

PACHT IN HET ZICHT VAN NIEUWBOUW



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Beste Lezer,

Een projektontwikkelaar koopt voor nieuwbouwprojecten vaak landbouwgronden aan. Omdat de realisering van het project in de toekomst plaats vindt, wordt er wel voor gekozen om die grond (tijdelijk) te verpachten aan de verkopende landbouwer. Bepalingen uit de Pachtwet beschermen echter veelal de pachter.

Foutief pachtcontract: Reguliere pacht van 6 jaar en geen geliberaliseerde pacht van 1 jaar

Een tijd terug speelde de volgende situatie in Limburg. Een landbouwer verkocht ruim 15 hectare landbouwgrond voor €937.500,- aan een ontwikkelaar. Omdat deze de grond niet onmiddellijk nodig had (de intentie was om het in te zetten als ruilmiddel bij de verwerving van andere percelen) werd een pachtovereenkomst getekend die naar de Grondkamer werd opgestuurd.

Er ontstonden problemen omdat de verkoper/pachter de grond na een jaar niet wilde opleveren. De koper vroeg aan de pachtkamer van het Gerechtshof in Arnhem om te verklaren dat het hier om geliberaliseerde pacht ging en de pachter de grond niet meer mocht gebruiken.

De Pachtkamer was van mening dat het om [reguliere pacht](#) ging (met een looptijd van zes jaar) en niet om geliberaliseerde (met de overeengekomen looptijd van één jaar).

Oftewel: de verkoper/pachter kon niet na een jaar al weggestuurd worden van de grond. Bij dat oordeel speelde mee dat de notaris een akte had opgesteld met als boventitel: Akte Reguliere Pacht.

De Pachtkamer gaf de koper nog een mogelijkheid om desondanks toch de pachtovereenkomst op korte termijn te beëindigen. Zij verwees naar [artikel 325 van Boek 7](#) van het Burgerlijk wetboek.

Ook bij reguliere pacht kan een termijn korter dan zes jaar van toepassing zijn. Maar daarvoor is dan wel nodig zijn dat de Grondkamer oordeelt dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die een pachtduur van minder dan de wettelijke zes jaar rechtvaardigen.

**Centrale Grondkamer:
Is er sprake van bijzondere omstandigheden en dus van pacht van één jaar ?**

De [Centrale Grondkamer](#) is in deze zaak van mening dat er inderdaad sprake is van bijzondere omstandigheden. Oftewel, de projektontwikkelaar is uit de brand en de landbouwer zal de grond toch moeten verlaten.

Dat is op zich goed nieuws, maar voor jouw werk interessanter, zijn de overwegingen van de [Centrale Grondkamer](#):

- = de Kamer begint met te stellen dat de omstandigheden bij het aangaan van het pachtcontract meewegen;
- = vervolgens wordt veel gewicht toegekend aan de opmerking van de projektontwikkelaar dat de koopsom boven de gangbare marktwaarde lag;
- = ook is belangrijk dat de grond bestemd was om als ruilmiddel gebruikt te worden (naar ik aanneem was de aangekochte grond zelf dus niet bedoeld om bebouwd te worden);
- = als laatste is van belang dat zonder pacht de grond braak zou zijn komen te liggen bij eventuele vertraging in het hele ontwikkelingstraject en de bijbehorende grondruilingen.

De Kamer concludeert dan ook (vooral gezien de koopsom) dat het logisch is dat de grond is aangekocht in pachtvrije staat (ondanks de direct gesloten pachtovereenkomst) en dat het redelijk is dat een koper in zo'n situatie ook op korte termijn wil kunnen beschikken over de grond.

Deze bijzondere omstandigheden wegen voor de Grondkamer zwaarder dan het algemene belang van de landbouw.

Wat kun jij hiermee ?

Werk je voor projektontwikkelaars en koop je landbouwgrond aan, dan ken je deze recente beschikking van de Centrale Grondkamer vast al.

Maar los van het gunstige resultaat voor de ontwikkelaar in Limburg, zou ik je willen meegeven om vooral aan dossiervorming te doen. Zorg dat je eenvoudig de bijzondere omstandigheden kunt aantonen als je ooit naar de Grondkamer toe moet. Sterker nog: schrijf een brief of mail aan de landbouwer waarvan de grond wordt verworven en leg daarin vast dat de koopprijs hoog ligt maar dat dat gedaan is omdat de percelen eventueel op korte termijn opgeleverd moeten worden. Zeker als deze percelen grond niet bebouwd gaan worden maar om een andere reden verworven zijn, is dat van belang.

Ik hoop dat je iets hebt aan deze tips en wens je veel commercieel succes.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

