

# Transitie in de pacht

Voorstellen voor wijzigingen in de pachtwetgeving

Samengesteld door FPG, LTO Nederland, BLHB en NAJK

Federatie Particulier Grondbezit  
LTO Nederland  
BLHB (Bond voor landpachters en eigen grondgebruikers)  
Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt

September 2023



# Samenvatting Transitie in de pacht

## Inleiding

De gezamenlijke aanzet van LTO Nederland, Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers (BLHB) en de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) voor de herziening van het pachtstelsel is op 18 januari jl. met minister Adema van LNV besproken. Het NAJK, dat in een later stadium bij de totstandkoming van het voorstel is betrokken, heeft eveneens met deze aanzet ingestemd.

Op 27 januari jl. heeft minister Adema zijn inzet voor de herziening van de pachtwetgeving middels een kamerbrief met de Tweede Kamer gedeeld. Deze inzet is in lijn met een voorstel dat LTO NL, BLHB, NAJK en FPG hebben uitgewerkt als basis voor een nieuw pachtstelsel. De kamerbrief van minister Adema bevat ook een uitnodiging aan de genoemde 'veldpartijen' om het gepresenteerde voorstel verder uit te werken. LTO Nederland, FPG, NAJK en BLHB hebben deze uitnodiging aangenomen en afgesproken om met een gedragen (beleids)notitie te komen die de basis moet vormen voor de aanpassing van het pachtstelsel.

Met inachtneming van het bovenstaande hebben de 'veldpartijen' besloten om de uitvoering van het Plan van Aanpak, inclusief de deeluitwerkingen, met voorrang op te pakken om snel te kunnen beschikken over een gedragen beleidsnotitie. Hiervoor is een tijdpad uitgezet dat moet leiden tot een 90%-versie in september 2023. De intentie is om die versie vervolgens met minister Adema te bespreken, voor te leggen aan de besturen van de 'veldpartijen' en, onder voorbehoud van bestuurlijk draagvlak en goedkeuring van de minister, af te ronden tot een gezamenlijk voorstel van de 'veldpartijen' voor de herziening van de pachtregelgeving.

## Kaders

Ministers Adema en Schouten van LNV gaven aanzetten in de kamerbrieven voor het ontwikkelen van een nieuw pachtstelsel. Deze hebben mede als kader voor de voorstellen gediend.

De belangrijkste waren:

- Pacht is een belangrijk financieringsinstrument voor het gebruik van grond.
- Langdurige pacht moet worden gestimuleerd en kortlopende pacht ontmoedigd
- Duurzaam bodembeheer een sterke binding heeft met pachtbeleid
- De nieuwe wetgeving moet de pachtvormen overnemen uit het Spelderholtoverleg.
- Langdurige relaties tussen verpachters en pachters moeten een belangrijk uitgangspunt zijn.
- Van belang is dat een agrarisch bedrijf uit bedrijfseconomisch oogpunt investeringen kan doen voor de langere termijn.
- Er moet een duidelijk perspectief komen op een duurzaam langjarig gebruik van de grond door het tegengaan van kortlopende pacht: langlopende pacht moet de standaard worden bij nieuwe pachtvereenkomsten via het maximeren van de prijs van kortlopende pacht.
- Pacht moet als financieringsinstrument ondersteunend zijn aan de transitieopgaven in het landelijk gebied.
- Hobbymatig gebruik van landbouwgrond moet ontmoedigd worden tegen de achtergrond van het streven naar een versterking en verduurzaming van de agrarische bedrijfsstructuur. Daarom moet het wettelijke criterium voor een (economisch) duurzame agrarische bedrijfsvoering worden verduidelijkt.
- Omdat pacht verduurzaming niet in de weg moet staan, moeten er mogelijkheden komen voor het maken van afspraken over bodemkwaliteit en voor verduidelijking van regels.
- Gekeken moet worden naar de mogelijkheid om schommelingen in de pachtnormen te dempen.

# Samenvatting Transitie in de pacht

## SAMENVATTING

Hierbij een korte samenvatting van de voorstellen zoals deze in de uitgebreide beleidsnotitie 'Transitie in de pacht' zijn opgenomen. Deze voorstellen zijn in het voortraject besproken met extern deskundigen (o.a. pachtadvocaten, WUR, Grondkamer, NVR).

### 1. Pachtvormen

#### 1 Kortlopende pacht

- *Los land*
  - a *Maximaal 6 jaar*
  - b *Geen verlenging mogelijk<sup>1</sup>*
  - c *Pachtprijs op basis van de regionorm in het pachtprijzenbesluit*
- *Opstallen*
  - a *Voor agrarische gebouwen zoals stallen, schuren, kassen of (voormalige) hoeves zonder landbouwgrond*
  - b *Maximaal 6 jaar*
  - c *De prijs en andere bepalingen zijn in onderling overleg tussen pachter en verpachter te bepalen*

#### 2 Duurzame langlopende pacht

- Looptijd tenminste 18 jaar en stopt niet voor bereiken AOW-leeftijd tenzij toets bedrijfsmatigheid niet gehaald wordt.
- Pachtprijs is vrij, wel toetsing mogelijk aan redelijkheid en billijkheid: nadere uitwerking nodig.

#### 3 Reguliere langjarige pacht:

- Bestaande reguliere pachtcontracten  
Blijven ongewijzigd, echter continuatie gericht op basis bedrijfsmatig agrarisch bedrijf. Pachtprijs op basis van pachtprijzenbesluit: aanpassing om prijsschommeling te dempen.
- Nieuwe reguliere overeenkomsten:  
Voorwaarden identiek aan bestaande reguliere behalve de pachtprijs: die wordt vrij.

#### 4 Teelpacht

De looptijd is in principe maximaal 2 jaar; tenzij uit de op te stellen lijst van teelten die in aanmerking komen voor teelpacht blijkt dat op grond van de duur van de teelt de looptijd langer kan zijn.

- Pachtprijs vrij
- Pachtvoorwaarden vrij

#### 5 Natuurpacht

- Geldt alleen voor grond met bestemming natuur en ingericht voor natuur
- Pachtprijs is gekoppeld aan het pachtprijzenbesluit
- Beheervergoedingen voor pachter
- Looptijd minimaal 6 jaar.

#### 6 Grondruilovereenkomsten

- Ruiling van gronden van gelijke oppervlakten tussen agrariërs
- Km-bepaling afgestemd o.b.v. andere wet- en regelgeving.

<sup>1</sup> Partijen zijn nog met elkaar in overleg over de invulling/voorwaarden van de pachtvorm 'kortdurende pacht'.

# Samenvatting Transitie in de pacht

## Overheidsingrijpen en pachtgenot

De van overheidswege opgelegde maatregelen veroorzaken een beperking van het genot en geven opbrengstderving. Voorbeelden zijn bloemrijke akkerranden, diverse vormen van kringlooplandbouw, strokenteelt en beperking van het aantal GVE per ha en natuurinclusieve landbouw in de voorgestelde 'bufferzones' rondom Natura 2000-gebieden. De gevolgen van deze maatregelen op de opbrengst van de grond dienen via het pachtprijsensysteem doorwerken.

## 2. Pachtprizen

### **Bepalen regionorm los land Pachtprizenbesluit**

De huidige bepaling van regionormen per pachtprijsgebied kan in sommige gevallen leiden tot een discrepantie tussen de gerealiseerde grondbeloning en de gemiddelde grondbeloning voor dit gebied. Deze verschillen treden (mogelijk) op bij percelen die een andere grondsoort bevatten dan in de pachtregio gebruikelijk is. Het gevolg is dan een te hoge (of lage) pachtprijs voor dat perceel. Het beperken van deze discrepantie is wenselijk.

Naast grondsoort spelen andere factoren ook een rol bij de grondbeloning. Denk bijvoorbeeld aan grondwaterstanden, maar ook landbouwkundig grondgebruik. Grondwaterstanden lijken een goede toevoeging om mee te nemen in het bepalen van de pachtprijs. Grondgebruik is lastig om hierin mee te nemen. Het advies is het terugschalen aantal pachtprijsgebieden en/of sterk beperken aantal verschillende grondsoorten per pachtprijsgebied.

Voor de exacte invulling van een aangepaste pachtprijsensystematiek is verder onderzoek noodzakelijk. Hierbij moet invulling worden gegeven aan de volgende aanpassingen in de berekening van de maximaal toelaatbare pachtprizen om te komen tot een robuust systeem:

- Koppeling regionorm aan grondsoort;
- Koppeling regionorm aan bodemgeschiktheidsklassen op basis van:
  - Grondwaterstanden/waterhuishouding;
  - Externe factoren, zoals verkaveling, ontsluiting en ten opzichte van omgevingsobjecten als houtwallen, windsingels, etc.;
- Afschalen of herindelen van het aantal pachtregio's;
- Garanderen representativiteit BIN-bedrijven.

### **Dempen fluctuaties**

De door het ministerie van LNV gepubliceerde pachtprijsnormen worden jaarlijks voor 14 gebieden bouw- en grasland en voor 2 gebieden tuinland vastgesteld. Deze jaarlijks gepubliceerde normen leiden tot soms forse schommelingen van de pachtprizen.

Om deze fluctuaties te 'dempen' is het advies om te komen tot een meerjarige aanpassing van de pachtnormen. De regionale pachtnormen worden in deze optie niet jaarlijks, maar voor drie, vier of vijf jaar vastgesteld. De basis van de pachtnormen blijft de gemiddelde grondbeloning over vijf jaren, maar een groter aantal is verdedigbaar.

### **Woningen**

De pachtprizen van woningen voor en op of na 1 september 2007 lopen uiteen. Dit ligt aan de wijziging per 1 juli 2013 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dat is ongewenst. Het ligt voor de hand om voortaan voor beide categorieën woningen dezelfde systematiek (dus dezelfde aanpassingspercentages) en één puntentellingsformulier toe te passen.

## Samenvatting Transitie in de pacht

De pachter kan de grondkamer om een machtiging voor het klimaatbestendig maken van pachtwoningen voor toestemming verzoeken en kan hij aanspraak maken op het melioratierecht.

### Gebouwen

Het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de gebouwen met grond door de grondkamer geeft te veel ruimte. Het kader voor de beoordeling dient kwantitatiever te worden gemaakt door de leeftijds categorie als basis te laten dienen.

De berekening voor de herziening van de pachtprijs voor losse bedrijfsgebouwen en glasopstanden (zonder land) is ingewikkeld. Het advies is dat hiervoor een rekentool wordt ontwikkeld.

Het voorstel is om dergelijke contractuele bepalingen te verbieden. Het voorstel is dat het groot onderhoud en de verzekeringspremie dan voor de verpachter is.

### 3. Bedrijfsmatigheid pacht

Het pleidooi voor het aanscherpen van het criterium bedrijfsmatigheid in pachtcontracten is dat in de jurisprudentie het begrip bedrijfsmatigheid veel ruimte laat voor een hobby-matig gebruik van gepachte grond. De verpachter moet de mogelijkheid hebben om in geval van hobby-matig gebruik het pachtcontract tenminste te doen ontbinden dan wel het contract niet te verlengen bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de pachter.

Er is breed consensus over de noodzaak van een dwingendere regeling van bedrijfsmatig gebruik van landbouwgrond. Hiervoor zijn duidelijker criteria nodig. Deze criteria moeten nader worden uitgewerkt.

#### Voorstellen

Onderstaand benoemen we naar aanleiding van de discussie met deskundigen de voorstellen om het criterium 'bedrijfsmatige bedrijfsuitoefening' te versterken:

- 1 Pachtopvolging in familieverband is vaak vanzelfsprekend. De verpachter heeft doorgaans weinig mogelijkheden dit tegen te gaan, ook als er gerede twijfel is over een bedrijfsmatige voortzetting van het gebruik. Het is van belang dat de huidige criteria voor opleiding, praktijkervaring, ondernemerskwaliteiten en het opstellen van een bedrijfsplan worden gecontinueerd. De activiteiten die we als multifunctionele landbouw omschrijven, zijn ook onderdeel van dit bedrijfsplan, zodat bij bedrijfsopvolging sprake is van een economisch duurzaam en volwaardig bedrijf.
- 2 Is er een geschil over voortzetting van het agrarisch gebruik tussen pachter en verpachter rondom de pachtopvolging, dan overhandigt de opvolgende pachter een deugdelijk, door een accountantskantoor opgesteld bedrijfsplan. In dat bedrijfsplan staat dat de voorgestelde pachter de te pachten grond nodig heeft en zal gebruiken in het kader van een volwaardige bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering – met medeneming van neventakken - waarmee onder normale omstandigheden tenminste een inkomen kan worden verkregen. Een aanzienlijk deel van het inkomen dient uit de primaire agrarische productie te komen.
- 3 Reguliere pachtcontracten eindigen van rechtswege bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd; de looptijd van de overeenkomst wordt gerespecteerd. Verlenging van de overeenkomst wordt toegestaan als de pachter door een bedrijfsplan aantoont dat sprake blijft van een bedrijfsmatige bedrijfsuitoefening, ook na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.
- 4 De agrarisch ondernemer moet laten zien dat hij zelf een aantal werkzaamheden kan uitvoeren en dit houdt in dat hij zelf over werktuigen of machines beschikt.

## Samenvatting Transitie in de pacht

### 4. Duurzaamheid en pacht

De pacht dient in beginsel verduurzaming van de bedrijfsvoering, zowel door het gebruik van de gepachte landbouwgrond als van de gepachte gebouwen, niet de weg mag staan.

Verduurzaming van de landbouw is niet enkel voorbehouden aan pachtgronden. Voorkomen moet worden dat op het gebied van verduurzaming van de landbouw rechtsongelijkheid ontstaat tussen eigendomsgronden en pachtgronden. De verduurzaming van de landbouw dient via generiek (overheids)beleid te worden ontwikkeld.

#### Voorstellen

De belangrijkste uitgangspunten voor het opnemen van duurzaamheidscriteria in pachtcontracten zijn:

1. In dit voorstel is ervoor gekozen om 'duurzaamheid' te koppelen aan een gezonde bodem. Een goede biologische, chemische en fysische bodemkwaliteit komt niet alleen ten goede aan zowel de verpachter als pachter, maar zal ook een positief effect hebben op het realiseren van ambities op het terrein van biodiversiteit en water. Het is verder van belang dat het gepachte haar waarde en kwaliteit behoudt.
2. Voor het borgen van duurzaam bodembeheer moet het opstellen van generieke regelgeving het uitgangspunt zijn. Generieke wetgeving heeft namelijk betekenis voor alle agrarische ondernemers en voor alle landbouwbodems in ons land.
3. Als met inachtneming van punt b. een (ver)pachter toch de wens heeft om aanvullende duurzaamheidscriteria in het pachtcontract op te nemen, dan moeten deze criteria gekoppeld zijn aan afspraken over het verbeteren van de biologische (o.a. dynamiek bodemorganismen, weerbaarheid gewas), chemische (o.a. organische stof, mineralen) en fysische (o.a. bodemstructuur) bodemkwaliteit.
4. Het opnemen van aanvullende criteria gericht op doelafspraken voor duurzaam bodembeheer kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) geregeld worden. Een AMvB heeft als voordeel dat niet alle details in een wijziging van de wet/pachtregelgeving geregeld hoeven te worden. Bovendien kan een AMvB veel makkelijker en sneller worden gewijzigd dan een wet. Dit heeft als voordeel dat het kader/toetsing voor duurzaam bodembeheer aangepast kan worden zonder daarvoor de wet/pachtregelgeving te herzien.
5. Voor zover pachters en verpachters aanvullende afspraken willen maken die geen relatie hebben met de chemische, biologische en fysische bodemkwaliteit, dan kunnen deze afspraken op basis van dit voorstel niet binnen het pachtcontract worden geregeld. Voor het maken van eventuele afspraken los van duurzaam bodembeheer kan gekozen worden voor het opstellen van een private overeenkomst. Goedkeuring van deze afspraken door de grondkamer is niet vereist.
6. Voor het vastleggen van aanvullende duurzaamheidscriteria - of via het pachtcontract (duurzaam bodembeheer) of via een private overeenkomst - is het van belang dat de exploitatievrijheid van de pachter gewaarborgd wordt. Dat betekent dat in principe alleen doelvoorschriften vastgelegd kunnen worden. NB Doelvoorschriften schrijven een doel/norm voor, maar bepalen niet hoe de pachter dat doel/norm moet behalen.
7. Het verduurzamen van de bodemkwaliteit via pacht heeft uiteraard een prijs. Afhankelijk van het effect van de overeengekomen maatregelen op het opbrengend vermogen van de grond wordt de pacht prijs naar boven of beneden bijgesteld. Maatregelen waarvoor subsidie wordt ontvangen hebben uiteraard geen invloed op de pacht prijs.

## Samenvatting Transitie in de pacht

### Melioratierecht

De bovengrens van de vergoeding aan de pachter voor de aangebrachte investeringen aan het gepachte, is het bedrag waarmee de waarde van het gepachte is verhoogd.

Er zijn geen duidelijke richtlijnen voor de wijze waarop de waardering van deze pachtersinvesteringen dient plaats te vinden. Het voorstel is dat voor deze investeringen de afschrijvingstermijnen uit de sectorale handboeken worden gehanteerd, het KWIN is daarvoor een voorbeeld.

### Pacht verbreden en multifunctionele landbouw

De huidige pachtregel conflicteert met het gewenste beleid ten aanzien van multifunctionele landbouw, de beoogde landbouwtransitie, duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Extensivering en multifunctionele landbouw die gekoppeld is aan maatschappelijke wensen en opgaven, kunnen betekenen dat het gepachte geheel of gedeeltelijk niet meer zal vallen onder de definitie van landbouw van de huidige pachtregel.

In het kader van de transitie en de ontwikkeling van verdienmodellen op de agrarische bedrijven is het van belang dat de pachtregel wordt bijgesteld. Een lijst van activiteiten kan worden opgesteld, maar de activiteiten toetsen aan een kader heeft de voorkeur.

### Zwarte/grijze pacht

In het hoofdstuk pachtvormen en -stelsel doen we voorstellen zoals de grondruilovereenkomsten en de andere overeenkomsten die het areaal zwarte/grijze pacht verlagen. Naast het handhaven van de huidige sanctie schriftelijke vastlegging is het raadzaam ook andere sancties in de pachtregel op te nemen of via koppeling aan de GLB-regeling.

### Onvolkomenheden en kritiekpunten pachtregel

In de loop van de tijd is op verschillende onderdelen van de huidige pachtregel kritiek gekomen en zijn onvolkomenheden geconstateerd. In de tekst van de huidige Titel 7.5 BW dienen enkele fouten en onduidelijkheden te worden verbeterd (vergelijk Bijlage 1 bij het evaluatierapport van Bruil). Het gaat daarbij met name om de opzeggingsgrond eigen gebruik overlijden pachter, opnemen verplichting schadeloosstelling, redelijk aanbod, bezichtiging gepachte, kortere duur en herziening pachtprijs.