

Kerk en pacht:

Duurzaam grondbeheer

Gemeenten bezitten zelf soms ook grond, zeker waar het geloofsgemeenschappen betreft, die al enkele eeuwen meegaan. In deze bijdrage kijken we gericht naar verschillende pachtvormen, en naar de (andere) mogelijkheden om kerkelijk grondbezit in te zetten voor een duurzame en toekomstbestendige financiering van de gemeente.

TEKST JOOST SCHELLING BEELD GROENEKERKEN

Stabiele bron van inkomsten

De grond is veelal verkregen uit erfenissen en giften en destijds geschonken aan de diaconie om met de opbrengst van het land armere mensen te ondersteunen, als dank voor een bewezen dienst of aan de kerk geschonken om te dienen als aanvulling op het schaarse traktement van de dominee. Hoewel grond om deze reden niet meer in de kerk wordt ingezet, hebben veel kerken hun gronden wel degelijk aangehouden. Het uitgeven en verpachten van grond is een uitstekend middel voor de kerk om diaconale of kerkelijke doelen deels uit de pachtopbrengsten te financieren en zo goed mogelijk toekomstgericht te verwezenlijken. Gelet

op het directe en indirecte rendement van landbouwgrond en het lage risicoprofiel is verpachte grond een goede meerjarige investering voor de kerkelijke organisatie gebleken. Maar omdat het in bijna alle gevallen gaat om agrarische grond, is het gesprek in de kerk en diaconie over haar grondbezit wel aan het veranderen. In het hoofdartikel op pagina 8 wordt stilgestaan bij het onderzoek dat door de PTHU wordt uitgevoerd rond het thema GROND in onze kerk.

Verpachten: wat is het wel, wat niet?

Het pachtrecht is een gecompliceerd rechtsgebied, niet alleen inhoudelijk, maar ook processueel. Het niet in acht nemen van procesregels kan in voorkomende gevallen leiden tot ongewenste situaties met grote financiële consequenties. De wet kent een aantal pachtvormen, waarvoor verschillende regels gelden (zie kader). De pachtovereenkomst lijkt op het eerste gezicht een soort huurovereenkomst, maar heeft eigen kenmerken die pacht onderscheiden van huur. Op grond van artikel 7:311 van het Burgerlijk Wetboek is er sprake van pacht of een pachtovereenkomst als: 1) een onroerende zaak of een gedeelte daarvan, zoals een hoeve of een stuk land, door een partij in gebruik wordt verstrekt aan een andere partij, 2) ter uitoefening van bedrijfsmatige landbouw en 3) waarvoor een tegenprestatie wordt geleverd. Dit regime kent veel regels van dwingend recht.

Meest voorkomende pachtvormen:

Reguliere pacht

De duur van de reguliere pachtovereenkomst is vastgelegd: twaalf jaren voor een hoeve en zes jaren voor los land of losse gebouwen. Na afloop van deze termijn wordt de pachtovereenkomst automatisch verlengd met eenzelfde periode. Er is sprake van voorkeursrecht (bij het voornemen van vervreemding van (een gedeelte van) het object moet pachter eerst deze mogelijkheid geboden worden) en indeplaatsstellingsrecht van een naaste in de positie van de pachter.

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht kan alleen voor los land (zonder bedrijfsgebouwen) worden afgesloten. Bij een geliberaliseerde pacht bestaat er meer vrijheid. Het afsluiten van een pachtovereenkomst voor minimaal zes jaar is niet vereist. Na afloop van de pachtperiode vindt geen automatische verlenging plaats. Daarnaast zijn bij geliberaliseerde pacht het voorkeursrecht en de indeplaatsstellingsrecht niet van toepassing en zit er bij een pachtperiode van korter dan zes jaar geen maximum aan de pacht prijs, zoals dat bij reguliere pacht wel het geval is.

Erfpacht (geen pachtrecht van toepassing)

Erfpacht betekent dat iemand het recht heeft om een stuk (landbouw)grond te houden of te gebruiken, dat eigendom is van een ander. De afspraken over erfpacht zijn vastgelegd in de 'akte van vestiging'. De erfpachter mag de grond in erfpacht voorzien van een opstal en de erfpachter heeft het recht het erfpachtrecht, inclusief de opstal, te verkopen. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de grondeigenaar jaarlijks een bedrag, de erfpachtcanon. In de praktijk komt het overigens vaak voor dat de canon in één keer voor de gehele looptijd van de erfpacht wordt afgekocht. Erfpacht wordt vaak verleend voor een bepaalde tijd, meestal voor 26 jaar of langer.

Kijk voor meer informatie over pacht in onze kennisbank: www.kerkrentmeester.nl/pacht.

Als er geen landbouwkundig gebruik is overeengekomen, dan is er dus geen sprake van een pachtovereenkomst, waarbij onder landbouw wordt verstaan: akkerbouw; weidebouw; (pluim-)veehouderij; tuinbouw, de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur (met uitzondering van bosbouw), steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend. Soms wordt er in het kader van de verhuur van een pand met bijvoorbeeld (horeca)inventaris (kerkelijk centrum) aan een ondernemer gesproken over verpachten. Het betreft hier geen juridische pacht (geen agrarisch recht), maar een overeenkomst waarop het algemeen overeenkomstenrecht



Meer informatie over pacht in onze kennisbank

van toepassing op is. Erfpacht en pacht zijn twee geheel verschillende rechtsvormen: pacht is een overeenkomst, terwijl erfpacht een zakelijk recht is op het gebruik van onroerende zaken. Erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Toch wordt erfpacht, zeker in de spreektaal, ook vaak met de pachtvormen in verband gebracht.

Met andere woorden: als u als college niet in deze wereld thuis bent, laat u dan eens goed adviseren of de verpachting voor u verzorgen. In de Protestantse Kerk is onze VKB-partner Kantoor Kerkelijke Goederen (KKG) zeer deskundig op dit gebied. Verpachten van grond wordt door het CCBB gezien als een belegging, waarvoor een beleggingsstatuut opgesteld dient te worden.

Toekomstig gebruik¹

In de wetenschap dat grond in Nederland schaars is, kun je veel meer doen dan enkel inzetten op agrarisch gebruik alleen. De grond kan ook tijdelijk beschikbaar worden gesteld voor huisvesting door de grond meerjarig aan de woningbouwcoöperatie of gemeente te verpachten. Hierdoor realiseer je als kerk een vaste inkomstenstroom. De Protestantse gemeente Winsum gaat op een deel van haar grond tiny houses realiseren. Maar wat te denken van grond in te zetten voor tijdelijke opvang van statushouders via De Thuisgevers? Of de grond van vaak zeer ruime parkeerplaatsen of kerkelijke centra, die steeds minder maximaal benut zijn, herontwikkelen tot mogelijkheden voor maatschappelijke activiteiten? Voor veel van dit soort plannen geldt: stap in een vroeg stadium ermee naar de burgerlijke gemeente, en laat je als kerk goed hierin adviseren of bijstaan.

En bij agrarisch gebruik zouden kerk of diaconie de agrariër op het land te helpen zijn bedrijf tegen minimale extra kosten klaar te maken voor meer natuurinclusieve landbouw of extra aandacht voor biodiversiteit. Zo kan de kerk met haar grond laten zien hoe zij namens de gehele gemeente bijdraagt aan de huidige maatschappelijke opgaves.

¹ Voor een uitgebreidere bespreking, zie het artikel *Goed met grond*, in tijdschrift 'In de Waagschaal', nummer 2, 2024 (zie: www.kerkrentmeester.nl/app/uploads/2024/07/Goed-met-grond.pdf)