

# Pacht, Landbouw en Natuur

## Whitepaper

(februari 2023)



Op 10 januari jl. zijn de nieuw aangetreden ministers en staatssecretarissen met een introductiedossier wegwijs gemaakt bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Op pagina 63 van dit dossier wordt het onderwerp ‘pacht’ behandeld, inclusief diverse gevoeligheden, risico’s en politiek-maatschappelijke dimensies. Het is voor ons als Rentmeesters NVR fijn om te vernemen dat er (landelijke) aandacht is voor dit dossier. Naast het afnemend areaal landbouwgrond, neemt ook het aandeel pacht ervan af. Niet alleen absoluut, ook relatief daalt het pachtareaal. Uit CBS-cijfers blijkt dat het pachtareaal nog slechts circa 25% van het totale areaal landbouwgrond betreft. Deze teruggang in het pachtareaal zou de Nederlandse overheid zorgen moeten baren. Temeer omdat pacht een goed instrument is (ook voor partijen buiten de landbouw, zoals institutionele beleggers) om grondgebruik te faciliteren en te financieren. Daarnaast biedt pacht volop mogelijkheden om de landbouwsector verder te vergroenen (Green Deal – Farm to Fork). Het gaat hierbij niet alleen om het opnemen van specifieke ‘groene’ bepalingen in pachtovereenkomsten. Door een werkbaar pachtsysteem te creëren, helpt de overheid de landbouw verder te verduurzamen om zo de harmonie tussen de landbouw en de natuur te herstellen.

# Hoe maken we dat mogelijk?

Aan de hand van zeven casussen schetsen we een beeld van de praktijk in de pachtwereld. Casussen waar rentmeesters dagelijks tegenaan lopen en die een impact hebben op de betrokken stakeholders. Ook geven wij als rentmeesters een voorzet om met een (kleine) aanpassing van geliberaliseerde pacht voor zes jaar of langer kansen te creëren voor natuur en landbouw (zie kader). Dit roept bij ons rentmeesters de vraag op of volledige hervorming van het systeem, zoals voorgesteld door het vorige kabinet (zie [Kamerbrief Schouten d.d. 22 maart 2019](#)), wel de oplossing is.

## Groene pacht

De landbouw is de grootste grondgebruiker van Nederland. De landbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de biodiversiteit. De uitdaging in het kort: agrariërs stimuleren om de natuur te integreren in hun bedrijfsvoering (natuurinclusief werken). Een oplossing: geliberaliseerde pachtcontracten voor zes jaar of langer dezelfde mogelijkheden geven als pacht van zes jaar of korter, mits er groene/landschapsbepalingen in de overeenkomst worden opgenomen. Het grote voordeel is dat de betreffende agrariër – voor een lange periode – zonder zelf te veel risico te lopen de natuur kan integreren in de bedrijfsvoering.

### Casus 1: Intentie van partijen

Het pachtlandschap wordt voornamelijk ingevuld door twee vormen van pacht, te weten regulier en geliberaliseerd. Beide vormen zijn bedoeld om land beschikbaar te maken voor de landbouw zonder dat een boer (alle) grond hoeft te kopen. In de benutting en uitvoering van de pachtvormen verschillen de beide vormen enorm. Vrij vertaald geeft de reguliere pachtvorm een aantal buitengewone voordelen aan de pachter en de geliberaliseerde vorm een aantal buitengewone voordelen aan de verpachter. Nieuwe reguliere pachtovereenkomsten worden er bijna niet meer gesloten. Daarvoor in de plaats komen kortlopende overeenkomsten. In discussies tussen pachter en verpachter worden vaak de extreme mogelijkheden binnen de systematiek benoemd om ieders standpunt voor het voetlicht te brengen. In de praktijk zien wij rentmeesters dat partijen elkaar juist vaak tegemoet komen. Denk aan langjarige relaties op geliberaliseerde basis tegen schappelijke vergoedingen. Of reguliere pachters die voor eigen rekening verbeteringen aan het perceel aanbrengen en een meer marktconforme prijs betalen als de omstandigheden dat toelaten. Rentmeesters hebben en vervullen de taak om partijen tot elkaar te brengen, maar zijn beperkt in de mogelijkheden die het pachtrecht biedt.

### Casus 2: Pachtinschrijvingen

Pachtinschrijvingen zijn de laatste jaren een opkomend fenomeen. Gemotiveerd door de gedachte dat iedereen een gelijke/eerlijke kans moet krijgen, worden gronden per opbod verpacht. Bij deze inschrijvingen worden wel kaders gesteld ten aanzien van grond en bodemgebruik, maar er wordt vooral op de prijs geselecteerd. Daardoor delft de kwaliteit van de bodem vaak het onderspit.

Met het Didam-arrest in het achterhoofd wordt openbaar aanbesteden mogelijk gemeengoed. Teneinde excessen op het gebied van prijs (en de daarbij behorende negatieve effecten op bodem en milieu) te voorkomen, zouden bij inschrijvingen bepaalde criteria kunnen worden gehanteerd. Door bijvoorbeeld op voorhand een vaste prijs per hectare te bepalen kunnen de beoogde pachters slechts concurreren op ecologische bepalingen. Op deze manier kan de overheid – vrij eenvoudig – veel duurzaamheidswinst behalen en blijft het voor pachters mogelijk om een boterham te verdienen.

### Casus 3: Opstallen in gebruik geven

Het is niet mogelijk om kasruimte en/of overige opstallen (kort) in gebruik te geven aan een derde tegen betaling. Dat kan alleen via een grondkamerprocedure wanneer sprake is van een 'bijzondere omstandigheid' (denk aan herontwikkeling). Als deze 'bijzondere omstandigheid' zich onverhoopt niet voordoet loopt de eigenaar c.q. verpachter de kans om ongewenst in een langjarige, reguliere pachtsituatie te raken, waardoor de vermogenswaarde van de verpachte onroerende zaak aanzienlijk daalt. Is er geen 'bijzondere omstandigheid' aan de orde, dan is het zelfs onmogelijk om kasruimte en/of overige opstallen (kort) in gebruik te geven aan een derde tegen betaling. Door het gebrek aan legale mogelijkheden worden er veel ontduikingsconstructies (huurovereenkomsten) bedacht. Wanneer er vervolgens een verschil van inzicht tussen 'huurder' en 'verhuurder' ontstaat, stuurt de huurder de huurovereenkomst vaak naar de grondkamer. Vervolgens gaan partijen door het leven als 'pachter' en 'verpachter' en eindigen ze regelmatig in de pachtkamer (rechtbank) met alle gevolgen van dien.

## Casus 4: Groene pacht als groene belegging

De lage rendementen in de landbouw drukken de prijzen voor reguliere pacht. Hierdoor worden verpachters geconfronteerd met een 'fiscale afrekening'. Het fictieve rendement in box 3 is door het pachtnormenbesluit namelijk onhaalbaar en dat maakt dat grond verpachten, redenerend vanuit direct rendement, verpachters al vele jaren geld kost. Investerings in grond worden zo oninteressant.

Om pachtnormen en -vormen te 'vergroenen' zien wij kansen in het kwalificeren van 'groen verpachte landbouwgrond' als 'groene belegging'. De heffingsvrije grondslag voor deze vorm van beleggen creëert een prikkel om te investeren in 'groene pacht'.

## Casus 5: Particulier geld vloeit weg door pachtnormen

Uit de praktijk: een particulier heeft al bijna tweehonderd jaar grond in de familie en verpacht circa 20 hectare grasland. De grond wordt regulier verpacht tegen een pacht prijs van ongeveer € 300,- per hectare. Daarbovenop ontvangt de verpachter nog 50% van de waterschapslasten. Tegelijkertijd berekent de fiscus een fictief rendement van circa € 400,- per hectare. Ter vergelijking: de grondprijzen liggen rond € 50.000,- tot € 55.000,- per hectare. In de omgeving levert geliberaliseerde pacht tegen € 1.200,- per hectare op.

Reden voor de nieuwe generatie verpachters om de verliesgevende grond van de hand te doen. Het is toch wel bijzonder dat het belastbaar vermogen wordt bepaald aan de hand van de 'markt' (hogere grondprijzen), en de pachtnormen gebaseerd worden op bedrijfsresultaten van boeren (dalende inkomsten) terwijl de prijs van landbouwgrond al lang niet meer ontstaat door uitsluitend het opbrengend vermogen van de grond. Op deze manier vloeit particulier vermogen uit de landbouw weg en worden agrariërs alleen maar meer afhankelijk van bancaire financiering. Dit maakt verduurzaming van de landbouw niet eenvoudiger.

## Casus 6: Erfrecht

Door erfrechtelijke bepalingen in de wetgeving is de kring van opvolgers bij overlijden veel groter dan bij leven. Dit zijn wonderlijke bepalingen die voor correctie in aanmerking komen. Een pachter kan bij leven via zijn testament zijn overbuurmeisje benoemen tot erfgenaam en haar zijn pachtrecht nalaten. Bij leven is de kring van opvolgers beperkt tot de directe familie en komt datzelfde overbuurmeisje niet in beeld voor de opvolging.

## Casus 7: Gewasbescherming

Actueel is de discussie omtrent gewasbeschermingsmiddelen. Gevoed door berichtgeving ter zake 'gele akkers' is [Wageningen Research](#) verzocht om onderzoek te verrichten naar onder meer de concentratie van gewasbeschermingsmiddelen in mest (Commissiedebat LNV 8 juni 2022). Door middel van het creëren van 'groene pachtmogelijkheden' als omschreven in casus 4, kan het instrument pacht een positieve bijdrage leveren in deze kwestie. Immers: het laagdrempelig faciliteren van mogelijkheden om gronden 'groen' te benutten maakt dat ondernemers en verpachters meer genegen zijn gebruik te maken van deze mogelijkheid tot vergroening (lagere pacht prijzen i.v.m. lagere opbrengsten, maar meer 'groene' teelten). Hetgeen vervolgens zal leiden tot een meer beperkt gebruik van dergelijke gewasbeschermingsmiddelen.

## Rol van de rentmeester in het pacht dossier

"Rentmeesters zijn managers van de leefomgeving, met oog voor alle betrokkenen, in de stad en in het landelijk gebied." Zo staat vermeld op de [website van de NVR](#). Deze rol vervult een rentmeester eveneens in het complexe dossier van pacht. Wij zijn bekend met de materie, stakeholders en belangen in het landelijk gebied, zodat we als spin in het web kunnen fungeren.

Graag treden we als Rentmeesters NVR nader met u in overleg om de problematiek en zo mogelijk ook de mogelijkheden te bespreken.

