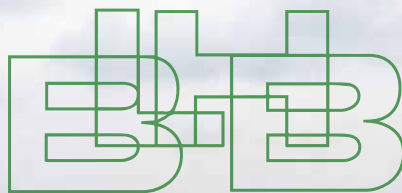


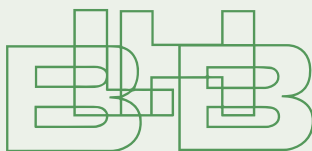
# VISIE OP PACHT



AUGUSTUS 2022



**Meebewegen met  
verandering**



Bond van landpachters en eigen-  
grondgebruikers in Nederland (BLHB)

Foto omslag: Erve Groot Averink

Email: [Info@blhb.nl](mailto:Info@blhb.nl)  
Website: [www.blhb.nl](http://www.blhb.nl)

Vormgeving en productie: Agrio  
Tekstredacteur: Tekstbureau Ansje  
Bootsma

---

---

# **BOND VAN LANDPACHTERS EN EIGEN-GRONDGEBRUIKERS IN NEDERLAND (BLHB)**

De BLHB (Bond van landpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland) stelt zich als doel het behartigen van de belangen van pachters, erfpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland. Daarbij staat de grondgebonden landbouw centraal.

De BLHB biedt haar leden specifieke deskundigheid op het gebied van (erf)pacht en grondgebruik. Daarnaast levert de BLHB een bijdrage aan het maatschappelijk debat over de pachtwetgeving en wendt de BLHB haar invloed aan in de politieke discussie over pacht.

De BLHB geeft maandelijks het blad 'De Landpachter' uit met standpunten, actualiteiten, achtergrondinformatie en advisering op het gebied van pacht, erfpacht en grondgebruik.

In 1922 werd de BLHB opgericht. Op 16 september 2022 viert de BLHB haar 100-jarig bestaan.

---

# Voorwoord

In dit document treft u de visie van de Bond van landpachters en eigen-grondgebruikers (BLHB) aan over de herziening van het pachtstelsel.

Over deze herziening wordt al geruime tijd gesproken. Na de introductie van de geliberaliseerde pacht in 2007 heeft het ministerie van LNV toegezegd dat de effecten van deze wijziging zouden worden geëvalueerd. Na veel aandringen vanuit het veld heeft de toenmalige staatssecretaris Bleker besloten dat een evaluatie zou plaatsvinden. Zijn opvolger – staatssecretaris Dijkema – heeft hiertoe in 2014 een opdracht verstrekt aan het Instituut voor Agrarisch Recht. Het resultaat van deze opdracht was niet zozeer een evaluatie van de effectiviteit van de wijziging uit 2007, het was vooral een pleidooi om wijziging van het pachtstelsel geheel aan de partijen van pachters en verpachters over te laten. Dit voorstel werd in het veld niet met veel enthousiasme ontvangen.

Drie pachtjuristen - L. Valk, G. Snijders en R. van Bommel – namen het initiatief tot een overleg tussen vertegenwoordigers van pachters en verpachters; dit overleg is bekend komen te staan onder de naam Spelderholtoverleg. Het leidde niet tot resultaat.

Sindsdien is er geruime tijd verstreken en was het voor iedereen - ook zonder evaluatie - zonneklaar dat de doelen van de wetswijziging van 2007 niet waren gehaald. Ook was helder dat korte pacht schadelijke gevolgen heeft voor de toestand



van de bodem, het milieu en de biodiversiteit. In de tussentijd hebben zowel LTO als FPG een visie op pacht uitgebracht.

Het verantwoordelijk ministerie heeft onder het ministerschap van Schouten wel een brief aan het

parlement gezonden over de hoofdlijnen van een toekomstig pachtstelsel; tot een uitwerking is het nooit gekomen. Over het dossier pacht bleef het bij het ministerie lange tijd stil.

Ondertussen staat de landbouw in Europa en Nederland voor een grote transitie. De landbouw is in beweging en er is een dingende behoefte aan een pachtstelsel dat meebeweegt met verandering.

Met een visie op pacht wil de BLHB een nieuwe impuls geven aan het nadenken over een samenhangend gemoderniseerd pachtstelsel voor een toekomstgerichte landbouw en aan overleg tussen betrokken partijen. Niet in de laatste plaats wil de BLHB met deze visie het ministerie van LNV stimuleren om zijn verantwoordelijkheid te nemen. Er is sterke behoefte aan een nieuw pachtstelsel dat meer is dan een wijziging op enkele onderdelen.

Wetten worden gemaakt door regering en parlement. Een verstandige wetgever houdt daarbij rekening met de gevoelens in de samenleving, maar loopt niet weg voor de taak waartoe hij geroepen is. Er is werk te doen.

**Drs. J.G. (Hans) Meijer, waarnemend voorzitter**

# Waarom een visie op pacht?

Terwijl de landbouw in Nederland veranderde, bleef pacht als een constante factor aanwezig. Pacht heeft een belangrijke rol bij de financiering van de landbouw, speelt niet zelden een rol bij de bedrijfsopvolging, voorziet in de vraag naar 'verse grond' in steeds intensievere bouwplannen en maakt samenwerking tussen verschillende landbouwsectoren mogelijk.

Ondanks dat het belang van langdurige pacht breed wordt onderkend, neemt het areaal al geruime tijd af. De pachtafhankelijkheid blijft groot en is een belangrijke pijler onder de Nederlandse landbouw. Het belang van langdurige pacht wordt echter ondergewaardeerd.

In een poging dit proces te keren is in 2007 de Pachtwet gewijzigd. De gedachte was dat het afnemende pachtareaal weer zou kunnen groeien door de introductie van de geliberaliseerde pacht - een pachtvorm met betrekkelijk weinig dwingendrechtelijke bepalingen.

Op dit moment is duidelijk dat het vooral geleid heeft tot substitutie: de bestaande reguliere pacht wordt vervangen door kortlopende geliberaliseerde pacht. Dit leidt tot de nodige problemen.

De wereld van 2007 bestaat niet meer. Inmiddels zijn er zorgen over het klimaat en de biodiversiteit en twijfels over de duurzaamheid van de huidige landbouw. Er lijkt politieke consensus te bestaan dat landbouw in Nederland toe is aan een transitie. Die moet gaan leiden tot een

landbouw die in balans is met de natuur en die circulair is. Dit sluit ook aan op de Europese Green Deal en het herziene gemeenschappelijk landbouwbeleid van de EU. Nieuwe vormen van grondgebruik dienen zich aan en het erf en de gebouwen krijgen nieuwe functies naast de traditionele. De noodzaak om bestaande wetgeving mee te laten bewegen met de ontwikkelingen dringt zich op.

Je kunt de ontstane spanning tussen wetgeving en maatschappelijke realiteit via het rechtssysteem oplossen: schuif problemen naar de rechter. Of je kunt de wetgeving moderniseren. Pacht raakt heel veel zaken op het terrein van landbouw. Daarom zou het de voorkeur behoren te verdienen om het pachtstelsel te herzien en te moderniseren op basis van een visie op pacht en keuzes te maken met betrekking tot de plaats en reikwijdte van de pacht. Daarbij moeten we ons wel realiseren dat pacht gaat over de huur en verhuur van landbouwgrond. Pacht is niet een middel om andere beleidsdoelen na te streven die via generiek beleid dienen te worden geregeld.

Een visie op pacht van het Ministerie van Landbouw, Natuur, en Voedselkwaliteit (LNV) is vaak aangekondigd maar tot nu toe uitgebleven. Met deze visie op pacht, wil de BLHB - belangenbehartigingsorganisatie voor pachters sinds 1922 - het nadenken over pacht stimuleren, een bijdrage leveren aan de herziening van het pachtstelsel en een pleidooi houden dat de minister van LNV met deze input aan de slag gaat.

# 1 Financierbaarheid

De grondgebonden landbouw is extreem kapitaalsintensief en heeft bovendien een laag rendement. Het is dan ook geen toeval dat de grondgebonden landbouw feitelijk geen open toetreding kent. Het lage rendement en de hoge waarde van de grond maakt dat de toetreding van de aspirant-boer gegund moet worden door diens familieleden, als er sprake is van grond in eigendom. Dat was in het verleden zo en is door de verdere verzakelijking van de samenleving alleen maar klemmender geworden. Het gevolg is dat het vervangingspercentage in de landbouw, het aantal jonge boeren dat klaar staat om de vertrekkers op te volgen, in heel de EU laag is en in Nederland bijzonder laag. Pacht kan hier een oplossing vormen. Actief structuurbeleid van de overheid overigens ook.

Doordat de kosten in de landbouw steeds verder stijgen, de bedrijven intensiever worden en de schaalvergroting – langzamer dan voorheen – doorgaat, neemt de kapitaalsbehoefte verder toe. Gelijktijdig neemt de financierbaarheid af. Dit

gebeurt onder andere als gevolg van ontwikkelingen als de Basel-IV-regelgeving voor banken. De zekerheden als basis voor de financiering nemen hierdoor af. Door de toenemende volatiliteit van de landbouwmarkten neemt de onzekerheid over de omvang van de kasstroom bovendien toe. Pacht kan dan een alternatief vormen voor grond in eigendom en een bijdrage leveren aan de financiering van de grondgebonden landbouw. Langdurige pacht geeft hierbij, naast het ondernemerschap van de boer, zicht op een stabiele kasstroom die voldoende zekerheid kan bieden aan geldverstrekkers. Het pachtstelsel dient er dan ook op gericht te zijn die langdurige pachtrelaties te bevorderen.

Een aantal voorwaarden is van belang, wil de financieringsfunctie van pacht tot zijn recht komen. Die voorwaarden betreffen de prijs van de pacht en de looptijd van de pacht. Dit zijn elementen om de continuïteit van de onderneming te waarborgen. Pacht kan eveneens een kans bieden aan nieuwe toetreders van buiten de sector.

---

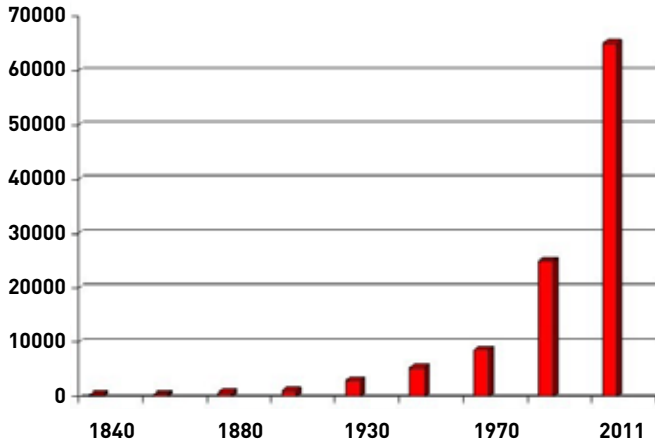
## 2 Functieverandering landbouwgrond en de prijs van pacht

De prijzen van landbouwgrond in Nederland zijn de hoogste binnen de EU. De hoge grondprijs die alleen maar stijgt, lijkt in tegenspraak te zijn met de lage rendementen die op het boerenbedrijf worden behaald. Landbouwgrond is meer dan een productiemiddel. Landbouwgrond is in een klein vol land ook de voorraad voor functieverandering. De landbouwgrond van nu kan de stadsuitbreiding, het natuurgebied of de infrastructuur van morgen zijn. Landbouwgrond is een zekere belegging met een uitstekend rendement en geheel risicovrij. Er komt niet meer landbouwgrond

in Nederland bij terwijl de hoeveelheid claims op landbouwgrond toeneemt.

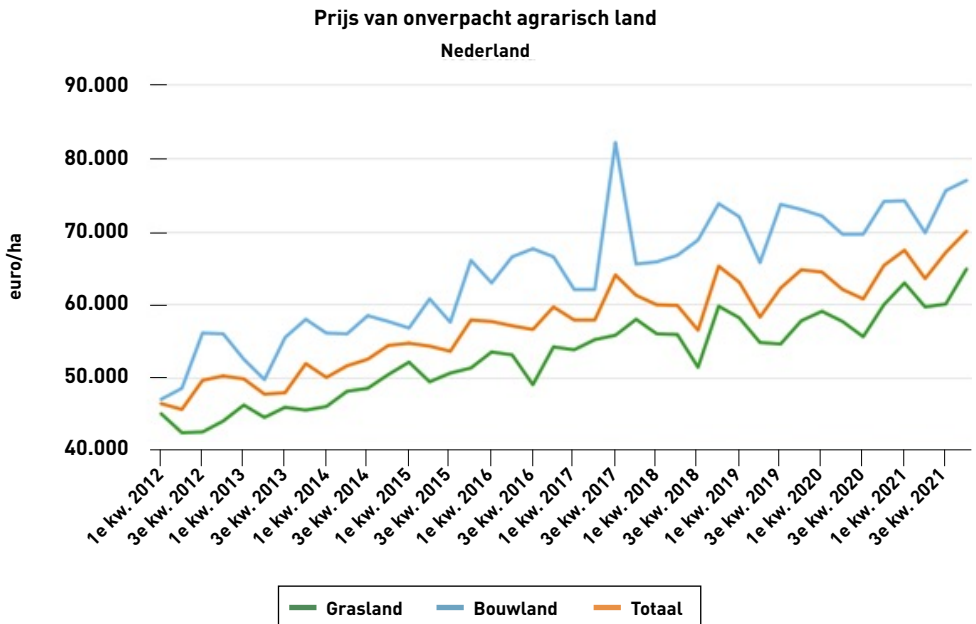
Het verbinden van de prijs van pacht aan de vrije waarde van de landbouwgrond is in die zin dan ook merkwaardig. Die vrije waarde is immers vooral een verwachtingswaarde en heeft geen enkele relatie meer met de waarde als productiemiddel, zeker nu de intensivering en schaalvergroting een eind hebben bereikt. Het is nu vooral het speculeren op functieverandering dat de prijs bepaalt.

Tabel: Prijsontwikkeling in guldens van onverpacht agrarisch land tussen 1840-2011 in Nederland



Bron: Leo de Oude, ZLTO

Grafiek: Prijsontwikkeling landbouwgrond in Nederland in euro's



Bron: Kadaster, RVO.nl en Wageningen Economic Research.



### 3 Pachtvormen

Aanvankelijk was de reguliere pacht de hoofdpachtvorm. Het ontstaan van deze vorm met de rechtsbescherming voor de pachter is gezien de historische context begrijpelijk. Het verlangen de zwakkere partij in het maatschappelijk verkeer te beschermen en de misstanden tegen te gaan die pacht in het verleden met zich meebracht, hebben tot veel dwingend recht geleid in de pachtwetgeving.

Daarnaast heeft de overheid zich na de Tweede wereldoorlog intensief bemoeid met het verbeteren van de landbouwstructuur via landinrichting en landaanwinning voor de landbouw. Ook de pachtwet van 1959 kan in dit kader worden gezien. Het is goed te bedenken dat op dat moment 52% van de landbouwgrond werd verpacht en dit percentage zal in de toekomst eerder toenemen.

Aan het eind van de vorige eeuw ontstond de maatschappelijke trend naar een marktgestuurde samenleving. In het licht daarvan zijn verpachters het dwingende karakter van de reguliere pacht in toenemende mate als knellend gaan ervaren. Waar

flexibilisering overal in de maatschappelijke mode raakte, moest de verpachter genoeg nemen met de eenmalige kortdurende pacht, totdat de geliberaliseerde pacht in 2007 haar intrede deed.

Inmiddels zijn de keerzijden van het 'marktdenken' duidelijk aan het licht gekomen. Hoe meer markt, hoe meer korte termijn, verkwisting, vernietiging en een mentaliteit van 'na ons de zondvloed'.

Als de reguliere pacht te veel regels zou hebben, dan heeft de geliberaliseerde pacht er te weinig. Dat geliberaliseerde pacht niet duurzaam is, is inmiddels breed doorgedrongen.

#### UITGANGSPUNTEN VOOR PACTH

Bij het denken over pachtvormen speelt een aantal uitgangspunten.

- In de eerste plaats moet de pachtregelgeving en het gewenste beleid ten aanzien van landbouwtransitie, duurzaamheid en natuurinclusiviteit in elkaars verlengde liggen. Gevolg van de gewenste landbouwtransitie is extensi-



vering van de productie. Die extensivering, die gekoppeld is aan maatschappelijke wensen en opgaven, kan betekenen dat het gepachte geheel of gedeeltelijk niet meer onder de definitie van landbouw van de huidige Pachtwet zal vallen. Te denken valt aan teeltvrije stroken of een zodanige extensivering in het kader van de eco-regelingen dat de vraag opgeworpen kan worden of het landgebruik nog een bedrijfsmatige vorm van enige bodemcultuur is (ex art. 7:312 BW). Om discussie hierover voor te blijven is het zeer logisch dat de vraag wat wel en niet onder landbouw valt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) geregeld wordt.

- Ten tweede dient de wet de zwakkere in het maatschappelijk verkeer te beschermen. Concreet betekent dit dat de pachtafhankelijke bedrijven, zoals hoevepachters, bijzondere aandacht en bescherming verdienen. Uit onderzoek blijkt dat de bedrijfsontwikkeling van deze groep achterblijft.
- Ten derde - en dit is een politiek ideologisch uitgangspunt - moet gekeken worden naar de mate waarin de inhoud en prijs van de pachtovereenkomsten aan de markt worden overgelaten dan wel gereguleerd worden. Bij dit laatste moet je betrekken dat er sterk in de bedrijfsvoeringen en ondernemersvrijheid wordt ingegrepen; denk maar aan de kaderrichtlijn water, het nitraatbeleid, het stikstofemissiebeleid, de EU Green Deal en andere maatregelen in het kader van klimaat- en milieubeleid. Daarom is het moeilijk voorstelbaar om het totstandkomen van pachtprijzen nog over te laten aan marktbevingen. Dit houdt in dat de pachtmarkt volledig gereguleerd moet worden.
- Ten vierde dienen de pachtvormen samenhang te vertonen. Verschillende pachtvormen moeten op elkaar aansluiten en moeten bijdragen aan een gezonde ontwikkeling van duurzame landbouw in Nederland.

- Ten vijfde zal pacht plaatsvinden onder de randvoorwaarden dat er wettelijke eisen gesteld kunnen worden aan de landbouw in het algemeen en niet alleen aan verpachte landbouwgronden (zie de eerder gemaakte opmerking m.b.t. de AMvB). Leggen verpachters specifieke extra eisen op aan pachters, dan dienen die per definitie gekwalificeerd te worden als buitensporige bedingen.
- Tot slot, en misschien ten overvloede, bestaande pachtcontracten blijven in stand. Dit is al eerder in de hoofdlijnenbrief van minister Schouten verwoord.

### 3.1 REGULIERE PACTH

De reguliere pacht is en blijft ook het fundament van een vernieuwd pachtstelsel. Dat betekent niet dat je moet verwachten dat de reguliere pacht in omvang zal groeien, maar wel dat het een referentiekader is en een stabiele basis van het stelsel vormt. De nieuwe reguliere pacht hoeft niet veel te verschillen van de huidige reguliere pacht. Opnieuw zal het uitgangspunt voor de pacht prijs het opbrengend vermogen van de grond zijn. Het idee dat de hoogte van de pacht een relatie moet hebben met de vrije waarde van de grond moet worden losgelaten. Dat geldt ook voor het streven om de pacht naar 2% van de waarde van de grond te brengen. De reguliere pacht eindigt in beginsel met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de pachter.

### 3.2 TEELTPACTH

Door de behoefte aan 'verse' grond voor teelten als pootaardappelen en bloembollen is de teelt pacht voor een periode van een jaar of maximaal twee jaar voor twejarige gewassen in belang toegenomen. Door de toekomstige extensiveringsmaatregelen van de overheid en de wens om samenwerking tussen sectoren te bevorderen zal de behoefte aan teelt pacht verder toenemen. Omdat het bij teelt pacht gaat om korte duur voor hoogrenderende gewassen kan teelt pacht onder

het regime van een vrije prijs voor maximaal twee jaar bij meerjarige gewassen plaatsvinden. Partijen zullen geen bovenwettelijke eisen kunnen stellen. Registratie bij de grondkamer blijft verplicht.

### 3.3 KORTE PACTH (FLEXIBELE PACTH)

De huidige geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar vinden veel verpachters voor losse grond de aantrekkelijkste pachtvorm. Weinig regels, vrije prijsvorming, maximaal flexibel, niet duurzaam en vooral speculatief. Deze pachtvorm is vaak de parkeerfaciliteit in afwachting van functieverandering of een vorm van belegging. Het kan dienen als een veilige haven voor het parkeren van liquide middelen. Korte pacht leidt tot kortetermijndenken. Zowel pachter als verpachter gaan hier voor winstmaximalisatie. Korte pacht put de grond uit. Korte pacht past niet bij duurzame landbouw en geeft geen basis voor de bedrijfscontinuïteit. In een samenhangend pachtstelsel is geen plaats meer voor de geliberaliseerde pacht korter dan zes jaar.

Het staat grondeigenaren wel vrij om, in afwachting van verwachte functieverandering, de grond om niet in gebruik te geven.

Korte pacht zal ten minste voor een periode van zes jaar worden afgesloten met de mogelijkheid tot een verlenging met ten minste zes jaar. De prijs is niet vrij, maar zal een percentage van de vastgestelde pachtnorm bedragen. Hoe langer de looptijd van de pacht, hoe hoger het percentage.

De korte pacht wordt mogelijk voor losse grond, agrarische opstallen, stallen, schuren, kassen of hoeses zonder landbouwgrond. De prijs, duur en andere bepalingen voor deze opstallen zijn in onderling overleg tussen pachter en verpachter te bepalen.

### 3.4 LOOPBAANPACTH

De loopbaanpacht is een pachtvorm met een

vaste looptijd die aansluit bij de loopbaan van de pachter. Kenmerkend voor loopbaanpacht is dat de overeenkomst wordt aangegaan voor tenminste 25 jaar en niet eindigt vóór de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter. Er bestaat bij loopbaanpacht geen continuatierecht en een beperkt recht op 'indeplaatsstelling'. Dit is weliswaar mogelijk, maar slechts voor de resterende tijd van het contract. De regels voor loopbaanpacht sluiten zoveel mogelijk aan op die voor reguliere pacht. De aanvangsprijs dient zodanig te worden vastgesteld dat de markt loopbaanpacht als een aantrekkelijke vorm van pacht zal beleven. Maar de aanvangsprijs zal vervolgens meebewegen met de pachtnormverhogingen en -verlagingen van de pachtregio waarin de grond gelegen is.

### 3.5 LANDSCHAPSPACTH

Landschapspacht wordt een bijzondere pachtvorm. Het gaat om gronden die geen landbouwgrond zijn, maar ook geen natuurgronden. Landbouw is op deze gronden mogelijk, maar onder beperkende voorwaarden. De verpachter mag op deze gronden eisen stellen aan het gebruik in de vorm van voorschriften voor bouwplan/middelen, beweidings- en maaieregimes, etc. De pachtprijs van deze gronden zal een percentage zijn van de geldende pachtnorm. Hoe beperkter het gebruik en opbrengend vermogen, hoe lager de pacht; zelfs een negatieve pacht is mogelijk.

### 3.6 NATUURPACTH

Natuurpacht is voor het pachten van gronden met de bestemming natuur. De duur is maximaal 12 jaar en de pachtprijs is gereguleerd. Bepalingen ten aanzien van behoud van natuur en landschap zijn mogelijk, mits daar een beheersvergoeding tegenover staat.

### 3.7 ERFPACTH

Zoals hierboven is opgemerkt moet pacht als samenhangend stelsel worden gezien. De pacht is een persoonlijk, niet overdraagbaar recht, ongeacht of het om korte of langere pacht gaat.



Pacht wordt geregeerd door een stelsel van regels aangaande gebruik en prijsvorming. Erfpacht daarentegen past niet in het pachtstelsel en staat zelfs op gespannen voet met sommige pachtvormen.

De erfpacht is een zakelijk recht, de erfpachter moet dit recht verwerven en daarnaast een erfpachtcanon betalen. Partijen zijn vrij de voorwaarden en prijs overeen te komen. De enige voorwaarde is een minimale duur van 26 jaar. In de praktijk blijkt erfpacht te duur te zijn voor een rendabele exploitatie van landbouwgrond die gericht is op een duurzaam gebruik van de grond. De inkoop van de erfpacht in combinatie met de vaak hoge en geïndexeerde erfpachtcanon dwingt tot intensief gebruik van de grond.

Dat past niet bij de beleidsdoelen die horen bij de landbouwtransitie en die allen juist moeten leiden tot extensivering.

De erfpacht zit in het vaarwater van de reguliere pacht, maar meer nog in dat van de loopbaanpacht. Verwacht moet worden dat verpachters geen loopbaanpacht overeen willen komen, zolang de mogelijkheid van erfpacht voor landbouwgrond in zijn huidige vorm blijft bestaan. Wil de erfpacht een rol blijven vervullen, dan zal deze moeten passen in het totaal van het pachtstelsel. Dat kan door de erfpacht te reguleren. Nieuwe erfpachtcontracten dienen daartoe onder de systematiek van de pachtnormen en prijsmaximering te vallen.

## 4 Pacht en jonge boeren

In heel Europa daalt het aantal jongeren dat boer wil worden. Wie dat wil komt niet zelden tot de ontdekking dat boer willen worden eenvoudiger is dan ook effectief boer worden. De financierbaarheid is een obstakel. Pacht kan de drempel verlagen. De overheid kan daar actief aan bijdragen via de grondbank en maatregelen die jonge boeren voortrekken. Te denken valt bijvoorbeeld aan het verstrekken van productieruimte via de fosfaatbank.

In het regeerakkoord wordt gesproken over het instellen van een grondbank. De tekst luidt: *Met een grondbank vergemakkelijken we de instap voor jonge boeren en het vinden van ontwikkelruimte. Deze grondbank geeft vrijkomende*

*grond uit voor het extensiveren, omvormen en verplaatsen van bedrijven van boeren die graag door willen en voor natuur.*

Door het oprichten van een grondbank ontstaat de mogelijkheid voor structuurbeleid in de landbouw. De grondbank biedt de mogelijkheid om actief te werken aan het intreden in de landbouwsector van jonge mensen die op dit moment niet kunnen toetreden door gebrek aan kapitaal en gebrek aan ruimte. Door deze gronden uit te geven in langdurige pacht ontstaat de mogelijkheid om actief te werken aan gestelde beleidsdoelen. De prioriteit, boven de andere beleidsdoelen, zou daarbij moeten liggen bij het stimuleren van het toetreden van jonge boeren.

---

## 5 Pacht en productierechten

Bij het instellen van productierechten is vrijwel onmiddellijk de vraag opgekomen van wie deze rechten zijn. Aanvankelijk ging het vooral om de productierechten van melk en die van suiker. Nadat hierover procedures zijn gevoerd en er rechterlijke uitspraken zijn gevolgd, is hierover duidelijkheid ontstaan. Kortgeleden is er uitspraak gedaan over de vraag in hoeverre fosfaatrechten van de pachter dan wel van de verpachter zijn. De rechter stond hierbij niet voor de taak de wet toe te passen of te interpreteren, maar te doen wat de wetgever had nagelaten: het maken van wetgeving: de vragen werden aan de rechter voorgelegd omdat de wetgever in gebreke was gebleven. De primaire taak van de wetgever is het maken van wetten. Het streven bij het maken van die wetten zou moeten zijn dat die kwalitatief volkomen zijn. Allereerst is het de vraag of het instellen van

productie- en/of milieurechten die om niet ter beschikking worden gesteld en vervolgens verhandelbaar zijn, beleidsmatig verstandig is. Afgezien daarvan dient het uitgangspunt bij het in het leven roepen van dergelijke rechten te zijn, dat het eigendom berust bij diegene wiens handelen of nalaten bepalend is geweest voor de toekenning van die rechten. Dit uitgangspunt dient in de wet verankerd te worden.

In pachtsituaties zullen dergelijke rechten dus toekomen aan de pachter, omdat zijn bedrijfsactiviteiten veelal de grondslag vormen voor toekenning.

Dat de verpachter bedrijfsmiddelen ter beschikking heeft gesteld dient daarbij niet relevant te zijn. De verpachter krijgt immers de pachtsom. Bovendien valt hem de waardevermeerdering van het verpachte toe.



## 6 Pacht en duurzaamheid

Steeds vaker zijn verpachters geneigd eisen te stellen aan het gebruik van het gepachte. Het gaat dan om voorwaarden die in kortdurende geliberaliseerde contracten zijn opgenomen. Veelal betreft het voorwaarden die te maken hebben met het gebruik van een bepaalde herbicide. Ook verpachting op basis van een stelsel van duurzaamheidspunten komt vaker voor. Het tot stand komen van duurzame landbouw is niet iets dat aan de verhouding tussen pachter en verpachter moet worden overgelaten. De overheid moet hier, in lijn met het Europese beleid, met generiek beleid de transitie van de landbouw richting geven.

Dat laat onverlet dat investeringen in duurzaamheid zeker wel een rol kunnen spelen in de verhouding tussen pachter en verpachter. Op dit moment is de pachter bij het doen van duurzaamheidsinvesteringen die de aard en gedaante

van het gepachte veranderen, afhankelijk van de toestemming van de verpachter. Voorbeeld kan zijn het voorzien van gepachte gebouwen van zonnepanelen of het aanleggen van peilgestuurde drainage. Weigert de verpachter op dit moment medewerking, dan kan een pachter een bijzondere machtiging bij de grondkamer vragen. Deze drempel zou verlaagd dienen te worden om investeringen in duurzaamheid verder te stimuleren.

Duurzaamheid is niet gratis. De tendens in het streven naar duurzame landbouw zal gepaard gaan met grondgebondenheid, lagere veebezetting, kringlopen, natuurinclusiviteit, minder inzet van middelen en extensivering in het algemeen. Dat zal leiden tot een dalende verdien capaciteit voor de boer.

Voorstelbaar is dat deze landbouwtransitie binnen de EU tot meer regulering van de EU-binnenmarkt zou kunnen leiden.



Vooralnog dienen duurzaamheidseisen tot uitdrukking te komen in de prijs van het gepachte. Hoe meer duurzaamheidseisen hoe lager de prijs,

danwel een negatieve prijs. Ook dit dient niet aan de markt te worden overgelaten, maar dient onderwerp te zijn van overheidsregulering.

## 7 Pacht en multifunctionele landbouw

Op veel agrarische bedrijven zien we niet-agrarische activiteiten. Dat kan variëren van een kinderopvang, toeristische verblijfsrecreatie tot een boerderijwinkel. Het soort activiteiten is bijna eindeloos. Die activiteiten worden gevangen onder de term multifunctionele landbouw en wordt door de overheid als een van de verdienmodellen voor de landbouw gezien. Voor zover die activiteiten plaatsvinden op het gepachte of in de gepachte gebouwen, is daarvoor de toestemming van de verpachter noodzakelijk. Op dit moment is het uitgangspunt dat het in beginsel is toegelaten, indien de veranderingen die aan het gepachte worden aangebracht zodanig zijn dat ze omkeerbaar zijn. Hier ontstaat een belangrijk verschil tussen

pachtbedrijven, vooral hoevepachters, en eigendomsbedrijven. Waar het eigendomsbedrijf zelf de kansen die multifunctionele landbouw kan bieden kan benutten, is het pachtbedrijf hier geremd. Gelijktelling op dit terrein ligt voor de hand. Minimaal dient dit via het vragen van een machtiging bij de grondkamer mogelijk te worden. Dit houdt overigens wel in dat de waardevermeerdering die een succesvolle neventak oplevert, bij het einde van de pacht onder het melioratierecht dient te vallen. Dit is vooral logisch bij activiteiten die overdraagbaar zijn aan derden en waarvoor een vergunning nodig is, bijvoorbeeld het exploiteren van een minicamping of een detailhandel.





## 8 Pacht en structuurverbetering

Het Rijksvastgoedbedrijf beheert onder andere de landbouwgronden van het rijk. Deze gronden zijn op dit moment veelal langdurig verpacht. Ook de pachters van het Rijksvastgoedbedrijf hebben niet allemaal een opvolger. Dat betekent dat de vrijkomende gronden opnieuw kunnen worden verpacht. Structuurverbetering van de lokale landbouw behoort dan tot de mogelijkheden.

Gezien het op extensivering gerichte landbouwbeleid, is in pacht uitgeven aan omliggende bedrijven onder het stellen van duurzaamheidsvoorwaarden een logische kans. Ook is hier een mogelijkheid om kansen voor jonge boeren te creëren. Het ontstane gebruik dat grond per inschrijving wordt verpacht, dient te worden beëindigd.

## 9 Pacht en bedrijfsmatigheid

Gebrek aan bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte is op dit moment een reden voor de verpachter om een pachtontbindingsprocedure te starten. Hoewel de pachtwetswijziging van 2007 ook de bedrijfsmatigheid van het gepachte wilde bevorderen, is daar tot nu toe niet zo veel van terechtgekomen. Uit de rechtspraak op dit gebied blijkt de lat voor de bedrijfsmatige exploitatie

van een landbouwbedrijf erg laag te hangen en niet altijd op dezelfde hoogte. Om de professionalisering van de landbouw te bevorderen is het nodig om eisen te stellen aan een bedrijfsmatige exploitatie op het gebied van omvang, omzet en investeringsniveau. Het stellen van regels door de overheid en deze opnemen in een AMvB zou tot verbetering kunnen leiden.





## 10 Grondkamers en pachtprizenbesluit

De grondkamers kennen nu een samenstelling die een evenwichtige waarborg van belangen tussen pachters en verpachters zou moeten garanderen. In de praktijk is dat onvoldoende het geval. Waar de verpachters zich kunnen laten vertegenwoordigen door professionele rentmeesters worden deskundigen van pachterszijde geweigerd als zij niet ook praktiserende pachters zijn. Deze onbalans is op te lossen door ook aan verpachterszijde nog slechts praktiserende verpachters toe te laten.

Op dit moment is de bovengrens voor de vaststelling van de pacht de ooit ingevoerde 2% waarde. Die waarde werd geïntroduceerd toen grondprijzen zich op een veel lager niveau bevonden dan op dit moment. De 2% norm is in die zin achterhaald en kan om die reden worden aangepast aan de huidige situatie van de grondmarkt en de waarde van de agrarische productie. Een bovengrens van 1% doet meer recht aan de huidige situatie.

Gronden verschillen in kwaliteit. Pachtgronden vormen hierop uiteraard geen uitzondering. Grondsoort, vorm, toegankelijkheid, omvang, ontwatering, beschikbaarheid van zoet water, zijn allemaal elementen die het opbrengend vermogen van de grond beïnvloeden. Ondertussen zijn daar ook nog bijgekomen de eisen het GLB stelt, de kaderrichtlijn water en het zevende actieprogramma. De waardeverhogende en -verlagende elementen dienen een rol te spelen bij de vaststelling van de maximale pachtsom.

De huidige systematiek van pachtnormen werkt op zich goed. Wel kun je je afvragen of het uitgangspunt van het pachtnormstelsel om aan de boer een inkomen van maximaal modaal toe te kennen nog wel van deze tijd is.

LNV heeft voostellen gedaan over waardering van agrarische bedrijfsgebouwen. Door te werken met doelmatigheidsklassen zou de waardering transparant, meer gericht op de kwaliteit, en eenduidig moeten worden. In de praktijk blijkt er



te veel ruimte te zijn voor een kwalitatief oordeel van de grondkamers, zodat het beoogde effect van de wijzigingen op basis van LNV niet gehaald

wordt. Door het dwingendrechtelijk voorschrijven van de beoordelingssystematiek kan dit worden ondervangen.

---

## 11 Fiscaliteiten

De particuliere verpachter wordt in Nederland ongelijk fiscaal behandeld ten opzichte van de grote beleggers. Waar de particuliere verpachter getroffen wordt door de vermogensrendementsheffing in box 3, is de institutionele belegger, verzekeraar of andere verpachter

met rechtspersoonlijkheid hiervan gevrijwaard. Dit steekt uiteraard te meer als de pachtnorm leidt tot een pacht die lager is dan het veronderstelde fictieve rendement. Alle groepen verpachters dienen fiscaal gelijk behandeld te worden.



## Slotwoord

Landbouw is in beweging en zal meebewegen met verandering. De toekomst is grondgebonden en pacht heeft een plaats in die verandering. De BLHB levert met deze visie een bijdrage aan het nadenken over pacht en tevens een voorzet in een debat met meerdere spelers.

Die spelers, met allemaal hun eigen positie en belangen, kijken naar parlement en regering. Uiteindelijk zal daar moeten worden besloten wat de plaats van pacht is in het totaal van die veranderende landbouw in een veranderende samenleving. Naar dat besluit kijkt het veld uit.

