

# Nieuwe economische dragers en pacht



Gerard Snijders

Voor het behoud van een landgoed kan het van belang zijn dat nieuwe economische dragers worden gevonden. Het gaat daarbij om alternatieve financieringsbronnen, die het mogelijk maken om bijvoorbeeld het onderhoud te bekostigen. Soms kan zo'n bron worden aangeboord door een gedeelte van het landgoed tegen betaling aan een ander in gebruik te geven. Maar wat zijn de mogelijkheden wanneer dat deel is verpacht? Stel dat gebruik ten behoeve van een nieuwe economische drager meer inkomsten zou kunnen genereren dan de pacht prijs oplevert; bestaan er dan mogelijkheden om de pacht te beëindigen?

Op 27 mei 2014 heeft de Pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden over deze vraag een belangrijke uitspraak gedaan. De zaak had betrekking op een verpachte boerderij, gelegen op een historische buitenplaats. De eigenaar/verpachter had twee serieuze gegadigden gevonden, die afzonderlijk van elkaar een deel van de gebouwen op een andere wijze wilden gaan exploiteren. De één wilde dagbesteding en zorgwoningen gaan aanbieden, en de ander events en trainingen. Uit de pacht prijs kon slechts een deel van de onderhoudskosten worden voldaan, zodat op de exploitatie van de buitenplaats jaarlijks een substantieel verlies werd geleden. Wanneer de beide ondernemers hun plannen konden realiseren, zou dit zoveel inkomsten opleveren dat ongeveer het gehele onderhoud werd gedekt.

## Belangenafweging

In verband hiermee werd de pacht overeenkomst opgezegd. De verpachter stelde zich daarbij op het standpunt dat hij meer belang had bij het pachtvrij krijgen van de boerderij, dan de pachter had bij het behoud van de pacht. In hoger beroep stelde de Pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden de verpachter in het gelijk. Daarbij was van belang dat het Pacht hof de pachter had opgedragen om inzage te geven in zijn jaarrekeningen over de afgelopen jaren. Uit die stukken bleek dat zijn inkomsten uit de boerderij nihil waren;

de winst- en verliesrekening vertoonde elk jaar weliswaar een beperkt positief saldo, maar dit bleek in feite te worden behaald uit werkzaamheden voor derden (die met de exploitatie van de gepachte boerderij dus niets van doen hadden). Indien de desbetreffende inkomsten buiten beschouwing werden gelaten, was het saldo negatief. Bovendien hadden de pachter en zijn echtgenote beiden substantiële inkomsten uit andere werkzaamheden.

Het hof leidde hieruit af dat het belang van de pachter bij het in stand houden van de pacht overeenkomst uiterst beperkt was. De verpachter had aangetoond dat hij niet alleen in financiële zin maar ook met het oog op het behoud van de historische buitenplaats in aanzienlijke mate bij beëindiging van de pacht was gebaat. Een afweging van de belangen leverde op dat de opzegging van de pacht overeenkomst werd gehonoreerd; de pachter kreeg nog een jaar de tijd om de boerderij te ontruimen. Gedurende het laatste half jaar is hij geen pacht prijs verschuldigd.

## Gedegen voorbereiding

Uit deze uitspraak blijkt dat het dus inderdaad mogelijk is om een pacht overeenkomst op te zeggen, met het doel een alternatieve financieringsbron aan te boren. Hierbij past wel een relative ring, die tegelijkertijd neerkomt op een waarschuwing. Een dergelijke opzegging en de daarop volgende procedure bij de pacht rechter vragen om een gedegen voorbereiding; de verpachter moet goed beslagen ten ijs komen. Om te beginnen moet de verpachter

heel concreet kunnen uiteenzetten dat hij bij het toelaten van de nieuwe economische dragers veel belang heeft. Het spreekt voor zichzelf dat een goed gemotiveerd bedrijfsplan daarbij een belangrijke rol kan spelen. Ook moet worden aangetoond dat en waarom de belangen van de pachter beperkt zijn. De rechter moet de belangen van beide partijen tegen elkaar afwegen. Dat betekent dat hem voldoende argumenten moeten worden aangedragen om de weegschaal in het voordeel van de verpachter te laten doorslaan.