

Groene pacht combineert landbouw en natuur

Het buitengebied en in het bijzonder de landbouw staan voor een transitie met een grote impact. Dat gaat gepaard met grote financiële consequenties. Langdurige pacht biedt mogelijkheden om de transitie soepeler te laten verlopen. Maar reguliere pacht is niet interessant voor grondeigenaren. Een werkgroep van de rentmeesterorganisatie NVR bedacht daarom een alternatief: groene pacht.

Ing. Peter van Houweling, redacteur
De Landeigenaar

Reguliere pacht zou voor agrariërs een goed hulpmiddel kunnen zijn om het bedrijf te verduurzamen. De pachter heeft dan zekerheid voor de lange termijn en de pachtprijs is relatief laag. Maar voor verpachters is reguliere pacht veel minder interessant. Want de pachter heeft een zeer sterke bescherming en de gereguleerde pacht-prijzen zijn verliesgevend. Het fictieve rendement in box 3 is hoger dan de pachtprijs conform het pachtnormenbesluit.

Dat is voor de nieuwe generatie verpachters vaak een reden om de verliesgevendende grond van de hand te doen, als de kans zich daartoe voordoet. Zo worden agrariërs steeds afhankelijker van openbare inschrijvingen voor pachtcontracten met een korte termijn. Dit maakt verduurzaming niet eenvoudiger. Simon Kapteijn die samen met andere NVR-rentmeesters het concept groene pacht ontwikkelde, ziet dat geliberaliseerde pacht veel interessanter is voor grondeigenaren. De duur van de pachtovereenkomst bepalen pachter en verpachter zelf. Bij pacht van zes jaar of korter bepalen beide partijen ook zelf de pachtprijs en de voorwaarden.

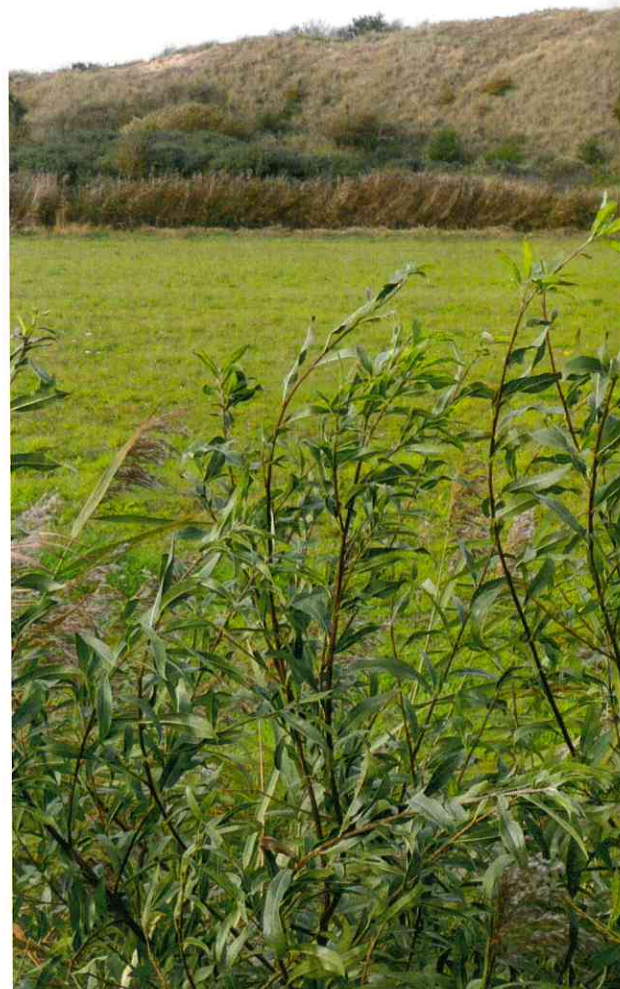
Geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar is wel meer aan regels gebonden. De grondkamer toetst zowel de voorwaarden als de pachtprijs. Verpachters prefereren daarom geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter. Maar een pachter heeft voor een langere periode zekerheid nodig om te investeren in duurzaamheid.

Nieuw concept: groene pacht

Daarom ontwikkelde een NVR-werkgroep het concept groene pacht. Deze vorm is net zo vrij als geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter, maar er gelden wél afspraken over vergroening van het verpachte. De werkgroep oppert dat deze pachtvorm erkenning moet krijgen als groene belegging, met de daarbij behorende fiscale heffingsvrije grondslag. Dan is het voor verpachters én voor pachters eerder interessant. NVR is in gesprek met FPG om het concept mee te nemen in de Haagse discussies die het voert.

Het grote voordeel van groene pacht is dat de pachter verzekerd is dat hij de grond voor een lange periode kan gebruiken. Dat biedt mogelijkheden om te investeren in vergroening en om zijn bedrijf daarop in te richten.

Kapteijn noemt het 'het meest eerlijk' als de pachter bij groene pacht gehouden is aan meetbare ecologische doelen voor de gronden en dat de pachter daarvoor de Subsidie Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap (SKNL) ontvangt. De SKNL subsidie geldt voor investeringen in natuur en voor functieverandering.



Het niet halen van de doelen, kan een reden zijn om het pachtcontract te ontbinden. Daar staat tegenover dat er voor een extra prestatie, extra subsidie beschikbaar komt. Kapteijn: "Dat is voor de pachter een prikkel om extra goed te zorgen voor het gepachte."

Worsteling door Didam-arrest

Groene pacht biedt vooral kansen voor overheden die na het zogeheten Didam-arrest worstelen met het verpachten of verkopen van gronden, geeft Kapteijn aan. Omdat elke potentiële pachter of koper een gelijke kans moet krijgen, kiezen overheden steeds vaker voor openbare inschrijvingen. Vaak gelden daarbij wel kaders voor het gebruik van de gronden, maar wordt er vooral geselecteerd op de prijs. Dit samen met de korte termijn van zes jaar, maakt dat de kwaliteit van de bodem en de biodiversiteit vaak het onderspit delven. Dit kan verbeteren als bij inschrijvingen criteria gelden voor het gebruik van de gronden. Kapteijn noemt als optie dat de betreffende overheid vooraf een vaste prijs per hectare bepaalt, waardoor potentiële pachters alleen kunnen concurreren op ecologische bepalingen. Op deze manier kan de overheid veel duurzaamheidswinst behalen, geeft hij aan. De rentmeester ziet ook in zijn eigen praktijk dat gemeenten vóór het Didam-arrest gronden die ze

*NVR-rentmeester
Simon Kapteijn:
"Gronden rouleren na
het Didam-arrest nu
als een soort kwartetspel tussen boeren." Foto: Peter van Houweling*

voor zes jaar of korter verpachten, automatisch aan dezelfde pachter verpachten. "Die gronden moeten nu allemaal openbaar aanbesteed worden en rouleren nu als een soort kwartetspel tussen boeren. Dat is jammer en niet in de geest van de pachtwet", vindt hij. "Deze wet is immers opgesteld om pachters te beschermen tegen het verpachten van de gronden aan de hoogste bieder en om duurzaam en langdurig grondgebruik te stimuleren." Kapteijn constateert dat ook terreinbeherende organisaties ermee in de maag zitten dat een openbare aanbesteding nu verplicht is. Ook hiervoor biedt groene pacht een oplossing.

Koppeling aan EU-beleid

Hij ziet een kans voor koppeling van groene pacht aan het nieuwe EU-landbouwbeleid dat vanaf 2023 geldt. Boeren die daarin voldoen aan de voorwaarden van de ecoregeling komen in aanmerking voor een extra betaling bovenop de basispremie. De voorwaarden hebben betrekking op biodiversiteit, bodem en lucht, klimaat, landschap en water. Aan hoe meer voorwaarden ze voldoen, hoe hoger de extra betaling. Er zijn drie categorieën: brons, zilver en goud.

Een verpachter kan de pachter stimuleren om te voldoen aan de criteria voor goud, geeft Kapteijn aan. Als de pachter voldoende punten haalt, komt diens hele bedrijf in aanmerking voor de extra betaling. "Daarmee wordt het voor boeren aantrekkelijk om dit soort percelen te pachten", zegt de rentmeester. Hij voorspelt dat daardoor de vraag naar dergelijke percelen zal stijgen en daarmee de pacht prijs. Ook voor verpachters is dat dus aantrekkelijk. "Zo stimuleer je als overheid en als verpachter duurzame landbouw." Kapteijn merkt dat boeren die voorsorteren op het nieuwe EU-landbouwbeleid nu al op zoek zijn naar percelen met natuurwaarden om goud te kunnen scoren.

De NVR-werkgroep wil met het whitepaper de discussie stimuleren. Kapteijn: "We nodigen iedereen uit om hierover mee te denken."



**"Als groene pacht
erkenning krijgt als
groene belegging, is het
voor verpachters én voor
pachters interessant"**

