontstond en het belang van zelfredzaamheid (voedselvoorziening voor het volk) werd ingezien. Huurders kregen genotsbescherming en huur(prijzen)bescherming. Dat begon bij de agrarische sector: de huur en verhuur van landerijen kreeg in 1937 al een eigen regeling: De Pachtwet.

## PACHTRECHT

In 2007 is de Pachtwet opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De voorwaarden voor pacht lijken eenvoudig: er moet sprake zijn van gebruik van een stuk land en/of gebouw, tegen een tegenprestatie (er moet betaald worden voor het gebruik) en dat gebruik moet bedrijfsmatig en agrarisch zijn. Denk bijvoorbeeld aan veehouderij en bloembollenteelt.

Wanneer een stuk land met een schuur tegen betaling wordt verhuurd voor de opslag van hooi/gras en het houden van paarden, dan is er snel sprake van pacht. Ongeacht de hoogte van de prijs die wordt betaald. Tenzij dat gebruik zuiver hobbymatig is, dan zal er doorgaans geen sprake zijn van pacht. Hobbymatig gebruik is namelijk niet bedrijfsmatig. Dat het verschil niet altijd helder is, spreekt voor zich.

## BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNTEN

Als er dan sprake is van pacht, dan grijpt de wet op talloze punten in. Zo bepaalt uitsluitend de wet wanneer er sprake is van pacht, ongeacht wat partijen willen en wat zij hebben opgeschreven. Ook bepaalt de wet doorgaans hoe lang de pachtovereenkomst duurt en zijn er regels verbonden aan de toegestane pachtprijs. Bijzonder is ook dat de overeenkomst schriftelijk worden vastgelegd en die overeenkomst moet worden goedgekeurd door een speciale instelling: de Grondkamer. De Grondkamer controleert de gehele inhoud en rekent de pachtprijs na. Actieve controle vooraf, in tegenstelling tot het huurrecht. Pas nadat de overeenkomst is goedgekeurd, begint de eerste termijn van de pachtovereenkomst te lopen. Zo kan een overeenkomst voor de duur van zes jaar, soms pas tegen het tiende jaar worden opgezegd. Dan hebben

partijen pas later de goedkeuring gevraagd. Treedt er een wijziging in, dan begint het circus opnieuw: schriftelijk vastleggen en laten goedkeuren.

Doe je dat niet, dan heeft dat nadelen voor beide partijen. Zo kan de verpachter de overeenkomst niet opzeggen zolang er geen goedgekeurde overeenkomst is. De pachter heeft ook een nadeel: zonder goedgekeurde overeenkomst heeft hij geen voorkeursrecht bij verkoop.

Procederen gaat ook anders. Een speciale afdeling bestaat voor pachtrecht: de pachtkamer. Zaken worden niet alleen door gewone rechters beslist, twee zogenoemde lekenrechters beslissen mee: twee deskundigen uit de praktijk, doorgaans één namens de verpachters en één namens de pachters.

## TOEKOMST

Wij zien een hernieuwd belang bij agrarisch gebruik: zelf voedsel verbouwen voor het eigen volk is milieubewust en onafhankelijk. De pachtregels blijven dus wel bestaan. Heeft u te maken met agrarisch gebruik? Houd er dan rekening mee dat er regels kunnen gelden die wat minder bekend zijn, met grote gevolgen voor beide partijen. Het is daarom essentieel om (tijdig) specialistische begeleiding te vragen van een agrarisch boekhouder en een agrarisch jurist. Dergelijke hulp is helemaal onmisbaar als blijkt dat het (onbedoeld) om een pachtverhouding gaat. Ziet u door de bomen het bos niet meer? Belt u ons dan gerust, wij staan u graag bij.

[WWW.ABMA-ADVOCATEN.NL](http://WWW.ABMA-ADVOCATEN.NL)



■ Het team van Abma Advocaten. (Foto: Els Broers)