

Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur  
Ter attentie van mevrouw M. Heerema  
Postbus 20401  
2500 EK DEN HAAG

Ede, 9 juni 2025

Betreft: NVR Notitie herziening pachtwetgeving 2025

Geachte mevrouw Heerema, beste Marlies,

Op 20 december 2024 stuurde de Staatssecretaris van LNV een brief aan de Tweede Kamer om deze te informeren over zijn voornemens ten aanzien van de herziening van de pachtregelgeving. In deze brief wordt een aantal mogelijke aanpassingen van de pachtregelgeving behandeld, voorgesteld door de veldpartijen. De brief wordt afgesloten met het voornemen om de mogelijke aanpassingen met deskundigen en belanghebbenden vanuit diverse disciplines verder uit te werken. Sindsdien hebben wij elkaar meerdere malen gesproken over het belang van een toekomstbestendig en praktisch werkbaar pachtstelsel.

De Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) bundelt als vakvereniging de beroepsgroep van (beëdigde) rentmeesters. Rentmeesters zijn de professionals in grondzaken die al eeuwenlang werkzaam zijn in de pachtpraktijk. Zij vertegenwoordigen daarbij zowel pachters als verpachters, overheden en TBO's, landgoedeigenaren en agrarische ondernemers. De leden van de NVR adviseren en ondersteunen de verschillende belanghebbenden van pachtovereenkomsten. Kortom: rentmeesters zijn de praktijkdeskundigen die de taal spreken aan alle kanten van de tafel en die de partijen tot overeenstemming brengen.

De werkgroep Pacht van de NVR heeft al eerder input geleverd voor u en uw collega's bij LNV. Intussen heeft de werkgroep vanzelfsprekend ook kennisgenomen van de initiatiefnota van de leden Bromet en Van Campen 'De wijsheid in pacht' van 30 januari 2025, de kabinetsreactie hierop van 9 mei 2025 en het Kamerdebat hierover van 2 juni 2025.

Met voorliggende notitie wil de NVR een bijdrage leveren aan de inspanningen van uw ministerie om te komen tot een goed, praktisch werkbaar en toekomstgericht pachtstelsel.

Als onafhankelijke beroepsorganisatie van professionals geven wij graag advies over de mogelijke effecten en de doelmatigheid van de voorgestelde aanpassingen van de pachtregelgeving. Hieronder worden per voorstel de verwachte effecten weergegeven.

Indien gewenst lichten wij een en ander vanzelfsprekend graag nader toe.

Met een kleine delegatie van onze werkgroep Pacht komen we met plezier naar Den Haag.

Hartelijke groet,

Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters

Bram van Poppel, voorzitter NVR

Simon Kapteijn, voorzitter werkgroep pacht NVR

Ron van der Jagt, directeur NVR

## De voorstellen

### 1. Voorgestelde hoofdstructuur van pachtvormen

**Voorstel:** de hoofdstructuur van pachtvormen bestaat uit 6 pachtvormen, te weten:

- Reguliere pacht met prijsbepaling door regionorm
- Reguliere pacht met vrije prijsvorming, gekoppeld aan vaste indexering
- Duurzame langlopende pacht
- Kortlopende pacht
- Teeltpacht
- Natuurpacht

**Beoogd effect:** Het bieden van een pachtvorm die recht doet aan de belangen van zowel de verpachter als de pachter. Reguliere pacht werkt nu teveel in het nadeel van de verpachter, geliberaliseerde pacht werkt nu teveel in het nadeel van de pachter. Daarnaast het bieden van meer flexibiliteit aan veldpartijen voor het opnemen van specifieke voorwaarden.

**Verwacht effect:** Anno 2023 is circa 230.000 hectare landbouwgrond in Nederland regulier verpacht. Dit betreft circa 50% van alle verpachte gronden<sup>1</sup> in Nederland (circa 453.000 hectare in 2023). De verpachter heeft geen keuze om de reguliere pachtovereenkomst te beëindigen. De pachter heeft deze keuze wel, maar zal dit niet doen vanwege de gunstige voorwaarden van deze pachtvorm. Dit betekent dat de nieuwe pachtvormen voor maximaal 50% van het pachtareaal relevant zijn.

De gronddruk in Nederland is enorm, waardoor er voor pachters weinig keuze is om de aangeboden vorm van pacht te weigeren. Alleen wanneer de pachter onvoldoende rendement behaalt met de pachtgrond, zal hij een pachtovereenkomst afslaan. Dit maakt dat de keuze voor de pachtvorm volledig in handen van de verpachter ligt. Naar verwachting zal door het aanbieden van de mogelijkheid van duurzame langlopende pacht het animo van verpachters voor de reguliere pacht wegvallen. Na de pacht prijs is voor verpachters namelijk de flexibiliteit een belangrijk onderdeel bij keuze voor een vorm van ingebruikgeving.

Door een limiet te stellen aan de pacht prijs voor kortlopende pacht, beoogt men het afsluiten van langlopende pachtcontracten te stimuleren. Met de introductie van de pachtvorm duurzame langlopende pacht in combinatie met een vrije(re) bepaling van de pacht prijs, zal dit naar alle waarschijnlijkheid effectief zijn. Wanneer er geen limiet gesteld wordt aan de pacht prijs voor kortlopende pacht, zal naar verwachting weinig gebruik gemaakt worden van duurzame langlopende pacht. Ook zou de kortlopende pacht een uitkomst kunnen bieden voor de huidige korte duur verzoeken (art. 7:325 en art. 7:385 BW), waarbij de pachter uiterlijk zes maanden voor het einde van de overeenkomst bij de pachtkamer van de rechtbank een verzoek in kan dienen tot verlenging van de pachtovereenkomst.

---

<sup>1</sup> Deze cijfers hebben betrekking op pacht, niet op erfpacht of andere vormen van ingebruikgeving.

De teelpacht die op dit moment niet op grote schaal (op papier) gebruikt wordt, zal met de nieuwe pachtvormen - met name door het wegvallen van de 'vrije prijsvorming' van geliberaliseerde pacht van zes jaar en korter - meer toepassing kennen. Niet zozeer voor de agrariër die zijn eigendomsgronden ter beschikking stelt aan een collega agrariër voor een teelt waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, maar wel door verpachters die graag gebruik maken van de vrije prijsvorming om zo de prijsbeperking op kortlopende pacht te ontlopen. Ook zal hierdoor naar verwachting het scheuren van (blijvend) grasland ten behoeve van hoogrenderende teelten toenemen, met als gevolg onder andere: uitspoeling van nutriënten, verlies van biodiversiteit, verhoogde uitstoot CO<sub>2</sub> en verlies van koolstof opslag. Wel is deze pachtvorm belangrijk in verband met de BOR. Ook een punt van aandacht is de twee maanden termijn (na datum aangaan) voor het indienen bij de grondkamer in relatie tot reguliere pacht. Door de verwachte toename van teelpacht, zal dit een extra risico met zich meebrengen.

De natuurlpacht kan alleen ingezet worden voor gronden met een natuurfunctie. De natuurlpacht heeft een looptijd van minimaal 6 jaren. Deze looptijd sluit niet altijd aan bij de bepalingen in SNL-regelingen, waaruit de grondeigenaar de verplichting heeft om bepaalde natuurdoelen te realiseren. Deze verplichting vergt flexibiliteit in beheervoorwaarden, deze wordt vooralsnog niet geboden. De praktijk leert dat hierdoor weinig gebruik gemaakt wordt van deze pachtvorm en ook zal leiden tot afname van het verpachte areaal.

De werkgroep haalt het gestelde aan onder 6 in de *Kabinetsreactie initiatiefnota van de leden Bromet en Van Campen 'De wijsheid in pacht'*, waarin wordt geopteerd voor een flexibele pachtvorm voor natuurlgronden in het belang van natuur en boer. Het agrarisch medegebruik speelt daarbij een ondergeschikte rol. De terreinbeherende organisaties (TBO's) die veelal eigenaar van de grond zijn zouden daarbij een richtinggevende rol moeten kunnen vervullen. De pachtvorm is bij voorkeur langjarig zodat deze zekerheid biedt aan de pachter, maar tegelijkertijd de verpachter en grondeigenaar de mogelijkheid geven om tussentijds aanpassingen specifiek gericht op de fysieke gesteldheid van het gebied met de pachter af te spreken. Wij verwachten dat deze pachtvorm meer gebruikt zal worden als de verpachter meer ruimte krijgt om tussentijds aanpassingen specifiek gericht op de fysieke gesteldheid van het gebied met de pachter af te spreken.

## 2. Pachtprijzen en pachtprijssystematiek

**Voorstel:** Ontwikkeling rekentool voor bedrijfsgebouwen, herziening gebiedsindeling van pachtregio's, normen voor meerdere jaren.

**Beoogd effect:** Modernisering van het pachtprijzenbeleid.

**Verwacht effect en praktische aanvulling :** Vanzelfsprekend is de aanpassing van het pachtprijzenbeleid een modernisering hiervan. De vraag is of dit in praktijk zorgt voor meer tevredenheid bij verpachter en pachter dan het huidige systeem.

Als het sluiten van langlopende pachtcontracten gestimuleerd wordt door het vrij bepalen van de pachtprijs, dan is een normering voor deze contracten niet nodig. Naar verwachting zal een wijziging in het pachtprizenbeleid vooral zijn effect hebben op de reeds bestaande reguliere pachtovereenkomsten en de nieuw te sluiten kortdurende pachtovereenkomsten.

Op dit moment lopen de pachtprizen die tot stand komen door marktwerking en de pachtprizen die tot stand komen op basis van het pachtnormenbesluit enorm uiteen. Een pachter die een reguliere pachtovereenkomst heeft is spekkoper in vergelijking met collega's die afhankelijk zijn van geliberaliseerde pacht of de aankoop van grond. Het huidige systeem is dus met name in het voordeel van de pachter. Een herziening van de gebiedsindeling van de pachtregio's zal hier naar verwachting geen verandering in brengen. Fundamenteel is de overweging om pachtnormen voor meerdere jaren vast te stellen. Dit zorgt ervoor dat pachters hun bedrijfsvoering beter kunnen plannen. Daarnaast kan men zich afvragen wat het voordeel van de verpachter is van de voorgestelde wijzigingen. De verpachter heeft naar verwachting meer behoefte aan een reëel (fiscaal) rendement dat aansluit bij dat van andere vormen van ingebruikgeving.

### 3. Bedrijfsmatigheid en pacht

**Voorstel:** Aanpassen wat in het kader van de pachtregelgeving als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

**Beoogd effect:** Verruiming van de mogelijkheid voor de verpachter om het pachtcontract te kunnen ontbinden.

**Verwacht effect en praktische aanvulling:** Volgens artikel 7:376 lid 1 sub a jo. artikel 7:312 BW is het gebruik van de grond voor bedrijfsmatige landbouw een kernverplichting van de pachter. Als dit niet gebeurt, wordt dit gezien als een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. Een duidelijke omschrijving van wat als bedrijfsmatige uitvoering van de landbouw mag worden beschouwd zal geen verruiming van de mogelijkheid bieden om de pachtovereenkomst te ontbinden. Dit zal wel meer duidelijkheid geven aan de rechtspraak over wat de wetgever als bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw beschouwt. Hierdoor wordt op voorhand voor partijen duidelijker of een opzegging in dit kader terecht of onterecht is.

Immers, ongeveer 1 van de 5 procedures bij de Pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden gaat over het eigen/bedrijfsmatig gebruik van het gepachte. Andere situaties duren – bij gebrek aan belang – voort, waardoor grond in gebruik blijft bij mensen die “een beetje jongvee” of “een paar schapen” houden. Akkerbouwbedrijven met een zeer beperkte arbeidsbelasting - het bellen van de loonwerker - komen veel voor. Daarnaast zijn accountantskantoren goed ingericht op de productie van jaarcijfers op basis van het deelbouwprincipe. De pachter stelt grond ter beschikking aan een derde, die daar een vooraf overeengekomen vergoeding voor betaalt. Via kasstromen en de financiële verslaglegging, worden de teeltkosten en -opbrengsten zo verdeeld dat deze per saldo de vaste vergoeding opleveren voor de pachter. Voor de wetswijziging van 2007 gold het criterium van het eigen en bedrijfsmatig gebruik ook, maar werd veelal het leeftijdscriterium toegepast.

Naar verwachting zal een dergelijke wijziging zorgen voor een toename van opzeggingen van pachtvereenkomst op deze gronden. Dit kan mogelijkheden bieden voor jonge agrariërs die gronden nodig hebben ter uitoefening van de landbouw. Dit zal bijdragen aan een gezonde en toekomstgerichte landbouwsector.

#### 4. Duurzaamheid en pacht

**Voorstel:** Het op vrijwillige basis mogelijk maken van het opnemen van afspraken over duurzaamheid tussen verpachter en pachter.

**Beoogd effect:** Die partijen die hier behoefte aan hebben kunnen afspraken maken over duurzaamheid.

**Verwacht effect en praktische aanvulling:** De werkgroep haalt aan hetgeen gesteld onder 5 in de Kabinetsreactie initiatiefnota van de leden Bromet en Van Campen 'De wijsheid in pacht', dat verpachters en pachters meer ruimte moeten krijgen om afspraken rond duurzaamheid te maken. Partijen moeten op vrijwillige basis bindende afspraken kunnen maken over duurzaam bodembeheer, landschap, natuur en waterkwaliteit. De grondkamers toetsen op basis van de huidige regelgeving of afspraken - waaronder duurzaamheidsafspraken - niet leiden tot buitensporige verplichtingen voor de pachter. Binnen dat kader is al veel mogelijk. De werkgroep heeft een handreiking 'duurzame bepalingen pacht' opgesteld die als basis zou kunnen dienen voor de voorgenomen positieflijst. Het effect zal zijn dat er meer duidelijkheid zal zijn voor zowel verpachters, pachters als voor de grondkamer, zodat er een extra stimulans is voor het opnemen van dergelijke bepalingen.

#### **Conclusies**

Op basis van het vorenstaande kan een aantal conclusies worden getrokken:

- De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters onderschrijft het belang van een goed werkbaar pachtsysteem;
- Het maximaliseren van de pachtsom bij kortlopende pacht draagt niet bij aan het afsluiten van langlopende contracten en het opnemen van duurzaamheidsvoorwaarden;
- Verpachters van natuur hebben belang bij een langdurige en duurzame relatie met de pachter maar hebben ook behoefte aan flexibiliteit zodat ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden. De hoogte van de pachtprijs heeft hierbij minder prioriteit;
- De Grondkamer toetst aan het algemeen belang van de landbouw. Het is raadzaam om te onderzoeken of dit algemeen belang van de landbouw in de loop der tijd veranderd is. Dit zou extra ruimte kunnen bieden voor de positieflijst van bijzondere bepalingen in het kader van duurzaamheid;
- Er is behoefte aan duidelijke criteria om hobbymatig gebruik te voorkomen.