



LAND- EN TUINBOUW

Bulletin **fiscale en juridische aspecten**

Oktober 2025, nummer 10

Zoektocht

Franca Damen

3

De voorgenomen wijziging van de cultuurgrondvrijstelling: 'bezint eer ge begint' (II)

Mr. M.M. van Gulick, mr. drs. P.G.C. van Gulick en M.P.L.M. van Gulick

4

Omgaan met de 50 meter spuitvrije zone bij de planvorming voor 'Straatje erbij'

Mr. P.S.A. Overwater

7

Een bijzondere transactie nietig verklaard (II)

Ing. J. Spijkerboer

10

Pachtjurisprudentie eerste halfjaar 2025

Mr. G.J.M. de Jager

12



Inhoud

41 Zoektocht / 3

Het is duidelijk dat veel activiteiten in Nederland op slot zitten door stikstof. Er wordt al jarenlang gezocht naar oplossingen, maar dat is helaas vaak tevergeefs. Overigens wordt in de praktijk ook nogal verschillend gedacht over de vraag wat nou een oplossing is.

42 De voorgenomen wijziging van de cultuurgrondvrijstelling: 'bezint eer ge begint' (II) / 4

Dit artikel is het tweede deel van een tweeluik over de motie bekend onder 27924, nr. 91 aangaande het verzoek tot wijziging van art. 15 lid 1 onderdeel q WBR. Deze motie heeft de strekking dat niet-agrariërs geen geslaagd beroep meer kunnen doen op de cultuurgrondvrijstelling. In dit tweede deel borduren auteurs voort het op het eerste deel en staan wederom stil bij enkele punten waarover nagedacht dient te worden bij de uitvoering van de motie, formuleren een mogelijke wettekst en benoemen hetgeen van belang is – en mogelijk gaat worden – voor de praktijk.

43 Omgaan met de 50 meter spuitvrije zone bij de planvorming voor 'Straatje erbij' / 7

Een van de mogelijkheden voor het bouwen woningen is het concept 'Straatje erbij': het kleinschalig bouwen van woningen aan de randen van de bebouwde kom. Het bouwen van nieuwe woningen op basis van dit concept wordt bemoeilijkt doordat bij de nieuwbouw van woningen een 50 meter spuitvrije zone geldt ten opzichte van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In dit artikel wordt op dit knelpunt ingegaan.

44 Een bijzondere transactie nietig verklaard (II) / 10

In LTB 2024/3 schreef auteur een artikel over een transactie in Nederland van 79 percelen en 450 ha in Zeeuws-Vlaanderen in 2015 die door een gerechtshof in een vreemde staat (in dit geval het Hof van Beroep in Gent) is vernietigd op 8 november 2022. Een teleurgestelde pachter had graag de gronden verworven en heeft daarover een procedure aanhangig gemaakt die nog altijd loopt.

45 Pachtjurisprudentie eerste halfjaar 2025 / 12

In deze kroniek staat auteur stil bij enkele beschikkingen van de Centrale Grondkamer die in het eerste halfjaar van 2025 zijn geweest. Daarna bespreekt hij de belangrijkste onderdelen uit de in deze periode verschenen jurisprudentie van de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Pachthof).

Colofon

Bulletin fiscale en juridische aspecten

Redactie

Ir. C.A.C. Frikkee RT (Kenniscentrum van Overwater Grondbeleid Adviesbureau, www.overwater-grondbeleid.nl), mr. drs. A.J.A. Overwater RB (Tax Influencer), prof. mr. J.W.A. Rheinfeld (vennoot bij FBN Juristen en bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de Rijksuniversiteit Groningen, www.fbn.nl).

Medewerkers

Drs. A.W. de Beer RB (werkzaam bij aaff te Wageningen en het Fiscaal Economisch Instituut van de Erasmus Universiteit Rotterdam, www.aaff.nl), mr. P.J. van Brakel RB (belastingadviseur bij Countus accountants + adviseurs, www.countus.nl), mr. G.J.M. de Jager (partner bij Kneppelhout & Korthals Advocaten, www.kneppelhout.nl), mr. C. Kolk (toegevoegd notaris verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, www.nysingh.nl), mr. C.J. Schipperus (advocaat omgevingsrecht en vastgoedrecht bij ALEX advocaten B.V., www.alexadvocaten.nl).

Redactiesecretariaat

Drs. J.D. Mastebroek, ltb-nl@wolterskluwer.com

Uitgever

Mr. C.E. Gijsbers, Chris.Gijsbers@wolterskluwer.com

Citeerwijze

LTB jaartal/nummer, blz. nummer

Bijvoorbeeld: LTB 2025/1, p. 3

Verschijning

10 maal per jaar.

Abonnementen

Raadpleeg voor de abonnementsmogelijkheden en de bijbehorende prijzen: shop.wolterskluwer.nl

Klantenservice

Onze klantenservice kunt u bereiken via: wolterskluwer.com/nl-nl/solutions/nederland/klantenservice

Auteursrecht

© 2025, Wolters Kluwer Nederland BV e/o de betreffende auteur(s). Alle rechten in deze uitgave zijn voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wolters Kluwer. Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt of opgeslagen in een applicatie die gebruik maakt van artificial intelligence (AI) of daarmee vergelijkbare toepassing, waaronder begrepen het gebruik ten behoeve van het trainen van een AI-toepassing. Gebruik van (delen van) de inhoud van deze uitgave voor tekst- en data-mining is niet toegestaan. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h t/m 16m Auteurswet jo. Besluit van 27 november 2002, Stb. 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht te Hoofddorp (Postbus 3051, 2130 KB).

Disclaimer

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en Wolters Kluwer geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor gevolgen hiervan.

Algemene voorwaarden en privacy statement

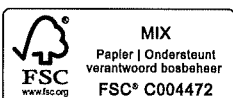
Op alle aanbiedingen en overeenkomsten van Wolters Kluwer Nederland B.V. zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Wolters Kluwer Nederland B.V. U kunt deze raadplegen via: wolterskluwer.com/nl-nl/solutions/nederland/algemene-voorwaarden. Indien Wolters Kluwer Nederland B.V. persoonsgegevens verkrijgt is daarop het privacybeleid van Wolters Kluwer Nederland B.V. van toepassing. Dit is raadpleegbaar via wolterskluwer.com/nl-nl/privacy-cookies.

Standaardpublicatievoorwaarden

Op iedere inzending van een bijdrage of informatie zijn van toepassing de Standaardpublicatievoorwaarden van Wolters Kluwer Nederland BV, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam onder nr. 121/2004. De Standaardpublicatievoorwaarden kunt u raadplegen via: wolterskluwer.com/nl-nl/solutions/nederland/algemene-voorwaarden

ISSN 1380-2941

wolterskluwer.com/nl-nl



kennis delen
is de bron van
vooruitgang

Zoektocht

LTB 2025/41

Het is duidelijk dat veel activiteiten in Nederland op slot zitten door stikstof. Er wordt al jarenlang gezocht naar oplossingen, maar dat is helaas vaak tevergeefs. Overigens wordt in de praktijk ook nogal verschillend gedacht over de vraag wat nou een oplossing is.

Er zijn partijen die het verminderen van de veestapel als enige oplossing zien. Andere partijen zien een aanpassing van de wet als oplossing, weer andere partijen zien de rekenkundige ondergrens als oplossing, of emissie-/doelsturing, bronmaatregelen et cetera. Het vinden van een oplossing is dus nogal een zoektocht. Voor individuele gevallen waarin de beoogde situatie mogelijk was door intern salderen, bestond er nog hoop. Maar die hoop is met de uitspraken van de Raad van State van 18 december 2024 weggevaagd. Door die uitspraken zijn zelfs projecten waarbij de stikstofuitstoot niet toeneemt of zelfs afneemt, niet meer (zomaar) mogelijk. Verduurzaming is daardoor nog verder stil komen te liggen.

Daar wil de regering verandering in brengen. De regering heeft een concept voor een algemene maatregel van bestuur (AMvB) ter consultatie voorgelegd waarin een uitzondering op de natuurvergunningplicht (omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteit) wordt gemaakt voor verduurzamingsactiviteiten. Met de 'AMvB vergunningvrije verduurzamingsactiviteiten' wordt in het Besluit activiteiten leefomgeving een nieuwe uitzondering op de natuurvergunningplicht opgenomen. Daarvoor moet wel aan vier voorwaarden worden voldaan. Die voorwaarden bespreek ik hierna en licht ik toe aan de hand van een melkveehouderij met melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder als voorbeeld. **Voorwaarde 1** is dat de activiteit gericht moet zijn op een vermindering van de stikstofuitstoot van een bestaande activiteit met waarschijnlijk minimaal 30% (het definitieve percentage moet nog worden vastgesteld). De aard van de bestaande activiteit mag niet veranderen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een melkveehouderij die een emissiearm stalsysteem wil toepassen. Door het stalsysteem moet de stikstofuitstoot (NH₃) minimaal 30% minder worden. In de praktijk en de rechtspraak is veel discussie over het ammoniakverwijderingsrendement van emissiearme stalsystemen. Als er aanleiding is om aan te nemen dat het emissiearme stalsysteem dat de melkveehouderij wil toepassen, geen of een zeer beperkt emissiereducerend effect heeft, dan zal niet aan deze voorwaarde worden voldaan. Als die aanleiding er niet is, dan zal wel aan deze voorwaarde worden voldaan. Om aan deze voorwaarde te voldoen, is daarnaast van belang dat de melkveehouderij alleen melk- en kalfkoeien van 2 jaar en ouder mag blijven houden en niet bijvoorbeeld caravans mag gaan stallen. **Voorwaarde 2** is dat de bestaande activiteit niet in omvang mag uitbreiden voor zover die omvang van belang is voor de stikstofuit-

stoot. Dat betekent dat de melkveehouderij niet meer melk- en kalfkoeien mag gaan houden dan het aantal dat al was toegestaan. In de praktijk gebeurt het vaak dat het toepassen van een emissiearm stalsysteem gepaard gaat met een uitbreiding van het aantal dieren. Dat mag nog steeds, maar dan is dat niet vergunningvrij. Daarvoor is dan wél een natuurvergunning nodig omdat dan sprake is van intern salderen (zie de uitspraken van de Raad van State van 18 december 2024; LTB 2025/7). **Voorwaarde 3** is dat de activiteit los van de stikstofuitstoot niet door andere factoren nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden kan hebben. Als de melkveehouderij niet op een korte afstand van een Natura 2000-gebied ligt, zal de melkveehouderij over het algemeen aan deze voorwaarde voldoen. Als de melkveehouderij wel op een korte afstand van een Natura 2000-gebied ligt, dan moet bekeken worden of het toepassen van het emissiearme stalsysteem niet door andere factoren (zoals geluid) nadelige gevolgen voor het Natura 2000-gebied kan hebben. **Voorwaarde 4** is dat de activiteit geen toename van de stikstofuitstoot veroorzaakt 'gedurende een periode van langer dan [3] jaar en groter dan een factor [5] van de emissiereductie na realisatie van de wijziging van de bestaande activiteit'. Deze voorwaarde ziet op de realisatiefase van de beoogde activiteit en daarmee op tijdelijke stikstofuitstoot. Een tijdelijke stikstofuitstoot is toegestaan als die niet langer dan 3 jaar duurt (die tijdsduur kan overigens nog veranderen) én niet groter is dan een factor 5 van de emissiereductie na realisatie van de bestaande activiteit (die factor kan ook nog veranderen). Het realiseren van een emissiearm stalsysteem bij een veehouderij is maar van korte duur. Het kan zijn dat er dan tijdelijk een toename van de stikstofuitstoot is, vooral als de melkveehouderij dicht bij een Natura 2000-gebied ligt. Ondanks die tijdelijke toename van de stikstofuitstoot kan de activiteit toch vergunningvrij zijn, zodat daarvoor geen natuurvergunning nodig is. Daarvoor moet dan wel aan de twee hiervoor genoemde 'sub'voorwaarden (voor tijdelijke stikstofuitstoot) worden voldaan. Een melkveehouderij die een emissiearm stalsysteem wil toepassen, zal al snel aan deze twee 'sub'voorwaarden voldoen. Voor het toepassen van emissiearme stalsystemen in de veehouderij lijkt de concept AMvB vergunningvrije verduurzamingsactiviteiten dus wel een oplossing te bieden. De vraag is echter in hoeverre het in de praktijk (financieel) haalbaar zal zijn om alleen een emissiearm stalsysteem toe te passen zonder het aantal dieren uit te breiden. Maar wanneer daarop wordt 'aangestuurd' in het kader van verzoeken van natuurverenigingen om natuurvergunningen van veehouderijen in te trekken, kan zo'n uitzondering op de natuurvergunningplicht toch welkom zijn ...

1 Franca Damen is advocaat bij Damen Legal, franca@damenlegal.com, www.damenlegal.com.

De voorgenomen wijziging van de cultuurgrondvrijstelling: 'bezint eer ge begint' (II)

LTB 2025/42

Dit artikel is het tweede deel van ons tweeluik over de motie bekend onder 27924, nr. 91 aangaande het verzoek tot wijziging van art. 15 lid 1 onderdeel q WBR (het eerste deel is LTB 2025/37). Deze motie heeft de strekking dat niet-agrariërs geen geslaagd beroep meer kunnen doen op de cultuurgrondvrijstelling. In het eerste deel zijn wij ingegaan op de motie zelf, de geschiedenis van de cultuurgrondvrijstelling, de vraag of de motie het gewenste doel wel kan bereiken en hebben wij stilgestaan bij enkele punten waarover nagedacht dient te worden bij de uitvoering van de motie. In dit tweede deel borduren wij voort het op het eerste deel en staan wij wederom stil bij enkele punten waarover nagedacht dient te worden bij de uitvoering van de motie, formuleren wij een mogelijke wettekst en benoemen hetgeen van belang is – en mogelijk gaat worden – voor de praktijk.

... het vervolg

Bij de uitvoering van de motie (27924, nr. 91) dient volgens ons nagedacht te worden over de volgende punten:

- Wij zijn van mening dat er een uitzondering moet gelden op de voortzettingseis, zoals beschreven in de vierde volzin van de cultuurgrondvrijstelling. Deze volzin is met terugwerkende kracht per 1 januari 2007 op 6 december 2007 aan de cultuurgrondvrijstelling (art. 15 lid 1 onderdeel q WBR) toegevoegd. De uitzondering is ingevoerd omdat het niet de bedoeling was van de wetgever dat de voortzettingseis zou worden geschonden indien de bestemming van de cultuurgrond binnen de tienjaarstermijn wijzigt door overheidsbeleid ten behoeve van de natuur (*Kamerstukken II 2006/07, 30 943, nr. 3, p. 2*). Uit de toelichting die de staatssecretaris heeft gegeven (*Kamerstukken II 2006/07, 30 943, nr. 6, p. 14*), blijkt dat het begrip 'overheidsbeleid' ruim moet worden geïnterpreteerd, maar wel in wet- of regelgeving moet zijn verankerd. Hierbij kan worden gedacht aan een vastgesteld plan op het gebied van de ruimtelijke ordening of de landinrichting en aan in regelgeving of in een plan vastgesteld beleid van de overheid op het gebied van platteland, landschap, natuur en milieu. Hiervan is volgens de staatssecretaris eveneens sprake als door gebruikmaking van een subsidieregeling of fiscale regeling landbouwgrond onttrokken wordt voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. Per 1 januari 2025 is art. 15 lid 1 onderdeel la WBR (kavelruilvrijstelling) gewijzigd. In het kader van deze

wijziging zijn in de kavelruilvrijstelling bepalingen opgenomen die materieel overeenkomen met zowel de voortzettingseis als de daarop toepasselijke uitzondering uit de cultuurgrondvrijstelling. Opvallend is echter dat de uitzondering op de voortzettingseis afwijkt van de redactie uit de cultuurgrondvrijstelling. Voor de kavelruilvrijstelling geldt dat de voortzettingseis niet van toepassing is indien binnen de aldaar bedoelde termijn de opstal 'door overheidsingrijpen als bedoeld in artikel 3.54, twaalfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 en de daarop berustende bepalingen' aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. In het consultatiewetsvoorstel over de kavelruilvrijstelling stelde de wetgever aanvankelijk een formulering van de uitzondering op de voortzettingseis voor die overeenkwam met de redactie zoals opgenomen in de cultuurgrondvrijstelling. Het consultatiewetsvoorstel is gewijzigd op basis van de reactie (p. 9) van De Vereniging van Accountants- en Belastingadviesbureaus (VLB). De wetgever stelt dat de gewijzigde formulering van de uitzondering op de voortzettingseis, waarin aangesloten wordt bij art. 3.54 lid 12 Wet IB 2001 en de daarop berustende bepalingen, ertoe leidt dat deelname aan stoppersregelingen zoals de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (Lbv) en de Landelijke beëindigingsregeling beëindiging veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv+) niet resulteert in terugname van de vrijstelling (*Kamerstukken II 2024/25, 36 602, nr. 3, p. 145*). Op basis hiervan concluderen wij dat de uitzondering op de voortzettingseis uit de kavelruilvrijstelling op dit moment een ruimer toepassingsbereik heeft dan de uitzondering op de voortzettingseis uit de cultuurgrondvrijstelling. Daarbij gaan wij ervan uit dat deelname aan de Lbv-regeling en Lbv+-regeling niet onder de *overheidsbeleid* als bedoeld in de cultuurgrondvrijstelling valt. Dit is opmerkelijk, aangezien het verschil tussen de redacties van de uitzonderingen op de voortzettingseis tekstueel gezien een concretisering van de uitzonderingsmogelijkheden lijkt te behelzen, in plaats van een verruiming daarvan – hetgeen haaks staat op het door de wetgever beoogde gevolg. In hoeverre is *overheidsbeleid* dat volgens de parlementaire geschiedenis ruim moet worden uitgelegd, minder ruim dan '*overheidsingrijpen als bedoeld in artikel 3.54, twaalfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 en de daarop berustende bepalingen*'? Een concreet antwoord op deze vraag, anders dan het voorbeeld van de Lbv-regeling en Lbv+-regeling, wordt door de wetgever echter niet gegeven.

Op basis van hetgeen Rheinfeld beschrijft in *FBN 2025/4*, p. 23-24, rijst bij ons de vraag of de uitzondering op de voortzettingseis (zowel in de kavelruilvrijstelling als in de cultuurgrondvrijstelling) überhaupt nog passend is voor de huidige praktijk en in het licht van de doelstelling van beide vrijstellingen: de verbetering van de landbouwstructuur.

¹ Mr. M.M. van Gulick is notaris en partner bij Gerrits & van Gulick Notarissen te Deurne, Gemert en Uden, t.v.gulick@gvgn.nl, www.gvgn.nl. Mr. drs. P.G.C. van Gulick is werkzaam bij Gerrits & van Gulick Notarissen op de afdeling kavelruil, p.v.gulick@gvgn.nl, www.gvgn.nl. M.P.L.M. van Gulick is masterstudent Notarieel recht aan de Radboud Universiteit te Nijmegen, meesvgulick@hotmail.com.

Hoewel het de reikwijdte van dit artikel te buiten gaat om deze gedachte verder uit te werken, vormt dat geen reden voor de wetgever om de bevindingen van Rheinfeld bij een herziening van de cultuurgrondvrijstelling buiten beschouwing te laten. Het kabinet vond het belangrijk dat het (*Gulick: kavelruil-*)wetsvoorstel maatregelen of initiatieven voor de opgave van het landelijk gebied niet ondermijnt (*Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 3, p. 145*). Derhalve is het onzes inziens een vorm van bestendig beleid indien de uitzondering op de voortzettingseis uit de kavelruilvrijstelling wordt overgenomen in de cultuurgrondvrijstelling.

- Tijdens de inhoudelijke behandeling van het amendement waarmee de cultuurgrondvrijstellings destijds in 1970 is ingevoerd, is stilgestaan bij de mogelijke discriminatie die de cultuurgrondvrijstelling tot gevolg heeft (*Handelingen II 1970/1971, 24 september 1970, p. 236*). Door de cultuurgrondvrijstelling in overeenstemming met de wensen van de motie te wijzigen, leidt dit tot het gevolg dat enkel agrariërs gebruik kunnen maken van de vrijstelling. Naar onze mening kwalificeert de gewijzigde cultuurgrondvrijstelling niet louter meer als objectvrijstelling maar ook als subjectvrijstelling. Het risico van discriminatie, in het bijzonder strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel zoals gecodificeerd in onder andere art. 6 EVRM, neemt door de wijziging van de aard van de vrijstelling aanzienlijk toe. Hierdoor komt meer nadruk te liggen op een gedegen rechtvaardiging, aangezien niet een specifieke sector maar een specifieke beroepsgroep wordt bevoordeeld ten opzichte van anderen. De cultuurgrondvrijstelling moet een legitiem doel dienen én er moet proportionaliteit zijn tussen het middel (de cultuurgrondvrijstelling) en het legitieme doel. Onzes inziens dient de wetgever tijdens het wetgevingstraject expliciet stil te staan bij de rechtvaardigingsgrond voor de (wijziging van) cultuurgrondvrijstelling om strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel te voorkomen.

Afgevraagd kan worden of de cultuurgrondvrijstelling reeds strijdig is met het gelijkheidsbeginsel. Een mogelijkheid is dat vanaf 1 januari 2007 *het stimuleren van de landbouw* de primaire doelstelling van de vrijstelling is geworden in plaats van *het verbeteren van de landbouwstructuur*. Tot die datum luidde de cultuurgrondvrijstelling als volgt:

"(Onder bij algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden is van de belasting vrijgesteld de verkrijging:) van landerijen – of van een recht van erfpacht of beklemming daarop – tot een oppervlakte niet groter dan de oppervlakte van de naburige landerijen die de verkrijger reeds gedurende tenminste vijf jaar in eigendom, erfpacht of beklemming heeft, is vrijgesteld, mits de verkrijging in het belang is van een verbetering van de landbouwstructuur: verkrijgingen binnen het tijdsverloop van vijf jaar door dezelfde verkrijger worden als één verkrijging beschouwd."

In deze oude redactie was de doelstelling van de regeling – het verbeteren van de landbouwstructuur – expliciet in de wettekst opgenomen. Thans is dat niet langer het geval. In combinatie met het gegeven dat de vrijstelling tegenwoordig ook van toepassing kan zijn op verkrijgingen

waarbij geen sprake is van een daadwerkelijke verbetering van de landbouwstructuur – bijvoorbeeld bij de aankoop van een perceel op aanzienlijke afstand van het bestaande agrarische bedrijf, of bij de aankoop door een ontwikkelaar/speculant – roept dit de vraag op of het verbeteren van de landbouwstructuur überhaupt nog als doelstelling van de vrijstelling kan worden aangemerkt. Indien het verbeteren van de landbouwstructuur niet langer als centrale doelstelling geldt, rijst de vraag welk legitiem doel de cultuurgrondvrijstelling dan nog dient. Wij menen dat het verbeteren van de landbouwstructuur juist essentieel is ter onderbouwing van de (fiscale) stimulering van de landbouw. Het enkel financieel bevoordelen van een beroepsgroep zonder dat dit bijdraagt aan een concreet nagestreefd doel, is onzes inziens moeilijk te verenigen met het gelijkheidsbeginsel – een spanning die sinds 1 januari 2007 reeds aan de orde kan zijn. Een onderbouwing dat hetgeen wij vrezen een juiste conclusie is, betreft het feit dat de doelstelling van de cultuurgrondvrijstelling – het verbeteren van de landbouwstructuur – vaag en onvoldoende omlijnd is. Zoals beschreven is de concrete invulling van deze doelstelling niet meer in de wet opgenomen.

Indien de wetgever nader ingaat op het te verwezenlijke legitieme doel van de cultuurgrondvrijstelling ter rechtvaardiging van de fiscale vrijstelling, is invulling van dit vage begrip gewenst en zelfs vereist. Een bijkomend voordeel van de invulling van deze doelstelling is dat daarmee hét juridische probleempunt uit de huidige kavelruilpraktijk ook wordt verholpen (*Van Gulick, WFR 2025/117, p. 19*).

- Het verdient onzes inziens aanbeveling dat de wetgever expliciet beschrijft dat verkrijgers die een beroep hebben gedaan op de cultuurgrondvrijstelling vóór de wetswijziging, dienen te voldoen aan de cultuurgrondvrijstelling zoals deze destijds luidde. Dit leidt mogelijk tot het gevolg dat er twee verschillende typen voortzettingseisen in omloop zullen zijn. De huidige voortzettingseis, waarbij verpachting van de cultuurgrond is toegestaan, en een toekomstige (hopelijk kortere) voortzettingseis waarbij verpachting van de cultuurgrond niet of slechts beperkt is toegestaan. De belastingplichtige dient vanzelfsprekend te weten in overeenstemming met welk type voortzettingseis hij/zij dient te handelen. Daarnaast verdient de rol van de notaris bijzondere aandacht in gevallen waarin hij of zij wordt verzocht een perceel cultuurgrond over te dragen, terwijl de verkoper bij de eerdere verkrijging een beroep heeft gedaan op de cultuurgrondvrijstelling en/of de voortzettingseis van een eerdere verkrijger is doorgelegd middels een kettingbeding. Ingeval de verkrijger een agrariër is en de cultuurgrond zodanig gebruikt, leidt dit niet tot problemen. Problematisch is het echter wel indien de cultuurgrondvrijstelling 'nieuwe stijl' verpachting aan een derde in zijn totaliteit niet toestaat, of erger als hierin een bezitseis zou worden opgenomen.

Het voorgaande in ogenschouw nemende vergt het beleidsmatige keuzes om de nieuwe cultuurgrondvrijstelling te redigeren. Vaststaat dat aan de op het eerste gezicht eenvoudige motie van Holman en Grinwis in werkelijkheid diverse

juridische en praktische complicaties verbonden zijn. Daarbij komt dat hetgeen door ons genoemd slechts de meest voor de hand liggende aandachtspunten zijn. Onze verwachting is dat dit slechts het topje van de ijsberg is. Graag brengen wij nogmaals onder de aandacht dat de cultuurgrondvrijstelling in 2007 is gewijzigd naar de huidige vorm om de administratieve lasten te vereenvoudigen en het verminderen. Om de in de motie van Holman en Grinwis beoogde doelstellingen te realiseren én tegelijkertijd de werkbaarheid van de cultuurgrondvrijstelling voor de praktijk te waarborgen, lijkt een toename van de administratieve lasten onvermijdelijk.

Wettekst

Op basis van het voorgaande stellen wij de volgende gewijzigde wettekst voor:

“Onder bij algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden is van de belasting vrijgesteld de verkrijging: van cultuurgrond door een verkrijger die deze zelf bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw exploiteert. Onder cultuurgrond wordt mede begrepen de ondergrond van glasopstanden. De belasting die door toepassing van deze bepaling niet is geheven, is alsnog verschuldigd indien de bedrijfsmatige exploitatie van de cultuurgrond niet gedurende ten minste drie jaren wordt voortgezet. De vorige volzin is niet van toepassing indien binnen de aldaar bedoelde termijn de cultuurgrond door overheidsingrijpen als bedoeld in artikel 3.54, twaalfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 en de daarop berustende bepalingen aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap.”

Daarbij dient in de memorie van toelichting beschreven te worden dat ook vennootschappen een geslaagd beroep kunnen doen op deze vrijstelling, mits de achterliggende natuurlijkpersoon-aandeelhouder zou kwalificeren voor de vrijstelling ingeval het agrarisch bedrijf niet middels een vennootschap zou worden uitgeoefend maar door de achterliggende natuurlijk persoon in privé.

De voorgestelde wettekst is in overeenstemming met de motie. Maar zoals wij in het eerste deel van dit tweeluik beschreven vragen wij ons af of de achterliggende doelen van de motie überhaupt bereikt kunnen worden door het wijzigen van de cultuurgrondvrijstelling.

Belang voor de praktijk

Op moment van schrijven is er nog geen voornemen van de wetgever bekend om gehoor te geven aan de motie, anders dan de brief van de staatssecretaris de heer Van Oostenbruggen (2025-0000194220). Art. 15 lid 1 onderdeel q WBR is nog ongewijzigd. Dit kan in de toekomst mogelijk veranderen. Indien de wetgever zorgvuldig de uitvoeringspraktijk overweegt, zal een wetswijziging met betrekking tot de cultuurgrondvrijstelling geen nadelige gevolgen hebben voor de 'echte agrariër'. Zodra de wet gewijzigd wordt zullen er mogelijk twee typen voortzettingseisen voor de cultuurgrondvrijstelling in omloop zijn. Iedere belasting-

plichtige of diens adviseur dient bedacht te zijn wanneer hij/zij of zijn/haar cliënt de voortzettingseis schendt.

Om onduidelijkheden te voorkomen is ons advies tweeledig. Ten eerste kan men de cultuurgrond verkrijgen vóórdat een mogelijke wetswijziging in werking treedt. Ondanks dat in de motie is verzocht of 'ten spoedigste een eind kan worden gemaakt' aan de huidige praktijk, verwachten wij dat men hiervoor ruimschoots de tijd heeft. Zo is de bredere evaluatie van een aantal vrijstellingen in de overdrachtsbelasting naar verwachting pas afgerond eind 2025, waarna (pas) wordt gezien of er aanleiding is tot beleidsaanpassingen. Daarnaast zullen de recente val van het kabinet en de vorming van een nieuw kabinet een spoedige wetswijziging zeker niet bevorderen.

Een tweede mogelijkheid is de cultuurgrond over te dragen door middel van een kavelruil landelijk gebied, zoals bedoeld in art. 12.47 Ow jo art. 12.44 Ow. In *Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 3, p. 70* heeft de wetgever namelijk expliciet beschreven dat de landbouweis – bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van de landbouw – en de voortzettingseis, zoals beide beschreven in art. 15 lid 1 onderdeel la WBR, niet gelden als onbebouwde grond middels een kavelruil wordt overgedragen. Onbebouwde grond is onder andere cultuurgrond zoals bedoeld in de cultuurgrondvrijstelling minus de ondergrond van glasopstanden. De landbouweis en de voortzettingseis zijn gebaseerd op, en dienen uitgelegd te worden conform, de cultuurgrondvrijstelling (*Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 3, p. 145 en p. 197*).

Wel gelden er aanvullende eisen voor een kavelruil landelijk gebied anno 2025. Wat ons betreft kunnen transacties waarbij onbebouwde grond wordt overgedragen die niet bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd, zeer goed onderdeel van een kavelruil landelijk gebied zijn. Dit leidt ertoe dat de eisen van de cultuurgrondvrijstelling – en de aanscherping daarvan – kunnen worden ontlopen, door dergelijke transacties middels een kavelruil landelijk gebied te verwezenlijken. Het uiteindelijke gevolg hiervan is dat hetgeen Holman en Grinwis met de motie wensen te bereiken niet zal worden bereikt. Daarom kan naar onze mening geen gehoor worden gegeven aan de motie zonder de wetgeving over kavelruil nader te bekijken. Gelukkig is hiervoor al een aanleiding. Er is voor het landinrichtingsinstrument kavelruil ook een motie (*Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 120*) ingediend én aangenomen. Weliswaar heeft de kavelruilmotie een andere strekking dan de in deze bijdrage besproken motie, maar roept ook de kavelruilmotie op tot een herziening van het wettelijk kader. Echter heeft staatssecretaris Van Oostenbruggen in zijn brief van 10 juli 2025 laten weten dat:

“het kabinet vooralsnog geen redenen ziet om de huidige, nieuwe voorwaarden van de kavelruilvrijstelling aan te passen en maatregelen voor te stellen” (2025-0000194220, p.2)

Naar onze mening is het tijd de fiscale positie van de agrariër in de overdrachtsbelasting (nogmaals) te herzien. Dit keer niet enkel met de gedachte om misbruik te voorkomen en om de administratieve lasten te verlichten, maar om beleid te maken én politiek gewenste doelstellingen de boventoon te laten voeren. Een mooie opdracht voor de nieuwe regering, wat ons betreft.

Omgaan met de 50 meter spuitvrije zone bij de planvorming voor 'Straatje erbij'

LTB 2025/43

Op rijksniveau wordt ingezet op het tussen 2022 en 2030 bouwen van 900.000 woningen. Als een van de mogelijkheden voor het bouwen van deze hoeveelheid woningen, is in 2023 het concept 'Straatje erbij' benoemd: het kleinschalig bouwen van woningen aan de randen van de bebouwde kom. Door het Planbureau voor de Leefomgeving is daarover op 24 september 2024 het rapport 'Straatje erbij' gepubliceerd, met als conclusie dat op landbouwgrond binnen 200 meter van de bebouwde kom zo maximaal 95.000 woningen kunnen worden gebouwd.

Ook in de 35 Woondeals die recent gesloten zijn door bij het bouwen van woningen betrokken partijen (Rijk, provincies, gemeenten, marktpartijen en corporaties), is uitgegaan van bouwen op basis van 'Straatje erbij'. Bij het monitoren van de voortgang van de Woondeals blijkt echter dat het bouwen van nieuwe woningen op basis van dit concept wordt bemoeilijkt doordat bij de nieuwbouw van woningen een 50 meter spuitvrije zone geldt ten opzichte van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Binnen het maatschappelijke krachtenveld komen hierbij drie belangen samen: de beleidsmatige wens om te bouwen op basis van een 'Straatje erbij' (waarbij in de beeldvorming niet zichtbaar rekening lijkt te zijn gehouden met de problematiek rond de 50 meter spuitvrije zone), de groeiende maatschappelijke onrust over het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de bestaande rechten van grondeigenaren en gebruikers. In dit artikel wordt op dit knelpunt ingegaan en worden drie mogelijkheden benoemd en behandeld over hoe daarmee praktisch door gemeenten en ontwikkelaars kan worden omgegaan en hoe hier als adviseurs van grondeigenaren op te reageren.

Het knelpunt 'Straatje erbij' en de 50 meter spuitvrije zone

De Omgevingswet bevat, net als voorheen de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geen bepaling inhoudende een aan te houden afstand tussen wonen (gevoelige functies) en agrarisch gebruik van grond waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Dit werd onder de Wro bij planvorming getoetst aan het algemene begrip goede ruimtelijke ordening en nu, onder de Omgevingswet, aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor dit punt geldt standaard jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling), inhoudende dat er een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen enerzijds nieuw te bouwen huizen en

tuinen en anderzijds agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Zie bijvoorbeeld ABRvS 25 januari 2023, ECLI:RVS:2024:1599, r.o. 5.6. De Afdeling baseert dit op het voorzorgsbeginsel. Gesteld wordt dat op basis van het beschikbare onderzoek niet kan worden gegarandeerd dat gebruik binnen 50 meter geen afbreuk doet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op dit moment is er (nog) geen wetenschappelijke informatie beschikbaar waarmee mogelijke risico's door cumulatieve en drift voor kinderen onder één jaar en zwangeren in beeld kunnen worden gebracht. Het feit dat deze mogelijke risico's nog niet op verantwoorde wijze kunnen worden meegenomen bij het bepalen van een aanvaardbare afstand, weegt zwaar mee.

Deze beperking geldt niet bij een situatie waarbij met gewasbeschermingsmiddelen wordt gewerkt in de nabijheid van bestaande woningbouw. De Afdeling heeft op basis van het evenredigheidsbeginsel bepaald dat dan het belang van de gebruiker van de agrarische grond prevaleert boven dat van bewoners van bestaande woningen. Er is namelijk niet voldoende vastgesteld dat de nadelige gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze redelijkerwijs onaanvaardbaar zijn. Zie ABRvS 12 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4036 en ABRvS 2 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:650.

Inmiddels is er wel jurisprudentie, gewezen door de civiele rechter, die intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor de lelieteelt bij bestaande woningen beperkt en wordt er door gemeenten gewerkt aan het vergunningplichtig maken van lelieteelt door die plicht op te nemen in Omgevingsplannen.

Ook heeft de Afdeling op grond van het voorzorgsbeginsel bepaald dat voor het telen van lelies binnen 250 meter van een Natura 2000-gebied een natuurvergunning vereist is, omdat dit mogelijk effecten op het gebied kan hebben.

Mede doordat de 50 meter spuitvrije zone niet is gebaseerd op een wettelijk voorschrift, maar op jurisprudentie, zijn er in het verleden door gemeenten plannen vastgesteld waarbij niet is gerekend met de 50 meter spuitvrije zone. Inmiddels wordt de aan te houden 50 meter bij nieuwe plannen algemeen als uitgangspunt gehanteerd. Dit wordt mogelijk anders als de inmiddels op nationaal niveau ter zake opgestarte onderzoeken tot een andere uitkomst leiden, of als er op nationaal niveau regels worden gesteld.

In de praktijk vinden gemeenten en ontwikkelaars/bouwers het soms moeilijk de impact van de 50 meter op de voorgenomen bouw in de planvorming goed in te schatten c.q. deze in de planvorming mee te nemen. Dat kan ten koste gaan van de gewenste productie van nieuwbouwwoningen, zeker voor de planvorm 'Straatje erbij'. De 50 meter zone heeft hierbij namelijk de grootste impact, vanwege de langgerektheid van de plannen die meestal zien op een beperkt aantal woningen, waardoor de zone relatief zwaar weegt als kostenpost.

¹ Peter Overwater werkt als grondzakendeskundige en grondzakenjurist. Als zzp'er onder meer voor Overwater Grondbeleid Adviesbureau in Strijen, info@peteroverwater.nl. Dit artikel is een bewerking van het door de auteur samen met drs. R. Takens (werkzaam bij RVO) voor RVO geschreven rapport *Omgaan met 50 meter spuitvrije zone bij nieuwbouw*.

Drie mogelijkheden

Er zijn drie mogelijkheden voor gemeenten en ontwikkelaars om om te gaan met de 50 meter spuitvrije zone bij nieuwbouw van woningen:

- 1 onderzoeken of gewerkt kan worden met een smallere zone dan 50 meter;
- 2 de 50 meter zone vanaf het begin onderdeel van de planvorming voor de woningbouw laten zijn;
- 3 het instellen van een 50 meter spuitvrije zone, grenzend aan het woningbouwplan.

1 Onderzoeken of gewerkt kan worden met een smallere zone dan 50 meter

In uitspraken van de Afdeling over dit onderwerp wordt standaard gewezen op de mogelijkheid een rapport te laten opstellen waarin, op basis van de specifieke omstandigheden van de locatie, wordt gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is gewaarborgd bij een aan te houden kleinere afstand. Zie bijvoorbeeld ABRvS 30 maart 2016, ECLI:RVS:2016;855.

In de praktijk wordt weinig van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Mogelijke oorzaken daarvoor kunnen zijn:

- Gemeenten wachten op de uitkomst van door het Rijk geëntameerd, inmiddels opgestart nader landelijk onderzoek.
- Gemeenten laten het oplossen van dit probleem over aan ontwikkelaars/bouwers.
- Gemeenten hebben weinig vertrouwen in het kunnen motiveren dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden geborgd.

Voor nu is de conclusie dat deze mogelijkheid wel steeds wordt genoemd, in de praktijk weinig wordt toegepast en dus op dit moment niet leidt tot extra woningbouw.

2 De 50 meter zone vanaf het begin onderdeel van de planvorming voor de woningbouw laten zijn

Dit houdt in dat de zone wordt ingericht als openbaar groen, al dan niet met andere functies niet zijnde woningen, tuinen of speelvoorzieningen. Een drempel is dan de financiële haalbaarheid van het bij het plan betrekken van de 50 meter zone. Is deze niet haalbaar, dan vervalt deze mogelijkheid en blijft over het treffen van maatregelen die het agrarisch gebruik beperken (hierna behandeld onder de derde mogelijkheid) of de conclusie dat de bouw niet mogelijk is.

Deze mogelijkheid kan worden gerealiseerd door de grond van de 50 meter zone vrijwillig te verwerven danwel te onteigenen wanneer vrijwillig verwerven niet lukt.

Wat betreft de mate van bereidheid tot verkoop is van belang dat de eigenaar ervan wordt overtuigd dat de functie daadwerkelijk zal worden gewijzigd en dat zijn grond daarvoor gebruikt zal worden.

De gemeente kan dit bereiken door een tweesporenbeleid te voeren: proberen minnelijk te verwerven, maar voor het geval dat niet tijdig lukt wordt alvast een onteigeningsprocedure opgestart. Die wordt dan tussentijds gestopt als op basis van de ook tijdens de onteigeningsprocedure voortdurende poging tot minnelijk verwerven alsnog overeenstemming wordt bereikt.

Het inzetten van dit instrument heeft meerdere functies:

- De grondeigenaar krijgt zo niet de mogelijkheid zijn onderhandelingspositie te vergroten ten opzichte van het zijn van grondeigenaar. Hij zal niet meer kunnen stellen: wat is het je waard dat het plan waarvoor je mijn grond nodig hebt kan doorgaan, aangezien de medewerking kan worden afgedwongen.
- Er ontstaat zekerheid over het kunnen beschikken over de grond.

De praktijk leert dat een onteigeningsprocedure bijna nooit hoeft te worden doorgezet, omdat het op basis van het tweesporenbeleid nagenoeg altijd tot overeenstemming komt en de procedure tussentijds wordt gestopt.

De spreekwoordelijke uitzondering daargelaten zal de onteigeningsschadeloosstelling voor de eigenaar worden gebaseerd op de waarde als toekomstige bouwgrond, omdat die hoger is dan de schade als gevolg van het beëindigen van het agrarisch gebruik. Iemand die onteigend wordt heeft recht op de hoogste van de twee.

Voor de prijs waartegen wordt onteigend kan worden uitgegaan van de residuele grondprijs, waarbij rekening wordt gehouden met de 50 meter zone die geen extra opbrengst zal genereren, waardoor de waarde van de grond per m² daalt ten opzichte van de situatie waarbij de 50 meter zone geen deel uitmaakt van het plan.

Bijvoorbeeld: als sprake is van een plan van 4 ha, met 15 woningen per ha, met een verkoopprijs van gemiddeld € 350.000 en een residuele grondprijs van € 50 per m², resulteert dat in een opbrengst van € 21.000.000 en een waarde van de grond van € 2.000.000. Wanneer 1 ha moet worden bijgekocht om een 50 meter zone mogelijk te maken, daalt de residuele grondprijs naar € 40 m², blijft de opbrengst € 21.000.000 en de waarde van de grond € 2.000.000. Ofwel: de kostenpost grondverwerving blijft dan gelijk.

In de praktijk valt hierop af te dingen dat soms hogere prijzen worden betaald dan de residuele waarde, bijvoorbeeld door ontwikkelaars die zich zo verzekeren van bouwvolume. Een gemeente kan in dat geval het standpunt innemen dat deze meerprijs voor rekening van de ontwikkelaar komt en niet kan worden betrokken in het kostenverhaal, omdat anders niet aan de planvorming wordt meegewerkt. Het is daarnaast aan te bevelen ontwikkelaars, die grondposities innemen hierover, vooraf te informeren zodat zij hiermee bij hun verwervingen rekening kunnen houden. Bijvoorbeeld door dit als gemeente op te nemen in de Nota Grondbeleid.

3 Het instellen van een 50 meter spuitvrije zone, grenzend aan het woningbouwplan

Dit is mogelijk door in het Omgevingsplan op te nemen dat in de 50 meter zone van het bouwplan geen bestrijdingsmiddelen (meer) mogen worden toegepast. Hierbij kan voor een eigenaar/gebruiker recht ontstaan op een vergoeding van een deel van de schade, wanneer wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden (nadeelcompensatie). In de praktijk wordt door gemeenten en ontwikkelaars/bouwers geprobeerd hierover (financiële) overeenstemming te bereiken met de eigenaren.

Hierbij is van belang dat, anders dan onder de Wro, onder de Omgevingswet geen overgangsrecht van rechtswege geldt op basis waarvan het bestaande gebruik van bestrij-

dingsmiddelen na planwijziging kan worden voortgezet. Er kan dus bijvoorbeeld op termijn van het aanvangen van de bouw, worden besloten dat in de 50 meter zone geen bestrijdingsmiddelen (meer) mogen worden toegepast. Het opnemen van deze bepaling in het Omgevingsplan moet voldoen aan het evenredigheidsbeginsel. Dat houdt in dat de nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding met het beoogde doel van dat besluit (art. 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). Het algemeen maatschappelijk belang bij het bouwen van huizen wordt dan afgewogen tegen de mate van inbreuk, die wordt gemaakt op het bestaande gebruik van de grond. De uitkomst van die afweging is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Betreft de beperking een zone aan de achterkant van een los, groot akkerbouwperceel of de huiskavel direct naast de boerderij? Gaat het om een intensief gebruikt perceel, bijvoorbeeld als boomgaard, of is sprake van extensief gebruik, zoals alleen het weiden van hobbypaarden? Wanneer tot het instellen van een 50 meter spuitvrije zone wordt besloten, kan als aan bepaalde voorwaarden (inzake risicoaanvaarding) wordt voldaan een eigenaar/gebruiker recht hebben op nadeelcompensatie (vroeger planschade). Nadeelcompensatie betreft een vergoeding van een deel van de schade veroorzaakt door een rechtmatige overheidsdaad (i.c. het aanpassen van het Omgevingsplan). Het ziet op vergoeding van een deel van de schade (tegemoetkoming) en is dus geen volledige schadeloosstelling. Daar heeft de wetgever voor gekozen, omdat eenieder wordt geacht zelf een deel van de schade van maatschappelijke ontwikkelingen voor zijn rekening te moeten nemen als normaal maatschappelijk risico (NMR). Dit wordt vaak toegelicht met de opmerking dat we met velen in een relatief klein land leven en dus altijd en allemaal het risico lopen van veranderende ruimtelijke omstandigheden. Dit betekent dat als de schade lager is dan het NMR geen recht bestaat op een tegemoetkoming. Als de schade hoger is dan het NMR, komt het hogere deel (dus schade minus NMR) voor vergoeding in aanmerking. Dat is op basis van het beginsel dat het onredelijk is om schade veroorzaakt in het algemeen belang hoger dan het NMR ten koste van één partij te laten komen. In het geval van een 50 meter spuitvrije zone gaat het om de waardedaling van het landbouwperceel waar de zone in ligt. Wanneer dit bijvoorbeeld een perceel van 5 ha betreft met een waarde van totaal € 500.000 (€ 10 per m²), blijft bij een NMR van 3% (hoogte naar analogie van rechtspraak van de Afdeling, te bepalen door BenW van een gemeente), dus € 15.000 van een eventuele waardedaling van het perceel voor rekening van de eigenaar. Uitgaande van een perceel van 500 meter lang en 100 meter breed, waarbij de 50 meter zone afgaat van de breedte is de zone 5.000 m² groot. Bij een waardedaling van de zone naar zeg € 4 per m² (er resteert altijd een waarde) leidt de eigenaar een schade van € 30.000 (€ 10 – € 4 maal 5.000 m²). De eigenaar ontvangt dan als nadeelcompensatie € 30.000 schade minus € 15.000 NMR is € 15.000. Er wordt aangenomen dat de inkomensderving als gevolg van de 50-meter zone in het algemeen een relatief beperkt negatief effect op het totale bedrijfsresultaat zal hebben, waardoor deze veelal niet voor vergoeding in aanmerking zal komen (niet boven het NMR zal uitkomen). Daarbij is het bovendien zo dat alleen uitgegaan wordt van aange-

vangen bedrijfsactiviteiten. Gederfde winst van mogelijke toekomstige, maar niet aangevangen activiteiten wordt op basis van vaste jurisprudentie niet vergoed.

Op basis van het voorgaande kan ervan worden uitgegaan dat, de spreekwoordelijke uitzonderingen daargelaten, de hoogte van een eventueel ten laste van een bouwproject komend bedrag aan nadeelcompensatie niet in de weg staat aan de financiële haalbaarheid.

Evenredigheidstoets

De vraag is wat dit betekent voor de evenredigheidstoets bij de afweging om het omgevingsplan al dan niet te wijzigen door er een 50 meter zone in op te nemen. Bestuurlijk en politiek zal het opleggen van beperkingen aan een bestaande bedrijfsvoering, zonder de volledige schade te vergoeden, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling een belangrijk aandachtspunt zijn.

Enerzijds kan gesteld worden dat er nu eenmaal voor deze nadeelcompensatieregeling is gekozen en dat het niet of niet volledig vergoeden van schade daarvan het geaccepteerde gevolg is (en dus niet als onevenredig hoeft te worden beschouwd).

Anderzijds kan gesteld worden dat dit dan eerder zal moeten leiden tot onteigening, omdat de grond geen gebruiksfunctie overhoudt c.q. de impact op de onderneming te groot is. Dit naar analogie van het vestigen van gedoogplichten, waarbij moet worden overgestapt op onteigening, wanneer er geen volwaardige gebruiksfunctie overblijft.

Te verwachten valt dat hierover in de toekomst duidelijkheid zal komen door jurisprudentie over dit soort gevallen.

Belang voor de praktijk

Bij het geven van advies aan grondeigenaren is van belang te onderkennen dat er verschil zit in de te ontvangen schadeloosstelling, danwel tegemoetkoming in het nadeel.

Wanneer de zone wordt opgenomen in het woningbouwplan, ontvangt de eigenaar de waarde als toekomstige woningbouwgrond. Bij het opleggen van gebruiksbepalingen ontvangt de eigenaar, mits hij aan de voorwaarden voldoet, nadeelcompensatie op basis van de agrarische waarde van de grond, wat betekent dat slechts een deel van zijn schade wordt vergoed.

Er kan worden aangenomen dat het eerste geval een aanzienlijk hoger bedrag met zich brengt dan het tweede geval, waardoor er een financiële prikkel kan ontstaan bij grondeigenaren om voor het opnemen in het woningbouwplan danwel onteigening te gaan en voor initiatiefnemers om in te zetten op het door de gemeente beperken van gebruiksmogelijkheden.

In het geval van het opleggen van een gebruiksbepaling kan als een praktische aanpak bij wijze van middenweg door gemeenten en/of ontwikkelaars/bouwers ervoor worden gekozen de volledige schade aan te bieden als gevolg van waardedaling en exploitatieschade en deze te verhogen met een bedrag ter voorkoming van het moeten maken van (proces)kosten. Dit naar analogie van de algemeen aanvaarde werkwijze bij het opleggen van gedoogplichten voor kabels en leidingen. Hierop zou je ook als adviseur kunnen inzetten.

Een bijzondere transactie nietig verklaard (II)

LTB 2025/44

In LTB 2024/3 schreef ik een artikel over een transactie in Nederland van 79 percelen en 450 ha in Zeeuws-Vlaanderen in 2015 die door een gerechtshof in een vreemde staat (in dit geval het Hof van Beroep in Gent) is vernietigd op 8 november 2022. Het ging hier om een naar Nederlands recht opgestelde koopovereenkomst tussen het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (O.C.M.W.) in Gent en Bijloke B.V. Bijloke B.V. is een onderneming waarvan de aandelen in handen zijn van de Katoen Natie (een internationale handelsonderneming uit Luxemburg met onder andere vestigingen in de havens van Antwerpen). Het merendeel van de gronden is regulier verpacht. Een teleurgestelde pachter had graag de gronden verworven en heeft daarover een procedure aanhangig gemaakt die nog altijd loopt.

Op 5 december 2023 heeft de O.C.M.W. tegen het arrest van 8 november 2022 cassatie ingesteld bij het Hof van Cassatie in Brussel. Op 27 januari 2025 heeft advocaat-generaal (A-G) Vroman een conclusie genomen (ECLI:BE:CASS:2025:CONC.20250228.1N.4 via www.JUPORTAL.be).

De belangrijkste grief van O.C.M.W. die hij in zijn conclusie moest beoordelen was of sprake was van een door Bijloke B.V. onterecht genoten voordeel (staatssteun) en in het bijzonder of de rechters van het Hof van Beroep in Gent daarover een juist oordeel hebben geveld.

Conclusie van de A-G

Na een uitvoerige analyse en onderbouwing over de vermeende staatssteun concludeert de A-G:

“De appelrechters hadden volgens mij eerst moeten vaststellen dat er een voordeel was en dan pas oordelen dat de eiser dit niet ontkracht of bewijst dat het voordeel op een andere grondslag kan worden uitgesloten. Zoals hoger uiteengezet meen ik immers dat eerst de vaststelling van het voordeel noodzakelijk is en dat pas daarna de vraag rijst naar de concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure waarbij het antwoord dan zijn invloed kan hebben op de eerste vaststelling van het bestaan van een voordeel.

Het is uw vaste rechtspraak dat uit de artikelen 870 Gerichtelijk Wetboek en 8.4, eerste en tweede lid Burgerlijk Wetboek volgt dat bij een vordering op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid de bewijslast van de fout, de schade en het oorzakelijk verband tussen fout en schade in de regel op de benadeelde berust.

De appelrechters stellen immers eerst vast dat de schending van de vereiste van een concurrerende procedure vol-

staat om te beslissen dat de inschrijvingsprocedure niet de voldoende waarborgen bood om het bestaan van een voordeel uit te sluiten in het kader van artikel 107, lid 1 VWEU en dat de verweerder afdoende aantoonde dat de transactie niet marktconform is verlopen omdat de inschrijvingsprocedure niet concurrerend of open was en dat eiser dit niet ontkracht om vervolgens te besluiten dat eiser een fout heeft begaan omdat hij niet bewijst dat er geen voordeel werd verleend en een voordeel op een andere grondslag kan worden uitgesloten.

De appelrechters leiden immers enkel uit het bestaan van een inschrijvingsprocedure waarvan ze vaststellen dat die niet concurrerend en dus niet-marktconform was, af dat een voordeel niet kan worden uitgesloten. Ze stellen niet vast dat er een voordeel was. Dit doen ze pas nadat ze de bewijslast van de fout hebben omgekeerd door te eisen dat de eiser moet bewijzen dat er geen voordeel is. Vervolgens stellen ze vast dat de eiser dit bewijs niet levert.”

Hij concludeert dat dit niet op een juiste wijze door het hof is gebeurd en adviseert tot cassatie.

Het Hof van Cassatie schaaft zich achter de conclusie van de A-G en oordeelt op 28 februari 2025

(ECLI:BE:CASS:2025:ARR.20250228.1N.4, via www.JUPORTAAL.be):

- 1 de inschrijvingsprocedure bood niet voldoende waarborgen om het bestaan van een voordeel uit te sluiten;
- 2 de verweerder in cassatie (de particulier) heeft afdoende aangetoond dat de kwestieuze transactie niet marktconform was en de eiser in cassatie (O.C.M.W.) dit niet heeft ontkracht.

Volgt cassatie en verwijzing naar het Hof van Beroep in Antwerpen.

Betekenis voor de praktijk

Het blijft boven de grondmarkt in Zeeuws-Vlaanderen hangen of deze koopovereenkomst van 450 ha uiteindelijk zal worden vernietigd of niet. Voor de rechtszekerheid zou het goed zijn dat bij deze percelen in het Nederlandse Kadaster kenbaar wordt dat het rechtsgeding nog steeds loopt en dat een authentiek afschrift van de beslissingen wordt ingeschreven (art. 25 lid 2 Kadasterwet). Zowel het arrest van het Hof van Beroep als het arrest van het Hof van Cassatie zijn niet ingeschreven.

De procederende pachter kan mijns inziens goed aantonen op basis van dit arrest van het Hof van Cassatie dat sprake is geweest van een niet- marktconforme inschrijvingsprocedure waarbij onvoldoende waarborgen waren voor een marktconforme grondprijs. De drie taxaties (2010, 2011 en 2014) waarvan ik de inhoud niet ken en dus ook niet de referenties die destijds zijn gebruikt, geven een bandbreedte aan van 2010: € 14 miljoen (€ 31.111 per ha), 2011: € 18 miljoen (€ 40.000 per ha) en 2014: € 20,531 miljoen (ca € 45.825 per ha) terwijl het hoogste bod in 2015 € 17,513 miljoen (€ 38.917 per ha) was. De marktconforme agrarische grondprijzen waarbij de uitschieters niet zijn meegenomen (75% -grens) waren in

¹ Jan Spijkerboer is rentmeester en werkzaam als senior adviseur gebiedsontwikkeling bij het Kadaster, afdeling Ruimte en Vastgoed, jan.spijkerboer@kadaster.nl, www.kadaster.nl.

Zeeuws-Vlaanderen € 68.300 in 2014 en € 73.217 in 2015 (bron Agris, Kadaster). Een prijsstijging van 6,8% ten opzichte van 2014. De taxatie in 2014 was 67% van de reguliere grondprijs. Uitgaande van een marktconforme grondprijs in 2015 aan de voorzichtige kant zou een bieding destijds van 67% van de € 73.217 uitkomen op € 49.055 per ha × 450 ha = € 22,075 miljoen meer realistisch zijn. Daarmee zou het door Bijloke B.V. genoten voordeel (niet-betaalde koopsom) uitkomen op het aanzienlijke bedrag van € 4,562 miljoen.

In de huidige praktijk van openbare inschrijvingen wordt steeds vaker aangegeven dat als er een bieding wordt uitgebracht dat die gelijk of hoger moet zijn aan de gepubliceerde getaxeerde waarde. Dat is in deze casus niet gedaan. Dit arrest leert dat (ook naar Belgisch recht) van een overheid wordt verlangd dat zij goede waarborgen inbouwt tegen het verlenen van verboden staatssteun en dat ervoor moet worden gezorgd dat de bewijzen daarvoor van de overeengekomen koopsom in voldoende mate beschikbaar zijn. Het arrest leert daarmee ook dat inzage moet worden gegeven in de taxatierapporten voor zover dat nog niet is gebeurd. Ik ben benieuwd wat het Hof van Beroep in Antwerpen zal besluiten. De eerste zitting is gepland op 24 november 2025.

Pachtjurisprudentie eerste halfjaar 2025

LTB 2025/45

In deze kroniek sta ik allereerst stil bij enkele beschikkingen van de Centrale Grondkamer die in het eerste halfjaar van 2025 zijn geweest. Daarna bespreek ik de belangrijkste onderdelen uit de in deze periode verschenen jurisprudentie van de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Pachthof).

Jurisprudentie Centrale Grondkamer

Centrale Grondkamer 22 mei 2025, ECLI:NL:CG:2025:1

Allereerst aandacht voor Centrale Grondkamer 22 mei 2025, ECLI:NL:CG:2025:1. Uit deze beschikking volgt de (standaard)situatie waarin een reguliere pachtovereenkomst voor een kortere duur (3 jaar) dan de wettelijke duur (6 jaar) ter goedkeuring wordt ingezonden aan de grondkamer. De pachtovereenkomst als zodanig, maar in het bijzonder de kortere pachtduur, behoeft goedkeuring (art. 7:325 lid 3 BW). De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed en bepaalt daarbij dat pachter uiterlijk zes maanden voor het einde van de overeenkomst verlenging van de pachtovereenkomst kan vorderen bij de pachtkamer. Daarmee geeft de grondkamer gevolg aan het bepaalde in art. 7:325 lid 4, 6 en 7 BW. Alles loopt volgens het boekje, zo lijkt het.

Verpachter stapt daarop echter naar de Centrale Grondkamer met het verzoek de verlengingsmogelijkheid te verwijderen. Partijen hadden namelijk gelijktijdig ook een pachtbeëindigingsovereenkomst gesloten die ertoe strekt dat aan het einde van de driejaarsperiode de pacht ook feitelijk zou eindigen. De Centrale Grondkamer bekrachtigt echter de bestreden beschikking. Dit omdat van art. 7:325 BW niet ten nadele van een pachter kan worden afgeweken (art. 7:399 BW). De grondkamer moet de overeenkomst toetsen aan de bepalingen van titel 7.5 (volgens art. 7:319 lid 1 onder f BW). De gelijktijdig gesloten pachtbeëindigingsovereenkomst zou de toets der kritiek niet doorstaan, dus daarmee had de grondkamer geen rekening behoeven te houden.

Centrale Grondkamer 1 juli 2025, ECLI:NL:CG:2025:2

Een tweede beschikking betreft Centrale Grondkamer 1 juli 2025, ECLI:NL:CG:2025:2. Uit deze beschikking volgt een situatie waarin partijen per ongeluk een reguliere pachtovereenkomst hebben ondertekend en ook hebben laten goedkeuren door de grondkamer. Zij hadden het oog op het sluiten van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. De Centrale Grondkamer beschikt dat het hoger beroep er ook toe dient gemaakte fouten te herstellen. Zij vernietigt de reguliere pachtovereenkomst en keurt die als geliberaliseerde pachtovereenkomst goed.

Jurisprudentie Pachthof

Pachthof 8 april 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2173

Pachthof 8 april 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2173 is een tussenarrest dat ziet op een niet veel voorkomende pachtvorm: reservaatpacht.

Staatsbosbeheer (SBB) verpacht aan pachter percelen in de Biesbosch, een Natura 2000-gebied. SBB heeft de wens het verpachte te ontwikkelen tot glanshaverhooiland. Om dat type natuur te ontwikkelen moet er verregaand worden geëxtensiverd. Verpachter heeft in dat verband pachter een aanbod gedaan om te komen tot een nieuwe overeenkomst, waarin pachter verregaande beperkingen worden opgelegd bij het gebruik van het gepachte. Pachter heeft de nieuwe overeenkomst geweigerd.

Verpachter heeft daarop de overeenkomst opgezegd en zich beroepen op art. 7:391 lid 2 en art. 7:370 lid 1 onder c en d BW. De eerste genoemde grondslag strekt ertoe dat de pacht ook beëindigd kan worden op de grond dat de verpachter met betrekking tot de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap een zodanig beheer wil voeren dat verdere verpachting hiermee niet in overeenstemming is. De onderdelen c en d zijn (c) de redelijke afweging van belangen van verpachter en pachter bij het al dan niet voortzetten van de pachtovereenkomst en (d) het feit dat pachter het redelijk voorstel voor een nieuwe pachtovereenkomst heeft geweigerd.

Pachter heeft zich tegen de opzegging verzet. Vervolgens heeft SBB op dezelfde grondslag de ontbinding in rechte gevorderd. Aanvullend heeft SBB de ontbinding gevorderd op grond van art. 7:377 BW, ontbinding van de pachtovereenkomst in verband met het algemeen belang.

De opzeggingsgronden slagen geen van alle. Verpachter heeft geen redelijk aanbod gedaan als bedoeld in dat onderdeel. Had verpachter een aanbod gedaan, dan had dat nooit een redelijk aanbod kunnen zijn geweest. Dit omdat pachter van de beperkingen die verpachter wenste, slechts een activiteit kon uitoefenen, wat zou hebben geleid tot het verliezen van het grootste deel van de omzet van pachter.

Beëindiging kan ook niet plaatsvinden op grond van de belangenafweging uit art. 7:370 lid 1 onder d BW. Een belangenafweging maakt dat het belang bij een pachter op het rendabel kunnen blijven uitoefenen van het pachtbedrijf zwaarder weegt dan het belang/de wens van verpachter bij het ontbinden van de pachtovereenkomst vanwege de natuurbelangen die in het geding zijn. Om (nagenoeg) dezelfde reden kan ook beëindiging vanwege de grondslag uit art. 7:391 lid 2 BW niet aan de orde zijn.

De vordering tot ontbinding slaagt wel vanwege het feit dat er voldoende onderbouwing is gegeven aan de stelling/wens van SBB dat de glanshaverhooilanden kunnen worden gerealiseerd op het gepachte. De bijzonderheid deed zich voor dat de pacht is aangegaan nadat de bestemming van het gepachte reeds Natuur was. De bestemming hield echter ruimte voor agrarisch medegebruik, waarin de bedrijfsvoering van pachter ook paste. Het enkele feit dat de bestemming al Natuur was, was daarmee, aldus het Pachthof, onvoldoende om de ontbinding uit te spreken. Het feit dat

¹ Mr. G.J.M. (Gert-Jan) de Jager is advocaat en partner bij Kneppelhout & Korthals Advocaten, gj@kneppelhout.nl, www.kneppelhout.nl.

SBB heeft kunnen onderbouwen dat de realisatie van de natuur feitelijk mogelijk en ook gewenst was, maakte dat de ontbinding in het algemeen belang kon worden uitgesproken. Omdat pachter op het moment van aangaan van de pachtovereenkomst niet wist en ook niet behoefde te weten dat op het gepachte glanshaverhooilanden zouden worden gerealiseerd, geldt de beperking uit art. 7:377 lid 5 BW niet, aldus het Pachthof. Dat betekent dat bij de bepaling van de aan pachter toekomende schadeloosstelling uitgegaan moet worden van de fictie dat de pachtovereenkomst zou zijn verlengd. Pachter heeft daarmee recht op een volledige vergoeding van zijn inkomensschade over de periode dat hij had kunnen pachten. Dat is dan een inkomensschadevergoeding die uitgaat van een kapitalisatiefactor 8.

Pachthof 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2964

Een weinig verkwikkelijke situatie volgt uit Pachthof 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2964. Verpachter wil de pachtovereenkomst ontbinden, omdat pachters hem hebben bedreigd. Zij zijn daarmee tekortgeschoten in de nakoming van de pachtovereenkomst (art. 7:376 lid 1 BW), zo stelt hij.

Bewijs van de bedreigingen was er in voldoende mate. Meerdere filmpjes tonen dat pachters verpachter bedreigen. Het bewijs volgde echter ook uit hetgeen tijdens mediation tussen partijen is gewisseld. Dat maakt deze zaak juridisch interessant. Aan de mediation ligt een mediationovereenkomst ten grondslag. In die mediation zat (zoals te doen gebruikelijk) een geheimhoudingsverklaring. Dat is een bewijsovereenkomst als bedoeld in art. 153 Rv (nieuw). Het bewijs mag als uitgangspunt dan niet worden gebruikt. In dit specifieke geval, gegeven (de aard van) de bedreigingen, is een beroep op die geheimhoudingsverklaring naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar, aldus het Pachthof. Het bewijs mag dus gebruikt worden. De bedreigingen zijn bovendien dermate ernstig dat de pachtovereenkomst op basis van art. 7:376 lid 1 BW wordt ontbonden.

Pachthof 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2974

Het Pachthof oordeelde op 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2974, over de uitleg van een wat ongebruikelijk beding tussen partijen.

Partijen waren overeengekomen dat verpachter het pachtobject andermaal geliberaliseerd zou verpachten aan pachter als hun relatie niet 'brouilleert'. Daarmee heeft pachter een voorkeursrecht bedongen. Verpachter meende na het beëindigen van de pachtovereenkomst (kennelijk, op grond van de nodige voorvallen tussen partijen) dat de relatie niet meer was wat die was geweest en weigerde het pachtobject opnieuw te verpachten aan pachter. Pachter beriep zich op zijn voorkeursrecht en meende dat de weigering niet kon worden gestoeld op het criterium. Daarvoor was te weinig aan de hand.

Pachter krijgt daarin geen gelijk van het Pachthof. Het Pachthof oordeelt dat de maatstaf 'brouilleren' subjectief van aard is en dat er daarom eerder vastgesteld kan worden dat aan die maatstaf wordt voldaan. Dit in tegenstelling tot een objectieve maatstaf, waarin vol(ler) getoetst worden of aan die objectieve maatstaf wordt voldaan. Het Pachthof leest de maatstaf zo dat verpachter daarmee heeft beoogd

een bepaalde mate van vrijheid te bewaren. Pachter heeft met deze pachtovereenkomst het risico aanvaard dat hij niet langer een pachtovereenkomst zou krijgen. Daarbij komt dat verpachter weliswaar iets van een bijdrage heeft gehad in het steeds moeilijker worden van de relatie, maar dat pachter daarin het belangrijkste aandeel had.

Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3537

In Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3537 was de interessante vraag aan de orde of het voortzetten van de overeenkomst na het beëindigen van de geliberaliseerde pachtovereenkomst maakte dat er een reguliere pachtovereenkomst tot stand was gekomen. Het Pachthof oordeelde van niet.

Feit was dat na het beëindigen van de geliberaliseerde pachtovereenkomst verpachter pachter een factuur voor het gebruik van het pachtobject stuurde die pachter ook betaalde. Daarmee is, zo stelde pachter, voldaan aan de definitie van (reguliere) pacht die uit art. 7:311 BW volgt. De ontruimingsvordering van verpachter wordt echter toegewezen. Dit omdat pachter redelijkerwijs niet mocht verwachten dat verpachter de totstandkoming van een reguliere pachtovereenkomst voor ogen had. De feiten en omstandigheden spelen daarbij een belangrijke rol. Het is pachter altijd duidelijk gemaakt en overigens ook geweest dat verpachter het pachtobject beschouwde als een woningbouwlocatie en dat er daarom slechts pachtovereenkomsten konden worden aangegaan met een kortere duur. Pachter heeft in de procedure verder aangegeven een aanbod voor een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst niet te willen aanvaarden. Pachter meende namelijk dat er een reguliere pachtovereenkomst tot stand was gekomen. Gegeven die omstandigheden kan er van wilsovereenstemming over of het gerechtvaardigd vertrouwen omtrent de totstandkoming van een reguliere pachtovereenkomst geen sprake zijn, aldus het Pachthof. Pachter moet het pachtobject verlaten en ontruimen. Over de periode dat pachter het perceel zonder recht of titel in gebruik heeft gehad, moet pachter een gebruiksvergoeding betalen aan pachter.

Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3541

Tot slot nog aandacht voor Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3541, een schadezaak. Pachter verbouwde bloembollen op het gepachte. De oogst mislukte door stengelaaltjes. Pachter houdt verpachter daarvoor aansprakelijk. Het betreft volgens hem een gebrek aan het gepachte, waarvoor verpachter aansprakelijk is. De pachtkamer in eerste aanleg volgt pachter in zijn stelling dat sprake is van een gebrek. Dat gebrek is verpachter echter niet toe te rekenen en daarom moet verpachter aan pachter slechts vergoeden het voordeel dat verpachter in verband met de tekortkoming heeft genoten. Dat betekent terugbetaling van de pachtsom.

Het hoger beroep brengt daarin geen verandering.

Art. 7:341 BW bepaalt dat verpachter verplicht is om schade te vergoeden als (i) het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan de verpachter is toe te rekenen, (ii) als het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en (a) de verpachter het toen kende of had behoren te kennen of (b) aan de pachter heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

Het draait (daarmee en kort gezegd) om de vraag of het gebrek aan verpachter kan worden toegerekend. Het Pachthof constateert dat partijen niets hebben afgesproken omtrent dit risico. De pachtovereenkomst biedt daarom geen basis om het gebrek aan verpachter toe te rekenen. Daarom moet naar het bepaalde in de wet worden gekeken. Uit het feit dat het pachtoject het jaar na het schadejaar zelf door verpachter is beteeld met een gewas dat gevoelig is voor stengelaaltjes en er ook schade aan die teelt is geleden door verpachter, leidt het Pachthof af dat verpachter niet wist en overigens ook niet behoorde te weten dat er sprake was van een besmetting met stengelaaltjes.

Het Pachthof onderscheidt tot slot nog of het zo is dat er naar verkeersopvatting bezien reden is de schade aan verpachter toe te rekenen. Het kan immers zijn dat het in specifieke teelten als de bloembollenteelt (toch) gebruik is dit soort schade bij verpachter te laten. Het Pachthof ziet dat niet. Een bloembollenteeltbedrijf moet naar zijn aard steeds wisselende percelen hebben om uitputting van de grond te voorkomen. Dat er dan een keer een perceel wordt gepacht dat besmet is met stengelaaltjes, hoort erbij.

TaxLive e-zine: elke werkdag als eerste op de hoogte van het fiscale nieuws



TaxLive e-zine bevat het volgende:

- Signaleringen van nieuwe fiscale jurisprudentie en wetgeving
- Prikkelende columns
- Signaleringen uit fiscale literatuur
- Aangiftenieuws
- HR-arresten
- Actualiseringen van dossiers
- Agenda van promoties en andere universiteitsbijeenkomsten



Scan de QR-code en
meld je gratis aan

Fed Fiscale Studieserie



De **Fed Fiscale Studieserie** behandelt de diverse belasting-thema's. De titels zijn vlot geschreven, beknopt en praktijkgericht. Je hebt alle feiten op een rij. De serie wordt veel gebruikt door studenten, maar ook door fiscaal adviseurs die zich snel en gericht willen inlezen.

Redactie: *prof. dr. mr. E.J.W. Heithuis, prof. dr. S.C.W. Douma, prof. dr. mr. D.S. Smit LL.M., R.C. de Smit MSc*



Scan de QR-code en bekijk de serie in onze webshop.

Ontdek ons ruime assortiment aan boeken, tijdschriften en online uitgaven op www.wolterskluwer.nl/shop