

Duurzame pacht

Onderzoek naar de mogelijkheden om duurzaamheidsmaatregelen op te nemen in pachtovereenkomsten



Utrechts Particulier Grondbezit (UPG)

Auteurs: Ronald Kramer en Manon van Balen

Deelproject Voorbereidingsproject Verdienmodellen Duurzame Landbouw met Natuur

Februari 2023



PROVINCIE  UTRECHT

Het trajectplan Duurzame Landbouw met Natuur wordt mede mogelijk gemaakt door subsidie in het kader van het plattelands-ontwikkelingsprogramma (POP3) en de provincie Utrecht ([Plattelandsontwikkeling \(europa.eu\)](https://www.plattelandsontwikkeling.europa.eu)). Duurzame Landbouw met Natuur is een samenwerking tussen: LTO Noord, Staatsbosbeheer (SBB), Utrechts Particulier Grondbezit (UPG), Gezamenlijke collectieven Utrecht, Landschap Erfgoed Utrecht (LEU), Natuurmonumenten (NM) en de Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU). De NMU is als subsidie-aanvrager verantwoordelijk voor de inhoud. De subsidiebeschikking is afkomstig van de provincie Utrecht. Zij zijn derhalve de beheersautoriteit.

Samenvatting

In het kader van het voorbereidingsproject 'Verdienmodellen Duurzame landbouw met Natuur' heeft UPG inzake het onderdeel duurzame pacht van het voorbereidingsproject gekeken naar de mogelijkheden om de verduurzaming van de agrarische sector te stimuleren door middel van de inzet van het instrument pacht. In dit rapport zijn de resultaten daarvan weergegeven:

- Beschrijving van de knelpunten en kansen van huidige pachtvormen en wetgeving.
- Concretiseren van duurzaamheidsambities van pachter en verpachter.
- Effecten van op te nemen verplichtingen of beperkingen op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter.
- Overzicht van huidige voorbeeldcontracten.

Ten aanzien van knelpunten en kansen van huidige pachtvormen en wetgeving (resultaat 1) kan worden geconcludeerd dat het huidige pachtsysteem niet optimaal functioneert. Wat betreft de mogelijkheden om duurzaamheidsvoorwaarden in pachtcontracten op te nemen, zijn er nauwelijks mogelijkheden tot het opnemen van dergelijke afspraken in reguliere pachtovereenkomsten. Bij liberale pachtconstructies zijn er wel mogelijkheden. Het opnemen van maatregelen in pachtovereenkomsten zet het verdienvermogen van (met name) de agrariër onder druk. Een mogelijk negatieve impact op het verdienvermogen van een agrariër kan worden gecompenseerd door een verlaging van de pachtprijs, een subsidieregeling, langdurige pachtcontracten en/of het aanbieden van meer grond door de verpachter.

Voor wat betreft het concretiseren van duurzaamheidsambities van pachter en verpachter (resultaat 2) kan worden gesteld dat zowel pachters(organisaties) als verpachters(organisaties) nadenken over het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen middels pacht. Pachters staan open voor het opnemen in pachtovereenkomsten van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Maatregelen die worden genoemd zijn: het inzaaien van kruidenrijk grasland, uitrijden van drijfmest en reducering van middelengebruik en kunstmest. Er moet dan wel wat tegenover staan: bijvoorbeeld verlaging van de pachtprijs, langere pachtduur, subsidie of meer grond. Ook verpachters hebben duurzaamheidsambities. Idealiter worden afspraken hierover ook in pachtovereenkomsten opgenomen. Agrariërs kunnen zij tegemoetkomen door middel van het aanbieden van extra land en het kunnen bieden van een lagere pachtprijs per hectare. Duurzaamheidsmaatregelen die worden genoemd zijn het uitrijden van ruwe mest, afwaardering en/of extensivering van agrarische gronden, sleepslangbemesting, van binnen naar buiten maaien. Het betreffen maatregelen die weinig moeite en/of investeringen van de agrariër vragen.

Betreffende de effecten van op te nemen verplichtingen of beperkingen op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter (resultaat 3) is gebleken dat er diverse 'knoppen' zijn waar aan gedraaid kan worden om het nemen van duurzaamheidsmaatregelen door pachters te stimuleren. Deze verplichtingen of beperkingen nemen diverse effecten op duurzaamheid en bedrijfsvoering met zich mee. Door middel van datadeling (en dataverzameling) kunnen de juiste maatregelen inzichtelijk worden gemaakt. Middels certificering en vooraf bepaalde en bewezen maatregelen kunnen maatregelen afgedwongen worden. Weidegang en vermindering van het gebruik van kunstmest is reeds bewezen dat het duurzaamheid stimuleert. Van de kant van de verpachter kan duurzaamheid middels pacht worden gestimuleerd door een langere pachtduur, het aanbieden van meer pachtgrond

en het aanbieden van een lagere pachtprijs. Dit zorgt ervoor dat het verdienvermogen van de agrarische ondernemer niet of beperkt onder druk onder druk komt te staan.

Resultaat 4 betreft een overzicht van huidige voorbeeldcontracten. Er zijn 3 contracten met elkaar vergeleken: het contract van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), het contract van a.s.r. real estate en het contract van landgoed Vilsteren. Deze verschillende contracten laten zien dat er zowel bij liberale pachtcontracten alsook bij reguliere pachtcontracten mogelijkheden zijn om duurzaamheidsmaatregelen op te laten nemen in pachtcontracten. Welke mogelijkheden er zijn, en de mogelijkheden om dit af te dwingen dan wel te stimuleren, verschillen per pachtvorm.

Op basis van de resultaten zijn er drie aanbevelingen opgenomen in dit rapport.

De eerste aanbeveling heeft betrekking op de mogelijkheden tot het opnemen in bestaande reguliere pachtovereenkomsten van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Gebleken is dat deze mogelijkheden er wel zijn. Echter is het bij bestaande reguliere pachtovereenkomsten enkel mogelijk op basis van vrijwilligheid. Het advies aan de verpachter is om op basis van gelijkwaardigheid het gesprek aan te gaan met de pachter en te kijken of er mogelijkheden zijn tot het maken van duurzaamheidsafspraken. De pachter kan worden verleid tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen als hij door de verpachter kan worden gecompenseerd door het door de verpachter aanbieden van extra grond, een lagere pachtprijs en/of het aanbieden van langdurige pachtovereenkomsten.

De tweede aanbeveling heeft betrekking op de mogelijkheden tot het opnemen in (nieuwe) liberale pachtovereenkomsten van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Bij liberale pachtovereenkomsten zijn er meer mogelijkheden voor het opnemen van dergelijke afspraken. Er is meer vrijheid voor de verpachter om bepaalde duurzaamheidsmaatregelen op te nemen in pachtovereenkomsten. Idealiter wordt over een set van te nemen maatregelen onderhandeld tussen pachter en verpachter. Dit hoeft echter niet. In dit rapport zijn diverse voorbeelden gegeven van mogelijke te nemen maatregelen.

Een derde aanbeveling heeft betrekking op een mogelijk vervolgproject. Het blijkt dat mogelijke afspraken tot het opnemen in (nieuwe) liberale pachtovereenkomsten, over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, vaak worden afgekeurd door de regionale Grondkamer. Verpachters leggen zich hier vervolgens neer bij deze uitspraak. De mogelijkheid tot het voorleggen van de betreffende afspraken aan de Centrale Grondkamer gebruiken ze niet. Het advies voor een mogelijk vervolgproject is een tussen de verpachter en pachter overeengekomen set van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, als onderdeel van een liberale pachtovereenkomst, de overeenkomst te laten toetsen door de regionale Grondkamer. De uitspraak van de Centrale Grondkamer zal vervolgens ook gelden voor de regionale Grondkamer.

Inhoudsopgave

<u>Inhoudsopgave</u>	1
<u>1. Inleiding</u>	5
<u>2. Beschrijving van de knelpunten en kansen van huidige pachtvormen en wetgeving</u>	6
<u>2.1. Knelpunten ten aanzien van het huidige pachtsysteem</u>	6
<u>2.2 Voor- en nadelen van reguliere en geliberaliseerde pacht</u>	8
<u>2.3 Knelpunten en kansen in wetgeving ten aanzien van het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtovereenkomsten</u>	9
<u>2.3.1 Knelpunten en kansen in pachtovereenkomsten</u>	9
<u>2.3.2. Juridische haalbaarheid van maatregelen</u>	10
<u>2.4 Functie van Grondkamer en Pachtkamer</u>	11
<u>2.5. Knelpunten en kansen volgens pachters, verpachters, overheid en kennisinstelling</u>	11
<u>2.6 Conclusie</u>	14
<u>3. Concretiseren van de duurzaamheidsambities van pachters en verpachters</u>	15
<u>3.1 Standpunt brancheorganisaties / belangenorganisaties</u>	15
<u>3.1.1 Pachters</u>	15
<u>3.1.2 Verpachters</u>	16
<u>3.2.3 Kennisinstituut</u>	16
<u>3.3 Duurzaamheidsambities pachters en verpachters</u>	17
<u>3.4 Conclusie</u>	18
<u>4. Effecten van op te nemen verplichtingen of beperkingen op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter</u>	19
<u>4.1 Pachter</u>	19
<u>4.2. Verpachter</u>	22
<u>5. Overzicht van huidige voorbeeldcontracten</u>	24
<u>5.1 Groen Ontwikkelfonds Brabant</u>	24
<u>5.2 ASR real estate</u>	28
<u>5.3 Landgoed Vilsteren</u>	30
<u>5.4 Andere voorbeelden</u>	33
<u>5.5 Conclusie</u>	34
<u>6. Conclusie en aanbevelingen</u>	35
<u>6.1 Conclusie</u>	35
<u>6.2 Aanbevelingen</u>	36
<u>Literatuurlijst</u>	37

1. Inleiding

In het kader van het voorbereidingsproject 'Verdienmodellen Duurzame landbouw met Natuur' heeft UPG inzake het onderdeel duurzame pacht van het voorbereidingsproject gekeken naar de mogelijkheden om de verduurzaming van de agrarische sector te stimuleren door middel van de inzet van het instrument pacht. Grond heeft namelijk een sleutelpositie in de verduurzaming van de landbouw. Veel grondeigenaren zoeken naar mogelijkheden om pachters te stimuleren om op een duurzame wijze pachtgronden te beheren. Tegelijkertijd zijn er ook boeren op zoek naar (extra) grond om te kunnen verduurzamen. Een groot deel van de (agrarische) gronden in de provincie Utrecht is in eigendom van een (semi)-overheid, een TBO of is in particuliere handen. Met aanvullende voorwaarden en waarderingen in pachtovereenkomsten is de hypothese dat de landbouwtransitie vaart kan krijgen en de landbouw sneller kan verduurzamen. Maar dit is makkelijker gezegd dan gedaan, want welke stimulansen bouw je in voor pachter en verpachter en wat is hiervan de juridisch haalbaar? UPG heeft gekeken naar de mogelijkheden voor de verpachter om duurzaamheidsmaatregelen op te laten nemen in pachtovereenkomsten en heeft daarbij onderzoek gedaan naar de mogelijke kansen en bedreigingen die dit met zich meebrengt voor pachter en verpachter. Dit is gedaan aan de hand van literatuur en doormiddel van gesprekken met pachters, verpachters, belangenorganisaties, een jurist, een onderzoeker, een overheidsfunctionaris en aan de hand van een enquête. In dit rapport worden de resultaten gegeven van het onderdeel pacht van het voorbereidingsproject. De volgende resultaten worden in de volgende hoofdstukken weergegeven:

- Beschrijving van de knelpunten en kansen van huidige pachtvormen en wetgeving (hoofdstuk 2).
- Concretiseren van duurzaamheidsambities van pachter en verpachter (hoofdstuk 3).
- Effecten van op te nemen verplichtingen of beperkingen op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter (hoofdstuk 4).
- Overzicht van huidige voorbeeldcontracten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 6 wordt een conclusie van het geheel gegeven en volgen er een aantal aanbevelingen.

Disclaimer: In dit project zijn ANLb-gronden wel meegenomen, gronden waarvoor een SNL-subsidie kan worden aangevraagd, zijn niet meegenomen.

2. Beschrijving van de knelpunten en kansen van huidige pachtvormen en wetgeving

2.1. Knelpunten ten aanzien van het huidige pachtstelsel

Het huidige pachtstelsel kent een aantal knelpunten. Hieronder wordt een overzicht van deze knelpunten gegeven.

Knelpunten door marktwerking.

Het aantal aanbieders van pachtgrond is van oudsher veel kleiner dan het aantal vragers (agrariërs), al is het aantal agrariërs in de loop der jaren sterk afgenomen. De marktmacht van de aanbieders is dus afgenomen en er kunnen situaties zijn waarbij de macht juist bij de vrager ligt. Op de pachtmarkt is de machtsverhouding tussen vragers en aanbieders waarschijnlijk minder ongelijk geworden. Toch heeft de verpachter over het algemeen een sterkere positie, omdat de grondmarkt een lokale markt is. Voor bedrijven zijn transportkosten en beweidingmogelijkheden belangrijk, zodat de kavels bij voorkeur in de buurt van het agrarische bedrijf liggen. Een verpachter kan vaak uit meerdere pachters kiezen, terwijl er voor een pachter maar een beperkt aantal percelen in de markt is. In bepaalde gebieden is grond schaars door een grote vraag naar grond voor bedrijfsuitbreiding. De enige aanbieder kan bij meerdere vragers als lokale monopolist optreden en de maximale prijs die vragers bereid zijn te betalen, te vragen. De ongelijke machtsverhouding tussen pachter en verpachter is een knelpunt.

Van een homogeen product is geen sprake bij de markt van pachtgrond. Er bestaan grote verschillen in de kwaliteit van de grond, zoals in bodemvruchtbaarheid, ontwatering, grondsoort, bodemgeschiktheid en verkaveling. De heterogeniteit van de grond hoeft overigens niet veel effect op het functioneren van de pachtmarkt te hebben, mits er voldoende informatie over beschikbaar is. Deze informatie is niet altijd beschikbaar. Dit is dus een knelpunt.

De transparantie van de pachtmarkt is beperkt. Dit is een knelpunt. Er is een grote diversiteit in contracten, zoals in looptijd en in voorwaarden. Aanbieders en vragers beschikken doorgaans over onvoldoende informatie over het aanbod, prijzen en voorwaarden. In combinatie met de heterogeniteit van het pachtobject is de transparantie van de pachtmarkt dan ook beperkt.

De pachttermijn is (naast de pachtprijs) een belangrijk aspect van een pachtovereenkomst. Kort verpachten betekent in theorie voor de verpachter een risico van discontinuïteit en kosten voor vinden en binden van een nieuwe pachter. Daar komt bij dat als de pachter geen zekerheid heeft over voortzetting van de overeenkomst, deze in theorie minder goed met de grond kan omgaan, met als gevolg kwaliteitsverlies van de grond. Kort verpachten kan echter toch de voorkeur van de verpachter krijgen doordat hiervoor een hogere prijs wordt geboden. Voor pachtafhankelijke bedrijven heeft onzekerheid over verlenging van het pachtcontract gevolgen voor de bedrijfsontwikkeling. Dat kan in de vorm van het achterwege blijven van investeringen of het moeten afstaan van een (deel) van het profijt van investeringen. Het achterblijven van de investeringen betekent dat er niet meer wordt geïnvesteerd in grond (zoals egaliseren, draineren en diepploegen, voorraadbemesting, verhogen organische stofgehalte) en in gebouwen. Dit probleem treedt niet op als eigendom en gebruik in één hand zijn. Het afstaan van een (deel) van het profijt betekent dat wanneer een pachter investeringen in grond en gebouwen heeft gedaan, hij min of meer gedwongen wordt een verslechtering van de

pachtvoorwaarden te accepteren. Kortom, zowel korte als lange termijn pacht brengt voor zowel pachters als verpachters diverse knelpunten met zich mee.

Om bovengenoemde knelpunten op te lossen heeft de overheid in het pachtstelsel bepaalde rechten en plichten van de partijen dwingend voorgeschreven, waar onder pacht prijsbescherming, continuatierecht voor de pachter en een vergoedingsregeling voor investeringen die een verbetering betekenen. Deze rechten en plichten zorgen er echter deels voor dat knelpunten worden opgelost.

Invloed landbouw – en milieubeleid op werking pachtmarkt

De pachtmarkt wordt mede bepaald door het beleid van de overheid op andere terreinen dan pachtregelgeving. Voorbeelden daarvan zijn het landbouwprijs- en inkomensbeleid, milieumaatregelen en fiscale regelgeving (landbouwvrijstelling, vermogensrendementsheffing). Al deze beleidsmaatregelen hebben invloed op de positie van verpachters en pachters omdat ze de waarde van het pachtobject mede bepalen.

In Nederland is de koopmarkt van agrarische grond vrij. Vanaf de jaren zestig is de agrarische grondprijs fors gestegen. Een van de hoofdfactoren hierbij is de doorgaande bedrijfsvergroting, die mogelijk is gemaakt door de technologische ontwikkeling. De betaalde grondprijs is hierdoor meer een afspiegeling van de marginale waarde voor de koper, dan een indicator voor de gemiddelde verdien capaciteit van de grond. Dit levert een spanning op met de gereguleerde pacht prijs, die wel op de verdien capaciteit gebaseerd is.

Het ingrijpen door de overheid heeft een aantal problemen van de pachtmarkt opgelost, maar andere problemen heeft het juist in de hand gewerkt. Het huidige stelsel is gemengd. Aan de ene kant is er de reguliere pacht die voorziet in een sterke bescherming van de pachter (continuatie, indeplaatsstelling, voorkeursrecht, melioratierecht) en in hoogst toelaatbare pacht prijzen (pachtnormen). Aan de andere kant is er voor los land de geliberaliseerde pacht, waarvoor nauwelijks wettelijke bepalingen gelden en waarbij de pacht prijs vrij is. Alleen bij een pachtduur langer dan 6 jaar wordt de pacht prijs getoetst aan de pachtnormen. En dan is er nog een groot areaal dat op informele wijze in gebruik is.

Dit gemengde karakter is het gevolg van de lange geschiedenis van de regelgeving, waarbij de overheid eerst vooral de pachters heeft beschermd. In een later stadium is geprobeerd de nadelige gevolgen hiervan bij te stellen, met inachtneming van de bestaande rechten. Hierdoor is de markt verdeeld. De groep pachters met reguliere overeenkomsten wil hun beschermde positie handhaven, andere marktpartijen willen de vrije markt uitbreiden.

Overige knelpunten

- Het reguliere pachtareaal loopt stelselmatig terug. Die trend is moeilijk te keren. De bescherming van de pachter met reguliere pacht maakt deze vorm onaantrekkelijk voor verpachters. De daling van het reguliere pachtareaal is gecompenseerd door meer kortlopende pacht, zodat het totale aandeel pacht sinds 2007 slechts licht is gedaald. Kortlopende pacht geeft echter minder zekerheid, en maakt het verkrijgen van (bank)leningen voor investeringen lastiger.
- Bij reguliere pacht is praktisch alleen herallocatie van grond mogelijk bij bedrijfsbeëindiging (marktinefficiëntie). Het vervallen van de leeftijdsgrens van 65 jaar heeft dit probleem versterkt.
- Door organisaties van verpachters en pachters zijn uiteenlopende opties naar voren gebracht om de tweedeling te verzachten: voorwaarden langdurige pacht verlichten

versus voorwaarden kortlopende pacht verzwaren. Er is geen consensus over de manier waarop (Silvis H., & Voskuilen, M., 2018).

2.2 Voor- en nadelen van reguliere en geliberaliseerde pacht

De belangrijkste (en meest gangbare) pachtvormen zijn reguliere en geliberaliseerde pacht.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is de klassieke pachtvorm. Reguliere pacht kan worden opgedeeld in ‘regulier los land’ en ‘regulier hoeves’. Reguliere pachtvereenkomsten worden getoetst door de Grondkamer. De wettelijke looptijd bedraagt 6 jaar voor los land en 12 jaar voor hoevepacht. Bij reguliere pachtvereenkomsten is toestemming van de Grondkamer nodig bij overeenkomsten met een duur van minder dan 6 jaar. Reguliere pachtvereenkomsten worden automatisch verlengd met 6 jaar (continuatierecht). Verlenging is niet aan de orde bij een door de Grondkamer goedgekeurde overeenkomst die korter dan 6 jaar duurt en is ook niet aan de orde als de verpachter volgens de regels opzegt. Bij reguliere pacht geldt dat van beëindiging van de pacht geen sprake is bij overlijden of als de pachter de leeftijd van 65 jaar bereikt. Bij, bijvoorbeeld, overlijden kan er bij de Grondkamer indeplaatsstelling of medepacht worden gevorderd voor de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed – en aanverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen van de pachter. Bij het einde van de reguliere pacht is de verpachter verplicht de pachter een redelijke vergoeding te geven voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn. De verpachter die tot vervreemding van het verpachte of een deel daarvan wil overgaan, is verplicht de pachter in de gelegenheid te stellen het recht dat hij voornemens is aan te bieden, te verkrijgen. Dit wordt voorkeursrecht genoemd. Volgens het pachtprizenbesluit zijn de pachtnormen van toepassing, ofwel de hoogst toelaatbare pachtprizen. Deze worden jaarlijks aangepast. Reguliere pacht neemt gestaag af (Pleijte et al, 2020).

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht kan worden opgedeeld in ‘geliberaliseerd 6 jaar of korter of ‘geliberaliseerd langer dan 6 jaar’. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Geliberaliseerde pacht is als vorm flexibeler dan reguliere pacht, omdat er nauwelijks wettelijke bepalingen gelden. De looptijd is vrij. Bij een looptijd van 6 jaar of korter is de pacht prijs vrij. Bij een pachtduur langer dan zes jaar zijn de pachtnormen wel van toepassing (dezelfde normen als bij reguliere pacht). De pachtvereenkomst eindigt op de afgesproken datum en wordt niet automatisch verlengd. Van continuatierecht, het recht op indeplaatsstelling, medepacht en het voorkeursrecht is geen sprake. Vrijwel alle bescherming voor de verpachter in het reguliere systeem is niet aan de orde bij liberale pacht. Kortlopende pacht biedt voor de pachter weinig zekerheid op langdurig gebruik. Aan de andere kant is het een interessante mogelijkheid om tijdelijk extra grond toe te voegen aan het agrarische bedrijf. Met name de kortlopende liberale pacht is populairder geworden de afgelopen jaren. Liberale pachtvereenkomsten worden ook getoetst door de Grondkamer. Deze pachtvereenkomsten worden niet getoetst op prijs (deze is immers vrij) (Pleijte et al., 2020).

Verskil reguliere pacht en geliberaliseerde pacht

Er is een groot verschil tussen reguliere en geliberaliseerde pacht. Wat betreft een reguliere pachtvereenkomst zijn meerdere dwingendrechtelijke wetsbepalingen van toepassing. Deze wetsbepalingen zijn doorgaans niet op geliberaliseerde pachtvereenkomsten toe te passen. Voor wat betreft reguliere pacht heeft de pachter een wettelijk voorkeursrecht van koop, is de pacht prijs gebonden aan een wettelijk voorkeursrecht van koop, is de pacht prijs gebonden aan een wettelijk vastgesteld maximum en bedraagt de pachtduur voor los land minimaal zes jaar en voor hoevepacht

minimaal 12 jaar. Na deze periode wordt een reguliere pachtovereenkomst automatisch met zes jaar verlengd. Hierbij zijn de wettelijke opzegmogelijkheden beperkt. Voor wat betreft de geliberaliseerde pachtovereenkomst: een geliberaliseerde pachtovereenkomst kan enkel voor los land worden gesloten en niet voor een hoeve of losse gebouwen. Bij geliberaliseerde pacht heeft de pachter geen voorkeursrecht van koop en kan de duur van een pachtovereenkomst korter zijn dan 6 jaar. De pachtprijs hoeft hierbij niet gebonden te zijn aan een wettelijk vastgesteld maximum. Wanneer er bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst wel sprake is van een duur langer dan 6 jaar, dan is de pachtprijs wel gebonden aan de wettelijk vastgestelde normen. Voor geliberaliseerde pachterovereenkomsten geldt dat ze niet kunnen worden verlengd. Samengevat kan worden gesteld dat een reguliere pachtovereenkomst een pachter meer rechtsbescherming en voordelen biedt dan een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Met betrekking tot de geliberaliseerde pachtovereenkomst geldt dat dat deze pachtvorm voordeliger is voor de verpachter (Menu, 2019)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voor en nadelen van de reguliere en liberale pacht.

<i>Reguliere pacht</i>	<i>Liberale pacht</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Meeste zekerheid voor de pachter • Pachtperiode van minimaal 6 jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Vrije pachtvorm • Pachtperiode zelf te bepalen
<ul style="list-style-type: none"> • Pachtprijs is gebonden aan de maximum pachtprijs die volgens de regionormen is vastgesteld 	<ul style="list-style-type: none"> • Pachtprijs vrij overeen te komen bij een pachtperiode van 6 jaar of korter
<ul style="list-style-type: none"> • Pachtperiode eindigt <u>niet</u> bij overlijden of als de pachter 65 wordt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pachtperiode eindigt <u>niet</u> bij overlijden
<ul style="list-style-type: none"> • Pachtperiode wordt verlengd met 6 jaar, tenzij de verpachter de pacht volgens de regels heeft opgezegd 	<ul style="list-style-type: none"> • Pachtperiode wordt niet automatisch verlengd
<ul style="list-style-type: none"> • Voorkeursrecht van koop voor pachter 	<ul style="list-style-type: none"> • Risicominimalisatie en rendementmaximalisatie

Tabel 1: Voor en nadelen reguliere en liberale pacht Saltus Beheer (2017)

2.3 Knelpunten en kansen in wetgeving ten aanzien van het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtovereenkomsten

2.3.1 Knelpunten en kansen in pachtovereenkomsten

Reguliere pacht

Pachtovereenkomsten kennen eigenlijk geen bijzondere voorwaarden ten aanzien van het grondgebruik. Met betrekking tot reguliere pachtovereenkomsten is het op (op dit moment) niet mogelijk om bestaande overeenkomsten eenzijdig open te breken om in de pachtovereenkomsten extra voorwaarden voor duurzaam bodembeheer op te laten nemen. Bij opzegging van een regulier pachtcontract zijn er wel mogelijkheden om extra voorwaarden voor duurzaam bodembeheer op te nemen in nieuwe pachtovereenkomsten. Echter zijn de mogelijkheden om bepalingen op te nemen ter bescherming van de bodemkwaliteit zeer beperkt in reguliere pachtovereenkomsten. Het is afwachten of de Grondkamer, die pachtovereenkomsten toetst, akkoord gaat met de voorgenomen bepalingen ten aanzien van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

Liberale pacht

Voor wat betreft geliberaliseerde pacht zijn er meer mogelijkheden voor de verpachter om voorwaarden in overeenkomsten op te nemen ten aanzien van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De verpachter heeft de volgende mogelijkheden:

- Vrije selectie van gegadigde pachters;
- Meer vrijheid voor wat betreft het vastleggen van gewenste voorwaarden in de overeenkomst;
- Mogelijkheid om controleren of afspraken worden nagekomen en, zo niet, te handhaven.

Vrije selectie van gegadigden

Het selecteren van gegadigden zal zorgvuldig en transparant moeten plaatsvinden. Er is wel meer vrijheid voor verpachters om pachters te selecteren. Mogelijke selectiecriteria zijn:

- Hoogste bieder
- Loting
- Beste bod op basis van prijs en opgestelde duurzaamheidscriteria.

Gewenste voorwaarden

In geliberaliseerde overeenkomsten kunnen voorwaarden worden gesteld aan het bouwplan, de bemesting of het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Ook is het mogelijk dat de pachter op basis van een certificaat de bodem beheert. Per certificaat kunnen de duurzaamheidseffecten verschillen. Het selecteren van gegadigden op basis van het overleggen van duurzaamheidseffecten is eenvoudig. Ook de administratieve lastendruk voor de verpachter is laag. Behaalde effecten op bedrijfsniveau is niet bij ieder certificaat duidelijk. Aanvullende voorwaarden zijn vaak nodig om te sturen op goed bodembeheer. De contractduur van een pachtovereenkomst is van belang voor het realiseren van bepaalde duurzaamheidsambities. Het behalen van deze ambities zijn het meest kansrijk bij langdurige pachtcontracten. Ook vanwege het feit dat pachters vaak bepaalde investeringen moeten doen, is een langdurige overeenkomst gewenst (Pleijte et al, 2020).

Handhaving

Er dient (regelmatig) te worden gecontroleerd of bepaalde duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd. Bij niet naleven moet een vordering of ontbinding van het contract mogelijk zijn.

2.3.2. Juridische haalbaarheid van maatregelen

In het rapport *Goed verpacht, beter beheerd* (Pleijte et al., 2020) worden een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen op een rij gezet en wordt vermeld of de maatregelen afdwingbaar zijn in een pachtcontract dan wel deel uit kunnen maken van een beheerovereenkomst. In de betreffende tabellen wordt ook gekeken of bepaalde maatregelen (beter) door middel van generiek beleid kunnen worden genomen. In vrijwel alle gevallen is altijd maatwerk nodig (Pleijte et al., 2020). Het blijkt dat het op dit moment mogelijk is om – binnen de toetsingsnormen van de Grondkamer – een vijftal maatregelen op te nemen in pachtovereenkomsten die de bodemkwaliteit bevorderen. Het betreffen de volgende maatregelen:

1. Toepassen van organische of ruige mest;
2. Verlaging van de bandenspanning (onder 1 bar) en de wiellast (onder 3 ton);
3. Het voorschrijven van rustgewassen;
4. Het toepassen van biologische onkruidbestrijding;
5. Actief biologisch randbeheer.

Deze maatregelen vergen geen grote investeringen van de pachter (en valt daarom ook binnen de toetsingsnormen van de Grondkamer (Pleijte et al, 2020; Essink, 2020; Nysingh Advocaten, 2021).

2.4 Functie van Grondkamer en Pachtkamer

Pachtovereenkomsten dienen te worden geregistreerd bij de Grondkamer. De Grondkamer toetst deze pachtovereenkomsten ook. De Grondkamer heeft een aantal taken:

- Het bevorderen van goede pachtverhoudingen.
- Toetsing van pachtovereenkomsten aan de regeling van pacht in het Burgerlijk Wetboek.
- Prijsstoetsing
- Het op verzoek van pachter of verpachter tussentijds beoordelen van de pachtprijs.
- Taxeren van de waarde van een pachtobject in verband met het toepassen van het voorkeursrecht van de pachter.
- Beslissen of de verpachter een geldige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te negeren.

De Grondkamer kan ook opgenomen duurzaamheidsvoorwaarden in pachtcontracten toetsen. Op papier is er voor wat betreft het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen een grote verscheidenheid aan maatregelen op te nemen in overeenkomsten, zolang het binnen de toetsingsnormen van de Grondkamer blijft. Een concept van een pachtovereenkomst kan voor advies aan de Grondkamer worden aangeboden, zodat van tevoren duidelijk is of bepaalde afspraken kunnen worden opgenomen in een contract. Een verpachter dient bij het opnemen van duurzaamheidsvoorwaarden in de pachtovereenkomst het volgende in acht te nemen:

- Precieze beschrijving van wat wordt afgesproken.
- Mate van toepasbaarheid in de praktijk.
- De voorwaarden moeten de belangen van een boer en zijn autonomie niet te veel inperken
- Een modelovereenkomst dient eerst te worden voorgelegd aan de Grondkamer (Pleijte et al, 2020).

2.5. Knelpunten en kansen volgens pachters, verpachters, overheid en kennisinstelling

Bovenstaande literatuur is getoetst middels verschillende interviews met pachters, verpachters, een overheidsfunctionaris, een onderzoeker en een jurist.

Verpachters

Met betrekking tot het opnemen in pachtovereenkomsten van afspraken over het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen is het in de praktijk lastig om in pachtcontracten afspraken op te laten nemen over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, aangezien veelal nog reguliere pachtovereenkomsten van kracht zijn. In (lopende) reguliere pachtcontracten is het niet mogelijk om éézijdig nieuwe afspraken op te laten nemen betreffende het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Deze contracten kunnen enkel aangepast worden met instemming van de pachter (op vrijwillige basis). De pachter is bij reguliere pacht goed beschermd. Het wordt als vervelend ervaren dat de pachtperiode steeds opnieuw wordt verlengd (continuatierecht). Er geldt ook geen leeftijdsgrens meer; familieleden kunnen de pachtovereenkomst van de pachter overnemen en bij overlijden gaat dat automatisch (indeplaatsstelling).

Voor wat betreft liberale pachterovereenkomsten is dit wel mogelijk en dit wordt in de praktijk ook wel gedaan. Bij de liberale pacht is dit makkelijker omdat er hier geen sprake is van continuatierecht. Na afloop van een pachtperiode is het aan de verpachter om een nieuw pachtcontract af te sluiten.

Vanuit die positie is het eenvoudiger om in het pachtcontract duurzaamheidsmaatregelen op te nemen. Een nieuw pachtstelsel moet meer mogelijkheden geven tot het stellen van duurzaamheidseisen in (reguliere) pachtvereenkomsten.

Geopperd is ook om verduurzamingsmaatregelen niet enkel via de pacht af te dwingen, maar door middel van generieke wetgeving (Wet Bodembescherming). Verduurzamingsmaatregelen zouden niet enkel via de pacht moeten worden afgedwongen, maar door middel van generieke wetgeving (wet bodembescherming). In dat geval moet ook op landbouwgronden (niet-verpachte gronden) die in bezit zijn van agrariërs zelf, maatregelen worden genomen.

Een ander knelpunt is dat het volgens verpachters lastig is om te controleren of duurzaamheidsafspraken na worden geleefd wanneer deze zijn opgenomen in contracten. Handhaven zal in de praktijk lastig zijn.

Verpachters vinden over het algemeen dat de pachter teveel wordt beschermd. Het animo om te verpachter neemt daardoor af. Dat kan als een ongewenste ontwikkeling worden gezien. De wetgeving moet worden aangepast als het gaat om het laten opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtcontracten. Bij een nieuw pachtstelsel is het gewenst dat er een vrije(re) vorm van pacht komt, die vrij in te vullen is wat betreft lengte en prijzen. Bij aanpassing van het pachtstelsel moet goed worden gekeken naar het verdienmodel (voor zowel de agrariër als voor de grondeigenaar) en de mogelijkheden tot het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen. Bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen moet worden nagedacht wat de verpachter de pachter kan bieden. Bijvoorbeeld een contract voor langere tijd. De verpachter hoeft dan niet altijd genoeg te nemen met een lagere pachtprijs.

Los van knelpunten en kansen met betrekking tot het pachtstelsel, is het in de praktijk lastig om met pachters afspraken te maken, omdat beperkingen voor agrarische ondernemers zorgen voor achteruitgang van het opbrengende vermogen van het agrarische bedrijf. Een van de pachters heeft aangegeven dat een pachter (agrariër) is gecompenseerd doormiddel van extra land en het kunnen bieden van een lagere pachtprijs per hectare. De verpachter heeft extra grond kunnen aankopen doormiddel van afwaardering van landbouwgronden naar gronden met een natuurfunctie. De verkregen middelen zijn ingezet voor de aankoop van gronden. Daarnaast heeft de verpachter doormiddel van een fiscale constructie de betreffende pachter een lagere pachtprijs kunnen aanbieden. Het compenseren door (deels) afwaardering van gronden in combinatie met het deels laten vallen van deze gronden onder de Natuurschoonwet (NSW) kan ervoor zorgen dat er een lagere pachtprijs kan worden geboden aan pachters.

Pachters

Pachters hebben met name behoefte aan reguliere contracten. Pachters weten in dat geval waar ze aan toe zijn; de contracten worden namelijk automatisch verlengd na 6 jaar. Hun positie is dus sterk bij reguliere pachtvereenkomsten. Bij liberale pacht is er geen duidelijk perspectief.

Voor wat betreft het nemen van duurzaamheidsmaatregelen; pachters staan hier positief tegenover het opnemen van duurzaamheidsvoorwaarden in pachtcontracten. Er moet dan wel wat tegenover staan: bijvoorbeeld verlaging van de pachtprijs, subsidie of meer grond. Opgemerkt wordt dat er binnen het huidige pachtstelsel weinig mogelijkheden zijn tot het leveren van maatwerk. Waar bij een eerder pachtstelsel bij het bepalen van tariefnormen ook werd gekeken naar, onder andere, kwaliteit van grond en hindernissen (bijvoorbeeld bomen of percelen die verschillend gevormd zijn) op de percelen, wordt de pachtprijs nu gebiedsgericht bepaald. Pachters van landgoederen hebben hier vaak mee te maken, maar maatwerk is niet mogelijk. Dit resulteert te weinig in lagere prijzen. Algemene

conclusie: een pachtovereenkomst kan een middel zijn om duurzaamheidsmaatregelen toegepast te krijgen op agrarische gronden. Het huidige pachtstelsel dient dan wel aangepast te worden. De zekerheid van reguliere pacht moet blijven bestaan, met meer ruimte voor maatwerk en het opnemen van afspraken inzake het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

Overheid

De overheid wil graag stimuleren dat duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen in pachtcontracten. Om dit te stimuleren kijkt men of het mogelijk is om geen tariefnormen meer te stellen voor langlopende pachterovereenkomsten (zoals bij reguliere pacht nu) en tariefnormen te hanteren voor kortlopende pachterovereenkomsten (zoals bij liberale pacht nu). Het pachtsysteem wordt in dat geval dus omgedraaid. Dit geeft ruimte voor verpachter en pachter om middel een onderhandeling tot afspraken te komen over, onder andere, het opnemen van duurzaamheidseisen in pachtcontracten. Dat is binnen het huidige pachtsysteem lastig.

Het ministerie wil graag het pachtsysteem aanpassen. Er liggen verschillende redenen ten grondslag aan toekomstige aanpassing van het pachtsysteem. De huidige wetgeving stamt uit 2007. Indertijd zijn er een aantal niet logische keuzes gemaakt waardoor het systeem niet optimaal functioneert. Daar zijn zowel de verpachters als pachters het over eens. Een aanpassing van het systeem is dus nodig. Ook duurzaamheid zal een onderdeel worden van de nieuwe wetgeving. Een nieuwe wet zal problemen verhelpen maar ongetwijfeld ook nieuwe problemen geven. De overheid wil graag stimuleren dat duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen in pachtcontracten. Om dit te stimuleren kijkt men of het mogelijk is om geen tariefnormen meer te stellen voor langlopende pachterovereenkomsten (zoals bij reguliere pacht nu) en tariefnormen te hanteren voor kortlopende pachterovereenkomsten (zoals bij liberale pacht nu). Het pachtsysteem wordt in dat geval dus omgedraaid. Dit geeft ruimte voor verpachter en pachter om middel een onderhandeling tot afspraken te komen over, onder andere, het opnemen van duurzaamheidseisen in pachtcontracten. Dat is binnen het huidige pachtsysteem lastig.

Kennisinstelling

Het huidige pachtsysteem biedt onvoldoende mogelijkheden als het gaat om het opnemen in pachtovereenkomsten van afspraken om duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Het is lastig om met reguliere pacht duurzaamheidseisen opgenomen te krijgen in pachtcontracten. Pachtcontracten moeten in dat geval worden opengebroken. Er moet daarbij een intrinsieke motivatie van beide partijen zijn. Geliberaliseerde pacht biedt wel mogelijkheden om afspraken op te nemen inzake duurzaamheid. Handhaven en controleren zal in de praktijk lastig zijn. Hier moet je van tevoren goede afspraken over maken (eventueel aan de hand van een 0 meting) door middel van vooroverleg.

Jurist

In lopende reguliere pachtovereenkomsten is het enkel mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen op te laten nemen wanneer er sprake is van vrijwilligheid. Een pachter moet vrijwillig meewerken, anders is het niet mogelijk. Een wijzigingscontract kan dan worden voorgelegd aan de grondkamer. Een lagere pacht prijs dient waarschijnlijk te worden geboden om duurzaamheidsmaatregelen op te laten opnemen in pachtcontracten. De Grondkamer is erg kritisch op het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtcontracten (de pachter mag geen nadeel ondervinden). Voor wat betreft liberale pacht is er meer mogelijk, maar de grondkamer is hier ook kritisch als het gaat om het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtcontracten. Bij liberale pachtcontracten worden de pacht prijzen niet direct getoetst. Dit lijkt wel indirect te gebeuren door gestelde voorwaarden als

buitensporig beoordeelde verplichting aan te wijzen. Vaak houdt dit in dat de grondkamer de pachtprijs te hoog vindt voor de gestelde duurzaamheidsvoorwaarden. De voorwaarden waar de Grondkamer een pachtcontract op toetst zijn onduidelijk en lijken ook niet vast te staan. Met andere woorden: wat de Grondkamer doet, lijkt een blackbox. Jurisprudentie over toetsingsvoorwaarden ontstaat pas na een uitspraak van de Centrale Grondkamer. Het zou goed zijn dat de partij niet (gelijk) akkoord gaat met de beslissing van de regionale grondkamer, maar het vervolgens voorlegt aan de Centrale Grondkamer. Dat wat de centrale grondkamer vindt, nemen de regionale grondkamers over. Wanneer ook de Centrale Grondkamer kritisch zou zijn op het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtcontracten, legt het extra druk op de politiek om hier een uitspraak over te doen

2.6 Conclusie

Ten aanzien van het pachtsysteem, de verschillende pachtvormen en de wetgeving zijn hierboven diverse knelpunten in kaart gebracht. Binnen de huidige kaders zijn er echter ook een aantal kansen te benoemen om de verduurzaming van de agrarische sector middels pachtcontracten te stimuleren.

Met betrekking tot het huidige pachtsysteem kan worden gesteld dat de markt van pacht niet optimaal functioneert. Er is sprake van een ongelijke machtsverhouding tussen pachter en verpachter, er is geen sprake van een homogeen product en de pachtmarkt is niet geheel transparant. Ook de pachttermijn (zowel korte als langdurige pacht) brengt knelpunten met zich mee. Deze knelpunten worden deels door overheidsbeleid opgelost. Ingrepen door de overheid heet echter de ongelijke machtsverhouding tussen pachter en verpachter niet opgelost.

Betreffende de verschillende beschreven pachtvormen, reguliere en geliberaliseerde pacht, kan worden geconcludeerd dat beide vormen voor- en nadelen hebben (zie tabel 1 onder 2.4).

Voor wat betreft de mogelijkheden om duurzaamheidsvoorwaarden in pachtcontracten op te laten nemen, zijn er nauwelijks mogelijkheden tot het opnemen van dergelijke afspraken in reguliere pachtovereenkomsten. Bij liberale pachtconstructies zijn er wel mogelijkheden. Dit blijkt ook uit de gesprekken die zijn gevoerd. De Grondkamer heeft een sleutelpositie voor wat betreft het goedkeuren van duurzaamheidsvoorwaarden. Het hierboven genoemde onderzoek van de WUR noemt een vijftal maatregelen die de bodemkwaliteit bevorderen en die binnen de toetsingsnormen van de Grondkamer vallen (zie 2.5.2).

Respondenten laten weten dat het binnen lopende reguliere pachtovereenkomsten lastig is duurzaamheidsmaatregelen te laten opnemen. Dit kan enkel op vrijwillige basis (als de pachter hiermee instemt). Bij nieuwe reguliere overeenkomsten is dit wel mogelijk. Deze worden echter nagenoeg niet meer afgesloten. In (nieuwe) liberale pachtovereenkomsten is het wel mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen op te laten nemen in pachtovereenkomsten. Bij de liberale pacht is dit makkelijker omdat er hier geen sprake is van continuatierecht. Na afloop van een pachtperiode is het aan de verpachter om een nieuw pachtcontract af te sluiten. Vanuit die positie is het eenvoudiger om in het pachtcontract duurzaamheidsmaatregelen op te nemen. Een knelpunt is dat het lastig is om te controleren of duurzaamheidsafspraken worden nagekomen (handhavingsvraagstuk). Dit kan (deels) worden ondervangen door de duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan bestaande regelingen en/of certificering. Ook is monitoring van maatregelen een knelpunt. Een mogelijk negatieve impact op het verdienvermogen van een agrariër kan worden gecompenseerd door een verlaging van de pachtprijs, een subsidieregeling, langdurige pachtcontracten en/of het aanbieden van meer grond door de verpachter. Pachters en verpachters zijn het hierover over het algemeen met elkaar eens. De Grondkamer toetst uiteindelijk de pachterovereenkomsten en de op te nemen duurzaamheidsmaatregelen. De regionale Grondkamers zijn over het algemeen behoudend als het

gaat om het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtovereenkomsten.

De Centrale Grondkamer is ruimdenkender voor wat betreft het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen. Uitspraken die door de Centrale Grondkamer zijn gedaan, gelden ook voor de regionale Grondkamer. Het lijkt dus zinvol om maatregelen te laten toetsen door de centrale Grondkamer.

3. Concretiseren van de duurzaamheidsambities van pachters en verpachters

In dit hoofdstuk wordt getracht inzichtelijk te maken wat de duurzaamheidsambities zijn bij pachters en verpachters. In het eerste gedeelte van het hoofdstuk wordt middels literatuur uiteengezet wat de duurzaamheidsambities zijn bij pachters en verpachters. Er wordt daarbij ingezoomd op de standpunten die brancheorganisaties/belangenorganisaties innemen ten aanzien van de verduurzaming van de landbouwgrond doormiddel van pacht.

3.1 Standpunt brancheorganisaties / belangenorganisaties

3.1.1 Pachters

LTO Nederland

LTO Nederland heeft in 2020 een pachtvisie uitgebracht. LTO Nederland geeft aan dat het met de pachtvisie 'richting wil geven aan een nieuw pachtstelsel. Een nieuw pachtstelsel is noodzakelijk om de agrarische ondernemers optimaal te faciliteren bij de economisch en maatschappelijke uitdagingen waar zij voor staan. Volgens LTO Nederland moet een nieuw pachtstelsel, onder andere, stimulerend werken voor wat betreft een vitale en duurzame landbouw. Ten aanzien van duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie etc. geeft LTO Nederland aan dat het een sterke voorkeur heeft voor het maken van landelijke regelgeving (generieke wetgeving) zodat bodem- en/of grondgebruiksregelingen voor alle gronden van toepassing zijn. Er zijn pachters die in het kader van duurzaamheid openstaan voor het in pachtovereenkomsten opnemen van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. LTO Nederland geeft aan dat deze betreffende ondernemers wel de mogelijkheid moeten hebben, bij voorkeur in overleg met de verpachter, om dit te realiseren zolang dit tot de agrarische bedrijfsvoering gerekend kan worden. De pachtprijs dient hiervoor gecorrigeerd en één en ander is afhankelijk van de specifieke duurzaamheidsdoelstellingen van een bepaald perceel (maatwerk). LTO Nederland speelt met een voorstel van een nieuwe pachtvorm in op de toekomst: duurzame flexibele pacht. Deze pachtvorm houdt rekening met maatschappelijke wensen die er zijn op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of natuurinclusief ondernemen. Aspecten op het gebied van duurzaamheid dient op perceelniveau te worden ingevuld (maatwerk) met een correctie van de pachtprijs. De duur van de overeenkomst moet 6 of 12 jaar zijn met de mogelijkheid tot verlenging. De pachtprijs dient gereguleerd te worden en mag maximaal 80% van de reguliere pachtprijs zijn bij een duur van 6 jaar en 90% bij een duur van 12 jaar. Binnen deze pachtvorm zijn standaard ontbindende voorwaarden opgenomen. Indien er sprake is van verkoop, grondruil, vererving of een bestemmingswijziging van de grond dan zal de Grondkamer op verzoek van verpachter de pacht ontbinden. Duurzaamheidsambities worden door LTO Nederland niet verder concreetiseerd dan hetgeen hierboven is beschreven. (LTO Nederland, 2020).

Bionext

Bionext, de ketenorganisatie voor biologische landbouw en voeding, schrijft in een nieuwbericht dat aanpassingen nodig zijn voor wat betreft het pachtstelsel om verduurzaming van de landbouw te stimuleren. Aangegeven wordt dat (bepaalde) duurzaamheidsmaatregelen door melkveehouders als prima worden ervaren, maar dat er meer continuïteit moet komen voor wat betreft het pachtbeleid. Kortdurende pacht is bijvoorbeeld niet rendabel voor biologische bedrijven aangezien er geïnvesteerd moet worden in omschakeling. Er moet dus zicht zijn op langdurige pachtcontracten. Langdurige pacht is momenteel vrijwel niet mogelijk door geliberaliseerde pacht. Bionext is ook van mening dat natuurinclusieve boeren, zoals biologische, voorrang moeten krijgen bij pachtgronden (Bionext, 2021).

3.1.2 Verpachters

Federatie Particulier Grondbezit (FPG)

FPG is van mening dat reguliere pacht niet meer van deze tijd is. Reguliere pacht is onaantrekkelijk in een tijd dat er sprake is van een groeiende druk op de ruimte en waarbij meer gevraagd wordt op het gebied van duurzaamheid. Verpachters willen meedoen aan de transitie, maar kunnen dit niet binnen het huidige pachtstelsel. Het bestaande voorkeursrecht, indeplaatsstellingsrecht en continuatierecht in de wet hebben er voor gezorgd dat eigenaren de zeggenschap over het gebruik van hun grond zijn verloren en pachters vrij zijn in het gebruik van de grond. Tegelijkertijd is het rendement voor pachters erg laag en in recente jaren in veel regio's zelfs negatief. Dit komt door de combinatie van een niet realistische vermogensrendementsheffing met een pachtnormenstelsel dat slecht functioneert. Het pachtnormenstelsel leidt voor pachters en verpachters tot nadelige prijsfluctuaties. De prijsvorming is arbitrair en structureel niet-toereikend voor verpachters. Met de huidige reguliere pachtvorm kan niet worden ingespeeld op de nieuwe duurzaamheidsambities van de agrarische sector en de omgeving. Het is simpelweg niet mogelijk om voorwaarden aan grondgebruik te stellen binnen de huidige wetgeving. De voorwaarden voor de reguliere pachtvorm zijn niet meer van deze tijd en zetten een rem op de nodige ontwikkelingen in het buitengebied.

De agrarische sector moet verduurzamen en de transitie van de landbouw is noodzakelijk. Dat is een gezamenlijke opgave. Om die transitie vorm te geven kan duurzaamheid in pachtcontracten worden opgenomen. Verpachters zijn daartoe bereid. Op dit moment kan dit echter alleen in geliberaliseerde pachtcontracten. Bestaande reguliere pacht biedt geen mogelijkheid voor afspraken rondom bijvoorbeeld duurzaam bodembeheer, akkerranden en/of spuitvrije zones. Het moet mogelijk zijn duurzaamheid in pachtcontracten op te nemen op basis van vrijwilligheid, eerlijke beloningen en het kunnen stellen van randvoorwaarden. Deelpacht is ook een mogelijk te onderzoeken pachtvorm in dit kader (FPG, 2021).

Bond voor landpachters en eigen-grondgebruikers)

De BLHB (Bond voor landpachters en eigen-grondgebruikers) is van mening dat het verduurzamen van de landbouw niet moet worden overgelaten aan pachter en verpachter. De BLHB is van mening dat generiek beleid de verduurzaming van de landbouw moet stimuleren (Hallema, T., 2021).

3.2.3 Kennisinstituut

Het blijkt dat brancheorganisaties / belangenorganisaties van de pachters en de verpachters de duurzaamheidsambities van pachters en verpachters redelijk abstract zijn. De Wageningen Universiteit geeft in een rapport een aantal concrete maatregelen die passen bij deze abstracte duurzaamheidsambities. Het betreffen de volgende maatregelen:

- Toepassing van organische of ruige mest.

- Verlaging van de bandenspanning (onder 1 bar) en wiellast (onder 3 ton) van landbouwmachines.
- Het voorschrijven van rustgewassen.
- Het toepassen van biologische of mechanische onkruidbestrijding.
- Actief biologisch randenbeheer.

In het rapport wordt aangegeven dat een combinatie van deze maatregelen de fysieke en biologische toestand van de bodem sterk kunnen verbeteren. Het implementeren van maatregelen zal de nodige tijd kosten. Aangegeven wordt dat dit meer dan zes jaar zal duren. Duidelijk is dat het omvormen van een uitgeputte bodem naar een gezonde bodem niet binnen de veelgebruikte (geliberaliseerde) pachttermijn van zes jaar te realiseren zijn. Uitgangspunt van een duurzame bodemstrategie is dat de grond weer een hogere maatschappelijke waarde verkrijgt. Deze ecologische en economische waardevermeerdering moet voor zowel voordelig zijn voor pachter alsook voor verpachter. Een voorkeursrecht zou geboden kunnen worden bij het verlengen van een geliberaliseerd pachtcontract. Bovenstaande maatregelen vragen geen grote investeringen van de pachter en houden naar verwachting juridisch stand bij de Grondkamer. Vooral in combinatie kunnen deze maatregelen de toestand van de bodem verbeteren (Pleijte et al, 2020).

3.3 Duurzaamheidsambities pachters en verpachters

Pachters

Pachters staan op dit moment sceptisch tegenover het opnemen van duurzaamheidsvoorwaarden in pachtcontracten. Het momentum is daar niet voor. Op dit moment komt er veel op de sector af en is er weinig duidelijkheid over het perspectief voor agrarische ondernemers. Los hiervan lijken agrarische ondernemers onder de juiste omstandigheden wel open te staan voor het opnemen van afspraken in pachtovereenkomsten over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Er moet dan wel wat tegenover staan: bijvoorbeeld verlaging van de pachtprijs, subsidie of meer grond. Bij liberale pacht lijken er mogelijkheden voor bijvoorbeeld het inzaaien van kruidenrijk grasland, uitrijden van drijfmest en reducering van middelengebruik en kunstmest. Het is wel van belang dat te nemen maatregelen vanaf het begin worden gemonitord door middel van, bijvoorbeeld, een ecologische telling. Zo kan het effect inzichtelijk worden gemaakt. Resultaten dienen tussentijds te worden geëvalueerd. Maatwerk per bedrijf is nodig.

Verpachters

Over het algemeen hebben verpachters (op dit moment) meer duurzaamheidsambities dan pachters. Zij hebben vaak ook een intrinsieke motivatie om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren. Idealiter ook doormiddel van pachtcontracten. Door verschillende pachters is aangegeven dat het echter lastig is om in (lopende) reguliere pachtovereenkomsten verplichtingen verplichten op te leggen ten aanzien van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Bij liberale pacht zijn er wat dat betreft meer mogelijkheden. Los hiervan blijkt het in de praktijk lastig afspraken te maken, omdat beperkingen voor agrarische ondernemers zorgen voor achteruitgang van het opbrengende vermogen van een bedrijf. Agrariërs kunnen worden gecompenseerd door middel van extra land en het kunnen bieden van een lagere pachterprijs per hectare. Duurzaamheidsmaatregelen die worden genoemd zijn het uitrijden van ruwe mest, afwaardering en/of extensivering van agrarische gronden, sleepslangbemesting, van binnen naar buiten maaien. Over het algemeen betreffen het maatregelen die weinig moeite en/of extra investeringen van de agrariër vraagt. Met verlaging van de pachtprijs kan worden tegemoetgekomen aan de extra activiteiten / investeringen van de agrariër om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen.

3.4 Conclusie

Zowel verpachters als pachters denken na over het duurzaam beheren van gronden. Er wordt wel verschillend nagedacht of er middels pacht duurzaamheidsmaatregelen toegepast kunnen worden.

LTO Nederland geeft aan dat het een sterke voorkeur heeft voor het maken van landelijke regelgeving (generieke wetgeving) voor wat betreft te nemen maatregelen in het kader van duurzaamheid. Er zijn pachters met duurzaamheidsambities die openstaan voor het opnemen van afspraken in pachtovereenkomsten over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. LTO Nederland geeft aan dat afspraken hierover op perceelniveau moeten worden ingevuld (maatwerk) met correctie van de pachtprijs. De duur van de overeenkomst moet 6 of 12 jaar zijn met de mogelijkheid tot verlenging. De pachtprijs dient gereguleerd te worden en mag maximaal 80% van de reguliere pachtprijs zijn bij een duur van 6 jaar en 90% bij een duur van 12 jaar. Bionext sluit hier (deels) bij aan. Zij geven aan dat dat (bepaalde) duurzaamheidsmaatregelen door melkveehouders als prima worden ervaren, maar dat er meer continuïteit moet komen voor wat betreft het pachtbeleid. Er moet daarom zich zijn op langdurige pachtcontracten.

FPG is van mening dat duurzaamheidsmaatregelen opgenomen kunnen worden in pachtovereenkomsten. Verpachters hebben duurzaamheidsambities. Binnen de huidige kaders van het pachtstelsel is dit enkel mogelijk in geliberaliseerde pachtcontracten. Bestaande reguliere pachtovereenkomst biedt geen mogelijkheid voor het maken van dergelijke afspraken. Het moet mogelijk zijn duurzaamheid in pachtcontracten op te nemen op basis van vrijwilligheid, eerlijke beloningen en het kunnen stellen van randvoorwaarden. Idealiter wordt hiervoor het pachtstelsel aangepast. De mogelijk te nemen maatregelen dienen betrekking te hebben op duurzaam bodembeheer, akkerranden en/of spuitvrije zones. De BLHB is van mening dat het verduurzaming van de landbouw middels generiek beleid moet geschieden.

Uit gespreken met pachters blijkt dat zij openstaan voor het opnemen in pachtovereenkomsten van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Maatregelen die worden genoemd zijn: het inzaaien van kruidenrijk grasland, uitrijden van drijfmest en reducering van middelengebruik en kunstmest. Er moet dan wel wat tegenover staan: bijvoorbeeld verlaging van de pachtprijs, langere pachtduur, subsidie of meer grond.

Uit gesprekken met verpachters blijkt dat ook zij duurzaamheidsambities hebben. Idealiter worden afspraken hierover ook in pachtovereenkomsten opgenomen. Agrariërs kunnen zij tegemoetkomen doormiddel van het aanbieden van extra land en het kunnen bieden van een lagere pachtprijs per hectare. Duurzaamheidsmaatregelen die worden genoemd zijn het uitrijden van ruwe mest, afwaardering en/of extensivering van agrarische gronden, sleepslangbemesting, van binnen naar buiten maaien. Het betreffen maatregelen die weinig moeite en/of investeringen van de agrariër vraagt.

4. Effecten van op te nemen verplichtingen of beperkingen op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter

In dit hoofdstuk wordt getracht effecten van op te nemen verplichtingen of beperkingen op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter in kaart te brengen. In het eerste gedeelte van dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de effecten voor de pachter. Vervolgens wordt gekeken naar de effecten voor de verpachter.

4.1 Pachter

Er is een enorme verscheidenheid aan verplichtingen en beperkingen die in het kader van duurzaamheid bevorderen mogelijk zijn en deze hebben allen een ander effect op de bedrijfsvoering van een pachter en een ander effect op biodiversiteit en bodemgezondheid. Op basis van gesprekken, deskresearch en verschillende duurzame pachtcontracten lijken de op te nemen verplichtingen en beperkingen voor een pachter in vier categorieën te verdelen te zijn: 1) datadeling, 2) certificering 3) deelnemen aan ANLb en ecoregelingen en 4) het nemen van maatregelen. Deze vier categorieën worden hieronder toegelicht.

1. Verplichting datadeling

Om meer inzicht te krijgen in de bedrijfsvoering en de impact van de bedrijfsvoering kan verplicht worden om via een bestaand platform data te delen. Onder andere in de pachtcontracten van ASR worden pachters verplicht data over hun bedrijf en bedrijfsvoering te delen via de Open Bodemindex. Vervolgens krijgt de agrariër een zogenoemde OBI score die inzichtelijk maakt wat de kwaliteit van de bodem is. Op basis van de scores zal de agrariër een lijst met mogelijke maatregelen ontvangen. Met deze maatregelen kan de bodemkwaliteit worden verbeterd. Het uitvoeren van de gesuggereerde maatregelen is normaal gesproken niet verplicht, echter maakt een pachter van a.s.r. afspraken met a.s.r. over te nemen maatregelen om de bodemgezondheid te verbeteren.

De KringloopWijzer geeft de melkveehouder inzicht in zijn milieu- en klimaatprestaties op zijn bedrijf, waardoor hij/zij nog beter kan sturen op de benutting van mineralen (bron Kringloopwijzer). Het invullen van de KringloopWijzer is nu al een verplichting voor alle melkveehouders. Voor de deelnemers is het uitvoeren van de aanbevolen maatregelen die op basis van de data gedaan worden geen verplichting.

Het verplichten van datadeling op zichzelf heeft weinig impact op de duurzaamheid en de bedrijfsvoering van een pachter en verpachter. De meeste systemen maken de invoer zo makkelijk mogelijk door machtigingen voor automatische datadeling met andere bedrijven aan te bieden of door de rekentool zo simpel mogelijk te maken. Pas bij het verplichten van het schrijven van een bedrijfsplan (ASR) of het uitvoeren van maatregelen (Landgoed Vilsteren) heeft dit effect. Door de prestaties en verbetermogelijkheden van een bedrijf inzichtelijk te maken via een dergelijke tool als de KringloopWijzer of de Open Bodemindex, kan een ondernemer geïnspireerd worden maatregelen te nemen, maar dit is normaal gesproken geheel vrijblijvend.

2. Verplichting certificering

Er kan gekozen worden voor de verplichting van een certificaat, zoals Planet Proof, Caring Dairy programma, Beter voor (AH). Aan dit certificaat zit een certificeringsschema met maatregelen waar de deelnemer aan moet voldoen voor certificering. Hiertegenover staat vaak een hogere prijs voor het product. Zo biedt FrieslandCampina 2,5 cent per kilo geleverde melk voor Planet Proof deelnemers (Nieuwe Oogst, 2022). Het nemen van maatregelen wordt via een hogere prijs vanuit de afnemer (bijvoorbeeld een zuivelconcern) beloond. Deze beloning ligt in eerste instantie buiten de verantwoordelijkheid van een verpachter.

Agrariërs kunnen in veel gevallen vrijwillig kiezen voor certificering, omdat het door de hogere prijs vanuit een afnemer, zoals FrieslandCampina, een aantrekkelijke keuze kan zijn. Daarnaast zorgt het hebben van een certificaat in sommige gevallen dat je als pachter een streepje voor hebt op andere pachters. Bij Het Groen Ontwikkelfonds wordt op basis van bepaalde certificaten berekend hoe duurzaam jij je gronden beheert. Bij het uitgeven van nieuwe pachtcontracten is niet alleen de geboden pachtprijs, maar ook de duurzaamheidsscore bepalend. Zo kan certificering de kans op het verkrijgen van pachtgronden ook vergroten.

Bij deelname aan een certificaat ben je wel verplicht om een lijst met maatregelen uit te voeren. Dit heeft vanzelfsprekend een impact op de bedrijfsvoering en de duurzaamheid van het bedrijf. Een aantal maatregelen worden later in dit hoofdstuk uitgelicht.

3. Deelnemen aan ANLb en eco-regeling

Door verpachter a.s.r. wordt onderzocht of ze de mogelijkheid aan pachters willen bieden om deel te nemen aan het ANLb en de eco-regeling in ruil voor pachtkorting. Deze constructie is in lijn met het onderdeel certificering hierboven. Deelname aan het ANLb en de eco-regeling is vrijwillig. Er kan overlap tussen ANLb-activiteiten en eco-activiteiten ontstaan. U moet bij beide regelingen voldoen aan de conditionaliteiten (randvoorwaarden), maar voor de eco-regeling voert u eco-activiteiten uit en in het ANLb doet u beheeractiviteiten. Bij deelname aan de ANLb krijgt u een beheervergoeding. De eco-regeling bestaat (voorlopig) uit 21 eco-activiteiten. Deze activiteiten bouwen voort op de conditionaliteiten. Met de uitvoer van elke eco-activiteit scoort u punten. Hoe meer eco-activiteiten u uitvoert en hoe meer hectaren waarop u deze eco-activiteit uitvoert, hoe hoger de premie die u ontvangt (RVO, 2022).

Mocht een verpachter een pachter vragen deel te nemen aan het ANLb en/of de eco-regeling, dan komt de vergoeding in eerste instantie vanuit het nieuwe GLB. De beloning ligt dus in eerste instantie niet bij de verpachter. Echter kan de verpachter, net als a.s.r., overwegen een extra beloning te bieden aan te pachter om deze pachter te stimuleren deel te nemen.

4. Verplichting maatregelen

Deelnemen aan datadeling of certificering is voor de meeste agrariërs op dit moment vrijwillig. Zoals hierboven beschreven zijn melkveehouders verplicht de Kringloopwijzer in de vullen, maar zij zijn verder niet verplicht de gesuggereerde verbeteringen toe te passen. Pas na deelname aan certificering of via bijvoorbeeld een pachtcontract is een pachter verplicht de maatregelen uit te voeren. Er zijn tal van mogelijke maatregelen, waarvan er hieronder een aantal uitgelicht worden.

Op basis van een onderzoek van de Wageningen Universiteit zijn er een aantal maatregelen geschikt om op te nemen in pachtcontracten (Pleijte et al., 2020). Dit zijn maatregelen die de bodemkwaliteit verbeteren, landbouwkundig geen grote investering vragen of geen grote consequenties hebben voor de verdere bedrijfsvoering en die juridisch stand zullen houden. Dit zijn:

- Toepassen van organische of ruige mest
- Verlagen van de bandenspanning (onder 1 bar) en de wiellast (onder 3 ton)
- Het voorschrijven van rustgewassen
- Biologische onkruidbestrijding
- Actief biologisch randenbeheer

Echter zien wij in de voorbeeldcontracten ook maatregelen die mogelijk een grotere consequentie hebben voor de bedrijfsvoering van een pachter. Hieronder zijn er twee toegelicht.

Weidegang

Het verplichten van weidegang is een veelvoorkomende maatregel binnen de melkveehouderij. Zo komt dit o.a. terug bij Planet Proof, Caring Dairy en Beter voor (AH). Ook biedt het pachtcontract van landgoed Vilsteren weidegang als mogelijke maatregel. Bij het stellen van weidegang als verplichting wordt vaak gekeken naar de voorwaarden van Stichting Weidegang.

Weidegang gaat niet alleen over de tijdsduur dat er geweid wordt, het gaat ook om het grasaanbod en welke koeien worden geweid. De weidegang moet op uiterlijk 15 juni gestart zijn en er moet ten minste 120 dagen per jaar gedurende minimaal 6 uur per dag of, bij weidegang 120/720, een minimum van 720 uur per jaar worden geweid. Wat het grasaanbod betreft mag het aantal melkgevende koeien per hectare beweibare huiskavel maximaal 10 zijn en moet er in de wei voldoende grasaanbod zijn zodat de koeien voortdurend hun natuurlijk graasgedrag kunnen uitoefenen. (Stichting Weidegang).

Het effect van weidegang op de bedrijfsvoering is per bedrijf verschillend. Bij weidegang zijn er over het algemeen minder kosten voor:

- krachtvoer
- loonwerk (voederwinning en mest uitrijden)
- brandstof
- strooisel

Bij opstallen zijn er over het algemeen minder kosten voor:

- ruwvoer
- afrastering
- arbeid (beter te organiseren)

Het ligt eraan hoe het bedrijf ingericht is of het economisch voordeliger is om weidegang toe te passen. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat er niet voldoende gras per koe beschikbaar is of dat het beweibare oppervlakte niet meegroeit met het aantal dieren. Of dat de loopafstand van de weide naar de stal erg lang is, waardoor dit het melken in de weg zit (<https://edepot.wur.nl/410781>). Tegelijkertijd heeft weidegang ook een impact op het soort arbeid wat gevraagd wordt, hoe de omgeving naar jouw bedrijf kijkt en of het past persoonlijk past bij de agrariër (https://www.stichtingweidegang.nl/images/downloads/Handleiding_Weiden_of_Opstallen_1.pdf). In het kader van duurzaamheid is het verstandig om een zo groot mogelijke veldkavel te hebben. Dit vergroot de mogelijkheden voor weidegang en zorgt ook in andere opzichten voor een grotere mate van duurzaamheid (minder vervoersbewegingen naar en van een verder liggende kavel bijvoorbeeld).

Geen kunstmest

Wanneer we in Nederland spreken over kunstmest gaat het voornamelijk over stikstofkunstmest. We hebben in Nederland een stikstoftekort, ook al hebben we veel dierlijke mest. Europese wetgeving heeft het gebruik van stikstof uit dierlijke mest beperkt tot 170 kg N/ha. Veel gewassen hebben meer

stikstof nodig en mogen die wettelijk ook op een andere manier krijgen. Dat wordt dus aangevuld met stikstofkunstmest (<https://www.wur.nl/nl/show-longread/boeren-zonder-kunstmest-kan-dat.htm>). Met de huidige productieniveaus hebben we in Nederland dus meer stikstof nodig dan wettelijk uit dierlijke mest gehaald kan worden. Daarnaast is de stikstof uit kunstmest direct op te nemen, waarbij stikstof uit dierlijke mest door mineralisatie van organische stof langzamerhand vrij komt. Kunstmest is in die zin efficiënter. Echter is er steeds meer discussie over het gebruik van kunstmest. De kosten van kunstmest nemen toe en op lange termijn tast kunstmest de kwaliteit van de bodem aan. Er wordt dus steeds vaker gekeken of het mogelijk is om het gebruik van kunstmest terug te dringen.

Stikstof is belangrijk voor de vorming van eiwitten, bladgroen en organische verbindingen bij een plant. Minder stikstofkunstmest zonder een alternatief ertegenover te stellen zorgt over het algemeen voor een lagere eiwitproductie en minder bladgroen. Dit betekent minder productie en dus minder inkomen. In de biologische sector, waar niet gewerkt wordt met kunstmest, wordt dit deels opgevangen door hogere financiële opbrengsten van biologisch geteelde gewassen.

In de meeste gevallen zal gekeken moeten worden naar een alternatieve manier van het aanvoeren van stikstof. Als alternatief wordt er in de akkerbouw regelmatig gekeken naar het introduceren van groenbemesters, zoals vlinderbloemigen die stikstof kunnen binden. Echter kost het introduceren van groenbemesters areaal. Naar schatting heb je 20-25% van je bouwplan nodig (<https://www.wur.nl/nl/show-longread/boeren-zonder-kunstmest-kan-dat.htm>). Bij een melkveehouder zal de vermindering van eiwit gecompenseerd kunnen worden door bijvoorbeeld krachtvoer, echter kost dit natuurlijk ook geld. Dit zijn twee gangbare alternatieven, maar er wordt ook geëxperimenteerd met het terugwinnen van nutriënten uit humane afvalstoffen of het gebruiken bacteriepreparaten en mycorrhiza om te bodem te verbeteren.

Het stoppen met kunstmest levert een besparing van kosten op, maar dit zal vergeleken moeten worden met de kosten voor het alternatief. Daarnaast zal per bedrijf ook gekeken moeten worden naar de effecten van de productie en dus het inkomen van de ondernemer. Het investeren in een alternatief zorgt er ook voor dat er andere kennis en expertise nodig is. Per bedrijf zal deze afweging anders uitpakken.

In plaats van verplichte maatregelen kan er ook worden nagedacht over het vaststellen van bepaalde doelen in plaats van het opnemen van 'verplichte' maatregelen. Op deze manier kunnen agrarische ondernemers zelf bepalen welke maatregelen zij aanwenden om de betreffende doelen te behalen. Dit vereist wel veel kennis van agrariërs en vraagt om een overzicht van de mogelijk te nemen maatregelen.

4.2. Verpachter

Het stellen van duurzaamheidsvoorwaarden aan een pachter kan niet gedaan worden zonder de pachter hier ook voor te compenseren. Op basis van gesprekken, deskresearch en verschillende duurzame pachtcontracten lijken de mogelijkheden om een pachter te compenseren in drie categorieën te verdelen te zijn: 1) pachtduur, 2) pachtgrond en 3) pacht prijs. Deze drie categorieën worden hieronder toegelicht.

1. Pachtduur

De pachtduur van reguliere pachtcontracten is zes jaar, waarna de overeenkomst automatisch met zes jaar verlengd wordt. De overeenkomst kan meerdere generaties voortduren, omdat de pachter familieleden of medepachters voor hem in de plaats kan stellen. Het verlengen van een regulier

pachtcontract is dus niet een beloning wat een verpachter kan bieden bij het stellen van duurzaamheidsvoorwaarden binnen een regulier pachtcontract.

Bij een geliberaliseerd pachtcontract is de pachtduur maximaal zes jaar, maar er zijn pachtcontracten zoals het pachtcontract van Landgoed Vilsteren die een langere pachtduur (12 jaar) en/of automatische verlenging bieden. Voor een pachter biedt een langere pachtduur meer zekerheid. Voor investeringen en het aanvragen van leningen is het voordelig om een langere pachtperiode te hebben. Voor een verpachter kan een langere pachtduur de flexibiliteit om een andere invulling aan de gronden te geven beperken. Dit kan het geval zijn wanneer de verpachter bijvoorbeeld plannen heeft om de gronden om te vormen naar natuur. Wanneer de gronden een agrarische functie behouden en de pachter de gronden goed beheert, dan kan het verlengen van de pachtduur een interessante optie zijn.

2. Pachtgrond

Een verpachter kan de inzet van een pachter compenseren door de pachter extra pachtgronden aan te bieden. Grond biedt ondernemingsruimte en vergemakkelijkt extensiveren. Op landgoed Eyckenstein is een biologische pachter gecompenseerd met extra pachtgronden. De gronddruk in Nederland is echter enorm groot en veel verpachters hebben geen extra gronden om in een onderhandeling met hun pachter aan te bieden.

3. Pachtprijs

In veel gesprekken met pachter komt naar voren dat er tegenover het verplichten van duurzaamheidsmaatregelen een lagere pachtprijs moet komen te staan. In de praktijk gebeurt het ook regelmatig dat verpachters een korting op de pachtprijs geven om de investeringen in duurzaam beheer te compenseren. Zo biedt a.s.r. 10% korting op de pachtprijs. Echter biedt de fiscale situatie van een verpachter niet altijd deze mogelijkheid.

De fiscale situatie van verpachters verdient aandacht, in het bijzonder de vermogensrendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting. Pacht is belangrijk voor het versterken van grondgebonden landbouw. Dit vereist fiscale stimulansen voor grondeigenaren om te verpachten in plaats van ontmoediging zoals dat nu het geval is.

Met wederom pachtprijsverlaging over de hele linie in Nederland staat het rendement op verpacht vermogen blijvend onder druk. Dat is extra zwaar voor particuliere verpachters in box 3. Nadat per 1 januari 2017 de forfaitaire vermogensrendementsheffing stelselmatig werd verhoogd leidt dit tot een toenemende belastingdruk, versterkt door de tevens oplopende normwaarde in de loop van de jaren.

Het door de Rijksoverheid gemaximeerde rendement op verpacht bezit staat zo steeds verder af van het door diezelfde Rijksoverheid gehanteerde fiscaal beleid. Dit leidt tot toenemende frustratie. Onder dit nieuw Kabinet wordt een nieuw vermogensbelastingstelsel ontworpen. Het reële rendement moet daarbij leidend zijn. FPG is in gesprek over verschillende oplossingen om verpachters tegemoet te komen.

Een oplossing om de verpachter tegemoet te komen kan zijn door belastingvoordelen te geven. Zo komt er op korte termijn de mogelijkheid om agrarische gronden binnen de Groene Contour voor 50% om te vormen naar natuur, 50% agrarische bestemming te behouden en 100% onder de NSW regeling te laten vallen. Dit biedt de verpachter belastingvoordeel waardoor ze de pachter een lagere pachtprijs zouden kunnen bieden. Om een lagere pachtprijs te kunnen bieden, is een dergelijke oplossing voor veel verpachters nodig.

4.3 Conclusie

Hierboven is duidelijk geworden dat er diverse 'knoppen' zijn waaraan gedraaid kan worden om het nemen van duurzaamheidsmaatregelen door pachters te stimuleren. Door middel van datadeling (en dataverzameling) kunnen de juiste maatregelen inzichtelijk worden gemaakt. Middels certificering en vooraf bepaalde en bewezen maatregelen kunnen maatregelen afgedwongen worden. Weidegang en vermindering van het gebruik van kunstmest is reeds bewezen dat het duurzaamheid stimuleert. Van de kant van de verpachter kan duurzaamheid middels pacht worden gestimuleerd door een langere pachtduur, het aanbieden van meer pachtgrond en het aanbieden van een lagere pachtprijs. Kortom, er zijn diverse manieren voor stimulering van zowel pachter als verpachter om tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen te komen.

5. Overzicht van huidige voorbeeldcontracten

Verschillende organisaties zijn reeds gestart met het opnemen van afspraken in pachtcontracten over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen op pacht uitgegeven gronden. In dit hoofdstuk bekijken we drie voorbeeldcontracten van drie verschillende organisaties. De duurzaamheidsvoorwaarden van de drie verschillende organisaties zetten we op een rij. Deze organisaties betreffen: het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB), a.s.r real estate en Landgoed Vilsteren. Na de analyse van de contracten en de voorwaarden van de verschillende organisaties wordt een conclusie gegeven.

5.1 Groen Ontwikkelfonds Brabant

Sinds 2017 maakt het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) gebruik van een zogenaamde duurzaamheidsscore bij de uitgifte van pachtgronden. Hierbij is niet enkel de geboden prijs is meer bepalend. Met de duurzaamheidsscore toont een potentiële pachter aan welke inspanningen worden gedaan voor een beter waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Om dit aan te tonen dient bij inschrijving de juiste certificaten te worden getoond. Het laten meewegen van deze certificaten draagt bij aan een duurzamer beheer van pachtgronden. De betreffende duurzaamheidsscore is ontwikkeld door Stichting Milieukeur en Wageningen University & Research Centre. Jaarlijks vindt er door dezelfde organisaties een herijking plaats van de methode. Naast certificaten wordt bij uitgifte van gronden ook gekeken naar mogelijk weidegang door melkveehouderijen, of agrarische ondernemers aan agrarisch natuurbeheer (gebruik makend van ANLb-subsidie) of natuurontwikkeling doen (gebruik makend van SNL-subsidie), of agrarische ondernemers bij dragen aan de doelen van het Groen Ontwikkelfonds Brabant en/of (overige) subsidieprojecten van de overheid die bijdragen aan beter waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Voor 2022 zijn het de volgende certificaten die mee worden genomen in de duurzaamheidsscore:

- SKAL biologisch
- On-the-way-to Planetproof
- Beter Leven
- MDV (Maatlat Duurzame Veehouderij)
- MSE (Maatlat Schoon Erf)
- Weidemelk
- Zeldzame huisdierrassen
- De Brabants Biodiversiteitsmonitor Melkveehouderij

- Specifieke natuur en landschapspakketten verrekend in een natuur & landschapsscore

Andere certificaten of maatregelen waar geen certificering voor bestaat tellen niet mee. De scores van de verschillende certificaten (0-10) worden opgeteld en vormt de duurzaamheidsscore. Op basis van de geboden pachtprijs en de duurzaamheidsscore wordt een virtuele duurzaamheidsbieding gedaan. Het gebruik van certificaten zorgt dat er op een relatief eenvoudige wijze en langs administratieve weg kan worden vastgesteld of de potentiële pachter voldoet aan de duurzaamheidsscore.

De beschikbare percelen worden via een openbare inschrijving verpacht. De meeste gronden worden jaarlijks opnieuw verpacht.

Het GOB biedt vier pachtpakketten aan: *geliberaliseerde pacht*, *pacht btw belast 2022*, *natuurpacht en natuurpacht plus*. Alle pachtpakketten hebben eigen voorwaarden. Deze zijn vastgelegd in pachtovereenkomsten. Naast bovenstaande duurzaamheidsscore kennen de verschillende pakketten aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

In de pachterovereenkomst zijn per pakket de volgende duurzaamheidsvoorwaarden opgenomen:

Geliberaliseerde pacht

- Indien de pachter na het einde van de pacht nog werkzaamheden aan of op het pachtobject dient te verrichten, zoals oogsten of sloten schonen, dient de pachter van de verpachter hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te hebben verzocht en verkregen. Deze toestemming dient uiterlijk 1 maand van tevoren te worden verzocht. De uitvoering van deze werkzaamheden brengt niet met zich mee dat er sprake is van een voortzetting van de pachtovereenkomst. Het gaat enkel om incidenteel nog te verrichten werkzaamheden;
- Het is niet toegestaan bollen, lelies, aardbeien, prei of asperges te verbouwen of bomen te planten;
- Op het pachtobject mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt;
- Er geldt een mestvrije zone van 3 meter langs de sloten. De pachter mag deze zone niet bemesten;
- De bij het pachtobject behorende of omliggende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens) worden in stand gehouden, het is niet toegestaan deze te verwijderen of te beschadigen. Pachter draagt op zijn kosten zorg voor het onderhoud van de landschapselementen;
- Indien het gepachte reeds een SKAL-status heeft en wanneer gegunde een SKAL-bedrijf is of een SKAL-bedrijf in oprichting, moet aan SKAL-voorwaarden voldaan worden;
- Pachter dient het gepachte te onderhouden, conform de gestelde voorwaarden in de onderhavige pachtovereenkomst en de Algemene Pachtvoorwaarden (versie 9 juli 2021), op te leveren.

Pacht btw belast

- Indien de pachter na het einde van de pacht nog werkzaamheden aan of op het pachtobject dient te verrichten, zoals oogsten of sloten schonen, dient de pachter van de verpachter hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te hebben verzocht en verkregen. Deze toestemming dient uiterlijk 1 maand van tevoren te worden verzocht. De uitvoering van deze

werkzaamheden brengt niet met zich mee dat er sprake is van een voortzetting van de pachtovereenkomst. Het gaat enkel om incidenteel nog te verrichten werkzaamheden;

- Het is niet toegestaan bollen, lelies, aardbeien, prei of asperges te verbouwen of bomen te planten;
- Op het pachtobject mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt;
- Er geldt een mestvrije zone van 3 meter langs de sloten. De pachter mag deze zone niet bemesten;
- De bij het pachtobject behorende of omliggende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens) worden in stand gehouden, het is niet toegestaan deze te verwijderen of te beschadigen. Pachter draagt op zijn kosten zorg voor het onderhoud van de landschapselementen;
- Pachter dient het gepachte te onderhouden, conform de gestelde voorwaarden in de onderhavige pachtovereenkomst en de Algemene Pachtvoorwaarden (versie 9 juli 2021), op te leveren.

Natuurpacht 2022

- Indien de pachter na het einde van de pacht nog werkzaamheden aan of op het pachtobject dient te verrichten, zoals oogsten of sloten schonen, dient de pachter van de verpachter hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te hebben verzocht en verkregen. Deze toestemming dient uiterlijk 1 maand van tevoren te worden verzocht. De uitvoering van deze werkzaamheden brengt niet met zich mee dat er sprake is van een voortzetting van de pachtovereenkomst. Het gaat enkel om incidenteel nog te verrichten werkzaamheden;
- Indien reeds inrichting tot natuur heeft plaatsgevonden is dit natuurdoeltype en eventueel specifiek natuurbeheer leidend en dient pachter deze inrichting in stand te houden. Indien het pachtobject nog niet definitief is ingericht is enkel grasland, (gras)klaver, luzerne en/of het enten van bloemen en kruiden toegestaan;
- Pachter mag het pachtobject niet bemesten. Zowel kunstmest als dierlijke mest is niet toegestaan;
- Op het pachtobject mogen geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Pleksgewijze bestrijding van probleemonkruiden (akkerdistel, Jacobkruiskruid enz.) is alleen mogelijk in overleg;
- Op het pachtobject mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt;
- Het grasland dient minimaal 1 maal per jaar te worden gemaaid en het maaisel dient te worden afgevoerd;
- De eerste maaibeurt dient na 1 juli plaats te vinden. Eerder maaien is niet toegestaan;
- Uitsluitend in de periode 1 april tot 1 oktober is beweiding toegestaan, met maximaal 2 GVE (grootvee eenheid) per hectare;
- Pachter dient op zijn kosten het schonen en onderhoud van de sloten uit te voeren binnen de door de Waterschappen gestelde termijnen, doch uiterlijk op 1 november. Wanneer dit niet tijdig of niet volledig gebeurt, zijn de hieraan verbonden kosten (waaronder eventueel door het waterschap opgelegde boetes) voor rekening van pachter;
- De bij het pachtobject behorende of omliggende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens) worden in

stand gehouden, het is niet toegestaan deze te verwijderen of te beschadigen. Pachter draagt op zijn kosten zorg voor het onderhoud van de landschapselementen;

- Indien het gepachte reeds een SKAL-status heeft en wanneer gegunde een SKAL-bedrijf is of een SKAL-bedrijf in oprichting, moet aan SKAL-voorwaarden voldaan worden;
- Pachter dient het gepachte te onderhouden, conform de gestelde voorwaarden in de onderhavige pachtovereenkomst en de Algemene Pachtvoorwaarden (versie 9 juli 2021), op te leveren.

Natuurpacht Plus 2022

- Indien de pachter na het einde van de pacht nog werkzaamheden aan of op het pachtobject dient te verrichten, zoals oogsten of sloten schonen, dient de pachter van de verpachter hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te hebben verzocht en verkregen. Deze toestemming dient uiterlijk 1 maand van tevoren te worden verzocht. De uitvoering van deze werkzaamheden brengt niet met zich mee dat er sprake is van een voortzetting van de pachtovereenkomst. Het gaat enkel om incidenteel nog te verrichten werkzaamheden;
- Op het pachtobject is enkel grasland, (gras)klaver, luzerne en/of het enten van bloemen en kruiden toegestaan. Overig gebruik en gebruik als bouwland is niet toegestaan;
- Opnieuw inzaaien van het pachtobject bij voorkeur met rietzwenkgras. Indien het pachtobject bouwland betreft, dient pachter dit om te vormen naar grasland. Indien het pachtobject nog geen grasland betreft, dient pachter het pachtobject in te zaaien met een blijvend grasland mengsel in combinatie met een klavermengsel;
- Pachter mag het pachtobject niet bemesten, zowel kunstmest als dierlijke mest is niet toegestaan;
- Op het pachtobject mogen geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Pleksgewijze bestrijding van probleemkruiden (akkerdistel, Jacobskruiskruid enz). is alleen mogelijk in overleg;
- Op het pachtobject mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt;
- Het grasland dient minimaal 1 maal per jaar (maar mag vaker) te worden gemaaid en het maaisel dient te worden afgevoerd;
- De eerste maaibeurt dient na 15 juni plaats te vinden. Eerder maaien is niet toegestaan;
- Uitsluitend in de periode 1 april tot 1 oktober is beweiding toegestaan, met maximaal 2 GVE (grootvee eenheid) per hectare;
- Pachter dient op zijn kosten het schonen en onderhoud van de sloten uit te voeren binnen de door de Waterschappen gestelde termijnen, doch uiterlijk op 1 november. Wanneer dit niet tijdig of niet volledig gebeurt, zijn de hieraan verbonden kosten (waaronder eventueel door het waterschap opgelegde boetes) voor rekening van pachter;
- De bij het pachtobject behorende of omliggende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens) worden in stand gehouden, het is niet toegestaan deze te verwijderen

of te beschadigen. Pachter draagt op zijn kosten zorg voor het onderhoud van de landschapselementen;

- Indien het gepachte reeds een SKAL-status heeft en wanneer gegunde een SKAL-bedrijf is of een SKAL-bedrijf in oprichting, moet aan SKAL-voorwaarden voldaan worden;
- Pachter dient het gepachte te onderhouden, conform de gestelde voorwaarden in de onderhavige pachtovereenkomst en de Algemene Pachtvoorwaarden (versie 9 juli 2021), op te leveren (GOB, 2022).

5.2 a.s.r. real estate

Sinds 2021 werkt a.s.r. real estate met het opnemen van duurzaamheidseisen in pachtcontracten. Agrarische ondernemers die pachten van a.s.r. real estate kunnen een korting van 5 tot 10% ontvangen op de pacht als hij of zij zich inzet voor het verduurzamen van het bedrijf. Hiervoor gelden een aantal duurzaamheidseisen op het gebied van bodem, biodiversiteit en bedrijf. a.s.r probeert bij het bepalen van de duurzaamheidseisen ook aansluiting te zoeken bij bestaande certificering.

Duurzaamheidseisen voor de bodem

Met betrekking tot duurzaamheidseisen inzake de bodem dienen agrariërs data beschikbaar te stellen aan de Stichting Open Bodemindex (OBI). Vervolgens krijgt de agrariër een zogenoemde OBI score. Deze score maakt inzichtelijk wat de kwaliteit van de bodem is. De agrarische ondernemer maakt met a.s.r. afspraken over te nemen maatregelen om de bodemgezondheid te verbeteren.

Met deelname aan de Open Bodemindex zal het effect op de bodemkwaliteit gedurende de overeenkomst gemonitord worden, waarbij het bouwplan van de afgelopen tien jaar als uitgangspunt genomen wordt voor wat betreft het landbouwkundig gebruik. Op basis van de scores zal de agrariër een lijst met mogelijke maatregelen ontvangen. Met deze maatregelen kan de bodemkwaliteit worden verbeterd.

Duurzaamheidseisen voor de biodiversiteit

Inzake de duurzaamheidseisen voor de biodiversiteit geldt dat er maatregelen worden genomen die horen bij het Overzicht Beheerpakketten ANLb en/of SNL. Een minimaal percentage van 5% van het totaal oppervlakte van een agrarisch bedrijf wordt gehanteerd.

Duurzaamheidseisen voor het bedrijf

Voor wat betreft duurzaamheidseisen voor het bedrijf legt de agrariër voorafgaand aan het pachtcontract een businessplan voor waarin hij of zij laat weten welke duurzaamheidsmaatregelen er worden genomen gedurende de gehele duur van het contract. De agrarische ondernemer dient zich ook te houden aan de vigerende randvoorwaarden van het GLB op het gebied van milieu, gezondheid en dierenwelzijn.

De korting van 5 tot 10% geldt over de gehele looptijd van het contract en zal de eerste drie jaar 10% bedragen en vanaf jaar vier tot einde looptijd 5%.

Zowel alle bestaande klanten alsook toekomstige ((erf)pachters) kunnen in aanmerking komen

In 2022 zijn het de volgende certificaten die mee worden genomen in de beoordeling:

- Royal A-Ware (AH melkstroom, het programma 'Beter voor Koe, Natuur en Boer')
- Bionext (SKAL certificering)
- CONO – Caring Dairy Programma

- Demeter keurmerk
- SMK – On the way to PlanetProof – melk

De korting geldt zowel voor pachtgrond die uitgegeven wordt in erfpacht alsook voor pachtgrond die uitgegeven wordt in kortlopende liberale pacht.

Om in aanmerking te komen voor korting dient de pachter op drie elementen te voldoen aan zogenaamde Kortingsvoorwaarden. Deze drie elementen zijn: bodem, biodiversiteit, bedrijf. Hieronder per element de genoemde voorwaarden:

Bodem

- a. Pachter stelt dusdanige data ter beschikking aan de stichting: Stichting Open Bodemindex (KvK-nummer 84668113), teneinde elk jaar een OBI-score te verkrijgen. Pachter deelt elk jaar de OBI score met Verpachter. Als de manier waarop de OBI-score wordt vastgesteld, ingrijpend wijzigt of de score niet meer kan worden vastgesteld, overleggen Partijen met elkaar om een gelijkwaardig indexcijfer toe te passen voor de berekening van de (ontwikkeling van) de bodem(kwaliteit).
- b. Pachter spant zich tot het uiterste in om de OBI-score te verbeteren. De OBI-score moet minimaal gelijk blijven aan de score bij aanvang. Indien de manier waarop de OBI-score wordt vastgesteld gedurende de looptijd wijzigt, zal ook de score bij aanvang conform dezelfde systematiek worden aangepast, zodat een goede vergelijking kan plaatsvinden tussen de score bij aanvang en de score tijdens en bij het einde van de looptijd van deze Pachtovereenkomst.

Biodiversiteit

- c. Pachter past de maatregelen toe die behoren bij het Overzicht Beheerpakketten Agrarisch Natuur- & Landschapsbeheer (ANLb) en/of Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) of daarvoor in de plaats tredende regelingen. Deze maatregelen zijn gebiedsgericht. In het businessplan, als hierna onder sub d. bedoeld, worden deze gebiedsgerichte maatregelen nader beschreven.

Bedrijf

- d. Pachter heeft aan Verpachter vooraf een businessplan verstrekt, dat tenminste voldoet aan de vereisten zoals door Verpachter gesteld en welk businessplan door Verpachter is goedgekeurd. Pachter verstrekt gedurende de gehele duur van de Pachtovereenkomst iedere 5 (vijf) jaar een aangepast businessplan, dat tenminste voldoet aan de vereisten zoals op dat moment door Verpachter gesteld. Verpachter heeft het recht deze eisen aan te passen, zij zal deze wijzigingen zo nodig tijdig met Pachter communiceren. Pachter voert de (duurzaamheids-) maatregelen zoals beschreven in het businessplan uit. Of sprake is van het al dan niet voldoen van het businessplan aan de door Verpachter gestelde vereisten, en of de maatregelen op een juiste wijze worden uitgevoerd, is uitsluitend ter beoordeling van Verpachter. Verpachter neemt hierbij de redelijkheid en billijkheid in acht.
- e. Pachter voldoet gedurende de gehele duur van de Pachtovereenkomst aan de vigerende randvoorwaarden van Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) (of een vergelijkbaar/vervangend beleid) op het gebied van milieu, gezondheid en dierenwelzijn.

De Pachter hoeft in een bepaald jaar niet te voldoen aan de Kortingsvoorwaarde met betrekking tot biodiversiteit als hij een door de Verpachter goedgekeurd certificaat in bezit heeft (ASR real estate, 2022).

5.3 Landgoed Vilsteren

Op Kandgoed Vilsteren (Overijssel) worden sinds een aantal jaren afspraken opgenomen in pachtcontracten voor wat betreft duurzaamheid. Het landgoed heeft hiertoe besloten omdat het vond dat ontwikkelingen in de landbouw botsten met het behoud van het landgoed en het voortbestaan van de landbouw op het landgoed. Het landgoed heeft zelf een nieuw soort pachtovereenkomst ontwikkeld, omdat het van mening was dat de huidige wetgeving en de praktijk onvoldoende inspeelt op de (veranderende) samenwerking tussen verpachter en pachter in een landgoedsetting. Doel was een overeenkomst waarin met voldoende ruimte voor maatwerk en flexibiliteit de pachter enerzijds een lange termijn zekerheid op de grond te bieden en anderzijds gestimuleerd wordt de betreffende grond te verduurzamen. Samengevat is er een overeenkomst met geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar ontwikkeld op basis van de modellen van de Grondkamer en met pachtprizen (iets) onder de regionorm.

Naast de gebruikelijke onderdelen van een pachtovereenkomst zijn er een aantal nieuwe voorwaarden toegevoegd. De belangrijkste elementen van de voorwaarden zijn:

- De verlengingsmogelijkheid van de looptijd van de overeenkomst op basis van prestaties met betrekking tot duurzaamheid.
- Jaarlijkse evaluatie.
- Flexibiliteit in voorwaarden.

Verlengingsmogelijkheid

De overeenkomst kent een vaste looptijd van bijvoorbeeld 12 jaar (maatwerk) waarbij de pachter wanneer hij voldoet aan bepaalde prestaties op het gebied van duurzaamheid de zekerheid heeft dat de looptijd met hetzelfde aantal jaren verlengd wordt. In de overeenkomst is een lijst met maatregelen ter verduurzaming van de bedrijfsvoering van de boer opgenomen. Per maatregel kan de pachter 1 of 2 punten verdienen. Wanneer de pachter een minimaal aantal punten haalt, wordt de overeenkomst qua looptijd verdubbeld. Bij de samenstelling van de maatregelen die direct op de bedrijfsvoering betrekking hebben, is zoveel mogelijk aangesloten bij maatregelen en criteria die voortkomen uit de kringlooplandbouw en die ook door FrieslandCampina gehanteerd worden.

Jaarlijkse evaluatie

Om de samenwerking tussen pachter en verpachter te verbeteren en om tussentijds voldoende inzicht te krijgen in de verlengingsmogelijkheid van de looptijd is de in de overeenkomst opgenomen dat de pachter en verpachter elk jaar op basis van gelijkwaardigheid een bespreking hebben waarbij:

- Bekeken wordt hoeveel punten de pachter op dat moment gehaald heeft.
- Waar men bij het uitvoeren van de maatregelen tegen problemen aan loopt.
- Hoe de verpachter eventueel kan helpen bij het alsnog realiseren van maatregelen.

Flexibiliteit

In de overeenkomst is flexibiliteit ingebouwd voor wat betreft de voorwaarden voor een eventuele verlening. In de overeenkomst is opgenomen dat bij het jaarlijkse gesprek tussen pachter en

verpachter ook de lijst met verduurzamingsmaatregelen en de daaraan verbonden puntentelling tegen het licht gehouden wordt. De lijst is samengesteld op basis van de huidige kennis en deze kennis is constant aan verandering onderhevig. De lijst kan worden aangepast enkel als de pachter en verpachter het eens zijn met een bepaalde aanpassing.

Tekst pachtvereenkomst

Onderstaande tekst is een passage uit het pachtcontract dat gaat over de gestelde bijzondere voorwaarden. Deze bijzondere voorwaarden bevatten de gestelde duurzaamheidsvoorwaarden.

De volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

6.1. De looptijd van deze overeenkomst is zoals in artikel 4 genoemd 12 jaar. Bij deze spreken verpachter en pachter echter de intentie uit de pachtvereenkomst na afloop van deze periode een nieuwe pachtvereenkomst aan te gaan voor 12 jaar.

6.2 Voor de verpachter geldt dat de uiteindelijke beslissing om wel of niet een nieuwe pachtvereenkomst af te sluiten met verpachter afhangt van de inspanningen die pachter gedurende de pachtvereenkomst heeft verricht in het kader van de onder 'in aanmerkingen nemende dat' genoemde uitgangspunten en verduurzaming van de bedrijfsvoering.

6.3 Als toetsingskader voor het beoordelen van de inspanningen van de pachter hanteert verpachter de volgende tabel van maatregelen.

Maatregel	Doel	Berekeningsmethode/toelichting
Weidegang melkkoeien: per 10 koeien melkkoeien 1 hectare huiskavel	Dierenwelzijn- en gezondheid	Sluit aan bij de norm van Stichting Weidegang
Eiwit van eigen land: meer dan 65% eiwit van eigen land	Minder eiwit uit krachtvoer. Hogere zelfvoorzienendheid, beter sluiten van kringlopen, beperken transporten	Conform methodiek Kringloopwijzer
Stikstof bodemoverschot per hectare: minder dan 150 kg N/hectare	Verminderen af-, en uitspoeling	Conform methodiek Kringloopwijzer
Ammoniakuitstoot per hectare: 75 kg NH ₃ /hectare	Vermindert verzuring en vermesting	Conform methodiek Kringloopwijzer
Blijvend grasland: meer dan 60% blijvend grasland	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
Bouwland: organische stof: Organische stofbalans is minimaal neutraal	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
Bouwland: niet-kerende grondbewerking	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Bodem wordt niet gekeerd en maximaal 12 cm diep gemengd
Vermindering afspoeling: mest- en spuitvrije strook van 3 meter langs watergangen	Verbetering waterkwaliteit	Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de

		grond behorende bij deze pachtovereenkomst
Geen kunstmest: geen gebruik van kunstmest	Draagt bij aan ontwikkeling bodemleven en verminderen CO2-uitstoot	Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst
Beheer landschap: minimaal 5% robuust kruidenrijk grasland of 5% robuuste akkerrand of 5% beheer landschapselementen	Goed voor insecten, vogels en kleine zoogdieren	
Aanplant bomen en struiken: jaarlijks tenminste 50 bomen en/of struiken aanplanten	Vastlegging CO2, verhoging natuurwaarde	Soort en plaats te bepalen in overleg met verpachter, kan toegepast worden op gehele bedrijf van pachter
Duurzame energie: boer gebruikt groene stroom en/of wekt deze zelf op	Vermindering CO2-uitstoot	
Samen voor een mooi Vilsteren	Samen is het makkelijker om landgoeddoelen te bereiken , sociale cohesie	Deelname aan samenwerking en ontvangen bezoekers op bedrijf
Scholing: volgen van cursussen en voorlichtingsbijeenkomst gericht op duurzame landbouw, bodembeheer en biodiversiteit	Vergroten deskundigheid	Minimaal 1 cursus of bijeenkomst per jaar waarbij verpachter vooraf moet aangeven of de betreffende cursus of bijeenkomst hiervoor meetelt.

6.4 Pachter kan bij het voldoen aan de in 6.3 genoemde maatregelen punten halen conform het volgende schema.

	Maatregel	Punten	
1	Weidegang melkkoeien	1	Alle melkkoeien krijgen tenminste 120 dagen 6 uur (720 uur) weidegang
		2	Alle koeien krijgen tenminste 1.440 uur weidegang.
2	Eiwit van eigen land	1	
3	Stikstof bodemoverschot per hectare	1	
4	Ammoniakuitstoot per hectare	1	
5	Blijvend grasland	2	

6	Bouwland: organische stof	1	
7	Bouwland: Niet-kerende grondverwerking	2	Bij toepassing op gehele bedrijf
		1	Bij toepassing op grond deze overeenkomst
8	Vermindering afspoeling	2	Bij toepassing op gehele bedrijf
		1	Bij toepassing op grond deze overeenkomst
9	Geen kustmest	2	Bij toepassing op gehele bedrijf
		1	Bij toepassing op grond deze overeenkomst
10	Beheer landschap	2	
11	Aanplant bomen en struiken	2	
12	Duurzame energie	1	
13	Samen voor een Mooi Vilsteren	1	
14	Scholing	1	

6.5 Indien pachter in totaal minimaal punten haalt, heeft hij automatisch recht op een nieuwe pachtovereenkomst voor weer een aansluitende periode vanjaar.

6.6 Indien voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden, nieuwe regelgeving e.d. dit nodig en/of wenselijk maken kunnen pachter en verpachter in overleg bovenstaande maatregelen, puntenwaardering en minimaal aantal benodigde punten aanpassen en/of aanvullen.

6.7 Pachter en verpachter zullen jaarlijks de voortgang van de maatregelen bespreken en dit in een verslag vastleggen. Dit verslag bevat minimaal: → de reeds uitgevoerde maatregelen met de effecten hiervan → de planning van de nog uit te voeren maatregelen → mogelijke aanpassingen van de maatregelen conform 6.6

6.8 Verpachter en pachter zullen minimaal 2 jaar voor afloop van deze overeenkomst een definitief besluit nemen over de nieuwe pachtovereenkomst.

5.4 Andere voorbeelden

Staatsbosbeheer helpt boeren om over te schakelen op natuurinclusieve landbouw. De TBO zet daarbij eigen natuurgronden in. Deze natuurgronden worden verpacht aan agrariërs die over willen schakelen op natuurinclusieve landbouw. Deze extra gronden zijn nodig om natuurinclusieve landbouw mogelijk te maken voor de betreffende agrariërs (extensivering) Er worden afspraken gemaakt over activiteiten die de natuurinclusieve agrarische bedrijfsvoering ondersteuning en die ondersteunend zijn aan de biodiversiteit, kwaliteit van lucht en bodem. De pachtovereenkomsten gelden voor 12 jaar (liberale

pacht). Alternatieve verdienmodellen, naast de landbouwtak, worden gestimuleerd door Staatbosbeheer. Deze verdienmodellen kunnen bijdragen aan het inkomen van de agrarische ondernemer (Staatsbosbeheer, 2022).

De gemeente Eersel heeft een landbouwareaal van ongeveer 250 hectare in bezit. Hiervan wordt 72 hectare via geliberaliseerde pacht tenminste voor 6 jaar verpacht. Pachters van de gemeente moeten bepaalde duurzaamheidsmaatregelen toepassen op de gronden. Dit zijn:

1. Op alle pachtpercelen worden akkergronden verplicht op een plek die door de gemeente is vastgesteld. De gemeente bepaalt waar en hoe breed de akkerrand dient te zijn en welk zaadmengsel ingezaaid wordt.
2. het mechanisch onderwerken van vanggewas zonder het vooraf dood te spuiten wordt verplicht gesteld om zo het gebruik van glyfosaat te beperken.

In ruil voor het uitvoeren van deze duurzaamheidsmaatregelen krijgt de pachter een korting op de pacht prijs. De gemeente heeft daarnaast een twee aanvullende maatregelen voorgesteld: het telen van gewassen die de bodemkwaliteit versterken en het aanleggen van keverbanken. Deze maatregelen zijn optioneel, in ruil voor extra korting. Enkel agrariërs die met hun bedrijf in een straal van 5 kilometer van de pachtkavel gevestigd zijn, komen in aanmerking voor de gronden (Duurzame Gronduitgifte, 2022).

5.5 Conclusie

Het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) werkt met een duurzaamheidsscore. Met deze score toont de pachter aan welke maatregelen hij neemt voor een beter waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Het GOB kiest ervoor om de duurzaamheidsscore te bepalen aan de hand van certificering en bestaande regelingen. Hiermee is redelijk geborgd dat bepaalde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen. Als compensatie krijgen agrariërs een korting op de pacht prijs. Gangbare agrariërs kunnen deelnemen. De duurzaamheidsmaatregelen worden onder andere meegenomen in liberale pachtovereenkomsten. Duurzaamheidsmaatregelen die worden genoemd zijn: geen gebruik van glyfosaathoudende middelen, mestvrije zone en het behouden van landschapselementen. Over het algemeen geldt jaarlijkse verpachting van de gronden.

a.s.r. real estate heeft te maken met veel reguliere pachtovereenkomsten. Het nemen van duurzaamheidsmaatregelen door agrariërs is een vrijwillige keuze. Agrariërs kunnen een korting van 5 tot 10% ontvangen op de pacht. a.s.r. probeert bij het bepalen van de duurzaamheidseisen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande certificering en regelingen (zoals ANLb, GLB). a.s.r. monitort de bodemkwaliteit aan de hand van de zogenaamde OBI score. a.s.r. hoopt dat de genomen maatregelen zorgen voor verbeterde bodemkwaliteit. Agrariërs krijgen de eerste drie jaar 10% korting op de pacht prijs. Na deze periode krijgen ze een korting van 5%. De korting geldt ook voor gangbare boeren. Middels een businessplan dienen agrariërs aan te geven welke maatregelen zij nemen. Dit plan dient elke 5 jaar te worden aangepast. Duurzaamheidsmaatregelen kunnen onderdeel zijn van liberale en reguliere pachtovereenkomsten.

Op Landgoed Vilsteren in Overijssel heeft een liberale pachtovereenkomst ontwikkeld waarin afspraken zijn opgenomen over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De duur van de pacht is langer dan 6 jaar. De pacht prijzen liggen onder de regionorm. Op basis van prestaties is er een mogelijkheid tot verlenging van de overeenkomst (met hetzelfde aantal jaren). Bij de samenstelling van de maatregelen is zoveel mogelijk aangesloten bij maatregelen en criteria die voortkomen uit de

kringlooplandbouw en die ook door FrieslandCampina gehanteerd worden. Het contract en de maatregelen worden jaarlijks geëvalueerd. Het contract is flexibel voor wat betreft de voorwaarden en eventuele verlenging. In hun contract is een lijst met concrete maatregelen opgenomen (zie tabel onder 5.3).

Staatbosbeheer en de gemeente Eersel kiezen voor langdurige (liberale) pachtovereenkomsten.

6. Conclusie en aanbevelingen

6.1 Conclusie

Ten aanzien van de knelpunten en kansen van huidige, pachtvormen en wetgeving zijn er in dit rapport diverse knelpunten en kansen in kaart gebracht. Met betrekking tot het huidige pachtstelsel kan worden gesteld dat de markt van pacht niet optimaal functioneert. De beschreven pachtvormen, reguliere en geliberaliseerde pacht hebben beide voor- en nadelen. Gebleken is dat er in bestaande reguliere pachtovereenkomsten nauwelijks ruimte is voor het opnemen van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Dit kan enkel op vrijwillige basis. Bij nieuwe reguliere pachtovereenkomsten zijn er wel mogelijkheden om dergelijke afspraken te maken. Deze worden echter vrijwel nooit meer gesloten. In (nieuwe) liberale pachtovereenkomsten is het wel mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen op te laten nemen in pachtovereenkomsten. Bij de liberale pacht is dit makkelijker omdat er hier geen sprake is van continuatierecht. Na afloop van een pachtperiode is het aan de verpachter om een nieuw pachtcontract af te sluiten. Vanuit die positie is het eenvoudiger om in het pachtcontract duurzaamheidsmaatregelen op te nemen. Een knelpunt is dat het lastig is om te controleren of duurzaamheidsafspraken worden nagekomen (handhavingsvraagstuk). Dit kan (deels) worden ondervangen door de duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan bestaande regelingen en/of certificering. Ook is monitoring van maatregelen een knelpunt. Een mogelijk negatieve impact op het verdienvermogen van een agrariër kan worden gecompenseerd door een verlaging van de pachtprijs, een subsidieregeling, langdurige pachtcontracten en/of het aanbieden van meer grond door de verpachter. De Grondkamer toetst uiteindelijk de pachterovereenkomsten en de op te nemen duurzaamheidsmaatregel. De regionale Grondkamers zijn over het algemeen behoudend als het gaat om het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in pachtovereenkomsten. De centrale Grondkamer is ruimdenkender voor wat betreft het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen. Uitspraken die door de centrale Grondkamer zijn gedaan, gelden ook voor de regionale Grondkamer. Het is dus zinvol om maatregelen te laten toetsen door de Centrale Grondkamer.

Voor wat betreft de duurzaamheidsambities van pachter en verpachter: zowel verpachters als pachters denken na over duurzaam beheer van gronden. Geconcludeerd kan worden dat afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen onderdeel kunnen worden van pachtovereenkomsten. Hoe dit precies dient te worden ingevuld is contextafhankelijk. Maatwerk is wenselijk. Verpachters en pachters dienen hierover met elkaar in gesprek te gaan. Een compensatie in de vorm van extra grond, het bieden van een lagere pachtprijs en/of een langjarige pachtovereenkomst is gewenst. Bij mogelijke afspraken over te nemen maatregelen dient rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering van de agrarische ondernemer. Concrete duurzaamheidsmaatregelen die worden genoemd door pachters en verpachters zijn: inzaaien van kruidenrijk grasland, uitrijden van drijfmest en ruwe mest, sleepslangbemesting, reducering middelengebruik en kunstmest, afwaardering en/of extensivering van agrarische gronden en van binnen naar buiten maaien.

De mogelijk te nemen duurzaamheidsmaatregelen hebben effect op duurzaamheid en bedrijfsvoering van pachter en verpachter. Voor pachters betekent dit met name dat maatregelen effect zullen hebben op de opbrengsten. Opbrengsten zullen mogelijk onder druk komen te staan. Voor wat betreft duurzaamheid zal de pachter op de langere termijn baat hebben bij een gezondere bodem. Het meedoen aan bepaalde regelingen (zoals ANLb en de eco-regelingen van het nieuwe GLB) kan het negatieve financiële effect (deels) compenseren. Voor wat betreft de verpachter: ook de verpachter zal te maken hebben met negatieve financiële consequenties.

De verpachter dient de pachter ergens te compenseren. Dit kan doormiddel van het aanbieden van extra grond, langdurige pachtconstructies en/of een korting op de pachtprijs. Extra grond is echter nauwelijks voorhanden. Langdurige liberale pachtvereenkomsten zijn wel mogelijk. Het geven van een korting op de pachtprijs is voor veel verpachters lastig. Een oplossing hiervoor is het de verpachter tegemoet te komen door het geven van fiscale voordelen.

Diverse partijen nemen in pachtvereenkomsten afspraken op over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Dergelijke afspraken worden met name bij het afsluiten van liberale pachtvereenkomsten gemaakt. Toch blijkt dat er ook bij reguliere pachtvereenkomsten mogelijkheden zijn voor het opnemen van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

6.2 Aanbevelingen

De eerste aanbeveling heeft betrekking op de mogelijkheden tot het opnemen in bestaande reguliere pachtvereenkomsten van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Gebleken is dat deze mogelijkheden er wel zijn. Echter is het bij bestaande reguliere pachtvereenkomsten enkel mogelijk op basis van vrijwilligheid. Het advies aan de verpachter is om op basis van gelijkwaardigheid het gesprek aan te gaan met de pachter en te kijken of er mogelijkheden zijn tot het maken van duurzaamheidsafspraken. De pachter kan worden verleid tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen als hij door de verpachter kan worden gecompenseerd door het door de verpachter aanbieden van extra grond, een lagere pachtprijs en/of het aanbieden van langdurige pachtvereenkomsten. Een suggestie is om te nemen duurzaamheidsmaatregelen op te laten nemen als 'doel' in plaats van een concrete 'maatregel'. Op deze wijze kunnen agrarische ondernemers zelf de juiste maatregelen aanwenden om het betreffende doel te behalen. Mogelijk kunnen bestaande regelingen, zoals de ANLb en de GLB, worden gecombineerd met een compensatie (zoals een korting op de pachtprijs in combinatie met een ANLb en/of GLB subsidie). Een 'stapeling' hiervan kan motiverend werken voor agrariërs. In dit rapport zijn diverse voorbeelden gegeven van mogelijke te nemen maatregelen.

De tweede aanbeveling heeft betrekking op de mogelijkheden tot het opnemen in (nieuwe) liberale pachtvereenkomsten van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Bij liberale pachtvereenkomsten zijn er meer mogelijkheden voor het opnemen van dergelijke afspraken. Er is meer vrijheid voor de verpachter om bepaalde duurzaamheidsmaatregelen op te nemen in pachtvereenkomsten. Idealiter wordt over een set van te nemen maatregelen onderhandeld tussen pachter en verpachter. Dit hoeft echter niet. In dit rapport zijn diverse voorbeelden gegeven van mogelijke te nemen maatregelen. De pachter kan ook hier worden verleid tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen als hij door de verpachter kan worden gecompenseerd door het door de verpachter aanbieden van extra grond, een lagere pachtprijs en/of het aanbieden van langdurige pachtvereenkomsten. Dit hoeft echter niet. Mogelijk kunnen bestaande regelingen, zoals de ANLb en de GLB, worden gecombineerd met een compensatie (zoals een korting op de pachtprijs in combinatie met een ANLb en/of GLB subsidie). Een 'stapeling' hiervan kan motiverend werken voor agrariërs.

Een derde aanbeveling heeft betrekking op een mogelijk vervolgproject. Het blijkt dat mogelijke afspraken tot het opnemen in (nieuwe) liberale pachtovereenkomsten, over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, vaak worden afgekeurd door de regionale Grondkamer. Verpachters leggen zich hier vervolgens neer bij deze uitspraak. De mogelijkheid tot het voorleggen van de betreffende afspraken aan de centrale grondkamer gebruiken ze niet. Het advies voor een mogelijk vervolgproject is een tussen de verpachter en pachter overeengekomen set van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, als onderdeel van een liberale pachtovereenkomst, de overeenkomst te laten toetsen door de regionale Grondkamer. Wanneer de regionale Grondkamer de overeenkomst niet goedkeurt, kan worden besloten de centrale grondkamer een uitspraak te laten doen. De uitspraak van de Centrale Grondkamer zal vervolgens ook gelden voor de regionale grondkamer. Op deze manier kan worden achterhaald welke mogelijkheden er zijn voor het in liberale pachtovereenkomsten opnemen van afspraken over het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Een suggestie is om alvorens een dergelijk project uit te laten voeren, soortgelijke casussen in andere gebieden en/of provincies in kaart te brengen om hiermee te inventariseren wat er gebeurt in andere gebieden en/of provincies en om te voorkomen dat er 'dubbel' werk wordt gedaan.

Ten aanzien van aanbeveling drie is het aanbevelenswaardig om in een vervolgproject ook natuurgronden die voor pacht worden uitgegeven, mee te nemen. Mogelijk dat deze gronden ook een bijdrage kunnen leveren aan de verduurzaming van de agrarische sector. In dit project zijn ANLb-gronden wel meegenomen, gronden waarvoor een SNL-subsidie kan worden aangevraagd, zijn niet meegenomen.

Literatuurlijst

Silvis, H., & Voskuilen, M. (2018) *Economie van de Pacht*. Wageningen: Wageningen Universiteit.

Pletije et al., (2020) *Goed verpacht, beter beheerd*. Wageningen: Wageningen Universiteit

Menu, H. (2019) *Reguliere of geliberaliseerde pachtovereenkomst? Kwestie van uitleg*. Geraadpleegd op 24-10-2022 via <https://www.linssen-advocaten.nl/wp-content/uploads/2020/03/Reguliere-of-geliberaliseerde-pachtovereenkomst.pdf>. Tilburg: Linssen Advocaten

Saltus Beheer (2017) *Het verschil tussen reguliere pacht en liberale pacht*. Geraadpleegd op 24 – 10 – 2022 via <https://www.saltusbeheer.nl/nieuws/het-verschil-tussen-reguliere-pacht-en-liberale-pacht>.

Essink, S (2020) *Steeds meer focus op duurzaamheid bij pacht*. Geraadpleegd op 24-10-2022 via <https://www.foodagribusiness.nl/steeds-meer-focus-op-duurzaamheid-bij-pacht/>.

De Roos, J. (2021) *Duurzaam bodembeheer en pacht*. Geraadpleegd op 24-10 – 2022 via [Duurzaam bodembeheer en pacht | Nysingh advocaten en notarissen](#).

LTO Nederland (2020): *Pachtvisie 2020*. Den Haag: LTO Nederland

Bionext (2021). *25% van Gelderse melkveehouders staat open voor omschakeling naar biologisch*. Geraadpleegd op 11-10-2022 via: <https://bionext.nl/nieuws/25-van-gelderse-melkveehouders-staat-open-voor-omschakeling-naar-biologisch-407/>

FPG (2021). *De kracht van pacht*. Ede: FPG

Nieuw Oogst (2022). *Bond van Landpachters: nieuw pachtstelsel is hard nodig*. Geraadpleegd op 11-10-2022 via: <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2022/09/16/bond-van-landpachters-nieuw-pachtstelsel-is-hard-nodig>.

Landgoed Vilsteren (2020). Geraadpleegd op 18 – 11 – 2022 via:

http://www.duurzamegronduitgifte.nl/wp-content/uploads/2020/10/LTR_P014_LTR-GZP-04-2020.pdf

Groen Ontwikkelfonds Brabant (2022) geraadpleegd op 25-10-2022 via [Grond - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#).

ASR realestate (2022). *Voorbeeld pachtcontract*. Geraadpleegd op 25 – 10 – 2022 via <https://asrealestate.nl/huren-en-erfpachten/landelijk-vastgoed/producten/pacht>

ASR realestate (2022). Geraadpleegd op 18-11-2022 via: <https://asrealestate.nl/huren-en-erfpachten/landelijk-vastgoed/beloning-voor-duurzaam-boeren>

Staatsbosbeheer (2022). Geraadpleegd op 18 – 11 – 2022 via: <https://www.staatsbosbeheer.nl/wat-we-doen/natuurinclusieve-landbouw-stimuleren/80-samenwerkingen>

Duurzame Gronduitgifte (2022). Geraadpleegd op 18 – 11 -2022 via <https://www.duurzamegronduitgifte.nl/projecten/eersel-lagere-pachtprijs-bij-duurzaam-beheer>

Nieuwe Oogst (2022). Geraadpleegd op 18-11-2022 via <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2022/01/10/smk-verscherpt-eisen-voor-on-the-way-to-planetproof-melk>

RVO (2022). Geraadpleegd op 18-11-2022 via <https://www.rvo.nl/onderwerpen/glb-2023/samenhang>.

Respondenten

Voor dit project zijn 5 pachters, 5 verpachters, een functionaris van de WUR, een functionaris van LNV, een bestuurder van FPG en een jurist geïnterviewd. Tevens is er door studenten van de HAS in Den Bosch een enquête uitgevoerd onder pachters. Meer informatie over de respondenten kan desgewenst opgevraagd worden bij Ronald Kramer (r.kramer@grondbezit.nl).