

Pacht, Landbouw en Natuur

Whitepaper

(januari 2025)



Al jarenlang neemt de oppervlakte langjarig verpachte landbouwgrond af. Er worden nauwelijks nieuwe overeenkomsten afgesloten. De langlopende contracten die nog wél worden afgesloten zijn steeds vaker erfpachtcontracten, dit is over het algemeen gezien niet in het belang van de pachters, omdat zij op grond van pachtregelgeving bepaalde bescherming genieten die niet wordt genoten als er sprake is van erfpacht, aldus de kamerbrief 'Herziening pachtregelgeving' d.d. 20 december 2024. Om ervoor te zorgen dat het instrument pacht voor de agrarische sector behouden blijft is het nodig om de regelgeving aan te passen.

Vanaf 2008 is het areaal verpachte landbouwgrond met ruim 40% gedaald (bron: WUR). Uit CBS-cijfers blijkt dat het pachtareaal nog slechts circa 25% van het totale areaal landbouwgrond betreft. Deze teruggang in het pachtareaal baart de Nederlandse overheid zorgen. Pacht is een goed instrument om partijen van buiten de landbouw bij deze sector te betrekken en grondgebruik te faciliteren en te financieren. Daarnaast biedt pacht volop mogelijkheden om de landbouwsector verder te vergroenen. Het gaat hierbij niet alleen om het opnemen van specifieke 'groene' bepalingen in pachtovereenkomsten, maar ook om de duur van de (pacht)verhoudingen. 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 verbeteren.

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. Vanuit de dagelijkse praktijk en de wetskennis kan de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) meepraten en adviseren over verbeteringen van de bestaande wetgeving. De NVR is de enige betrokken organisatie die geen directe belangen heeft bij mogelijke wetswijzigingen. Het enige belang van de vereniging is kwalitatief goede wetgeving die aansluit bij de wensen van de markt. Doordat NVR-leden zowel pachters als verpachters adviseren, beschikt de NVR over een genuanceerd beeld van de huidige situatie en mogelijke verbeteringen.

Groene pacht

De landbouw is de grootste grondgebruiker van Nederland. Deze sector 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 boeren).

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. Zie de Kamerbrieven 'Ruimte voor de Landbouw en Natuur' d.d. 29 november 2024 en 'Bedrijfsgerichte doelsturing' d.d. 21 oktober 2024, waarin Agrarisch Natuurbeheer (ANB) en doelsturing (KPI-systematiek) een flinke impuls krijgen. Daarnaast biedt deze pachtvorm een oplossing voor landgoedeigenaren die grond voor een langere termijn in gebruik willen geven.

Ook kan deze pachtvorm een faciliterende rol spelen in gebiedsprocessen en mogelijk bijdragen aan de legalisatie van PAS-melders. Denk hierbij o.a. aan een afname van het gebruik van meststoffen (veldemissie), agrarisch natuurbeheer en extensivering van 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 stellen voor de landbouw zonder dat een boer eigenaar hoeft te worden. Op deze manier wordt vermogen (=grond) in natura ter beschikking gesteld van de agrarisch ondernemer. In de benutting en uitvoering van de pachtvormen verschillen de beide vormen enorm. Voor de reguliere pachtvorm geldt een sterke rechtsbescherming voor de pachter. Hierdoor is deze verhouding allang niet meer marktconform en worden dergelijke contracten niet meer gesloten. De geliberaliseerde vorm biedt wel de ruimte voor marktconforme afspraken. Deze marktconforme afspraken zijn alleen mogelijk als de overeenkomst voor een korte duur geldt. Het is voor pachter en verpachter niet mogelijk om marktconforme afspraken te maken voor de lange termijn. Rentmeesters hebben en vervullen de taak om partijen duurzaam tot elkaar te brengen, maar zijn beperkt in de mogelijkheden die het pachtrecht biedt. Het toepassen van erfpacht is niet voor alle situaties een goed alternatief. Ook de bepalingen van de Natuurschoonwet 1928, waarin staat dat een uitgifte in erfpacht geldt als een verkoop van de grond, leveren beperkingen op. Voor verpachters op landgoederen is erfpacht geen alternatief voor de gebreken in het pachtinstrumentarium.

Casus 2: Pachtinschrijvingen

Pachtinschrijvingen zijn de laatste jaren een opkomend fenomeen. Het gaat vaak om overeenkomsten voor een korte termijn. Gemotiveerd door de gedachte dat iedereen een gelijke/eerlijke kans moet krijgen, worden gronden voor een geringe periode en voor de hoogste prijs verpacht. Bij deze inschrijvingen worden wel kaders gesteld ten aanzien van grond en bodemgebruik, maar door de stevige pachtprijs en de geringe pachtduur delft de kwaliteit van de bodem vaak het onderspit. Openbaar aanbesteden is inmiddels voor overheden 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 te opteren voor een langere termijn, doelsturing (KPI-systematiek) met daarbij een extra korting in te stellen voor duurzaam beheer, kunnen de beoogde pachters ook concurreren op ecologische bepalingen en/of certificaten. Op deze manier kunnen verpachters – vrij eenvoudig – veel duurzaamheidswinst behalen en blijft het voor pachters aantrekkelijk om grond te pachten.

Casus 3: Opstallen in gebruik geven

Het is niet mogelijk om kassen of stallen (kort) te verpachten. Dat kan alleen via een ingewikkelde grondkamerprocedure als er 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. Door het gebrek aan legale mogelijkheden worden er veel constructies (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 pachtprizen van langjarige contracten zijn kunstmatig laag. Hierdoor worden verpachters geconfronteerd met een 'fiscale afrekening'. Het fictieve rendement in box 3 wordt door het pachtnormenbesluit bij lange na niet gehaald 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 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 buurvrouw benoemen tot erfgenaam en haar zijn pachtrecht nalaten. Een pachter kan bij leven via zijn testament bijvoorbeeld zijn buurvrouw benoemen tot erfgenaam en haar zijn pachtrecht nalaten. Bij leven is de kring van opvolg(st)ers beperkt tot de directe familie en komt de buurvrouw niet in beeld voor de opvolging.

Casus 7: Gewasbescherming

Actueel is de discussie omtrent gewasbeschermingsmiddelen. Gevoed door berichtgeving over 'gele akkers' is Wageningen Research verzocht om onderzoek te verrichten naar onder meer de concentratie van gewasbeschermingsmiddelen in mest (Commissiedebat LNV 8 juni 2022).

In oktober 2023 is door Wageningen Research gepubliceerd het position paper 'Wetenschappelijke reflectie vanuit landbouwkundig perspectief' met als ondertitel 'Glyphosaat – een noodzakelijk kwaad?'. Gebaseerd op ervaringen vanuit de eigen praktijkboerderij (Boerderij van de Toekomst) is de conclusie dat het inderdaad een noodzakelijk kwaad is. Simpelweg omdat er geen goede alternatieven zijn. Dit laat onverlet dat men streeft naar een beperking in het gebruik door te streven naar 'plaats-of plantspecifieke aanpak met middelen met de laagste milieurisico's'. Door dit streven, zo blijkt uit het stuk, is er sprake van een grote reductie. Belangrijke kanttekening die hierbij wordt gemaakt is dat dit verschilt per jaar. 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 pachtprizen i.v.m. lagere opbrengsten, naar meer 'groene' teelten). Hetgeen vervolgens zal leiden tot een meer beperkt gebruik van dergelijke gewasbeschermingsmiddelen.



Rol van de rentmeester in het pacht dossier

De Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) is een professionele beroepsorganisatie. De NVR is dus geen belanghebbende veldpartij in het pacht dossier. De NVR brengt graag de kennis en ervaring van onze beroepsgroep in, om te komen tot een praktisch werkbaar en toekomstbestendig pachtstelsel. Rentmeesters zijn kundige professionals in landelijk vastgoed en grondzaken, met een stevige financiële en juridische bagage en liefde voor het landelijk gebied. De verbindende rol, met oog

voor alle betrokkenen, vervullen rentmeesters ook in het complexe dossier van pacht. Rentmeesters zijn als geen ander bekend met de materie, de partijen, de belangen en de praktijk in het landelijk gebied.

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

www.rentmeesternvr.nl