
PACHT

DE ROL VAN PACHT IN EEN DUURZAAM VERDIENMODEL



DUURZAME LANDBOUW MET NATUUR

DUURZAME VERDIENMODELLEN

Er speelt veel op het moment: de stikstof- klimaat- en biodiversiteitscrisis zijn enkele voorbeelden van de uitdagingen die op dit moment spelen op het platteland. De landbouwsector kan een bijdrage leveren aan de oplossing hiervan. Veel agrarische ondernemers zijn bereid om de stap richting duurzame landbouw met natuur te zetten, maar daar moet vanzelfsprekend wel iets tegenover staan. Je kunt niet groen doen als je rood staat. Er zijn dan ook veel agrariërs op zoek naar nieuwe verdienmodellen die het mogelijk maken om op een toekomstbestendige manier te blijven boeren.

In 2021 zijn we daarom vanuit het trajectplan [Duurzame Landbouw met Natuur](#) gestart met het project '[Duurzame Verdienmodellen](#)'. Met dit project willen we bestaande kennis over verdienmodellen verspreiden, agrarische ondernemers helpen om verdienmodellen op hun bedrijf te implementeren en obstakels weg te nemen. Bovendien willen we de ontwikkeling van nieuwe verdienmodellen stimuleren.

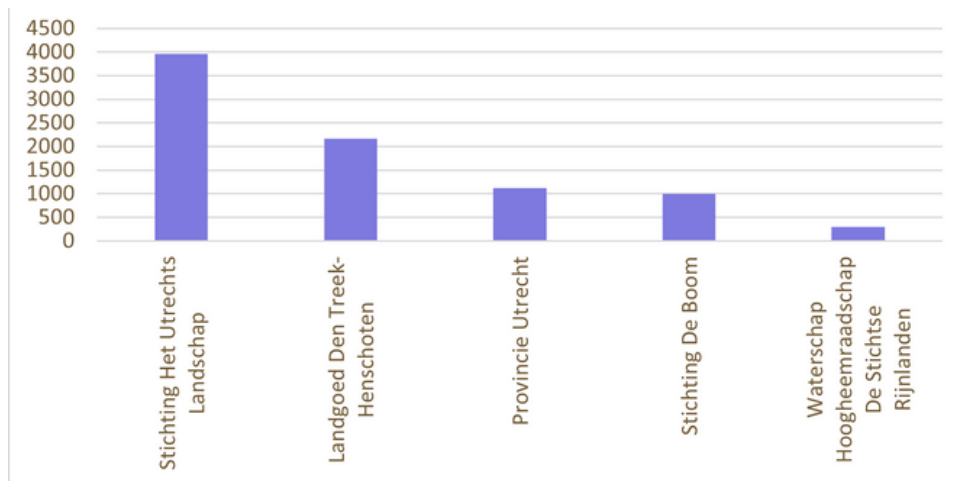
In deze factsheet worden verschillende pachtvormen toegelicht en diens mogelijkheden om verduurzaming te ondersteunen.

Andere factsheets die vanuit Duurzame Verdienmodellen zijn ontwikkeld:

- Agroforestry
 - Biodiversiteit betaald
 - Financieringsvormen
 - GLB
 - Groene Contour
 - Korte keten
 - Reststromen
 - Veen
 - Verbredingsactiviteiten
 - Water
-

PACHT VAN AGRARISCHE GRONDEN

Particuliere grondbezitters en publiekrechtelijke organisaties in Utrecht verpachten jaarlijks gezamenlijk zo'n 22.000 hectare. Dat is bijna een derde van de Utrechtse landbouwgrond. Verpachters in de provincie Utrecht zijn onder andere TBO's, zoals Utrechts Landschap, overheden, waaronder de provincie Utrecht zelf, en particuliere grondbezitters.



Aantal hectaren in eigendom van enkele grondbezitters in de provincie Utrecht. Bron: [Volkskrant](#)

Pacht, of beter gezegd grond, heeft een sleutelpositie in de verduurzaming van de landbouw. Afspraken over pachtduur, pacht prijs of grond kan een mogelijkheid zijn om pachters te compenseren voor duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast kan pacht een belangrijke rol spelen in het vergroten van bedrijfsareaal. Maar dit is makkelijker gezegd dan gedaan, want welke voorwaarden en maatregelen bouw je in voor pachter en verpachter en wat is hiervan de juridisch haalbaar?

Vanuit het project Duurzame Verdienmodellen heeft Utrechts Particulier Grondbezit (UPG) gekeken naar de mogelijkheden om de verduurzaming van de agrarische sector te stimuleren door middel van andere pachtvormen. Dit rapport is [hier](#) te vinden. Deze factsheet bevat de belangrijkste bevindingen van dit rapport.

In deze factsheet bespreken we:

- Het belang en de belemmeringen van pacht
- De voor- en nadelen van verschillende soorten pacht
- Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen
- Compensatiemogelijkheden voor de pachter
- Hoe kan ik aan de slag?

HET BELANG EN DE BELEMMERING VAN PACTH

De huidige pachtvormen en wetgeving kent een aantal knelpunten, maar dient ook verschillende belangen.

Bedrijfsbelang

Voor bedrijfsontwikkeling is steeds meer kapitaal nodig. De kapitaalbehoefte van een gemiddeld grondgebonden melkveehouderij of akkerbouwbedrijf ligt rond de 5 miljoen euro. Grond vormt daarbij het grootste deel van het bedrijfsvermogen. Grond kopen betekent een groter kapitaalbeslag op het ondernemersvermogen dan pacht. Pacht is daarvoor interessant voor ondernemers die een groter grondoppervlakte tot hun beschikking willen hebben.

Een goed pachtstelsel bevordert de mobiliteit en goede doorstroming van een nieuwe generatie boeren. Daarmee wordt gewerkt aan de vitalisering van het platteland. Pacht zorgt voor minder kapitaalbeslag en dus meer ruimte om te investeren in het boerenbedrijf. Voor jonge boeren is pacht onmisbaar na overname. Het maakt het mogelijk om het bedrijf te ontwikkelen naar de wensen van de ondernemer.

Maatschappelijke belang

Ambities op het gebied van duurzaamheid (meer eiwit van eigen land, meer weidegang), multifunctionaliteit (zorg, recreatie, educatie), energievoorziening en klimaatadaptatie (meer landschapselementen, kruidenrijk grasland) zijn groot. Tegelijkertijd worden beperkingen opgelegd door het milieu- en natuurbeleid, ruimtebeslag voor andere functies dan de landbouw en maatschappelijke eisen. Dit vraagt flexibiliteit en aanpassingsvermogen van boeren en grondeigenaren om hierop in te spelen.

Pacht biedt mogelijkheden om de transitie door te zetten door goede afspraken over voorwaarden aan het grondgebruik te maken en vast te leggen. Gedacht kan worden aan samenwerking ter bevordering van bodemvruchtbaarheid, grondgebondenheid, kringlooplandbouw, beperking van middelengebruik, stimulering van landschapsbeheer en behoud van biodiversiteit. Dit vereist flexibiliteit en maatwerk in pachtcontracten om zowel op korte als lange termijn de transitie samen vorm te kunnen geven.

In de praktijk worden er echter nog enkele knelpunten ondervonden met de huidige pachtvormen en wetgeving. Enkele knelpunten zijn:

Knelpunten door marktwerking

Het aantal aanbieders van pachtgrond is van oudsher veel kleiner dan het aantal vragers (agrariërs). Een verpachter kan vaak uit meerdere pachters kiezen, terwijl er voor een pachter maar een beperkt aantal percelen in de markt is. Een maximale pacht prijs is vaak een gevolg. De ongelijke machtsverhouding tussen pachter en verpachter is een knelpunt.

Een ander knelpunt is het gebrek aan informatie, zowel over de grond als de markt zelf. Er bestaan grote verschillen in de kwaliteit van de grond, zoals in bodemvruchtbaarheid, ontwatering, grondsoort en verkaveling. Het gebrek aan informatie hierover vormt een knelpunt. Daarnaast is de beperkte transparantie van de pachtmarkt zelf een knelpunt: aanbieders en vragers beschikken doorgaans over onvoldoende informatie over het aanbod, prijzen en voorwaarden.

Daarnaast vormt de pachttermijn ook vaak een knelpunt. De verpachter kiest vaak voor kort verpachten doordat hiervoor een hogere prijs wordt geboden. Een korte pacht geeft echter onzekerheid aan zowel de verpachter (risico van discontinuïteit) als de pachter (onzekerheid over verlening kan leiden tot achterblijven van investeringen in de bodem).

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.

Bron: [Natuurmonumenten](#)



DE VERSCHILLENDE SOORTEN PACTH

Er zijn verschillende vormen van pacht, elk met eigen regels en voorwaarden.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is de klassieke pachtvorm. Reguliere pacht kan worden opgedeeld in 'regulier los land' en 'regulier hoeves'. Reguliere pachtovereenkomsten worden getoetst door de [Grondkamer](#). De Grondkamer kan de overeenkomst afkeuren, bijvoorbeeld wanneer zij de gestelde verplichtingen buitensporig vinden. Dit maakt verduurzaming moeilijker.

De wettelijke looptijd bij reguliere pacht bedraagt 6 jaar voor los land en 12 jaar voor hoevepacht (pacht van grond én gebouw). Een pachtduur van minder dan 6 jaar is ook mogelijk, maar hier is toestemming van de grondkamer voor nodig. Reguliere pachtovereenkomsten worden automatisch verlengd met 6 jaar (continuatierecht). Reguliere pacht kan dan ook meerdere generaties voortduren, omdat de pachter familieleden of medepachters voor hem in de plaats kan stellen.

Het ministerie stelt jaarlijks een [regionorm](#) vast. De regionorm + 10% is het maximale bedrag per hectare waarvoor een overeenkomst aangegaan mag worden. De regionorm ligt een stuk lager dan de pachtprizen bij geliberaliseerde pacht. Reguliere pacht is voor een verpachter vanwege de maximum pachtprijs, contractduur en het gebrek aan flexibiliteit geen aantrekkelijke optie. Reguliere pacht neemt dan ook gestaag af. Voor de pachter biedt reguliere pacht echter wel de meeste zekerheid.



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 pachtprijs vrij. Bij een pachtduur langer dan zes jaar zijn de pachtnormen wel van toepassing (dezelfde normen als bij reguliere 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. Liberale pachtovereenkomsten worden ook getoetst door de Grondkamer. Er wordt niet getoetst op prijs.

Erfpacht

Het erfpacht valt niet onder de pachtwet, en kent daardoor veel contractvrijheid. Voor landbouwgrond geldt een pachtperiode van minimaal 26 jaar. De gebruikersvergoeding is volledig vrij overeen te komen. Een relatief beperkte oppervlakte landbouwgrond in Nederland is via erfpacht in gebruik (circa 5%).

Reguliere pacht	Liberale pacht
Meeste zekerheid voor de pachter	Vrije pachtvorm
Pachtperiode van minimaal 6 jaar	Pachtperiode zelf te bepalen
Pachtprijs is gebonden aan de maximum pachtprijs die volgens de regionormen is vastgesteld	Pachtprijs vrij overeen te komen bij een pachtperiode van 6 jaar of korter
Pachtperiode eindigt niet bij overlijden of als de pachter 65 wordt	Pachtperiode eindigt niet bij overlijden
Pachtperiode wordt verlengd met 6 jaar, tenzij de verpachter de pacht volgens de regels heeft opgezegd	Pachtperiode wordt niet automatisch verlengd
Voorkeursrecht van koop voor pachter	Risicominimalisatie en rendement maximalisatie

De voor- en nadelen van reguliere en liberale pacht

VOORBEELDEN VAN DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

Om de landbouwtransitie vorm te geven kan duurzaamheid in pachtcontracten worden opgenomen. 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.

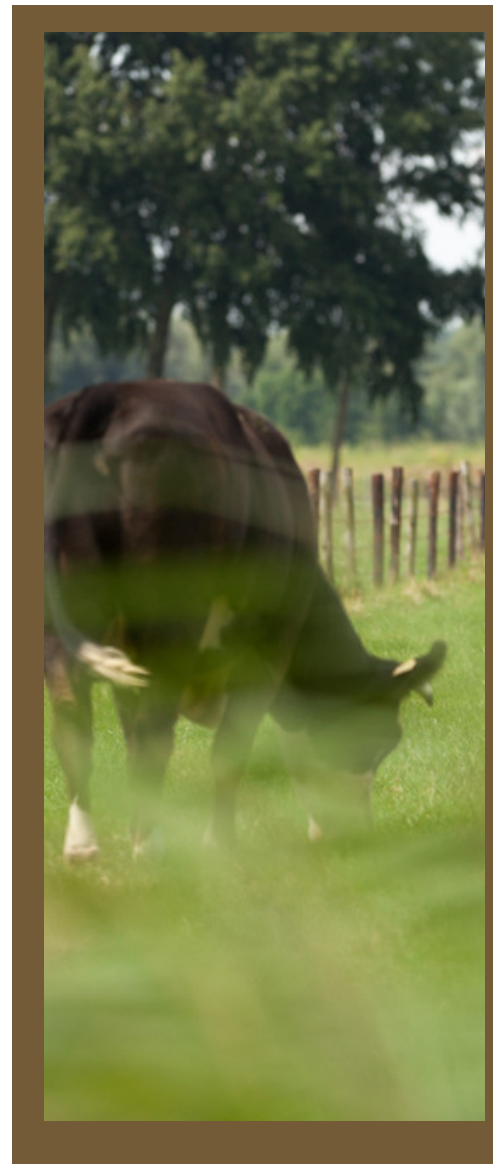
Er is een enorme verscheidenheid aan verplichtingen en beperkingen die in het kader van duurzaamheid bevorderen mogelijk zijn. De mogelijkheden aan verplichtingen en beperkingen voor een pachter zijn grofweg in te delen in vier categorieën: 1) datadeling, 2) certificering 3) deelnemen aan ANLb en ecoregelingen en 4) het nemen van maatregelen. Deze vier categorieën worden hieronder toegelicht.

1. Verplichte 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 [a.s.r.](#) werkt hiermee in hun pachtcontracten door middel van de Open Bodemindex. Pachters van a.s.r. zijn verplicht om data over hun bedrijf en bedrijfsvoering te delen. Aan de hand hiervan worden mogelijke duurzaamheidsmaatregelen voorgesteld. Ook de [KringloopWijzer](#) geeft melkveehouders inzicht in relevante duurzaamheidsmaatregelen. Datadeling zelf heeft weinig impact op de duurzaamheid: pas bij het verplichten van het schrijven van een bedrijfsplan of het uitvoeren van maatregelen heeft dit effect. De datadeling helpt verbetermogelijkheden van een bedrijf inzichtelijk te maken.

2. Verplichte certificering

Er kan ook gekozen worden voor een verplichting van een certificaat, zoals Planet Proof of biologische certificering, waarmee een [hogere productprijs](#) als compensatie kan dienen. De meerwaarde die verpachters voor hun product kunnen krijgen met zo'n certificering ligt vaak buiten de verantwoordelijkheid van de verpachter. Certificering kan de kans op het verkrijgen van pachtgronden voor de pachter vergroten.



3. **Deelname 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. Voor beide regelingen moet voldoen worden aan de randvoorwaarden van het GLB, maar voor de eco-regeling moeten eco-activiteiten uitgevoerd worden en het ANLb geeft vergoeding voor beheeractiviteiten. Als verpachter kun je een pachter vragen deel te nemen aan het ANLb en/of de eco-regeling. De vergoeding komt dan in eerste instantie vanuit het GLB. Echter kan de verpachter, net als a.s.r., overwegen een extra beloning te bieden om de pachter te stimuleren deel te nemen.

4. **Verplichting maatregelen**

Naast bovenstaande mogelijkheden kan een pachter ook aanvullende verlichte maatregelen in het pachtcontract opnemen. Hieronder noemen we een aantal 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.

- Toepassing van organische of ruige mest
- Verlaging van de bandenspanning (onder 1 bar) en wiellast (onder 3 ton) van landbouwmachines (verminderde bodemverdichting)
- Het voorschrijven van rustgewassen
- Het toepassen van biologische of mechanische onkruidbestrijding
- Actief biologisch randenbeheer
- Van binnen naar buiten maaien (wildvriendelijk maaien)

Maatregelen die een grotere consequentie hebben voor de bedrijfsvoering van de pachter zijn:

- Het verplichten van weidegang
 - Geen kunstmest gebruiken
-

COMPENSATIEMOGELIJKHEDEN VOOR DE PACHTER

Aanvullende voorwaarden en waarderingen in pachtovereenkomsten zouden in theorie bij kunnen dragen aan de landbouwtransitie. Dit kan echter alleen als de pachter hier ook voor gecompenseerd wordt, aangezien deze aanvullende voorwaarden vaak een verminderde productie en/of opbrengst geven. De mogelijkheden om een pachter te compenseren zijn op te delen in drie categorieën:

- de pachtprijs;
- de pachtduur;
- de pachtgrond.

Pachtprijs

De meeste voorbeelden van compensatie voor bepaalde maatregelen gaan over het bieden van een gereduceerde pachtprijs wanneer de pachter duurzaamheidsmaatregelen uitvoert. De casussen van [Landgoed Vilsteren, a.s.r. real estate](#) en [Brabant Water](#) zijn daar voorbeelden van. Bij omschakeling naar biologisch of bij een tijdelijke periode van verminderde opbrengst door maatregelen kan ook gekeken worden naar een tijdelijke verlaging van de pachtprijs om dit op te vangen.

Voorbeelden:

- ASR beheert in totaal 43.000 hectare agrarische grond. Zij bieden milieuvriendelijke boeren een korting van 5-10% (eerste drie jaar 10%, vanaf vierde jaar 5% korting) op de canon. Daarnaast bieden ze een lange pachtperiode van gemiddeld 23 jaar. In samenspraak met de agrarische sector heeft ASR een aantal duurzaamheidseisen opgesteld. Die zijn opgedeeld in drie thema's: bodem, biodiversiteit en bedrijf. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande certificering.
 - Drinkwaterbedrijf Brabant Water biedt korting op de pachtprijs wanneer de pachter maatregelen neemt voor een duurzamer grondbeheer. Een duurzamere gronduitgifte leidt tot een betere kwaliteit van het grondwater en daarmee schoner drinkwater. Naast het (verplichte) verbod op chemische bestrijdingsmiddelen en kunstmest, zijn aan de pachters ook aanvullende maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen variëren in de impact die ze hebben op de bedrijfsvoering en de bijdrage die ze leveren aan het milieu. Hoe meer maatregelen de pachter treft en hoe zwaarder die maatregelen zijn, hoe lager de pachtprijs wordt.
-

Pachtduur

Een andere compensatiemogelijkheid die een verpachter kan bieden bij een duurzamer beheer is een langere pachtperiode. Dit kan vastgelegd worden in een pachtcontract of door af te spreken dat het contract verlengd wordt bij goed beheer. Voor investeringen en het aanvragen van leningen is het voordelig om een langere pachtperiode te hebben. Bij een regulier contract gaat dit niet op: deze wordt automatisch verlengd na zes jaar waardoor een langere pachtduur geen verbetering is voor de boer.

Voorbeeld:

- [Landgoed Vilsteren](#) heeft een overeenkomst met geliberaliseerde pacht voor langer dan 6 jaar ontwikkeld op basis van de modellen van de Grondkamer en met pacht prijzen iets onder de regionorm. Het contract bevat een lijst met 14 maatregelen ter verduurzaming, zoals weidegang, zonnepanelen en cursussen duurzaam bodembeheer. Elke uitgevoerde maatregel levert 1 of 2 punten op. Zodra de pachter de helft van het maximaal aantal punten behaalt, verdubbelt de looptijd van het contract. Alle 14 maatregelen uitvoeren, hoeft dus niet. De maatregelen zelf zijn niet uitzonderlijk. Ze komen voort uit de kringlooplandbouw en uit Planet Proof van FrieslandCampina.

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.

Verplichte voorwaarden

Het is ook mogelijk dat een verpachter voorwaarden stelt waar als randvoorwaarde aan voldaan moet worden om überhaupt aanspraak te maken op een pachtcontract.

Voorbeeld:

- Vanaf 1 januari 2022 is het voor de pachters van natuurgraslanden bij Staatsbosbeheer verplicht om de basiscursus 'Inleiding Beheer Natuurgraslanden' te volgen.

HOE KAN IK AAN DE SLAG?

Benieuwd naar de mogelijkheden voor jouw bedrijf om duurzaamheidsmogelijkheden op te nemen in het pachtcontract tegen een compensatie? Hieronder noemen we een aantal stappen die je nu kunt zetten.

- Krijg inzicht in jouw bedrijf en de mogelijkheden die bij jou en je bedrijf passen. Dit kan bijvoorbeeld via het project [Duurzame Bedrijfsplannen](#) of de [plattelandscoaches](#).
- Betrek je verpachter bij ontwikkelingen en knelpunten op het bedrijf. Een goede pachtrelatie biedt beide partijen mogelijkheden om elkaar te ondersteunen.
- Monitor de effecten van de genomen maatregelen. Met deze gegevens kun je in een gesprek met je verpachter aantonen welke maatregelen je neemt en wat voor positief effect het op de gronden heeft. Bij een gesprek over pachtprijs, pachtduur en de mogelijkheid voor meer gronden kun je deze gegevens als onderbouwing gebruiken. Het monitoren van de biodiversiteit op het bedrijf kan bijvoorbeeld via het project [Monitoring](#) of via de soortenorganisaties.



PACHT

VERDIENMODELLEN DUURZAME LANDBOUW MET NATUUR

Duurzame Landbouw met Natuur

Deze factsheet is onderdeel van het trajectplan Duurzame Landbouw met Natuur. In het trajectplan Duurzame Landbouw met Natuur gaan we op zoek naar slimme maatregelen op het boerenbedrijf voor een sterkere verbinding tussen landbouw en natuur. Maatregelen die biodiversiteit versterken en tegelijkertijd een rol spelen in het verbeteren van de bedrijfsvoering. Door het ontwikkelen van slimme combinaties tussen landbouw en natuur nemen natuurwaarden toe en krijgt de landbouw een sterker toekomstperspectief. Voor landbouw die de natuur spaart, die zorgt voor natuur maar ook slim gebruik maakt van natuur.

Duurzame Landbouw met Natuur is een samenwerking tussen LTO-Noord, Natuurmonumenten, de agrarische collectieven, Landschap Erfgoed Utrecht (LEU), Staatsbosbeheer, Utrechts Particulier Grondbezit (UPG), Utrechts Landschap en de Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU). Het is een gezamenlijk zoekproces: van het samenstellen van passende maatregelen op het boerenerf tot een pilot in de groene contour.

Voor meer informatie over het trajectplan kun je contact opnemen met Edwin Blankevoort: eblankenvoort@ltonoord.nl.

Het trajectplan Duurzame Landbouw met Natuur wordt mede mogelijk gemaakt door subsidie in het kader van het plattelandsontwikkelingsprogramma (POP3) en de provincie Utrecht.



PROVINCIE ■■ UTRECHT
