

# Wankele bodem onder landbouw in Groningen

**Het recht van beklemming kan al twintig jaar niet meer worden gevestigd, maar toch gebeurt dit, na elke wettelijke ruilverkaveling. Wat betekent dat voor de rechten op die percelen landbouwgrond? Notaris Wortelboer uit Bedum, Groningen, trekt aan de bel.**

TEKST Henriette van Wermeskerken | BEELD Roel Ottow

‘E r is sinds januari 1992 een groot aantal ruilverkavelingen geweest’, zegt notaris Jan-Paul Wortelboer. ‘Stedum-Loppersum, Noordpolder, Uithuizen, Sauwerd; de hele Groninger veenkolonie is op de schop geweest. Bij al die wettelijke ruilverkavelingen zijn nieuwe beklemrechten gevestigd.’

En daar zit het probleem: beklemrechten kunnen helemaal niet meer worden gevestigd sinds de invoering van het huidige Burgerlijk Wetboek (BW) in 1992. Deze oude zakelijke rechten, een soort eeuwigdurend erfpachtrecht met een vaste – inmiddels zeer lage – canon, komen in het wetboek eenvoudigweg niet meer voor. Maar beklemrechten zijn er nog volop, voornamelijk in Groningen. ‘Hoe vaak we met het beklemrecht te maken hebben hier in Groningen? Er wordt elke week wel een perceel verkocht waarop een beklemrecht rust’, zegt Wortelboer. ‘De vraag is: wat betekent het ontstaan van beklemrechten na de invoering van het huidige BW? De uiterste consequentie is dat alle rechtshandelingen nietig zijn na de ruilverkavelingen sinds 1992. De gevolgen daarvan zijn nauwelijks te overzien. Ik ben notaris, geen geleerde; ik kan het probleem alleen maar signaleren. Maar ik wil weten hoe dit zit.’

## SPRINGLEVENDE RECHT

Bij een wettelijke ruilverkaveling vervallen alle zakelijke rechten op de betrokken percelen. Vervolgens ontstaan dezelfde zakelijke rechten op de nieuw verdeelde percelen. De Landinrichtingswet gaat ervan uit dat de gerechtigde gelijke rechten krijgt als hij had, maar volgens het BW is de vestiging van een nieuw beklemrecht niet mogelijk. Wortelboer: ‘De verkrijging na toedeling via een wettelijke ruilverkaveling wordt algemeen beschouwd als een originele, privaatrechtelijke

*‘Hoewel het aantal beklemde percelen wel afneemt, is het nog steeds een springlevend recht’*

verkrijging. Toen ik met wettelijke ruilverkavelingen te maken kreeg, begon ik me af te vragen hoe een en ander te rijmen was.’ Eens in de zoveel tijd brengt notaris Wortelboer deze kwestie onder de aandacht. Al bijna een decennium lang. Maar tot op heden heeft hij geen sluitend antwoord gekregen. Niemand weet om hoeveel grond het gaat. Wortelboer waagt zich niet aan een schatting. ‘Maar in de jaren vijftig was vrijwel de helft van het noordelijke deel van de provincie Groningen nog beklemd. Hoewel het aantal beklemde percelen wel afneemt, is het nog steeds een springlevend recht. Tegenwoordig raad ik iedereen aan het beklemrecht af te kopen als de blote eigenaar dat wil. De prijs bedraagt dan ongeveer 250 keer de jaarlijkse canon en aangezien de canon buitengewoon laag is, krijg je op die manier voor een luttel bedrag de volle eigendom van je perceel. Je trekt geen biet méér uit de grond maar je bent volle eigenaar, dus je kunt grond ruilen, aanwenden voor woningbouw of een andere bestemming en als er een gasbuis door je land wordt getrokken, hoef je de vergoeding niet te delen met de bloot eigenaar.’

## RECHTSVRAAG

Wortelboer stelde eind 2003 via *WPNR* een rechtsvraag aan Aart van Velten, destijds notaris en hoogleraar onroerendgoedrecht aan de Vrije

Universiteit Amsterdam. Hij wierp de vraag op hoe het originele karakter van de verkrijging door de akte van toedeling zich verhield tot het niet meer kunnen vestigen van een beklemrecht? Of hij zijn ministerie zou moeten weigeren in deze gevallen? En hoe het zat met de geldigheid van de sinds 1992 ontstane beklemrechten en met de derdenbescherming ten aanzien van opvolgende verkrijgers? Van Velten antwoordde dat zich hier een opvallende botsing van wettelijke regelingen voordeed. Want de Landinrichtingswet gaat ervan uit dat de gerechtigde krachtens een beklemrecht bij ruilverkaveling een vernieuwd gelijk recht, al dan niet op een ander perceel, kan krijgen, terwijl het BW – bewust – niet voorziet in de vestiging van zo’n recht. Een mogelijke oplossing is de Landinrichtingswet te beschouwen als een *lex specialis* ten opzichte van het BW, maar daartegen pleit, zo schreef Van Velten, dat de Landinrichtingswet ouder is dan het huidige BW, dat niet in zo’n doorbreking van het goederenrechtelijke gesloten stelsel voorziet. Van Velten neigde ernaar om de beklemrechten na ruilverkaveling te laten vestigen als andere rechten, zoals erfpacht of opstal, met zo veel mogelijk vergelijkbare bepalingen als bij het beklemrecht. Maar een definitief antwoord zag Van Velten alleen in reparatiewetgeving met terugwerkende kracht. Helaas haalde deze rechtsvraag met antwoord *WPNR* niet. Toen de conceptversie gereed was, werd besloten niet te publiceren, omdat het (te) grote gevolgen kon hebben. ‘Kennelijk was men bang voor onrust en rechtsonzekerheid’, zegt Wortelboer, die vervolgens een stuk over de kwestie schreef voor het rechtshistorisch juridisch genootschap ‘*Pro Excolendo*’. ‘Maar ook dat is niet ongewijzigd gepubliceerd. Ook daar wilde men de vingers er niet aan branden.’

## PUBLIEKRECHTELIJKE VERNIEUWING

Vervolgens schreef prof. mr. P. de Haan, oud-hoogleraar onroerendgoedrecht en bestuursrecht aan de TU Delft en de VU Amsterdam een artikel in *WPNR*. ‘Toedeling van beklemrechten bij ruil- en herverkaveling’, in maart 2004. Dit gebeurde op verzoek van onder meer het Kadaster en het toenmalige

ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De Haan kwam tot de conclusie dat het ontstaan van het beklemdrecht zoals dat gebeurt na een wettelijke ruilverkaveling niet een originele privaatrechtelijke verkrijging is, maar slechts een publiekrechtelijke vernieuwing. Volgt men deze interpretatie, dan is er niets aan de hand. De notaris hoeft zijn ministerie niet te weigeren en er is geen reden om aan de rechtsgeldigheid van eerdere toedelingen te twijfelen, zodat opvolgende verkrijgers ook zijn beschermd. De Haan besloot zijn bijdrage met: 'Het publiekrecht heeft ook wel eens iets vóór op het privaatrecht.'

Volgens Wortelboer is dit artikel uitsluitend 'pour besoin de la cause' geschreven, terwijl de redenering nauwelijks te volgen is. 'In 2007 heb ik mijn vragen schriftelijk per deurwaardersexploitant laten betekenen aan een rechter-commissaris in een wettelijke ruilverkaveling. Die antwoordde dat de oplossing van De Haan, die ook werd gevolgd door de Directie Landinrichting, de juiste was. Dat biedt misschien een uitweg, maar geen antwoord op het principiële punt.' Een brief die Wortelboer in 2009 aan alle Tweede Kamerfracties schreef, leverde geen resultaat op.

### REPARATIEWETGEVING

Afina Wibbens-de Jong stipt het probleem aan in het *Handboek Registergoederenrecht*. Zij noemt de oplossing van De Haan, maar geeft de notaris die een wettelijke ruilverkaveling met beklemdrechten moet passeren en twijfelt over de rechtsgeldigheid, een aantal alternatieven in overweging, waaronder dienstweigering. 'Reparatiewetgeving met terugwerkende kracht zou de mooiste oplossing zijn', schrijft zij. Desgevraagd zegt Leon Verstappen, hoogleraar notarieel recht in Groningen, dat ook hij hier achter staat, maar dat het de vraag is of die wetgeving er komt. 'Het is geen prangend probleem. Na zoveel ruilverkavelingen kun je niet zeggen dat al die rechten nietig zijn. Ik acht het ondenkbaar dat een rechter zo zou oordelen. Aanvaardt die uitleg van De Haan maar, zou ik zeggen, ter wille van de praktijk.'

Van Velten, nu als adviseur verbonden aan Boekel De Nerée, vindt reparatiewetgeving ook nog steeds de beste oplossing. 'In de opvolger van de Landinrichtingswet, de huidige Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) of in de Overgangswet NBW. En dan zo simpel mogelijk: een bepaling dat beklemdrechten weliswaar niet meer gevestigd kunnen worden, maar dat er een uitzondering is bij wettelijke ruilverkaveling. Zo'n wetsbepaling kan er snel komen, dat is bijvoorbeeld gebeurd naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad over kabels en leidingen. Maar komt die wetsbepaling er niet, dan moeten we De Haan maar volgen, iemand overigens die er meer van wist dan wie ook.'

Er zit weinig anders op, want een woordvoerder van staatssecretaris Bleker van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie laat weten dat het ministerie van mening is dat de uitleg van De Haan de juiste is: 'Reparatiewetgeving is niet aan de orde, aangezien de huidige werkwijze in de landinrichting met betrekking tot onroerende zaken die zijn onderworpen aan het recht van beklemding niet strijdig is met enige wettelijke bepaling.' Wortelboer: 'Onbegrijpelijk dat de wetgever deze weeffout laat zitten.' ■

