



(Keijser, 2019)

DUURZAAM LANDGEBRUIK

Bij reguliere pachtgronden

Jessie Laurijsse

1 juli 2021

Titelpagina

Auteur	Jessie Laurijsse
Studentnummer	3025493
Opleiding	Agrarisch Ondernemerschap Dier- en Veehouderij
Onderwijsinstelling	Aeres Hogeschool Dronten
Afstudeercoach	Herman van der Werf
Datum	1 juli 2021

Samenvatting

Wegens de prijs- en beschermingsrechten van de reguliere pacht, missen bepaalde groepen reguliere verpachters in het huidige pachtbeleid de bewegingsvrijheid om biodiversiteits- en bodemvruchtbaarheidsvoorwaarden vast te leggen in de pachtovereenkomst. Deze groep verpachters hebben een belang bij het stimuleren van het ecosysteem. De pachter heeft belang bij de juridische en prijstechnische voordelen van reguliere pacht. Indien pachter en verpachter open staan voor biodiversiteits- en bodemvruchtbaarheidsvoorwaarden, is het de vraag of afspraken betreffende vitaal bodemgebruik anno 2021 beschreven kunnen worden op reguliere pachtovereenkomsten. Vanwege de lage productprijzen is het van belang om na te gaan of de bodem als gevolg van de vitale afspraak, nog voldoende opleverend vermogen heeft voor een rendabele gewassenteelt. Daarnaast is een controle essentieel om misleidingen van de gemaakte afspraken te voorkomen.

Door het leidende algemene landbouwbelang en de buitensporigheidsregeling, valt het niet te betwisten dat een beschrijving van beheersbepalingen op agrarisch bestemde gronden, in de trend van 'vitaal bodemgebruik' op reguliere pachtovereenkomsten anno 2021 nog onmogelijk is.

De pachter en verpachter kunnen er voor kiezen om op hun agrarisch bestemde grond een separaat contract op te stellen, of een mondelinge overeenkomst uit te spreken. Deze twee vormen zijn echter niet rechtsgeldig, de meest recente pachtwet blijft gelden indien zich een juridisch geschil voordoet tussen pachter en verpachter. Bij het aangaan van een separaat contract of mondelinge overeenkomst kunnen de onkosten vergoed worden door:

- Pachtprijs verlaging
- Ontvangen van subsidiegelden GLB
- Ontvangen van subsidiegelden agrarische natuurbeheer collectieven (ANLb)

In de praktijk zal de verpachter niet snel kiezen voor een pachtprijsverlaging. De grond van beleggende verpachters is vaak belastbaar in inkomstenbelasting box drie, waardoor de verschuldigde belasting ertoe kan leiden dat het directe rendement te laag kan zijn. De GLB-premie is in dit onderzoek niet doorberekend wegens de jaarlijkse fluctuaties en de toekomstige hervorming. Wegens deze bevindingen is de streekgerichte ANLb-vergoeding in diverse saldoberekeningen uitgewerkt.

Pachters hebben verschillende redenen om een steentje bij te dragen aan een meer divers ecosysteem. Van sommige groepen pachters mag het beheer opbrengsten kosten. Een andere groep pachters kiest juist voor een saldoberekening om te concluderen of het beheer financieel rendabel is. Aan de hand van de ANLb-saldoberekeningen, kan er geconcludeerd worden dat agrarisch natuurbeheer op korte termijn niet altijd financieel rendabel is voor een agrarische onderneming.

Wanneer de pachter de afspraken betreffende vitaal bodemgebruik is aangegaan met de verpachter, dient de afspraak periodiek gecontroleerd te worden om misleiding te voorkomen. In samenspraak met de pachter, verpachter en rentmeester wordt de manier van controle op de betreffende situatie afgestemd.

Summary

Due the price and protection rights of the regular rent, certain groups of regular soil rent landowners lack the freedom of movement in the current rent policy to lay down biodiversity and soil fertility conditions in the rent agreement. This group of landowners have an interest in stimulating the ecosystem. The renter has an interest in the juridical and price technical advantages of regular soil rent. If the renters and landowner are open to biodiversity and soil fertility conditions, the question is whether agreements regarding vital land use in 2021 can be described in the regular soil rent agreements. Because the low product prices, it is important to determine the yielding capability sufficient to the yield of the vital agreement, because the profitable crop production. A check is essential to prevent misconceptions of the agreements made.

Because the leading general agricultural interest and the excessive rule, it is undeniable the description of management provisions on agricultural land, in the trend of 'vital land use' on regular rent agreements in 2021, is still impossible.

The renter and landowner can choose to draw up a separate contract on their agricultural land, or to pronounce a spoken agreement. However, these two forms are not legally valid, the most recent rent law will continue to apply if a legal dispute arises between renter and landowner. When entering into a separate contract or verbal agreement, the expenses can be reimbursed by:

- Reduction of the rent price
- Receiving GLB grants
- Receive subsidies for agricultural nature management collectives (ANLb)

In practice, the landowner will not readily choose for a rent price reduction. The land of investing landowners is often taxable in box three from the income tax, which means the tax due the direct return can be too low. The GLB- bonus has not been passed on in this study because of the annual fluctuation and the future reform. Because these findings, the regionally oriented ANLb compensation has been worked out in various balance calculation.

Renters have various reasons to contribute for a more diverse ecosystem. For some groups of renters, the management may cost revenues. Another group of renters choose for a balance calculation to conclude whether the management is financially profitable. Based on the ANLb balance calculations, it can be concluded that agricultural nature management is not always financially profitable for a farm in the short term.

When the renter has entered into agreements regarding vital land use with the landowner, the agreement must be checked periodically to prevent misleading. In consultation with the renter, landowner and the steward, the method of control can be adjusted to the situation.

Voorwoord

Dit onderzoek is opgesteld voor rentmeesters, reguliere pachters en reguliere verpachters die hun gronden onder duurzame voorwaarden willen verpachten/pachten, of advies willen geven over duurzame reguliere pachtvoorwaarden. Deze pachters en verpachters hebben vaak als doel om een bijdrage te leveren aan het bevorderen van het ecosysteem. De huidige pachtwet stimuleert deze wensen nog niet vanwege het oude pachtstelsel. Wegens de maatschappelijke wens om duurzaam grondgebruik bij pachtgronden te stimuleren, is landbouwminister Schouten bezig met een nieuw pachtbeleid. Echter wegens diverse controversiële meningen van deskundigen is het nieuwe pachtbeleid nog niet duidelijk.

Ondanks deze ontwikkelingen wil ik voor rentmeesters, pachters en verpachters de mogelijkheden in kaart brengen omtrent duurzaam bodemgebruik op reguliere pachtovereenkomsten. De mogelijkheden en onmogelijkheden breng ik in kaart door een onderzoek te doen naar de juridische en controleerbare aspecten van duurzaam bodemgebruik bij reguliere pachtgronden. Naast de juridische en controleerbare aspecten worden de financiële gevolgen van het duurzame bodemgebruik getoetst op het opbrengend vermogen van de grond om een financiële indicatie te geven voor rentmeester, pachter en verpachter.

Graag wil ik de heer ing. P. Kerkstra RT bedanken voor het begeleiden in het onderzoeksproces. De heer Kerkstra heeft relevante informatie gegeven, waar ik destijds niet over beschikte. Daarnaast heeft hij mij ondersteund op de momenten wanneer ik daar behoefte aan had.

Tevens wil ik de heer M. de Koe RT bedanken voor het aanleveren van relevante informatie omtrent duurzaam grondbeheer en het huidige pachtstelsel. Gedurende het gesprek met de heer De Koe zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden omtrent duurzaam bodembeheer bij diverse pachtovereenkomsten duidelijker geworden.

Als laatst wil ik mijn coach, de heer H. van der Werf, bedanken voor de goede en snelle begeleiding in het opstellen en schrijven van mijn onderzoek.

Nieuw-Vossemeer, 1 juli 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1.	Klimaat, bodem- en waterkwaliteit	7
1.2.	Maatschappelijke belangen	8
1.2.1.	Voedselprijzen.....	9
1.3.	Pacht	10
1.3.1.	Pacht en duurzaamheid	11
1.3.2.	Pacht en politieke ontwikkelingen	12
1.4.	Vitaal bodemgebruik.....	13
1.4.1.	Mogelijkheden	14
1.5.	Doelstelling	15
2.	Aanpak	16
3.	Juridisch	19
3.1.	Burgerlijk Wetboek	19
3.2.	Jurisprudentie	21
3.3.	Mogelijkheden	23
4.	Financieel	25
4.1.	Pachtprijsverlaging.....	25
4.2.	Agrarische subsidies.....	25
4.3.	Kosten/baten vitale afspraak	27
4.3.1.	Kleigronden.....	27
4.3.2.	Veen- en zandgronden.....	30
5.	Controle	35
5.1.	Fysiek	35
5.2.	Digitaal	35
6.	Discussie.....	37
6.1.	Juridisch	37
6.2.	Financieel	38
6.3.	Controleerbaarheid.....	40
6.4.	Reflectie	40
6.5.	Bruikbaarheid van het onderzoek voor de praktijk.....	41
7.	Conclusie.....	42
8.	Aanbevelingen	45

Bijlagen	46
I. Literatuurlijst.....	46
II. Begrippenlijst	53

1. Inleiding

Het rapport '*Duurzaam landgebruik bij reguliere pachtgronden*' is geschreven vanwege de huidige discussie in de landelijke politiek over het huidige Nederlandse pachtrentenstelsel en de kringloopvisie voor de Nederlandse landbouw. De relatief populaire kortlopende liberale pachtvorm zou een uitputtend effect op de bodem hebben, wat ten koste gaat van het klimaat (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2019). Naast de politieke discussie is er op het gebied van beleggen een 'groen beleggen' trend gaande (ABN AMRO, 2021). Beleggers hebben belang bij meer bewegingsvrijheid en controleerbaarheid op het duurzaam beheer van hun belegde pachtgrond(en). In het huidige pachtstelsel is het echter nog zoeken naar hoe afspraken over duurzaam grondgebruik vastgelegd kunnen worden (Silvis, Voskuilen, Wageningen Economic Research, 2018) (Doorn, A.J., 2018).

Rentmeesterskantoren hebben in deze stijgende vraag naar duurzame gronden een adviserende en beslissende rol. Deze kantoren geven uiteindelijk op juridisch vlak doorslaggevend advies of diverse duurzame landgebruik eisen aan de pachter gesteld mogen worden. De resultaten van het onderzoek 'Duurzaam landgebruik bij reguliere pachtgronden' dienen ter informatie voor rentmeesters, pachters en verpachters.

Het onderwerp van het rapport heeft te maken met meerdere belangen van meerdere partijen. Om de achtergrond van de belangen te belichten is de actuele informatie beschreven in de paragrafen 'Klimaat, bodem- en waterkwaliteit', 'Maatschappelijke belangen', 'Pacht' en 'Vitaal bodemgebruik'. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de doelstelling van dit rapport.

1.1. Klimaat, bodem- en waterkwaliteit

Nederland draagt als land bij aan de wereldwijde klimaatsveranderingen. Om dit wereldwijde probleem aan te pakken heeft Nederland in het klimaatakkoord getekend voor broeikasreductie van 49% ten opzichte van 1990. Iedere sector die broeikasgassen produceert dient een gedeelte te reduceren. Voor de Nederlandse landbouw staat in het klimaatakkoord beschreven dat in de periode vanaf 2020 tot 2030 in totaal 3,5 megaton CO², waarvan 1,5 megaton door landgebruik, gereduceerd dient te worden (Wiebes, 2018). Op het gebied van landgebruik veroorzaken mestaanwending, kunstmestaanwending en oxidatie van veengronden, CO²-uitstoot (CBS.nl, 2019). De intensievere mestaanwending, kunstmestaanwending en oxidatie van veengronden in de periode na de tweede wereldoorlog, is het gevolg van het toenmalig landelijk beleid dat gericht was op de verhoging van de arbeidsproductiviteit in de landbouwsector om honger in eigen land te voorkomen. Om honger in eigen land, maar ook in het buitenland te voorkomen, kwam er naast de arbeidsproductiviteit verhoging ook een bepaling dat de consumptieprijzen niet te hoog mochten oplopen (Erismann & Poppe, 2020). Terugkomend op de CO²- uitstoot, de landbouwsector slaat echter een groot deel CO² op in bodem en gewassen. Door het gebruik van extra CO² vastleggingen in landgebruik kan de landbouw op de 1,5 megaton reductie inspelen (Schouten, 2018).

CO₂ wordt naast verplaatsing via lucht ook uitgestoten doordat de kwaliteit van het water vermindert. Het handhaven van de waterkwaliteit dient bij te dragen aan de 1,5 megaton CO₂-reductie in landgebruik (Wiebes, 2018). Naast de broeikasgassenuitstoot via water is het programma 'Nitraatrichtlijn' van kracht op de waterkwaliteit. De 'Nitraatrichtlijn' voorkomt een overschot aan nitraten in het grond- en oppervlaktewater. Het in de hand houden van nitraten voorkomt verstoringen in de natuurlijke habitat van het waterleven en zorgt voor beschikking over schone bronnen voor drinkwatergebruik. In 2020 was het gemeten nitraatniveau in water op landelijk niveau gestegen ten opzichte van 2017. De oorzaak van deze stijging is de toenemende droogte in deze jaren, met als gevolg meer uitspoeling via de bodem. Het stimuleren van de bodemkwaliteit bevordert de wateropslagcapaciteit van de bodem (h2owaternetwerk.nl, 2020). Vanuit de agrarische sector hebben uit- en afspoeling van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen invloed op de CO₂-uitstoot. Enkel de uit- en afspoeling van meststoffen is van invloed op de 'Nitraatrichtlijn' (Van Gaalen, Osté, Van Boekel, 2020).

Naast de waterkwaliteit speelt het waterbufferingsvermogen van de bodem een rol in de bodemkwaliteit. In de afgelopen jaren worden er trends gezien in weersveranderingen. Zo heeft Nederland te maken gehad met langere periodes van droogte en neerslag. Het KNMI concludeert dat de periodes van langere droogte en neerslag in de toekomst toenemen, wegens de wereldwijde klimaatsverandering (KNMI, z.d). Vanwege de Nederlandse bijdrage aan het klimaatakkoord, heeft minister Schouten in haar kringloopvisie vastgelegd dat Nederlandse landbouwgronden in de toekomst in staat moeten zijn om voldoende wateropslagcapaciteit te kunnen garanderen bij droogte. Bij extreme regenval moet de bodem juist het overtollige water kunnen draineren. Dit om een goedlopend ecosysteem met betrekking tot landbouw en natuur te kunnen waarborgen (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2019).

De hiervoor beschreven overkoepelende tekortkomingen dienen volgens Schouten door stimulatie van de kringlooplandbouw opgelost te worden. Deels zullen, de nog bestaande, tekortkomingen weg worden genomen door veranderingen in wet- en regelgeving. Voor het overige deel wordt door middel van het nieuwe GLB van 2023 en diverse subsidies het gebruik van bodem- en waterkwaliteit verhogende middelen gestimuleerd (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2019).

1.2. Maatschappelijke belangen

Naast dat landbouwers moeten voldoen aan de overkoepelende kringlooplandbouw in opdracht van het klimaatakkoord en de 'Nitraatrichtlijn', is er een actuele druk op de woningmarkt door de bevolkingsgroei. Door het tekort aan huizen zullen meer agrarische gronden benut gaan worden voor woningbouw (Boerenbusiness.nl, 2020). Naast de vraag naar woningen zal als gevolg van de bevolkingsgroei ook de vraag naar natuurgronden en infrastructuur stijgen. Dit wegens realisatie van recreatiegebieden, CO₂-compensatie en verplaatsingsbehoefte voor onder meer export die voortvloeit uit maatschappelijke en overheidsbelangen. Terugkomend op de klimaatdoelstellingen is het tevens van belang om het overtollige water in periodes van extreme neerslag en zeespiegelstijging, als gevolg van de beschreven wereldwijde klimaatverandering, te kunnen plaatsen in natuur.

De ruimte voor waterberging die gecreëerd wordt in de vorm van natuur, voorkomt ondergelopen steden (CBS.nl, 2018). De enige sector die ruimte biedt in dit land voor deze maatschappelijke ontwikkelingen is de agrarische sector (gebiedsontwikkeling.nu, 2020). Echter als gevolg van deze ontwikkelingen zal in de toekomst het landbouwgrond areaal gaan dalen. De gronden die overblijven met een agrarische bestemming dienen volgens de kringlooplandbouw-visie bewerkt en geteeld te worden om klimaatdoelen te behalen (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2019).

De maatschappij anno 2021 is meer bereid om duurzaam te beleggen voor een bijdrage aan het klimaatakkoord en een betere wereld (ABN AMRO, 2021). Vanwege het waardebehoud van landbouwgrond, als gevolg van een lage economische afhankelijkheid, is het interessant voor beleggers om te beleggen in landbouwgrond. De gematigde prijsontwikkeling maakt de belegging minder risicovol waardoor de belegging zorgt voor een stabiel rendement (Fondsnieuws, 2019). Daarnaast brengt volgens rentmeester P. Kerkstra beleggen in landbouwgrond als voordeel een laag debiteurenrisico met zich mee en voorkomt het leegstand van het object. Er is dus een tendens dat beleggers willen beleggen in grond die duurzaam beheerd wordt. In de huidige pachtregelgeving ontbreken echter instrumenten waarmee beleggers kunnen sturen op duurzaam grondgebruik. (persoonlijke communicatie, 5 maart 2021) (Silvis, Voskuilen, Wageningen Economic Research, 2018).

1.2.1. Voedselprijzen

Een reden van de intensivering van Nederlandse landbouwgronden is het maatschappelijke belang bij een lage voedselprijs, welke voortvloeit uit het landbouwbeleid van na de tweede wereldoorlog. Landbouwers zijn genooddaakt om zoveel mogelijk opbrengst per hectare te genereren en de kostprijs zo laag mogelijk te houden om hun bedrijf liquide te houden. Daarnaast krijgen supermarktketens en foodmultinationals meer macht over het geleverde voedsel van Nederlandse boeren, vanwege de overgrote maatschappelijke voorkeur naar producten uit grote supermarkten. De supermarktketens en multinationals zijn vanwege de maatschappelijke en overheidsvoorkeur naar lage voedselprijzen uit op snelle winsten (boerenbusiness.nl, 2013). De combinatie van de relatief grote maatschappelijke behoefte aan lage voedselprijzen en de behoefte van supermarktketens en foodmultinationals aan snelle winsten, houdt de inkomsten die de landbouwers voor de producten krijgen laag.

1.3. Pacht

De marktwerking en regelgeving bij het verpachten van Nederlandse landbouwgronden hebben invloed op de bodem- en waterkwaliteit in het land (Silvis, Voskuilen, Wageningen Economic Research, 2018). In tabel 1 wordt informatie verstrekt over de verschillende pachtvormen in landbouwgrond met de bijbehorende juridische structuren, ter verduidelijking van de materie.

Pachtvorm	Pachtduur	Rechten ¹	Registratie/toetsing grondkamer
Reguliere pacht	min. 6 jaar	• Schriftelijk vastleggen • De pacht stopt niet als de verpachter of pachter overlijdt • Continuatierecht • Indeplaatsstelling • Recht op medepacht • Voorkeursrecht • Melioratierecht • Pachtprijsstoetsing	Toetsing
Kortlopende geliberaliseerde pacht	6 jaar of korter	• Schriftelijk vastleggen	Toetsing
Langlopende geliberaliseerde pacht	Langer dan 6 jaar	• Schriftelijk vastleggen • Pachtprijsstoetsing	Toetsing
Teelpacht	1 of 2 jaar	• Schriftelijk vastleggen	Registratie
Pacht in reservaten	min. 6 jaar	• Schriftelijk vastleggen • De pacht stopt niet als de verpachter of pachter overlijdt • Continuatierecht • Indeplaatsstelling • Recht op medepacht • Voorkeursrecht	Toetsing

Tabel 1: Nederlandse pachtvormen en juridische structuren (RVO, z.d)

¹ Zie bijlage II Begrippenlijst

1.3.1. Pacht en duurzaamheid

Zoals beschreven in tabel 1 zijn enkel de pachtvormen reguliere pacht en pacht in reservaten gerechtigd met voortzettingsrechten en pacht prijsregulering voor de pachter. Deze bescherming geeft zekerheid aan de pachter om de gepachte landbouwgrond voor een langere periode te gebruiken. De beschermingsrechten voor pachter werken voor de verpachter echter nadelig. Het is voor verpachters lastig om op deze manier hun verpachte gronden terug te krijgen. En daarnaast vanwege deze redenen is de kortdurende liberale pachtvorm populair onder de verpachters, door de nauwelijks wettelijke bepalingen en de vrije pacht prijs. Daarnaast is er vanuit de landbouw een stijgende vraag naar landbouwgrond, waardoor de liberale pacht tot hoge pacht prijzen kan leiden. Deze invloeden hebben een versterkende werking op de liberale pacht (Silvis, Voskuilen, Wageningen Economic Research, 2018).

Echter de kortlopende liberale pacht zorgt wegens de korte duur en de vrije vorm voor een verminderde bedrijfscontinuïteit en vitaal bodemgebruik. Voor de pachter brengt de pacht weinig zekerheid over het voortzettingsrecht. Met deze onzekerheid in gedachten, kan de pachter minder duurzaam met de grond omgaan om een rendabele oogst te kunnen behalen. De onzekerheid in voortzetting van het pachtcontract heeft tevens een uitstel van grondgebonden investeringen als gevolg, wat invloed heeft op de bodemkwaliteit (Silvis, Voskuilen, Wageningen Economic Research, 2018).

Verpachten via reguliere pacht in plaats van via kortdurende liberale pacht geeft echter geen garantie voor duurzaam bodemgebruik. Dit wordt mede bevestigd door rentmeester P. Kerkstra. Reguliere pacht prijzen voor los land worden bepaald aan de hand van de financiële opbrengsten van de bodem uit de pachtregio (RVO, 2020. Kerkstra, P. persoonlijke communicatie, 2021). Wanneer de pacht prijs in de betreffende regio laag is, betekent dit dat er minder financiële opbrengsten uit het land zijn gehaald. De lagere opbrengsten kunnen de volgende oorzaken hebben:

- De agrarische ondernemers ontvangen van de afnemer een lagere prijs voor hun product.
- De verminderde productiviteit van de gronden in de pachtregio.

In het geval van een lagere prijs voor het afgeleverde product kan het mogelijk zijn dat de agrariër in het volgende teeltseizoen de grond intensiever gaat bewerken en betelen, om voldoende financiële opbrengsten uit zijn producten te kunnen genereren. Het langdurig een te intensief bouwplan gebruiken, heeft een nadelige invloed op de bodemkwaliteit. Wegens het continuatie-, medepacht-, voorkeursrecht en de indeplaatsstelling, zullen reguliere pachters echter niet snel gebruik maken van een te intensief bouwplan op hun reguliere pachtgronden (Kerkstra, P. persoonlijke communicatie, 2021) (Silvis, Voskuilen, Wageningen Economic Research, 2018).

1.3.2. Pacht en politieke ontwikkelingen

Om de gemaakte afspraken rondom bodem- en waterkwaliteit in het klimaatakkoord en de nitraatrichtlijn te behalen, heeft landbouwminister Schouten een beleidsinzet voor onder meer agrarische pachtgronden beschreven. Dit luidt als volgt: "Het bevorderen van langdurige relaties tussen verpachters en pachters is een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam bodembeheer. Ik heb onlangs de hoofdlijnen gepresenteerd voor een nieuw pachtbeleid dat zorgt voor langlopende pachtcontracten. In nauw overleg met de minister voor Rechtsbescherming wil ik nog dit jaar een conceptwetsvoorstel in consultatie doen" (Schouten, 2019, p. 14). De gestelde hoofdlijnen van het nieuwe pachtbeleid uit de Realisatieplan Visie LNV visie van 2019 zijn als volgt geformuleerd:

- Het creëren van nieuwe langlopende pachtvormen en deze tot de standaard maken om bedrijfscontinuïteit en duurzaam grondgebruik te bevorderen.
- Het minder aantrekkelijk maken van korte pachtcontracten.
- Een degelijk meetinstrumentarium creëren om de kwaliteit van de bodem te meten (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2019).

Tot vandaag de dag is er nog geen conceptwetsvoorstel gepubliceerd. Wegens diverse controversiële meningen van deskundigen over Schoutens pachthoofdlijnen, kunnen er nog geen definitieve conclusies worden getrokken over het nieuwe pachtbeleid (Bakker, K. 2020). Door de verschillende meningen van deskundigen, loopt de herziening van het huidige pachtstelsel al jaren. Omdat deze herziening al jaren loopt, kan er geconcludeerd worden dat er nog geen nieuw pachtstelsel binnen korte termijn wordt samengesteld. Echter is er vanuit groene beleggers een stijgende vraag naar vitaal bodemgebruik bij landbouwgronden. Naast de belangen van beleggers hebben pachters belang bij een langlopende voortzettingsgerechtigde en rendabele pacht. Bij het in acht nemen van deze belangen volgt de vraag: op welke manier, in afwachting van het nieuwe pachtstelsel, kunnen verpachters met duurzaamheidsdoelstellingen via de pachtovereenkomst sturing geven aan hun huidige doelstellingen? (Kerkstra, P. persoonlijke communicatie, 5 maart 2021).

1.4. Vitaal bodemgebruik

In de vorige paragrafen is onder andere het belang van duurzaam bodemgebruik benoemd. Uit dit onderwerp volgt de vraag; hoe kan het begrip duurzaamheid concreet gemaakt worden in relatie tot het agrarische bodemgebruik? De vraag is of de uiteindelijke duurzame aspecten beschreven kunnen worden in de pachtovereenkomst. Terugkomend op het vitaal bodemgebruik is het gezamenlijk belang van pachters en verpachters: het voldoen, of een bijdrage kunnen leveren, aan het klimaatakkoord en nitraatrichtlijn (Wiebes, 2018. ABN AMRO, 2021). Daarnaast heeft een agrariër voor een optimale teelt van gewassen een vruchtbare bodem nodig (handboekbodemenbemesting.nl, z.d). Het voldoen aan deze belangen uit zich in vitaal bodemgebruik in de agrarische sector (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2019). Bij vitaal bodemgebruik worden de volgende bevorderingen in eigenschappen bedoeld:

- *Fysische eigenschap*
De fysische eigenschap van de bodem houdt in: de textuur, structuur, poriën en waterbenutting. Aspecten die daarbij horen zijn de draagkracht, bewortelingsdiepte en waterbufferend vermogen. Deze aspecten geven aan hoe makkelijk de plant kan groeien door het beter benutten van water en nutriënten en hoe berijdbaar de bodem is door landbouwmachines. Een slechtere bodemstructuur geeft een slechtere berijdbaarheid met als gevolg een slechtere oogst door de slechtere bewortelingsdiepte van het gewas (vruchtbare bodem.nl, z.d).
- *Chemische eigenschap*
De chemische eigenschap van de bodem kan onderverdeeld worden in de macro-elementen en de micro-elementen. Macro-elementen zijn: calcium, magnesium, kalium, zwavel, fosfaat, stikstof, natrium. Micro-elementen zijn: borium, koper, mangaan, kobalt, silicium, zink, ijzer en molybdeen. Deze elementen worden aangewend door middel van bemesting en nemen deel aan de nutriëntenvoorziening in de bodem. De zuurtegraad hangt samen met de benutting van de elementen in het bodemleven en het omzettingsproces. Het zoutgehalte en C.E.C.-gehalte hangt samen met het gehalte aan elementen in de gebruikte mest. De zuurtegraad, het zoutgehalte en C.E.C.-gehalte van de bodem hebben invloed op de gewasgroei en bodemstructuur (vruchtbare bodem.nl, z.d).
- *Biologische eigenschap*
Met de biologische eigenschap van de bodem wordt de beworteling, organische stof en ondergrondse biodiversiteit bedoeld. De beworteling, organische stofgehalte en ondergrondse biodiversiteit hebben een samenhang met de chemische en fysische eigenschappen van de bodem. De biologische eigenschap van de bodem is een verzamelnaam voor de mate van activiteit van het bodemleven. Hoe hoger de activiteit van bacteriën en schimmels, hoe meer elementen er omgezet worden tot opneembare nutriënten en mineralen voor de plant. Dit resulteert vervolgens in gewasgroei en voeding voor het bodemleven (vruchtbare bodem.nl, z.d).

1.4.1. Mogelijkheden

Deels is het vitale bodemgebruik in Nederland al bepaald door wet- en regelgeving. Er is wetgeving voor de onderstaande onderwerpen:

- De meststoffenwet
- Scheuren van grasland
- Derogatie
- Vanggewasteelt op zand- en lössgronden
- Maïsteeltregistratie op zand- en lössgronden
- Grondontsmettingen
- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (RVO, z.d)

Het beschrijven van bestaande landelijke wetten in de pachtovereenkomst is overbodig, aangezien agrariërs en grondbezitters aan deze wetten moeten voldoen. Aspecten die nog niet in de wet zijn opgenomen, maar wel invloed hebben op een vitaal bodemgebruik zijn:

- Bouwplan, vruchtopvolging en wisselbouw
- Beperkingen binnen de wettelijk toegestane gewasbeschermingsmiddelen
- Vanggewasteelt op klei- en veengrond
- Overig; akkerrand, strokenteelt, kruidenmengsels et cetera (RVO, z.d)

Om deze aspecten met betrekking tot vitaal bodemgebruik te laten beschrijven in de pachtovereenkomst, is het van belang om te onderzoeken of dit in eerste instantie juridisch mogelijk is. Het is bekend dat in sommige regio's in Nederland op pachtgronden bepaalde teelten zijn verboden in de overeenkomst, met niet altijd een wetenschappelijke onderbouwing voor het verbod (Veld-post.nl, 2021). Een dergelijk verbod is een voorbeeld die in de praktijk gebruikt wordt, maar waar niet van vast staat of dit juridisch stand houdt. In dit onderzoek wordt onder andere bekeken in hoeverre dergelijke afspraken in een overeenkomst juridisch mogelijk zijn. Naast de juridische mogelijkheden dient de rentabiliteit van de bodem bij het doorvoeren van de afspraken, betreffende vitaal bodemgebruik, onderzocht te worden. De bodem moet na het invoeren van diverse afspraken nog voldoende opleverend vermogen hebben voor een rendabele gewassenteelt voor de pachter. Zonder voldoende opleverend vermogen van de bodem en gewas is het aangaan van een duurzame pachtrelatie financieel niet interessant voor de pachter, vanwege het concurreren tegen de lage productprijzen (Silvis, H. Voskuilen, M, Wageningen Economic Research). De lage productprijzen zorgen voor druk richting het opleverend vermogen van bodem en gewas (ten Berge H. Postma, J. 2010).

Wanneer pachter en verpachter beide bereid zijn om een reguliere pachtovereenkomst met beschreven afspraken betreffende vitaal bodemgebruik aan te gaan, is het vervolgens van belang dat de realisatie controleerbaar is om misleiding te voorkomen.

1.5. Doelstelling

De hoeveelheid reguliere pachtgrond in Nederland in 2019 bedroeg in totaal 233.568 hectare. De hoeveelheid liberale pachtgrond in 2019 bedroeg in totaal 137.779 hectare (CBS, 2019). Omdat de meeste pachtgronden regulier is, richt het onderzoek zich op reguliere pachtgronden. Daarnaast is het ook voor de pachter interessant om gronden regulier te pachten wegens de huidige juridische en prijstechnische voordelen.

Echter voor de belegger/verpachter is het regulier verpachten minder interessant wegens de prijs- en beschermingsrechten voor de pachter. Tevens missen de huidige reguliere verpachters volgens Paul Kindt, bestuurslid bij de Federatie Particulier Grondbezit, bewegingsvrijheid in biodiversiteits- en bodemvruchtbaarheidsvoorwaarden om vast te leggen in de pachtovereenkomst (Doorn, A.J., 2018). Vanwege het nog relatief grote aandeel bestaande reguliere pachtcontracten en de stijgende vraag naar biodiversiteits- en bodemvruchtbaarheidsvoorwaarden, is het interessant om de juridische mogelijkheden betreft vitaal bodemgebruik in reguliere pachtovereenkomsten te onderzoeken. Het gezamenlijke doel van pachter en verpachter, het voldoen aan klimaatdoelstellingen, kan door de afspraken betreffende vitaal bodemgebruik in het reguliere pachtenstelsel behaald worden.

De hoofdvraag luidt als volg:

'Hoe kunnen afspraken over vitaal bodemgebruik in reguliere pachtovereenkomsten worden opgenomen?'

Om antwoord te krijgen op de hoofdvraag zijn de volgende deelvragen opgesteld:

- Is het juridisch mogelijk om afspraken over vitaal bodemgebruik, die nog niet bepaald zijn door de wet, vast te stellen in een reguliere pachtovereenkomst?
- Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële juridische afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?
- Op welke manieren kunnen beschreven juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?
- Hoe kijken pachters aan tegen de controleerbaarheid op juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik?

2. Aanpak

In het hoofdstuk 'Aanpak' werd het plan van aanpak van het onderzoek weergegeven.

De hoofdvraag luidde: *'Hoe kunnen afspraken over vitaal bodemgebruik in reguliere pachtovereenkomsten worden opgenomen?'*. Om een afspraak over vitaal bodemgebruik te laten beschrijven in een reguliere pachtovereenkomst, was het van belang om via het onderzoek op de vier deelvragen: *'Is het juridisch mogelijk om afspraken over vitaal bodemgebruik, die nog niet bepaald zijn door de wet, vast te stellen in een reguliere pachtovereenkomst?'*, *'Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële juridische afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?'*, *'Op welke manieren kunnen beschreven juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?'* en *'Hoe kijken pachters aan tegen de controleerbaarheid op juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik?'* antwoord te krijgen op deze hoofdvraag.

Op de eerste deelvraag, *'Is het juridisch mogelijk om afspraken over vitaal bodemgebruik, die nog niet bepaald zijn door de wet, vast te stellen in een reguliere pachtovereenkomst?'*, werd een literatuuronderzoek uitgevoerd. Voor het beantwoorden van de deelvraag werden wetteksten via www.overheid.nl geraadpleegd. Naast wetteksten werd bestaande jurisprudentie geraadpleegd via de site www.rechtspraak.nl. Wat tevens interessant was voor de juridische studie, was het pacht gerelateerde boek 'Pacht – Serie recht en praktijk' van D.L. Rodrigues Lopes. In dit boek stond informatie over grondgebruik afspraken op pachtovereenkomsten aan de hand van jurisprudentie en wetteksten beschreven. De auteur schreef in het boek het volgende commentaar over beschreven afspraken in grondgebruik: 'Belangen van natuur en landschap mogen wel een rol spelen in het landbouwbelang, maar niet meer dan een bijrol' (Rodrigues Lopes, 1997).

Naast het literatuuronderzoek werden er bevindingen uit gevoerde gesprekken meegenomen in het onderzoek. In de gesprekken met diverse deskundigen van rentmeesterskantoor Overwater werd informatie verzameld aan de hand van meegemaakte jurisprudentie en casussen over vitaal bodemgebruik afspraken op reguliere pachtovereenkomsten. Omdat de auteur op het moment van schrijven aan dit onderzoek stage liep bij rentmeesterskantoor Overwater, was het voor de onafhankelijkheid van het onderzoek van belang dat er casussen en jurisprudentie van verschillende bronnen werden geraadpleegd om tot een weloverwogen conclusie op de hoofdvraag te komen. Om dit te bereiken werd er een interview afgenomen met Michiel de Koe. Michiel de Koe is rentmeester en mede- bestuurslid bij de biologisch-dynamische stichting BD Grondbeheer. BD Grondbeheer kocht met schenkgeld van beleggers landbouwgrond aan en verpachtte de gronden vervolgens als erfpacht aan biologisch-dynamische agrariërs (bdgrondbeheer.nl, z.d). Door de werkzaamheden als rentmeester en mede- bestuurslid bij biologisch-dynamische stichting BD Grondbeheer, had Michiel ervaringen met beschreven vitaal bodemgebruik afspraken op diverse soorten pachtovereenkomsten. Tijdens het interview met Michiel werd er gevraagd naar persoonlijk meegemaakte casussen en jurisprudentie over vitaal bodemgebruik afspraken op reguliere pachtovereenkomsten.

‘Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële juridische afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?’ was de tweede deelvraag. Aan de hand van de afspraken betreffende vitaal bodemgebruik die juridisch mogelijk waren in de pachtovereenkomst, werd in deze deelvraag onderzocht of per potentiële afspraak betreffende vitaal bodemgebruik er een invloed was op het opbrengend vermogen van de bodem en gewas. Het onderzoek op deze deelvraag werd verricht aan de hand van een literatuuronderzoek in de handboeken: KWIN Veehouderij, KWIN AGV, Bemestingsadvies Commissie Bemesting Grasland en Voedergewassen, Handboek Snijmaïs en wetenschappelijke artikelen. In deze handboeken en wetenschappelijke artikelen werden antwoorden gezocht op de volgende vragen:

- Wat was de opbrengst per jaar van het geteelde gewas zonder vitale afspraak voor de pachter?
- Wat was de opbrengst per jaar van het geteelde gewas met vitale afspraak voor de pachter?
- Wat waren de kosten of baten per jaar van het geteelde gewas met vitale afspraak voor de pachter?

Om de doelgroep voor dit onderzoek breed te houden, werden er diverse veehouderij en akkerbouwgewassen op de meest voorkomende typen zand-, veen- en kleigronden doorberekend.

De derde deelvraag *‘Op welke manieren kunnen beschreven juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?’* werd beantwoord door middel van een literatuuronderzoek en gesprek. Om de deelvraag te beantwoorden werd er onderzoek verricht naar welke manieren de juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd konden worden. Doormiddel van gesprekken met drie deskundigen van rentmeesterskantoor Overwater, werden bevindingen over de controle van bestaande afspraken in het onderzoek opgenomen. Praktijkvoorbeelden van controle konden zijn:

- Via telefonisch contact met de rentmeester.
- Via een opgesteld verslag van de rentmeester aan de hand van fysieke bevindingen of bodemanalyse(s).
- Digitaal door het gebruik van een managementtool koppeling dat de duurzame beheersbepaling van de bodem monitort. De pachter nam deel aan een managementprogramma dat de beschreven beheersbepaling in de pachtovereenkomst monitort. Een koppeling in het programma zorgde er vervolgens voor dat er bevoegdheid aan de verpachter kon worden gegeven om gegevens over de beheersbepaling in te zien.

Naast de ervaringen van de deskundigen van rentmeesterskantoor Overwater, zou gedurende het interview met rentmeester Michiel de Koe ook gevraagd worden hoe BD grondbeheer de afspraken op pachtovereenkomsten controleerde. Op internet werden diverse bodem gerelateerde managementtools onderzocht. De managementtools moesten naar externe belanghebbenden de juridisch en financieel potentieel gemaakte afspraak betreffende vitaal bodemgebruik kunnen communiceren. Bodem gerelateerde managementtools die aan deze criteria konden voldoen zijn:

- Open bodemindex (openbodemindex.nl, z.d)
- Akkerweb (akkerweb.eu, z.d)

De laatste deelvraag *‘Hoe kijken pachters aan tegen de controleerbaarheid op juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik?’* zou worden beantwoord doormiddel van een kwantitatief onderzoek. Echter is deze deelvraag vervallen. De reden van het vervallen van de deelvraag wordt in hoofdstuk zes nader toegelicht. In deze deelvraag zou worden onderzocht hoe de pachters over het algemeen aankeken tegen de controleerbaarheid van de vitaal bodemgebruik afspraken, aan de hand van een enquête. Om een grote groep pachters te bereiken zou de enquête worden gegeven op landelijk niveau. Voor rentmeesterskantoor Overwater was het belangrijk dat er naast de indrukken op landelijk niveau, ook de indrukken van hun klanten over de controleerbaarheid op vitaal bodemgebruik afspraken werden onderzocht. Om beide belangen te vervullen, zou de enquête gedeeltelijk gehouden worden onder de pachters van rentmeesterskantoor Overwater. Naast de enquête onder de pachters van Overwater, zou het andere gedeelte van de enquête op landelijk niveau worden gegeven via de Facebookpagina van de Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers. De Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers was een Nederlandse belangenvereniging voor pachters, erfpachters en overige grondgebruikers (De landpachter, 2018). Voor de klanten van rentmeesterskantoor Overwater zou de enquête verstuurd worden via de mail. Op de Facebookgroep van de Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers zou de enquête openbaar geplaatst worden door middel van een link. De enquête zou tevens ruimte bieden voor de eigen inbreng van de pachter. De enquêtevragen zouden beschreven staan in bijlage II.

Om de betrouwbaarheid uit de resultaten van het onderzoek te kunnen garanderen, zou het van belang zijn geweest om de steekproefgrootte te bepalen. De steekproefgrootte werd bepaald aan de hand van het kengetal: de totaal aanwezige reguliere pachtovereenkomsten van 2020 in Nederland. Met dit kengetal werden de reeds bestaande overeenkomsten en de overeenkomsten die in het jaar 2020 waren aangegaan bedoeld. De auteur had voor het beantwoorden van deze vraag contact gelegd met de Grondkamer via Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland gaf echter aan dat de Grondkamer niet wist hoeveel reguliere pachtovereenkomsten er in het jaar 2020 in totaal in Nederland aanwezig waren. Wegens deze vermelding van de Grondkamer zou het voor de betrouwbaarheid van het onderzoek van belang zijn geweest dat er zoveel mogelijk pachters werden benaderd voor de enquête.

3. Juridisch

In hoofdstuk 3 'Juridisch' worden de resultaten van het onderzoek op de deelvraag: 'Is het juridisch mogelijk om afspraken over vitaal bodemgebruik, die nog niet bepaald zijn door de wet, vast te stellen in een reguliere pachtovereenkomst?' weergegeven. De wettelijke rechten van beheersbepalingen op pachtgronden met als doel vitaal bodemgebruik, staan beschreven in paragrafen 3.1 'Burgerlijk Wetboek'. In paragraaf 3.2 'Jurisprudentie' is er onderzoek gedaan naar bestaande gerechtelijke uitspraken over beheersbepalingen in pachtovereenkomsten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met paragraaf 3.3. 'Mogelijkheden'. In deze paragraaf staan de bevindingen beschreven uit het Burgerlijk Wetboek, jurisprudentie en het gesprek met Michiel de Koe, betreffende vitaal bodemgebruik op reguliere pachtovereenkomsten.

De Grondkamer beoordeelt beheersbepalingen betreffende bodemgebruik op pachtovereenkomsten aan de hand van de mate van buitensporigheid van de bepaling. In artikel 7:319 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek (hierna benoemd als BW) staat over het onderwerp het volgende beschreven: De Grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij: De overige verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd (BW.). Dit artikel laat zien dat bepaalde beperkingen van het landbouwkundig gebruik toelaatbaar zijn, mits de elementen van de pachtovereenkomst aanwezig blijven, geen sprake is van buitensporige verplichtingen en de hoogte van de tegenprestatie in een redelijke verhouding staat tot het toegestane gebruik (CG 26 juli 1982, Agr R 1984, 3794) (Rodrigues Lopes, 1997). Onder het elementenbehoud van de pachtovereenkomst wordt het verschil tussen het landbouwbelang en het natuur- en landschapsbelang van de grond verstaan. Belangen van natuur en landschap mogen wel een rol spelen in het landbouwbelang, maar niet meer dan een bijrol (Rodrigues Lopes, 1997).

3.1. Burgerlijk Wetboek

Om inzicht te krijgen in de regelgeving is onder andere artikel 7:319 BW beschreven. De belangrijkste afspraak betreffende vitaal bodemgebruik uit het BW is:

- *7:319, lid 1; De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij:*
 - a. de overeengekomen pachtprijs dan wel de vergoeding, daarbij in aanmerking genomen de verdere inhoud van de overeenkomst, hoger is dan ingevolge het bepaalde krachtens de artikelen 7:327 lid 1 is toegelaten;*
 - b. de overige verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd, bijvoorbeeld:*
- *337, lid 2; Een gebrek is een staat of eigenschap van de verpachte zaak of een andere niet aan de pachter toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de pachter niet het genot kan verschaffen dat een pachter bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.*

e. door de overeenkomst de algemene belangen van de landbouw² zouden worden geschaad; de grondkamer is onder meer bevoegd als schadelijk voor de algemene belangen van de landbouw aan te merken overeenkomsten, welke zouden leiden tot: 2°. gebruik van het land ter verkrijging van neveninkomsten, anders dan voor zelfvoorziening.

- *7:327, lid 1; Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur³ worden regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs.*

Sommige beheersbepalingen op pachtovereenkomsten zijn niet buitensporig. Volgens BW boek zeven kunnen de volgende beheersbepalingen als niet buitensporig worden aangemerkt:

- *7:385; Indien het Rijk, een provincie, een gemeente, een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam die in aanmerking is gekomen voor de wet gemeenschappelijke regelingen³, een waterschap, een veenschap of een veenpolder aan hun in eigendom toebehorende los land een bestemming heeft gegeven voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van de openbare bruikbaarheid van het object, kunnen zij aan de grondkamer verzoeken goed te keuren, dat bij verpachting betreft beheersbepalingen van zulk los land in de overeenkomst rekening wordt gehouden met artikel 7:386.*
- *7:386; De grondkamer onderzoekt uitsluitend of de bestemming het beding redelijkerwijs noodzakelijk kan maken. De grondkamer treedt niet in een beoordeling dezer bestemming.*
- *7:389, lid 1; In een pachtovereenkomst met betrekking tot los land gelegen in een reservaat, kunnen één of meer verplichtingen worden opgenomen welke ten doel hebben de opzet en de bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap.*
 - *Lid 2; Als niet buitensporig zoals bedoeld in artikel 7:319 lid 1, onderdeel b worden de volgende verplichtingen bedoeld:*
 - a. *Die deel uitmaken van een pachtovereenkomst gesloten met betrekking tot door de Staat³ of een bij koninklijk besluit³ aangewezen particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie in eigendom van wel erfpacht verworven percelen, gelegen in een reservaat;*
 - b. *Die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap en;*
 - c. *Waarvoor bij de overeenkomst een vergoeding wordt bedongen.*
- *7:352, lid 1; De pachter is aansprakelijk voor schade aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de pachtovereenkomst.*

² Zie bijlage II Begrippenlijst

³ Zie bijlage II Begrippenlijst

3.2. Jurisprudentie

Paragraaf 3.1. 'Burgerlijk Wetboek' geeft de wetsteksten weer die bepalen of de vitaal bodemgebruik afspraak beschreven mogen worden op de pachtovereenkomst. Om een duidelijker beeld te krijgen van de definities 'buitensporige bedingen' en 'niet buitensporige bedingen', is in paragraaf 3.2 'Jurisprudentie' jurisprudentie onderzocht om een definitie te geven aan deze termen. De jurisprudentie is onder andere onderzocht aan de hand van het boek 'Pacht – Serie recht praktijk' en de site rechtspraak.nl.

In het boek 'Pacht – Serie recht praktijk' worden de volgende zaken door de rechter als buitensporig beoordeeld:

- *Het behoud door de verpachter van het geheel of een deel van de zeggenschap doet denken aan aanneming van werk, arbeidsovereenkomst of maatschap. Van een pachtovereenkomst is geen sprake wanneer de verpachter geregeld werkzaamheden op het land verricht en bij de exploitatie meewerkt. Er is sprake van pacht en dus niet, bijvoorbeeld maatschap, wanneer de eigenaar de zeggenschap geheel aan de andere partij overlaat (Hof Arnhem 14 december 1959, P 1960, 2091) (Hof Arnhem 14 januari 1963, P 1963, 2384. Alle beslissingen in overleg met eigenaar; Pk Middelburg 3 december 1976, P 1977, 3346. Ontvangsten en uitgaven over moeders rekening; Hof Arnhem 8 februari 1982, Agr R 1985, 3886: geen vrije teeltkeuze, geen vrijheid gehele oogst aan derden te verkopen) (Hof Arnhem 24 juni 1968, P 1968, 2797; 23 januari 1989, Agr R 1989, 4278) (Hof Arnhem 14 december 1959, P 1960, 2091) (Rodrigues Lopes, 1997).*
- *'Verplichtingen ten aanzien van de veebezetting, gebruik van producten van bepaalde makelij, gebruik van de diensten van bepaalde adviseurs en loonwerkers, voorafgaande toestemming van de verpachter of van een bepaalde derde ten aanzien van bepaalde verrichtingen of rechtshandelingen of rechtshandelingen (CG 2 november 1970, P 1971, 2980. Verplichte schriftelijke toestemming van de verpachter voor teelt van bloembollen) (CG 2 mei 1977, P 1977, 3354. Bij pachten met schriftelijke toestemming verpachter) (Rodrigues Lopes, 1997).*
- *Een beding waarbij de pachter wegens de eigenzinnigheid van de verpachter in een onmogelijke positie wordt gebracht (Rodrigues Lopes, 1997).*
- *Een beding waarbij de pachter wegens een ontoelaatbaar verschil in machtspositie van de verpachter in een onmogelijke positie wordt gebracht (Rodrigues Lopes, 1997).*

De site rechtspraak.nl geeft over het onderwerp buitensporige bedingen op pachtovereenkomsten de volgende uitspraken weer:

- 2021: Afkeuring glyfosaatverbod door Grondkamer Noordwest op liberale pachtovereenkomsten korter dan zes jaar van provinciale pachtgronden Noord-Holland.

Redenen afkeuren:

- Buitensporig wegens beperking exploitatievrijheid voor pachter (art.7:319, lid 1).
- Zonder toepassing van glyfosaat is het volgens de Grondkamer onmogelijk om de grond in dezelfde staat op te leveren bij einde van de pachtperiode (art. 7:337).
- Pacht prijs onvoldoende aangepast aan de gestelde vergoedingen (art. 7:319, lid 1) (art. 7:327, lid 1) (Provincie Noord-Holland, 2021).

- 2020: Afkeuring glyfosaatverbod op gemeente pachtgronden Gilze en Rijen.
Redenen afkeuren:
 - Buitensporig wegens beperking exploitatievrijheid voor pachter (art. 7:319, lid 1)
 - Geen wettelijk landelijk verbod van kracht (Stal & Akker, 2020) (art. 7:319, lid 1).
- 2015: Afkeuring verbreken pachtovereenkomst wegens het ontbreken van ondertekende liberale pachtovereenkomst en het niet naleven van beheersbepalingen door pachter. Pachter betaalt echter wel de jaarlijks toegezonden nota's.

Redenen afkeuren:

- Onvoldoende grondslag of er onderling sprake was van een liberale pachtovereenkomst of een reguliere pachtovereenkomst.
- De eerder verstreken en ondertekende pachtovereenkomst had meer kenmerken van een reguliere pachtovereenkomst dan van een liberale pachtovereenkomst.
- In de overeenkomst stond niet gegeven dat naast weidevogelbeheer geen verdere afwijkende bepalingen tussen partijen aan de orde zou zijn geweest (art. 7:319, lid 1).

Overwegend met de redenen dat er via het regime van pachten meer sprake was van een reguliere pacht dan een liberale pacht, is beoordeeld dat de pacht met bijzondere bepalingen verder verstrekt dient te worden onder een reguliere pachtovereenkomst binnen reservaten (Rb. Noord-Nederland (locatie Leeuwarden) 7 januari 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:50).

Naast buitensporige bedingen kunnen sommige beheersbepalingen in bepaalde situaties als niet-buitensporig worden gezien. In de volgende uitspraken waren de beheersbepaling niet-buitensporig:

- 2021: Goedkeuring teeltverbod lelies, bollen en uien door waterschap Vechtstromen wegens gebruik bestrijdingsmiddelen.

Reden van goedkeuren:

- Het verbod brengt geen meetbare hinder met zich mee in de bedrijfsvoering van de pachters van de gronden. De teelt van uien, bollen en lelies gebeurt of gebeurde niet of nauwelijks (CG 26 mei 1975, P 1975, 3276. Verbod sloten met chemische middelen te reinigen) (Waterschap Vechtstromen, z.d).

- 2017: Goedkeuring beperkte bemesting dijkperceel op een reguliere pachtovereenkomst van waterschap Aa's en Hunze in Groningen.

Redenen goedkeuren:

- Verbod op onderhoudsbemesting door de pachter was buitensporig wegens de beperking in exploitatievrijheid voor de pachter (7:319, lid 1) (Rodrigues Lopes, 1997). Ondanks buitensporigheid is er een beheersvergoeding berekend op hoogst toelaatbare pachtprijs van maximaal 50 kilogram per hectare per jaar waardoor de bepaling werd goedgekeurd (art: 7:389, lid 1 en 2) (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:7240).

- 2017: Goedkeuring dijkbegrazing enkel door schapen op een reguliere pachtovereenkomst.
Redenen goedkeuren:
 - Het beding is niet buitensporig wegens de bestemming van de grond voor het behoud van natuur en landschap (art: 7:389, lid 1).
 - Beheersvergoeding berekend op hoogst toelaatbare pacht prijs (Nijman, 2018) (art: 7:389, lid 2) (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:7240).
- 2016: Goedkeuring verbod op bemesten perceel liberale pachtovereenkomst van Natuurmonumenten. Echter met uitzondering van onderhoudsbemesting in de vorm van ruige stalmest of bekalking.
Reden goedkeuren:
 - Behoud van natuur en landschap door ligging in reservaat (art. 7:389, lid 1) (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:7240)
- 2004: Goedkeuring van het toedienen van gewasbeschermingsmiddelen in beperkte mate en oplevering van de pachtgrond 'in goede staat' bij einde pacht. (gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 7 juni 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:4484).
Reden goedkeuren:
 - Geen reden van goedkeuring bekend.Risico:
 - Door eigenzinnigheid van de verpachter kan de verpachter in een onmogelijke positie worden gebracht (Rodrigues Lopes, 1997).

3.3. Mogelijkheden

Zoals beschreven staat in artikelen: 7:319, lid 1 onder sub b, 319, lid 1, sub e, en de jurisprudentie uit de paragraaf 3.2. 'Jurisprudentie', is in eerste instantie de zeggenschap over de exploitatie aan de pachter om optimaal te kunnen produceren op zijn gepachte land (Hof Arnhem 9 oktober 1961, P 1962, 2296. Wel onderhoud in belangrijke mate bij eigenaar). Wanneer er geen sprake is van een bestemming met belangen van behoud van natuurwaarden, dan is de algemene landbouwbelang leidend (Rodrigues Lopes, 1997) (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:7240) (Provincie Noord-Holland, 2021).

Naast de resultaten van het juridische onderzoek zegt rentmeester Michiel de Koe het volgende over vitaal bodemgebruik afspraken op reguliere pachtovereenkomsten: 'Door het recht van zeggenschap van de reguliere pachter over de exploitatie, is er op agrarisch bestemde reguliere pachtgronden geen mogelijkheid om beheersbepalingen in de trend van 'vitaal bodemgebruik' te beschrijven op bestaande of nieuwe reguliere pachtovereenkomsten. Wanneer pachter en verpachter beiden een beheersbepaling voor vitaal bodemgebruik willen doorvoeren, kan het een optie zijn om de maatregel te beschrijven in een separaat contract of mondelinge overeenkomst. Het nadeel van een separaat contract of mondelinge overeenkomst is dat ze echter niet rechtsgeldig zijn. In het geval bij zulke situaties juridische geschillen voordoen, is de pachtovereenkomst leidend bij de rechtspraak.' De Koe, M. persoonlijke communicatie, 18 mei 2021).

Afhankelijk van de beheersbepaling, beheersituatie en beheer portefeuille, adviseerde De Koe in praktijksituaties de volgende mogelijkheden bij vitaal bodemgebruik wensen op pachtgronden:

- Bij een bestaande reguliere pachtovereenkomst, gebruik maken van een stimuleringsbeleid door middel van agrarische subsidies;
- Bij een bestaande reguliere pachtovereenkomst, pachtprijs verlagen zonder mogelijkheid opname beheersbepaling in overeenkomst;
- Indien een reguliere pachtovereenkomst niet is aangegaan, voorrang geven aan pachters die meer doen aan vitaal bodemgebruik (best practice);

4. Financieel

In hoofdstuk vier wordt aan de hand van mogelijke beheersbepalingen bij agrarisch bestemde reguliere pachtgronden, in de trend van vitaal bodemgebruik, het financiële aspect onderzocht. Met het financiële aspect wordt antwoord op deelvraag: 'Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?' bedoeld. Volgens de heer De Koe kunnen afspraken betreffende vitaal bodemgebruik bij bestaande reguliere pachtgronden financieel gestimuleerd worden door agrarische subsidies en een pachtprijsverlaging (De Koe, M. persoonlijke communicatie, 18 mei 2021). De financiële mogelijkheden worden beschreven in paragrafen 4.1 'Pachtprijsverlaging' en 4.2 'Agrarische subsidies'. Vervolgens worden in paragraaf 4.3 'Kosten/baten vitale afspraak' de kosten en baten van de mogelijkheden doorberekend om na te gaan of de bepaling financieel rendabel kan zijn voor de pachter.

4.1. Pachtprijsverlaging

De onkosten van afspraken betreffende vitaal bodemgebruik kunnen vergoed worden door een pachtprijsverlaging (De Koe, M. persoonlijke communicatie, 18 mei 2021). Echter volgens deskundigen P. Kerkstra en A.J. Doorn, bestaat de grootste groep verpachters en grondeigenaren uit beleggers die hun grond privé verpachten (Doorn, A.J., 2019) (Kerkstra, P. persoonlijke communicatie, 14 mei 2021). Over het belastingstelsel voor verpachters die hun grond privé verpachten legt belastingadviseur E. Smit in haar artikel '*Verpachte gronden in box 3*' het volgende uit: 'Het forfaitaire rendement uit beleggen wordt in box drie van de inkomstenbelasting belast met 31%. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van de hoogte van het vermogen. Bij grondverpachters die vallen in box drie van de inkomstenbelasting, is dit afhankelijk van de volgende voorwaarden van de waarderingmethode:

- De regio waar de gronden zijn gelegen.
- Of er sprake is van een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst, met een verwachte looptijd van langer dan 20 jaar of dat er sprake is van een ander pachtovereenkomst. In het laatste geval is de waarde afhankelijk van de resterende looptijd.
- Oppervlakte

Deze waarderingnorm kan er in combinatie met het forfaitaire rendement toe leiden dat de verschuldigde belasting in box drie van de inkomstenbelasting hoger kan zijn ten opzichte van de pachtprijs die ontvangen wordt (Smit, E., 2020)'.

4.2. Agrarische subsidies

Naast het verlagen van de pachtprijs, is het mogelijk om vitaal bodemgebruik te stimuleren door middel van agrarische subsidies (De Koe, M. persoonlijke communicatie, 18 mei 2021). Organisaties die landschaps- en bodemdiversiteit stimuleren, zijn met name agrarische natuurbeheer collectieven. Deze collectieven kunnen bij deelname aan natuurbeheer, subsidie aanvragen voor het Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer.

De collectieven leggen verantwoording af over de subsidie en zijn ontvanger van de overheidsgelden die bestemd zijn voor natuurbeheer activiteiten. De beheercontracten worden met deze collectieven gesloten.

In Nederland zijn er 40 agrarische collectieven gevestigd. Deze collectieven staan genoemd op de website van BoerenNatuur onder het kopje 'Collectieven'. Ieder collectief uit een bepaald gebied handelt naar een streekgerichte benadering van agrarisch natuur- en landschapsbeheer. De landschapsbeheer activiteiten worden bepaald aan de hand van de slagingskans vanuit de desbetreffende regio. Daarnaast wordt in de kans van slagen van de activiteit, ook de deelnamebereidbaarheid van grondeigenaren uit de regio meegenomen (anbbrabant.nl, z.d). De mogelijke beheerpakketten en vergoedingen staan beschreven op de site van de desbetreffende regio. De sites en contactgegevens van de collectieven staan beschreven op de site van BoerenNatuur onder het kopje 'Collectieven'. Enkele sites van de collectieven in Nederland zijn:

- www.poldernatuurzeeland.nl
- www.flevolandsagrarischcollectief.nl
- www.anvlopikerwaard.nl

Echter ligt er tussen de subsidies voor het stimuleren van het ecosysteem en biodiversiteit en het landbouwbelang een juridische nuance tussen het belang van natuurbeheer en het landbouwbelang. Indien zich een conflict voordoet in de pachtrelatie en de verpachter is bereid de pachtovereenkomst te ontbinden, dan kan de niet-bindende overeenkomst een juridisch risico vormen voor de pachter omdat de pachtovereenkomst leidend is (art:376, lid 1 onder a Wet BW7 2021). De meeste kans op natuurbeheer activiteiten die gedoogd worden als landbouwactiviteit zijn: akkerranden, kruidenrijk grasland door middel van inzaai kruidenmengsels en drempels tussen aardappelruggen. Deze activiteiten zijn tevens van belang voor landbouwdoeleinden (Rodrigues Lopes, 1997). De doeleinden van deze beheer activiteiten staan nader beschreven in de subparagrafen 4.2.1 en 4.2.2.

Voor de pachter kunnen subsidies voor het stimuleren van agrarisch natuurbeheer deels gecombineerd worden met de uitbetaling van betalingsrechten via het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB). De inkomenssteun kan ook aangevraagd worden zonder dat de pachter meedoet aan de agrarisch natuurbeheer subsidieregelingen. Het GLB ondersteunt landbouwers met de betalingsrechten indien zij voldoen aan de randvoorwaarden die betrekking hebben op het milieu, voedselkwaliteit en dierenwelzijn. In 2015 zijn de betalingsrechten toegewezen. Dit was afhankelijk van de aantal subsidiabele hectares landbouwgrond de landbouwer destijds op 15 mei in gebruik had. Eén betalingsrecht stond voor één subsidiabele hectare. De betalingsrecht(en) kunnen worden uitbetaald aan de hand gestelde vergroeningsvoorwaarden. Aan de hand van welke voorwaarden de betalingsrechten in het huidige systeem worden uitbetaald, staat beschreven op de website <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/glb/randvoorwaarden>. De hoogte van de uit te betalen basis- en vergroeningspremie is afhankelijk van de begroting van de Europese Unie. Dit is ieder jaar een ander bedrag per subsidiabele hectare. Daarnaast worden voor de vergroeningspremie bij de vergroeningseis: 'Ecologisch aandachtsgebied' soms dezelfde activiteiten gesteld als voor agrarisch natuurbeheer (ANLb).

Dubbele betalingen voor dezelfde activiteit mogen niet ontvangen worden. In deze situatie wordt de vergroeningsbetaling door betalingsrechten betaald, maar op de ANLb-betaling wordt gekort.

In 2023 zal echter het nieuwe Gemeenschappelijk landbouwbeleid ingaan. Het nieuwe GLB gaat zich meer richten op het belonen van landbouwers die naast het produceren van voedsel ook aandacht hebben voor de natuur en milieu (rvo.nl, z.d).

4.3. Kosten/baten vitale afspraak

Om na te gaan of het gebruik van beheerpakket(ten) financieel voor de pachter rendabel kan zijn, wordt in dit hoofdstuk onderzoek gedaan naar vergoedingen van beheerpakketten en de invloed van het beheer op het saldo⁴. Doordat de premie van 2021 nog niet bekend is, is het doorberekenen van het beheer aan de hand van de vergroeningseisen van het huidige GLB is een lastige opgave. Daarnaast zal het GLB in de toekomst op een andere manier worden ingericht, waardoor de vergoedingspremie aan de hand van het huidige en toekomstige GLB lastig te berekenen en in te schatten is, om vervolgens tot betrouwbare resultaten te komen. Wegens deze hervorming is gekozen om enkel de berekeningen te maken aan de hand van subsidies op natuurbeheer activiteiten. Om de mogelijke natuurbeheer activiteiten en vergoedingen voor diverse regio's met daarbij de bijbehorende typen gronden inzichtelijk te maken, is er een selectie gemaakt in de volgende gronden:

- Kleigronden
- Veengronden
- Zandgronden

Voor het berekenen van de saldo's zijn er streekgerichte berekeningen geraadpleegd vanuit de KWIN Veehouderij en KWIN Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt. In de KWIN-en staan de hoeveelheden en prijzen van productiemiddelen, arbeid, energie, productie en afzet van de Nederlandse landbouw (wur.nl, z.d). Bij het doorberekenen van de impact van het beheer zijn diverse onderzoeken, natuurbeheersites en KWIN-en geraadpleegd. Om het onderzoek op het gebied van weersinvloeden voor een toekomstgerichte periode te beschrijven, is er voor gekozen te berekenen aan de hand van de opbrengsten en kosten van de meest recente jaren. De streekgerichte gemiddelde opbrengsten en kosten in de KWIN-en staan beschreven aan de hand van de weersinvloeden van het desbetreffende jaar (wur.nl, z.d). Voor de KWIN Veehouderij is dit 2020 en voor de KWIN Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt is dit 2015. De marktprijzen van de opbrengst berekeningen van de akkerbouwteelten zijn gebaseerd op de actuele marktprijzen (boerenbusiness.nl, z.d).

4.3.1. Kleigronden

De natuurbeheer pakketten die op de kleigronden in Nederland voorkomen, zijn met name akkerranden en drempels tussen aardappelruggen. Omdat er veel bedrijvigheid in de akkerbouwsector is in dit gebied, is er gekozen voor de teelten consumptie aardappelen en wintertarwe om door te berekenen. Als beheeractiviteit is de saldoberekening van de akkerrand (patrijzenrand) en drempels tussen aardappelruggen berekend in tabellen twee, drie en vier.

⁴ Zie bijlage II Begrippenlijst

Akkerranden zorgen voor een grotere biodiversiteit aan organismen op het desbetreffende perceel en het platteland. Het vergroten van de biodiversiteit kan zorgen voor meer variatie in het bodemleven, verbetering van de waterkwaliteit en een meer natuurlijke beheersing van ziekten en plagen in het gewas door insecten (Igseeds.nl, z.d). Het beheer van drempels tussen aardappelruggen kan zorgen voor minder bodemerosie. Daarnaast houden de drempels meer vocht vast, wat van belang is bij drogere periodes (Queisen, G., 2019).

Pakket: Patrijzenrand (akkerrand 9 m) 1.800 m ² akkerrand			
Kosten/opbrengsten per ha	Met pakket/ha	Kosten/opbrengsten per ha	Zonder pakket/ha
Opbrengst aardappelen consumptie – 1.800 m ²	€ 6.560,00	Opbrengst aardappelen consumptie	€ 8.000,00
plus beheersvergoeding	€ 379,00	minus gewasbeschermingskosten	€ 645,00
minus gewasbeschermingskosten – 1.800 m ²	€ 529,00	minus bemestingskosten	€ 465,00
minus bemestingskosten	€ 381,00	minus machinekosten	€ 285,00
minus machinekosten – 1.800 m ²	€ 376,00	minus pootgoedkosten	€ 672,00
minus pootgoedkosten – 1.800 m ²	€ 551,00		
minus 1/3 zaadkosten 1.800 m ²	€ 179,00		
Totaal saldo/ha/jr	€ 4.923,00	Totaal saldo/ha/jr	€ 5.933,00
Arbeidskosten niet meegerekend			

Tabel 2: Saldoberekening consumptie aardappelen met en zonder beheer patrijzenrand, gecombineerd uit: (WUR, 2015), (Wageningen Livestock Research, ZuivelNL, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2020), (Poldernatuurzeeland, 2019), (Flevolandsagrarischcollectief.nl, z.d) & (boerenbusiness.nl, z.d)

Pakket: Patrijzenrand (akkerrand 9 m) 1.800 m ² akkerrand			
Kosten/opbrengsten per ha	Met pakket/ha	Kosten/opbrengsten per ha	Zonder pakket/ha
Opbrengst wintertarwe hoofdproduct – 1.800 m ²	€ 1.402,00	Opbrengst wintertarwe hoofdproduct	€ 1.710,00
plus beheersvergoeding	€ 379,00	minus gewasbeschermingskosten	€ 185,00
minus gewasbeschermingskosten – 1.800 m ²	€ 152,00	minus bemestingskosten	€ 221,00
minus bemestingskosten	€ 181,00	minus machinekosten	€ 128,00
minus machinekosten – 1.800 m ²	€ 238,00	minus zaadkosten	€ 102,00
minus zaadkosten – 1.800 m ²	€ 84,00		
minus 1/3 zaadkosten 1.800 m ²	€ 179,00		
Totaal saldo/ha/jr	€ 947,00	Totaal saldo/ha/jr	€ 1074,00
Arbeidskosten niet meegerekend			

Tabel 3: Saldoberekening wintertarwe met en zonder beheer patrijzenrand, gecombineerd uit: (WUR, 2015), (Wageningen Livestock Research, ZuivelNL, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2020), (Poldernatuurzeeland, 2019), (Flevolandsagrarischcollectief.nl, z.d) & (boerenbusiness.nl, z.d)

In tabellen 2 en 3 zijn de saldoberekeningen van wintertarwe en consumptie aardappelen met en zonder beheer van een patrijzenrand weergegeven. Voor een perceel van 4 hectare, in de lengte en breedte even groot, is per hectare een akkerrand van totaal 1.800 vierkante meter berekend. Deze berekening is uit de volgende som tot stand gekomen: $2 * (100 \text{ m} * 9 \text{ m}) = 1.800 \text{ m}^2$ akkerrand totaal.

Aan de hand van de 1.800 vierkante meter zijn de opbrengsten, gewasbeschermingskosten, bemestingskosten, pootgoedkosten/zaadkosten verlaagd. Het beheer zorgt voor extra machinekosten wegens het maaien van de akkerrand, en extra zaadkosten voor het jaarlijks inzaaien van verliezen in de akkerrand. Aan de hand van de gemiddelde opbrengsten en kosten uit de KWIN Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt, geeft akkerrandbeheer bij consumptie aardappelen een verlies van € 5.933,00 – € 4.923,00 = € 1.010,00 per hectare per jaar. Bij een akkerrand in een perceel wintertarwe geeft het beheer een verlies van € 1.074,00 – € 947,00 = € 127,00 per hectare per jaar.

Pakket: Drempels tussen aardappelruggen			
Kosten/opbrengsten per ha	Met pakket/ha	Kosten/opbrengsten per ha	Zonder pakket/ha
Opbrengst aardappelen consumptie	€ 8.320,00	Opbrengst aardappelen consumptie	€ 8.000,00
plus beheersvergoeding	€ 300,00	minus gewasbeschermingskosten	€ 645,00
minus gewasbeschermingskosten	€ 645,00	minus bemestingskosten	€ 465,00
minus bemestingskosten	€ 465,00	minus machinekosten	€ 285,00
minus machinekosten + aanleg drempels loonwerker	€ 310,00	minus pootgoedkosten	€ 672,00
minus pootgoedkosten	€ 672,00		
Totaal saldo /ha/jr	€ 6.528,00	Totaal saldo /ha/jr	€ 5.933,00
Arbeidskosten niet meegerekend			

Tabel 4: Saldoberekening consumptie aardappelen met, en zonder beheer drempels tussen aardappelruggen, gecombineerd uit: (WUR, 2015), (Queisen, G., 2020), (boerenbusiness.nl, z.d) & (Bij12.nl, z.d)

Het beheer van drempels tussen aardappelruggen is berekend in tabel 4. De kosten en opbrengsten van de saldoberekening is per hectare van één teeltjaar berekend. Volgens Limburgse praktijkproeven resulteert het beheer van drempels tussen aardappelruggen tot een vier procent hogere netto aardappelopbrengst wegens het vasthouden van 100.000 liter extra water per hectare (Queisen, G., 2020). Door de uitkomst van dit onderzoek is de opbrengst van 50.000 kilogram aardappelen per hectare zonder beheer vermenigvuldigd met vier procent extra opbrengst bij beheer. Totaal is de extra opbrengst met beheer € 8.000,00 – € 8.320,00 = € 320,00 per hectare. Omdat het beheer van drempels tussen aardappelruggen geen extra eisen stelt aan beheer, blijven de teeltkosten gelijk aan de kosten zonder beheer. Door het aanleggen van drempels tussen de aardappelruggen, vallen de machinekosten hoger uit dan de machinekosten zonder beheer. Het beheer van drempels tussen aardappelruggen geeft een positief saldooverschil van € 6.528,00 – € 5.933,00 = € 595,00 per hectare per teeltjaar extra.

4.3.2. Veen- en zandgronden

De natuurbeheer pakketten die in veehouderijgebieden voorkomen, zijn met name kruidenrijk grasland pakketten, grasland met rustperiode pakketten en plas-dras pakketten. Als beheer activiteit is de opbrengst- en saldoberekening van kruidenrijk grasland op veen- en zandgronden berekend in tabellen 5, 6, 7 en 8. Het beheer van kruidenrijk grasland bevat de criteria om enkel buiten de rustperiode te bemesten met ruige mest (anbbrabant.nl. z.d).

Opbrengstklasse	kg ds/ha	snede 1	snede 2	mei/juni	juli	aug	sep
NLV 230 / Jaargift 283							
Zeer licht weiden	1000 -	51	11	9	6	6	5
Licht weiden	< 1500	69	14	27	21	18	14
Weiden	< 2000	84	37	42	33	28	21
Licht maaien	< 2500	96	58	55	42	34	26
Maaien	< 3000	105	78	65	47	37	
Zwaar maaien	3000 +	111	93	73	50		
NLV 100 / Jaargift 359							
Zeer licht weiden	1000 -	75	15	12	8	7	7
Licht weiden	< 1500	97	24	33	25	22	20
Weiden	< 2000	114	52	52	39	33	29
Licht maaien	< 2500	129	77	68	49	40	37
Maaien	< 3000	140	99	82	57	46	
Zwaar maaien	3000 +	146	119	93	62		

Tabel 5: Maximale stikstofgift per snede (kg N/ha) afhankelijk van het stikstofleverend vermogen van de bodem (NLV, in kg N/ha/jaar) met de bijbehorende stikstofjaargift bij standaard gebruik en snedezwaarte (Commissie Bemesting Grasland en Voedergewassen, 2021)

Veengrond NLV: 230		
	DS opbrengst kg/ha zonder beheer	DS opbrengst/ha met bepaling > 15 juni
Blijvend grasland maaien	Derogatie 250 kg N	Periode: 1 april - 15 juni
1e snede	3.000	0
2e snede	3.000	0
snede mei/juni	3.000	5.000
snede juli	0	0
snede augustus	0	3.000
snede september	2.500	1.000
Totaal/ha/jr	11.500	9.000

Zandgrond NLV: 100		
	DS opbrengst kg/ha zonder bepaling	DS opbrengst/ha met bepaling > 15 juni
Blijvend grasland maaien	Derogatie 230	
1e snede	3.000	0
2e snede	0	0
snede mei/juni	3.000	4.000
snede juli	0	0
snede augustus	0	2.000
snede september	2.500	1.000
Totaal/ha/jr	8.500	7.000

Tabel 6: Droge stof opbrengst met, en zonder beheer kruidenrijk grasland met rustperiode (Commissie Bemesting Grasland en Voedergewassen, 2021)

De droge stof opbrengst is berekend aan de hand van tabel 5 uit het document bemestingsadvies van de Commissie Bemesting Grasland en Voedergewassen. De berekening is tot stand gekomen met gebruik van de wettelijke derogatienorm bij veengronden en zandgronden van maximaal 250 en 230 kilogram stikstofgift uit dierlijke mest per hectare per jaar, het stikstofleverend vermogen van de bodem en de gewasbehoefte. Omdat er op veengronden voor veeteelt doeleinden met name gras wordt geteeld, is er met de bemestingsberekening gerekend met de derogatienorm. Om mee te doen aan deze regeling dient minimaal 80% van de totale oppervlakte cultuurgrond grasland te zijn (RVO, 2021). Daarnaast is ook voor zandgrond gerekend met de derogatienorm, voor de maximale benut van eigen stikstof uit mest.

Voor de grondsoort veen is er gerekend met een stikstofleverend vermogen van 230 kilogram per hectare per jaar. Voor zandgrond is er gerekend met een stikstofleverend vermogen van 100 kilogram per hectare per jaar. Over de bemestingstoestand en bodemsoort geeft het stikstofleverend vermogen de mate van stikstoflevering aan waaraan de bodem kan voldoen bij een jarenlange opbouw van organisch gebonden stikstof. Organisch gebonden stikstof is een stikstofsoort die trager vrijkomt vanuit de bodem (nutrinorm.nl).

Voor het behoud van hoogwaardige voedingsstoffen zoals ruw eiwit in de snede, is het van belang dat het gewas wordt geoogst wanneer het 3.000 tot 3.500 kilogram droge stof per hectare bevat. Bij het weiden van vee is het voor het behoud van de voederwaarde van belang om in te scharen bij een snede van 1.300 tot 1.700 kg droge stof per hectare (Valk, H. persoonlijke communicatie, 27 mei 2021) (Stichting weidegang, 2014).

In tabel 6 is de totale droge stof opbrengst per hectare van een jaar bepaald aan de hand van de droge stof opbrengst berekening uit tabel 5. Het kruidenrijk grasland beheer houdt naast het inzaaien van kruiden ook in dat de pachter zich moet houden aan de rustperiode van 1 april tot en met 15 juni. In deze periode mogen er geen landbewerkingen of beweiding van vee plaats vinden (anbbrabant.nl. z.d). Het uitstellen van de weide/maaidatum geeft een langere grasland snede. Een langere snede gras kan zorgen voor een voederwaarde vermindering in het gewas wegens het aan maken van lignine gedurende het verouderingsproces van de plant.

Daarnaast is er in de maanden juni en juli een risico op een drogere periode ten opzichte van de voorgaande maanden april en mei. Bij droogte raakt de plant sneller in een generatieve fase. De generatieve fase zorgt ervoor dat het gras meer lignine aan maakt en sneller verhout. Wanneer een plant verhout, bevat de plant minder hoogwaardige voedingsstoffen (Valk, H., persoonlijke communicatie, 27 mei 2021) (van den Bout, T., persoonlijke communicatie, 27 mei 2021). Voor een hoogproductieve melkkoe is het echter van belang dat het dier hoogwaardige voedingsstoffen kan nuttigen om op deze manier voldoende energie binnen te krijgen voor onderhoud en productie (Valk, H., persoonlijke communicatie, 27 mei 2021). In het geval dat de veehouder de rustperiode beheer uitvoert, is de kans aanwezig dat de eerste snede na de afgesproken datum een lagere voederwaarde heeft. Door het verhoutingsproces bij kruidenrijk grasland beheer, is op zandgrond de totale droge stof opbrengst per jaar 1.500 kilogram droge stof minder. Bij veengrond is de totale droge stof opbrengst per jaar 2.500 kilogram droge stof minder. Aan de hand van opbrengstberekeringen zijn de saldoberekeringen gemaakt in tabellen zeven en acht.

Pakket: Kruidenrijk grasland 1 april - 15 juni			
Veengrond, Maaibeheer		Zonder pakket/ha	Met pakket/ha
Kosten/opbrengsten/ha		Derogatie 230 kg N	Kosten/opbrengsten/ha
Opbrengst omgerekend naar aankoop	€ 2.024,00	Opbrengst omgerekend naar aankoop	€ 1.584,00
Minus bemestingskosten ruige mest aanwenden	€ 290,00	Opbrengst subsidie kruidenrijk grasland	€ 1.200,00
Minus machinekosten incl. loonwerk	€ 532,00	Minus kosten aankoop voer	€ 440,00
Minus gewasbeschermingsmiddelenkosten	€ 14,00	Minus bemestingskosten ruige mest aanwenden	€ 290,00
		Minus machinekosten incl. loonwerk	€ 399,00
Totaal saldo /ha/jr	€ 1.188	Totaal saldo /ha/jr	€ 1.655,00
Arbeidskosten niet bij inbegrepen			

Tabel 7: Saldo met en zonder beheer kruidenrijk grasland veengrond, gecombineerd uit: (Wageningen Livestock Research, ZuivelNL, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit., 2020., Vakblad Natuur bos landschap, 2020. & Anvlopikerwaard.nl. z.d)

Pakket: Kruidenrijk grasland 1 april - 15 juni			
Zandgrond, maaibeheer		Zonder pakket/ha	Met pakket/ha
Kosten/opbrengsten / ha		Derogatie 230 kg N	Kosten/opbrengsten/ha
Opbrengst omgerekend naar aankoop	€ 1.496,00	Opbrengst omgerekend naar aankoop	€ 1.232,00
Minus bemestingskosten ruige mest aanwenden	€ 290,00	Opbrengst subsidie kruidenrijk grasland	€ 1.200,00
Minus machinekosten incl. loonwerk	€ 339,00	Minus kosten aankoop voer	€ 264,00
Minus gewasbeschermingsmiddelenkosten	€ 14,00	Minus bemestingskosten ruige mest aanwenden	€ 290,00
		Minus machinekosten incl. loonwerk	€ 339,00
Totaal saldo /ha/jr	€ 853,00	Totaal saldo /ha/jr	€ 1.539,00
Arbeidskosten niet bij inbegrepen			

Tabel 8: Saldo met en zonder beheer kruidenrijk grasland zandgrond, gecombineerd uit: (Wageningen Livestock Research, ZuivelNL, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit., 2020., Vakblad Natuur bos landschap, 2020. & Anbbrabant.nl, z.d)

In tabellen 7 en 8 zijn de saldo's per hectare blijvend kruidenrijk grasland met en zonder beheer berekend. Deze berekening is tot stand gekomen aan de hand van een perceel wat enkel gemaaid wordt. De droge stof opbrengsten zonder en met beheer zijn berekend aan de hand van tabel 6. Om het gewas een waarde per hectare te geven is de droge stof opbrengst per hectare vermenigvuldigd met de gemiddelde aankoopprijs van gras per kilogram droge stof. Vervolgens zijn de teeltkosten van grasland berekend. Voor blijvend grasland zonder beheer zijn dit de bemestingskosten, gewasbeschermingsmiddelen kosten en machinekosten. Bij beheer worden de gewasbeschermingsmiddelen niet bij de kostprijs gerekend wegens de criteria van het beheer om enkel pleksgewijs onkruid te bestrijden. De machinekosten zijn berekend aan de hand van het aantal keren dat er geoogst is van het land. De arbeidskosten zijn echter niet in de berekening inbegrepen.

Voor veengrond komt het kruidenrijk grasland in maaibeheer uit op een saldooverschil van € 467,00 extra per hectare per jaar. Voor de zandgrond komt het kruidenrijk grasland in maaibeheer uit op een saldooverschil van € 686,00 extra per hectare per jaar.

Kruidenrijk grasland in weidebeheer is in tabellen 7 en 8 niet meegerekend. Om een indicatie te geven van het saldo van kruidenrijk grasland in weidebeheer wordt op schrijvende wijze een gemiddelde saldoberekening aan de hand van tabellen 7 en 8 gegeven. De droge stof opbrengsten van graslanden bij weidebeheer worden met 500 kilogram droge stof per hectare per jaar extra ingeschat vanwege de extra bemesting door weidegang. De opbrengsten komen uit op de volgende bedragen:

- Veengrond zonder beheer/ha = 12.000 kg DS * € 0,18 = € 2.112,00
- Veengrond met beheer/ha = 9.500 kg DS * € 0,18 = € 1.672,00
- Zandgrond zonder beheer/ha = 9.000 kg DS * € 0,18 = € 1.584,00
- Zandgrond met beheer/ha = 7.500 kg DS * € 0,18 = € 1.320,00

De subsidie van kruidenrijk grasland in weidebeheer blijft in totaal € 1.200,00 per hectare. De bemestingskosten en gewasbeschermingskosten blijven hetzelfde, omdat in deze casus dezelfde hoeveelheid per hectare wordt uitgereden als bij maaibeheer. Daarnaast blijven de kosten in aankoop van het voer hetzelfde vanwege de egale stijging die de droge stof opbrengst heeft meegemaakt, door dezelfde hoeveelheid weidemest in beide berekeningen. Bij weidebeheer zijn er minder oogstmomenten nodig door machines. Een criterium bij kruidenrijk grasland beheer is echter dat het gras éénmaal per jaar moet worden geoogst en afgevoerd. De machinekosten van beide gronden worden op de volgende manier berekend:

- Zonder beheer/ha = € 0,00 door enkel weiden
- Met beheer/ha = € 133,00 door eenmalig het gras af te voeren

Het toepassen van deze informatie in de saldoberekeningen, resulteert in de volgende saldo's:

- Veengrond zonder beheer = € 2.112,00 – (€ 290,00 + € 14,00) = € 1.808,00 per hectare per jaar
- Veengrond met beheer = € 1.672,00 + € 1.200,00 – (€ 440,00 + € 290,00 + € 133,00) = € 2.009,00 per hectare per jaar
- Zandgrond zonder beheer = € 1.584,00 – (€ 290,00 + € 14,00) = € 1.280,00 per hectare per jaar
- Zandgrond met beheer = € 1.320,00 + € 1.200,00 – (€ 264,00 + € 290,00 + € 133,00) = € 1.833,00 per hectare per jaar

Voor veengrond komt het kruidenrijk grasland in weidebeheer uit op een saldooverschil van € 201,00 extra per hectare per jaar. Voor de zandgrond komt het kruidenrijk grasland beheer uit op een saldooverschil van € 553,00 extra per hectare per jaar.

5. Controle

In dit hoofdstuk wordt de volgende deelvraag beantwoord: *‘Op welke manieren kunnen beschreven juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?’*. Om de vraag te beantwoorden wordt in paragraaf 5.1 ‘Fysiek’, beschreven op welke manieren afspraken betreffende vitaal bodemgebruik in individuele overeenkomsten op een fysieke manier gecontroleerd kunnen worden. In paragraaf 5.2 ‘Digitaal’ wordt beschreven op welke manieren afspraken betreffende vitaal bodemgebruik in individuele overeenkomsten op een digitale manier gecontroleerd kunnen worden.

5.1. Fysiek

Volgens rentmeesters Kerkstra en De Koe kunnen de afspraken betreffende bodemgebruik op een fysieke manier jaarlijks op de volgende manieren gecontroleerd worden:

- Rentmeester controleert jaarlijks éénmalig de gemaakte afspraak in de desbetreffende periode
 - Rentmeester neemt jaarlijks éénmalig contact op met verpachter om de bevindingen over de afspraak te bespreken;
 - Rentmeester stelt een verslag of e-mail op aan de hand van de bevindingen over de afspraak (Kerkstra, P. persoonlijke communicatie, 14 mei 2021).
- Er vindt jaarlijks een bespreekmoment tussen pachter en verpachter plaats in de desbetreffende periode van beheer. Het is vervolgens de keuze van de pachter en verpachter of de rentmeester aanwezig dient te zijn gedurende het gesprek (Kerkstra, P. persoonlijke communicatie, 14 mei 2021).
- Indien de pachter is gecertificeerd bij een stichting of afnemer, voor de afspraken betreffende bodemgebruik, dan kan de rentmeester jaarlijks vragen naar de certificering van de pachter (De Koe, M. persoonlijke communicatie, 18 mei 2021).
- Indien de pachter is aangesloten bij een collectief voor agrarisch natuurbeheer, voor de afspraken betreffende bodemgebruik, dan kan de rentmeester of verpachter contact houden met de gebiedsmedewerker die het beheer controleert (De Koe, M. persoonlijke communicatie, 18 mei 2021).

5.2. Digitaal

Op een digitale manier kunnen de afspraken betreffende bodemgebruik in diverse periodes worden gecontroleerd. Met de volgende softwarepakketten kunnen diverse afspraken worden geregistreerd. In de softwarepakketten kan de pachter externe stakeholders machtigen om gegevens van het verpachte perceel in te zien. Softwarepakketten die deze functies aanbieden zijn:

- Open bodemindex (openbodemindex.nl, z.d)
- Akkerweb (akkerweb.eu, z.d)

De Open bodemindex en Akkerweb zijn meetinstrumenten die de kwaliteit van de bodem weergeven in hun softwareprogramma's. Naast de bodemkwaliteit weergeeft Akkerweb ook diverse data over gewasmetingen. De programma's brengen diverse data over de bodemkwaliteit en gewasmetingen in kaart en communiceren dit naar de pachter of naar de externe stakeholder.

De pachter of externe stakeholder kan vervolgens aan de hand van de verzamelde data zien hoe de toestand van de bodem is. De toestand van de bodem kan vergeleken worden met het gestelde doel.

Om de ervaringen van de Open bodemindex en Akkerweb in kaart te brengen, zijn diverse afgenomen interviews bezichtigd. Deze interviews zijn afgenomen bij mensen die gebruik maken van de softwareprogramma's, of mensen die veel kennis hebben van de softwareprogramma's. Melkveehouder Hidde Jolink en akkerbouwer Leendert Jan Onnes delen de volgende ervaringen over de Open bodemindex:

- Jolink: *'Je kunt heel simpel met de Open bodemindex zien aan welke dingen je nog moet werken. Het geeft een mooie samenvatting van de grondanalyses. Bij ons thuisbedrijf is het zwavelgehalte in de bodem te laag. De Open bodemindex geeft op een hele simpele manier aan dat dit gehalte te laag is. Daarnaast is de meeste bodeminformatie al aanwezig vanuit satellietdata en bodemanalyses. Daar zitten dus geen kosten aan verbonden. (NAJK, 2021).'*
- Onnes: *'Je kunt zelf bepalen wat je ermee doet. De Open bodemindex geeft je meer kennis. Het kan in de toekomst interessant worden om voor goed beheer te worden beloond (Onnes, L.J., 2021).'*

Over Akkerweb delen akkerbouw specialist Jeroen Straver en akkerbouwer Joop Vedelaar de volgende ervaringen:

- Straver: *'Je krijgt heel goed in kaart wat je eigenlijk het hele jaar gedaan hebt. Het is eigenlijk een soort van controlemiddel of je heel het jaar je bewerkingen goed hebt uitgevoerd. En je hebt uiteindelijk een kaart wat je aan product binnenhaalt. (Akkerweb, 2017).'*
- Vedelaar: *'De beschikbare data heeft een voordeel, maar deze data heeft op langer termijn een prijstechnisch nadeel. Iedereen kan zien wat er geproduceerd wordt. Je kan ook bij de buurman kijken wat hij met de data doet. Dat is wel bijzonder van het programma. Het heeft invloed op de prijs en het is nu al zo dat grote verwerkers in de gaten houden wat er geoogst gaat worden. Er wordt een inschatting gemaakt van de oogst en daar wordt de prijs om heen gestuurd. (Akkerweb, 2017).'*

6. Discussie

In dit hoofdstuk wordt een reflectie uitgevoerd op de onderzoeksmethode en de resultaten van dit onderzoek. Per deelvraag is de reflectie uitgevoerd in paragrafen 6.1 'Juridisch', 6.2 'Financieel', 6.3 'Controleerbaarheid' en 6.4 'Reflectie'.

6.1. Juridisch

Dit hoofdstuk geeft de resultaten weer van de deelvraag: *'Is het juridisch mogelijk om afspraken over vitaal bodemgebruik, die nog niet bepaald zijn door de wet, vast te stellen in een reguliere pachtovereenkomst?'*.

Voor regulier gepachte gronden waarop een agrarische bestemming rust, bedoeld voor agrarische activiteiten, is in eerste instantie de zeggenschap over de exploitatie aan de pachter om optimaal te kunnen produceren op zijn gepachte land. Dit stelt artikel 7:319 lid 1 sub e BW. In dit artikel staat het volgende beschreven: 'De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij door de overeenkomst de algemene belangen van de landbouw² zouden worden geschaad'. In uitspraken over de agrarische bestemming bevestigen de uitspraken en het pachtboek van Rodrigues hetzelfde. Rodrigues schrijft in zijn boek: 'Wanneer er geen sprake is van een bestemming met belangen van behoud van natuurwaarden waarop het gepachte is gevestigd, dan is de algemene landbouwbelang leidend' (Rodrigues Lopes, 1997). Naast de literatuurstudie is tevens deskundige de heer De Koe bevestigd op dit onderwerp. Door middel van diverse casussen gaf hij tijdens het gesprek aan dat beheersbepalingen op reguliere pachtovereenkomsten niet beschreven konden worden wegens artikel 7:319 lid 1 sub e BW. Daarnaast gaf hij aan dat pachters bij reguliere pacht goed beschermd zijn in hun rechten, een beheersbepaling bij reguliere pacht wordt al snel afgekeurd wegens buitensporigheid van de verpachter (De Koe, M., persoonlijke communicatie., 18 mei 2021).

Op regulier gepachte gronden waarop de bestemming rust met natuurwaarden, is het volgens het BW juridisch mogelijk om beheersbepalingen in de trend van 'vitaal bodemgebruik' te beschrijven op een reguliere pachtovereenkomst. Ook jurisprudentie bevestigt dit. De uitspraak van de rechter op de goedkeuring van een drijfmestverbod op een liberaal verpacht perceel van Natuurmonumenten, geeft aan dat beheersbepalingen op dit soort gronden beschreven kunnen worden in de overeenkomst (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:7240).

Gedurende het verdiepingsgesprek met de heer De Koe, zijn de mogelijkheden betreffende vitaal bodemgebruik afspraken bevestigd. De Koe gaf de volgende mogelijkheden aan bij bestaande reguliere pachtovereenkomsten:

- Gebruik maken van een stimuleringsbeleid door middel van agrarische subsidies;
- De pacht prijs verlagen zonder mogelijkheid om de beheersbepaling op te nemen in de overeenkomst.

Echter zijn deze mogelijkheden volgens De Koe niet rechtsgeldig. Hij gaf aan dat er bij een juridisch geschil de pachtovereenkomst leidend zal blijven.

Aan de hand van deze bevindingen heeft er een verdiepingsgesprek plaats gevonden met rentmeester de heer Kerkstra. Deze resultaten kwamen overheen met de bevindingen over dit onderwerp door de heer De Koe.

Tijdens het schrijven van de eerste deelvraag is geconcludeerd dat het onmogelijk is om vitale beheersbepalingen voor agrarisch bodemgebruik op reguliere pachtovereenkomsten te beschrijven. Deze uitkomst had gevolgen voor de uitwerking van deelvragen twee, drie en vier. Hoe de deelvragen vervolgens zijn uitgewerkt staat beschreven in paragraaf 6.4 'Reflectie'. Terugblikkend op de gebruikte methode is deelvraag één op een controlerende manier uitgewerkt. Voor het beantwoorden van de deelvraag is er eerst een onderzoek gedaan in het BW. Vervolgens heeft jurisprudentie uit het pachtboek van Rodrigues en van het internet, uitspraken en begrippen duidelijker gemaakt. Het pachtboek van Rodrigues is uitgegeven in het jaar 1997. Om de geldigheid van de jurisprudentie uit het pachtboek te controleren, is ter vergelijking meer actuele jurisprudentie van het internet onderzocht. Uit deze vergelijking kan geconcludeerd worden dat de wetgeving van reguliere pacht op het gebied van vitaal bodemgebruik weinig is veranderd. De resultaten van het juridische onderzoek zijn vervolgens gereflecteerd bij rentmeester De Koe en rentmeester Kerkstra.

6.2. Financieel

Dit hoofdstuk geeft de resultaten weer van de deelvraag: *'Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële juridische afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?'*.

De relatief lagere reguliere pachtprijs kan volgens de bevindingen van rentmeesters in het belang van vitaal bodemgebruik verminderd worden. Echter is volgens onderzoek de grond van verpachters vaak belastbaar in box drie van de inkomstenbelasting, waardoor de waarderingsnorm in combinatie met het forfaitaire rendement er toe kan leiden dat de verschuldigde belasting in box drie hoger kan zijn ten opzichte van de pachtprijs die ontvangen wordt. Rentmeesters Kerkstra en De Koe bevestigen dat deze methode niet vaak bij reguliere pacht wordt gebruikt omdat de grootste groep reguliere verpachters belastbaar is in box drie van de inkomstenbelasting.

Naast het verlagen van de pachtprijs, is het volgens de rentmeesters mogelijk om vitaal bodemgebruik te stimuleren door middel van agrarische subsidies. Echter ligt er volgens het juridische onderzoek tussen de subsidies voor het stimuleren van het ecosysteem/biodiversiteit en het landbouwbelang een juridische nuance. Volgens artikel 7:376, lid 1 onder a van het BW kan de pachtovereenkomst ontbonden worden als er meer gehandeld wordt naar natuurbeheer in plaats van het beschreven landbouwbeheer. De activiteiten die volgens jurisprudentie wel als landbouwactiviteit gedoogd kunnen worden zijn beheeractiviteiten zoals: akkerranden, kruidenrijk grasland door middel van inzaai kruidenmengsel en drempels tussen aardappelruggen. Het beheer van kruidenrijk grasland bevat de criteria om enkel met ruige mest het land te bemesten. Wegens deze criteria en de buitensporigheidregeling in artikel 7:319 van het BW, kan de beheer activiteit naar waarschijnlijkheid alleen juridisch gedoogd worden bij veehouders die hun vee (gedeeltelijk) huisvesten in een vrijloopstal, hellingstal of potstal.

Wanneer de beheer activiteit over het aantal hectaren grasland te groot is ten opzichte van het aanbod ruige mest, kan de criteria juridisch gezien als buitensporig worden aangemerkt. Met een praktijkvoorbeeld zou deze pachter in deze situatie de aanwezige drijfmest op zijn bedrijf moeten afzetten om vervolgens stalmest aan te kunnen kopen voor de bemesting van het land. Door deze situatie zouden de algemene belangen van de landbouw worden geschaad.

Volgens literatuuronderzoek kunnen voor de pachter subsidies voor het stimuleren van agrarisch natuurbeheer deels gecombineerd worden met de uitbetaling van betalingsrechten via het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB). De site van het GLB gaf aan dat de premie van 2021 en de ontwikkelingen van het nieuwe GLB nog onduidelijk zijn. De sites van ANLb- collectieven geven in hun handleidingen de premies voor vitaal bodemgebruik activiteiten weer. Dit was echter aangegeven met een maximaal bedrag per hectare voor het uitvoeren van de activiteit. Daarom is het mogelijk dat de werkelijke premie kan afwijken naar een lager bedrag.

Voor het saldo-onderzoek zijn de boeken Bemesting Grasland en Voedergewassen, KWIN Veehouderij en KWIN Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt, geraadpleegd. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken gedaan op natuurbeheersites en in wetenschappelijke vakbladen. De KWIN-en geven informatie over marktprijzen en opbrengsten in het meest recente jaar waarin het boek is uitgegeven. De meest actuele KWIN van Veehouderij die gratis te bemachtigen was, was de KWIN uit 2020. De meest recente KWIN van Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt die gratis te bemachtigen was, was echter van het jaar 2015. Wegens deze reden kunnen de gegevens uit de KWIN van Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt lichtelijk afwijken van de actuele informatie over marktprijzen en opbrengsten. Wegens deze afwijking zijn sommige teelten berekend aan de hand van de actuele marktprijs betreffende de opbrengst. Deze actuele marktprijzen stonden vermeld op sites zoals van Boerenbusiness. Het boek Bemesting Grasland en Voedergewassen is ook een actuele uitgave, welke de bemestingsgift adviseert aan de hand van het stikstofleverend vermogen van de bodem bij zowel maaibeheer als weidebeheer. Het gemiddelde stikstofleverend vermogen aan de hand van verschillende typen bodems staan beschreven in dit boek. Naast de opbrengsten uit teelt en bijbehorende kosten, is de maximale subsidie berekend aan de hand van gegevens op diverse natuurbeheersites. Om tot een gemiddeld subsidiebedrag te komen, is gekeken naar diverse natuurbeheersites per bijbehorende grondsoort. In het bedrag zat per gebied, van hetzelfde grondsoort en beheeractiviteit weinig verschil.

Het toepassen van de informatie in de verzamelde literatuur resulteren tot de saldo's van afspraken betreffende vitaal bodemgebruik. Daarnaast gaf het literatuuronderzoek aan dat het korte termijn rendement afhankelijk bleef van verschillende factoren, zoals: het klimaat, marktprijzen, bodemgesteldheid, premie, bemesting, teelt, vakmanschap pachter, bedrijfssituatie et. cetera. Voor het rendement op langer termijn, bijvoorbeeld in de vorm van vruchtbaarheidsverbetering van de bodem, zijn helaas nog geen wetenschappelijk onderbouwde onderzoeken van bekend. De diverse wetenschappelijke artikelen in dit onderzoek gaven aan dat agrarische natuurbeheer activiteiten de biodiversiteit van het landschap kunnen vergroten.

6.3. Controleerbaarheid

Dit hoofdstuk geeft de resultaten weer van de deelvraag: *'Op welke manieren kunnen beschreven juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?'*.

Of de beheerafspraken worden nagekomen kan gecontroleerd worden door fysieke controle of digitale controle. Op welke manieren de afspraken fysiek gecontroleerd kunnen worden, is onderzocht aan de hand van gesprekken met diverse rentmeesters. De digitale controleerbaarheid is hoofdzakelijk onderzocht door middel van verdieping in de werking van de instrumenten aan de hand van handleidingen. De resultaten van de digitale controleerbaarheid zijn afkomstig uit interviews met vier personen. De mogelijkheid bestaat dat andere deskundigen andere meningen hebben.

6.4. Reflectie

In deze paragraaf wordt teruggekeken naar het onderzoeksproces en de uitvoering van het onderzoek. Het vooronderzoek heeft gedurende het onderzoek gediend als een houvast voor de relevante onderwerpen voor het beantwoorden van de vraagstukken. De resultaten van het onderzoek geven een duidelijker beeld over de mogelijkheden in afspraken betreffende vitaal bodemgebruik bij reguliere pachters. De inleiding van het vooronderzoek geeft een duidelijk beeld waarom juist afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gewild zijn bij regulier verpachtend Nederland.

Het vooronderzoek en het juridische literatuuronderzoek heeft de meeste tijd gekost wegens het verzamelen van de vakkennis. De literatuurkennis is met name verzameld door het lezen van wetboeken, jurisprudentie, pachtboeken, handboeken en handleidingen. Naast literatuurkennis is de overige kennis opgedaan door middel van verschillende gesprekken met rentmeesters. Het onderzoek heeft plaatsgevonden gedurende de stageperiode bij rentmeesterskantoor Overwater. Gedurende deze periode is $\frac{3}{4}$ van het verslag in de thuissituatie tot stand gekomen wegens de COVID-19 maatregelen. Ondanks deze maatregelen heb ik de benodigde kennis voor het onderzoek door middel van Teams vergaderingen, telefoongesprekken en (indien het kon) fysieke afspraken kunnen verzamelen.

Bij het uitwerken van de eerste resultaten van de eerste deelvraag werd duidelijk dat het onmogelijk is om vitale beheersbepalingen voor agrarisch bodemgebruik op reguliere pachtovereenkomsten te beschrijven. Wegens deze reden moesten deelvragen twee en drie op een aangepaste manier uitgewerkt worden. Deelvraag vier 'Hoe kijken pachters aan tegen de controleerbaarheid op juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik?' is vervallen wegens de onmogelijkheid om vitale beheersbepalingen voor agrarisch bodemgebruik op reguliere pachtovereenkomsten te beschrijven. Wanneer pachter en verpachter een separaat contract of mondelinge overeenkomst betreffende vitaal bodemgebruik willen aangaan, is er al vaak sprake van een gezamenlijk doel in het belang van beide partijen. Door het gezamenlijke doel is deelvraag vier niet meer van belang voor het beantwoorden van de hoofdvraag 'Hoe kunnen afspraken over vitaal bodemgebruik in reguliere pachtovereenkomsten worden opgenomen?'.

Deelvragen twee en drie, 'Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële juridische afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?' en 'Op welke manieren kunnen beschreven juridische en financieel potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?' zijn uitgewerkt zonder het juridische aspect wegens de onmogelijkheid van de vitale beschrijving op de pachtovereenkomst. In deze twee deelvragen is er gefocust op de afspraken betreffende vitaal bodemgebruik die wel mogelijk zijn. De vragen zijn hergeschreven naar: 'Wat zijn de gevolgen in rentabiliteit bij doorvoering van de potentiële afspraken betreffende vitaal bodemgebruik voor de pachter?' en 'Op welke manieren kunnen beschreven afspraken betreffende vitaal bodemgebruik gecontroleerd worden?' Aan de hand van diverse gesprekken met rentmeesters heb ik er voor gekozen om de mogelijkheden bij niet-rechtsgeldige overeenkomsten uit te werken.

Voor deze uitwerking heb ik gekozen wegens het gezamenlijke belang van pachters en verpachters die hun gronden op een vitale manier willen beheren. Dit verslag kan gebruikt worden wanneer pachter en verpachter graag in goede verstandhouding een overeenkomst aan willen gaan betreffende vitaal bodemgebruik, zonder de reguliere pachtovereenkomst te verbreken.

6.5. Bruikbaarheid van het onderzoek voor de praktijk

De resultaten bij deelvraag 1 geven aan dat er juridisch weinig mogelijkheden zijn om bepalingen betreffende vitaal bodemgebruik op te nemen in een reguliere pachtovereenkomst. Deze resultaten zijn een bevestiging van wetgeving en jurisprudentie die al lange tijd gelden. Dat betekent dat het onderzoek op dit vlak geen nieuwe inzichten heeft gegeven. Door de mogelijkheden nog een keer grondig te onderzoeken zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden nog wel weer een keer duidelijk vast komen te staan. De resultaten op de tweede en derde deelvraag geven voor de praktijk, waarbij verpachter en pachter in goede verstandhouding afspraken maken over vitaal bodemgebruik, bruikbare financiële en praktische informatie die bruikbaar zijn bij hun afweging om de gewenste afspraken te maken.

7. Conclusie

Door het leidende algemene landbouwbelang en de buitensporigheidsregeling, valt het niet te betwisten dat een beschrijving van beheersbepalingen op agrarisch bestemde gronden, in de trend van 'vitaal bodemgebruik' op reguliere pachtovereenkomsten anno 2021 nog onmogelijk is. Wellicht zijn er in de toekomst, na de vorming van de nieuwe wetregelgeving, meer mogelijkheden om beheersbepalingen op reguliere pachtovereenkomsten te laten beschrijven.

Voor regulier verpachte gronden waarop de bestemming rust met natuurwaarden, is het voor de instandhouding van de natuurwaarden echter wel mogelijk om beheersbepalingen in de trend van 'vitaal bodemgebruik' te beschrijven op de pachtovereenkomst. In dit geval dient er een vergoeding opgenomen te worden in de pachtprijs.

De pachter en verpachter kunnen er voor kiezen om op hun agrarisch bestemde grond een separaat contract op te stellen, of een mondelinge overeenkomst uit te spreken. Deze twee vormen zijn echter niet rechtsgeldig, de meest recente pachtovereenkomst blijft gelden indien zich een juridisch geschil voordoet tussen pachter en verpachter. Het aangaan van een niet- rechtsgeldige afspraak blijft dus een risico voor zowel de pachter als de verpachter. Wanneer beide partijen in goede harmonie openstaan voor afspraken voor 'vitaal bodemgebruik', kan dit door de onkosten van het uitvoeren van de afspraak vergoed worden door de volgende mogelijkheden bij een niet-rechtsgeldige afspraak:

- Pachtprijs verlagen
- Ontvangen van subsidiegelden GLB
- Ontvangen van subsidiegelden agrarische natuurbeheer collectieven

In de praktijk zal de verpachter niet snel kiezen voor een pachtprijsverlaging. De grond van beleggende verpachters is vaak belastbaar in box drie van de inkomstenbelasting, waardoor de waarderingsnorm in combinatie met het forfaitaire rendement er toe kan leiden dat de verschuldigde belasting in box drie te hoog kan zijn ten opzichte van de pachtprijs die ontvangen wordt. Hierdoor behaalt de verpachter een negatief direct rendement uit de belegging.

De hoogte van de uit te betalen basis- en vergroeningspremie van het GLB is ieder jaar verschillend en berekend aan de hand van de aantal subsidiabele hectares. Omdat deze premie ieder jaar fluctueert en omdat de ontwikkelingen voor het nieuwe GLB in 2023 nog niet bekend zijn, is een vergoedingsberekening lastig in te schatten. Op het huidige moment kunnen subsidies van het agrarisch natuurbeheer (ANLb) samengaan met de GLB-uitbetaling, mits er een dubbele betaling wordt gedaan voor eenzelfde activiteit. Wegens deze complexiteit aan redenen is er in de casusopdrachten van paragraaf 4.3 'Kosten/baten vitale afspraak', enkel de ANLb-vergoedingen berekend.

Bij vergoedingen door agrarisch natuurbeheer handelt ieder collectief naar een streekgerichte benadering van agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Beheeractiviteiten die voor agrarisch belang juridisch gedoogd kunnen worden zijn: akkerranden, kruidenrijk grasland en drempels tussen aardappelruggen. Naast de keuze in juridisch gedoogde activiteiten, zijn brede inzichtelijke saldoberekeningen van belang om tot een breed advies te kunnen komen.

Over zandgronden, veengronden en kleigronden uit diverse regio's is een gemiddelde saldoberekening beschreven in paragraaf 4.2. De verschillende beheeractiviteiten geven de volgende resultaten, met en zonder beheer:

- Akkerrandbeheer (9 m) bij consumptie aardappelen, kleigronden = - € 1.010,00
- Akkerrandbeheer (9 m) bij wintertarwe, kleigronden = - € 127,00
- Drempels tussen aardappelruggen beheer bij consumptie aardappelen, kleigronden = + € 595,00
- Kruidenrijk graslandbeheer (ruige mest) bij veengronden, weiden = + € 201,00
- Kruidenrijk graslandbeheer (ruige mest) bij zandgronden, weiden = + € 553,00
- Kruidenrijk graslandbeheer (ruige mest) bij veengronden, maaien = + € 467,00
- Kruidenrijk graslandbeheer (ruige mest) bij zandgronden maaien = + € 686,00

De schatting van de saldo's is tot stand gekomen door het vergelijken van diverse factoren. Eén van die factoren is klimaat, een factor die niet voor langere termijn voorspeld kan worden. Door deze diverse factoren kan er jaarlijks en bedrijfsspecifiek een saldo-afwijking zijn tussen het beheer van de activiteiten. Daarnaast zijn de extra arbeidskosten bij het beheer van de activiteiten niet meegerekend. Volgens onderzoek naar de saldoberekeningen, is het financieel rendabel om voor een gangbare landbouwer of gangbare/biologische veehouder, met voldoende aanbod van ruige mest, kruidenrijk grasland te beheren en drempels aan te leggen tussen aardappelruggen. Akkerrandbeheer bij gangbare akkerbouwgewassen op kleigronden geven echter een negatief saldo.

Wat tevens financieel van invloed is op langere termijn, is het effect van de beheeractiviteit op de diversiteit en bodemgezondheid. Tijdens het moment van schrijven van dit verslag, is er nog een onderzoek door NMI, WUR en Farm-Hack gaande op dit onderwerp. Wellicht kan in de toekomst het economische voor- of nadeel van divers bodemgebruik een betere indicatie geven op milieu en economisch vlakken.

Agrarische pachters zullen aan de hand van de rentabiliteit van de bodem en het gewas diverse meningen hebben over de beheeractiviteiten. Pachters kunnen ideeën hebben om een steentje bij te dragen aan een meer divers ecosysteem. Anderzijds zal er een groep pachters zijn die de beheeractiviteit eerst doorberekenen door middel van een saldoberekening om aan de hand van deze resultaten te concluderen of het beheer financieel rendabel is voor de onderneming. Aan de hand van de saldo's en het brede scala aan factoren, kan er geconcludeerd worden dat agrarisch natuurbeheer op korte termijn niet altijd financieel rendabel is voor een agrarische onderneming.

Wanneer de pachter de afspraken betreffende vitaal bodemgebruik is aangegaan met de verpachter, dient de afspraak periodiek gecontroleerd te worden om misleiding te voorkomen. In samenspraak met de pachter, verpachter en rentmeester wordt de manier van controle op de betreffende situatie afgestemd.

Bijvoorbeeld wanneer de pachter een beheeractiviteit uitvoert van ANLb, voert ANLb voor hun controle op de vergoeding periodiek zelf hun controles uit.

De rentmeester kan periodiek telefonisch overleggen met de controleur van ANLb om dubbele controles te voorkomen. Op deze wijze kan de rentmeester de bevindingen communiceren naar de verpachter.

8. Aanbevelingen

Het onderzoek bevestigt dat de huidige wetgeving in de weg staat om juridisch bindende afspraken betreffende vitaal bodemgebruik in reguliere pachtovereenkomsten vast te leggen, terwijl de wens er wel is bij reguliere verpachters. De nieuwe wetgeving voor reguliere pachtgronden zal op een andere manier moeten worden ingericht om deze groep reguliere verpachters en pachters in hun wensen tegemoet te komen. Zo kan bijvoorbeeld een wetsverandering in de begrippen 'Algemeen Landbouwbelang' en 'Buitensporige beheersbepalingen', ten gunste van langdurig vitaal bodemgebruik, er voor zorgen dat bepaalde afspraken op pachtovereenkomsten wel beschreven kunnen worden.

Aan de hand van deze conclusies is het anno 2021 raadzaam voor reguliere pachters en verpachters van agrarische bestemde gronden, bij de uitvoering van afspraken betreffende vitaal bodemgebruik om:

- de verpachter bewust te maken over de juridische en financiële gevolgen van de gewenste afspraak;
- de pachter bewust te maken van de juridische en financiële gevolgen van de gewenste afspraak;
- te wachten op de nieuwe pachtwetgeving wanneer er een reguliere pachtovereenkomst aanwezig is;
- de afspraak aan te gaan door middel van een niet-rechtsgeldige separaat contract of mondelinge overeenkomst, wanneer de pachter en verpachter zich beiden bewust zijn van het juridische risico;
- de controle van de afspraak in samenspraak met de pachter, verpachter en rentmeester vast te stellen.

Bijlagen

I. Literatuurlijst

- (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:7240). Geraadpleegd op 28 april 2021 van, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHARL:2020:7240&showbutton=true&keyword=pacht&keyword=bemesting&keyword=natuurmonumenten>
- (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 7 juni 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:4484). Geraadpleegd op 28 april 2021 van, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHARL:2016:4484&showbutton=true&keyword=pacht>
- (Rb. Noord-Nederland (locatie Leeuwarden) 7 januari 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:50). Geraadpleegd op 20 april 2021 van, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNNE:2015:50&showbutton=true&keyword=pacht>
- ABN AMRO. (2021). *De 4 trends in duurzaam beleggen*. Geraadpleegd op 24 februari 2021 van, <https://www.abnamro.nl/nl/prive/beleggen/beleggingsvormen/vermogensbeheer/duurzaam-beleggen/4-trends-duurzaam-beleggen.html>
- Agrimatie.nl. (2020, 17 december). *Kosten nemen licht toe*. Geraadpleegd op 1 juli 2021 van, <https://www.agrimatie.nl/themaResultaat.aspx?subpubID=2291§orID=2237&theMaID=2272&indicatorID=2052>
- Akkerweb. (2017, 6 november). *EenVandaag: Precisielandbouw 2.0: aardappels rooien met de satelliet*. Geraadpleegd op 25 juni 2021 van, <https://www.youtube.com/watch?v=iTMA3RMbLTs>
- Akkerweb.eu. (z.d). *Akkerweb zet data voor je aan het werk*. Geraadpleegd op 25 mei 2021, van <https://akkerweb.eu/nl-nl/>
- Anbbrabant.nl, (z.d) *5 kruidenrijk grasland*. Geraadpleegd op 24 juni 2021 van, <https://anbbrabant.nl/wp-content/uploads/2016/03/5-Kruidenrijk-grasland.pdf>
- Anbbrabant.nl. (z.d) *Agrarisch natuur- en landschapsbeheer in Brabant*. Geraadpleegd op 21 mei 2021, van <https://anbbrabant.nl>
- Anvlopikerwaard.nl. (z.d) *Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer 2016-2021*. Geraadpleegd op 21 mei 2021, van <https://www.anvlopikerwaard.nl/subsidies-natuur-en-landschapsbeheer/anlb-2016-2021-agrarisch-natuur-en-landschapsbeheer/>

- Bakker, K. (2020, 24 november). *Pachters verwerpen voorstel nieuw pachtstelsel, boerenbusiness*. Geraadpleegd op 12 maart 2021, van <https://www.boerenbusiness.nl/grond/artikel/10890158/pachters-verwerpen-voorstel-nieuw-pachtstelsel>
- Bd.grondbeheer.nl. (z.d). *Over ons*. Geraadpleegd op 18 maart 2021 van, <https://www.bdgrondbeheer.nl/over-ons>
- Bij12.nl. (z.d) *Aanleggen of behouden drempeltjes tussen aardappelruggen (29)*. Geraadpleegd op 26 mei 2021, van <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/subsidiestelsel-natuur-en-landschap/agrarisch-natuurbeheer-anlb/kennisbank/beheeractiviteiten/aanleggen-of-behouden-drempeltjes-tussen-aardappelruggen-29/>
- Bij12.nl. (z.d) *Subsidie voor agrarisch natuurbeheer aanvragen*. Geraadpleegd op 20 mei 2021, van <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/subsidiestelsel-natuur-en-landschap/agrarisch-natuurbeheer-anlb/subsidie-agrarisch-natuurbeheer-aanvragen/>
- Bodemvruchtbaarheid.nl. (z.d). *Bodemvruchtbaarheid*. Geraadpleegd op 12 maart 2021, van <https://www.handboekbodemenbemesting.nl/nl/handboekbodemenbemesting/Bodem/Bodemvruchtbaarheid.htm>
- Boerenbusiness.nl, (z.d) *Termijnmarkt*. Geraadpleegd op 21 mei 2021 van, <https://www.boerenbusiness.nl/granen-grondstof/termijnmarkt/matif-tarwe>
- Boerenbusiness.nl. (2013, 20 november). *Wat als Nederland geen landbouwgrond meer heeft*. Geraadpleegd op 5 maart 2021 van, <https://www.boerenbusiness.nl/columnisten/pascal-philipsen/column/10839314/wat-als-nederland-geen-landbouwgrond-meer-heeft>
- Boerenbusiness.nl. (2020, 18 juni). *Woningbouw opent jacht op landbouwgrond*. Geraadpleegd op 24 februari 2021 van, <https://www.boerenbusiness.nl/grond/artikel/10887901/woningbouw-opent-jacht-op-landbouwgrond>
- BoerenNatuur. (2021, 1 oktober). *Overzicht Beheerpakketten Agrarisch Natuur- & Landschapsbeheer*. Geraadpleegd op 12 mei 2021, van <https://www.boerennatuur.nl/wp-content/uploads/2019/11/20191018-Overzicht-Beheerpakketten-2020.pdf>
- Boerennatuur.nl. (z.d) *De Collectieven*. Geraadpleegd op 21 mei 2021, van <https://www.boerennatuur.nl/collectieven/>

- Burgerlijk Wetboek boek 6 2021. (2020, 1 juli). Geraadpleegd op 6 april 2021 van, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005289/2020-07-01>
- Burgerlijk Wetboek boek 7 2021. (2020, 1 januari). Geraadpleegd op 19 maart 2021 van, https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2021-04-01#Boek7_Titeldeel5_Afdeling6
- CBS. (2019). *Landbouwgrond naar gebruikstitels per provincie*. Geraadpleegd op 16 maart 2021 van: landbouwgrond-naar-gebruikstitels-per-provincie-2008-2019.xls
- CBS.nl. (2018, 3 december). *Meer agrarisch gebied wordt open natuurlijk terrein*. Geraadpleegd op 5 maart 2021 van, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/49/meer-agrarisch-gebied-wordt-open-natuurlijk-terrein>
- CBS.nl. (2019). *Welke sectoren stoten broeikasgassen uit?* Geraadpleegd op 4 maart 2021 van, <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-broeikasgassen/hoofdcategorieen/welke-sectoren-stoten-broeikasgassen-uit>
- Commissie Bemesting Grasland en Voedergewassen. (2021, januari). *Bemestingsadvies*. Geraadpleegd op 12 mei 2021, van <https://edepot.wur.nl/413891>
- De landpachter. (2018, november). *Herziening pachtstelsel*. Geraadpleegd op 25 mei 2021, van <https://www.zorgomboerentuinder.nl/wp-content/uploads/2018/11/Landpachter-2018-10.pdf>
- Doorn, A.J. (2018, 10 juli). Wat is er precies mis met het pachtbeleid? *Boerenbusiness*. Geraadpleegd op 12 maart 2021 van, <https://www.boerenbusiness.nl/grond/artikel/10879166/wat-is-er-precies-mis-met-het-pachtbeleid>
- Doorn, A.J. (2019, 6 februari) Belegger ASR bijna grootste grondeigenaar. *Boerenbusiness*. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.boerenbusiness.nl/grond/artikel/10881270/belegger-asr-bijna-grootste-grondeigenaar>
- Erisman, J.W., & Poppe, K. (2020, 14 december) *De economie van de landbouw*. Geraadpleegd op 20 april 2021 van, <https://www.wbs.nl/economie-en-landbouw>
- Flevolandsagrarischcollectief.nl. (z.d) *ANLB*. Geraadpleegd op 21 mei 2021, van <https://flevolandsagrarischcollectief.nl/anlb/>
- Fondsnieuws. (2019, 7 augustus). *Kempen: Beleggen in landbouwgrond voor een stabiel rendement*. Geraadpleegd op 24 februari 2021 van, <https://www.fondsnieuws.nl/partners/kempen/kempen-beleggen-landbouwgrond-voor-een-stabiel-rendement>

- Gebiedsontwikkeling.nu. (2020, 4 mei). *Bouw juist nu om de woningnood aan te pakken*. Geraadpleegd op 5 maart 2021 van, <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/bouw-juist-nu-om-de-woningnood-aan-te-pakken/>
- H2owaternetwerk.nl. (2020, 24 november). *RIVM: meer nitraat in water op landbouwbedrijven*. Geraadpleegd op 4 maart 2021 van, <https://www.h2owaternetwerk.nl/h2o-actueel/rivm-meer-nitraat-in-water-op-landbouwbedrijven>
- Keijser, M. (2019, 27 maart) *De beeldunie [foto]*. Geraadpleegd op 20 april 2021 van, <https://www.groene.nl/artikel/alles-in-de-bodem-is-samenwerking>
- KNMI. (z.d) *Klimaatverandering*. Geraadpleegd op 5 maart 2021 van, <https://www.knmi.nl/producten-en-diensten/klimaatverandering>
- Lgseeds.nl. (z.d) *Kleur het landschap met akkerranden!* Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.lgseeds.nl/akkerranden>
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. (2019, juni). *Realisatieplan Visie LNV: Op weg met nieuw perspectief*. Geraadpleegd op 25 januari 2021, van LNV+Realisatieplan_Juni_2019_WEB.pdf
- NAJK. (2021, 2 februari). *Open Bodem Index – Jeen Nijboer en Hidde Jolink* (video). <https://www.youtube.com/watch?v=otXL4VujiKE>
- Nutrinorm.nl. (z.d) *Bemestingsadvies mede gebaseerd op basis N-leverend vermogen bodem*. Geraadpleegd op 21 mei 2021, van <https://nutrinorm.nl/bodem/de-bodemanalyse/bemestingsadvies-mede-gebaseerd-op-basis-n-leverend-vermogen-bodem/>
- Onnes, L. J., (2021, 27 april) *Open Bodem Index-score legt potentie van grond bloot*. Geraadpleegd op 25 juni 2021 van, <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2021/04/27/open-bodem-index-score-legt-potentie-van-grond-bloot>
- Openbodemindex.nl. (z.d) *Hoe ziet de bodemindex er uit?* Geraadpleegd op 25 mei 2021, van <https://openbodemindex.nl>
- Overwater.nl (z.d) *Beleggen in landbouwgrond*. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.overwater.nl/diensten/beleggen-in-landbouwgrond>

- Parlement.com. (z.d). *Algemene Maatregel van Bestuur*. Geraadpleegd op 6 april 2021 van, https://www.parlement.com/id/vh8lnhrsd1rk/algemene_maatregel_van_bestuur_am_vb
- Plan voor de Leefomgeving. Van Gaalen, F. Osté, L. Van Boekel, E. (2020, 30 april). *Nationale analyse waterkwaliteit*. Geraadpleegd op 4 maart 2021 van, https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-nationale-analyse-waterkwaliteit-4002_0.pdf
- Poldernatuur Zeeland. (2019, 25 februari) *Pakketvoorwaarden A19c2 Patrijzenrand*. Geraadpleegd op 21 mei 2021, van https://www.poldernatuurzeeland.nl/Portals/14/pakketten/openakker/Pakketvoorwaarden%20A19c2Patrijzenrand_versie%202019.pdf
- Provincie Noord-Holland. (2021, 2 april). *Verbod op glyfosaat voorlopig afgekeurd*. Geraadpleegd op 7 april 2021 van, https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2021/April_2021/Verbod_op_glyfosaat_voorlopig_afgekeurd
- Queisen, G. (2019, 18 mei) Drempels tussen de ruggen houden water vast. *Akkerwijzer*. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.akkervijzer.nl/artikel/200184-drempels-tussen-de-ruggen-houden-water-vast/>
- Queisen, G. (2020, 19 april). Drempels tussen aardappelruggen hebben duidelijk positief effect. *Akkerwijzer*. Geraadpleegd op 26 mei 2021, van <https://www.akkervijzer.nl/artikel/245389-drempels-tussen-aardappelruggen-hebben-duidelijk-positief-effect/>
- Rijksoverheid.nl. (2020, 10 januari). *Ministerraad stemt in met wijziging Wet gemeenschappelijke regelingen*. Geraadpleegd op 7 april 2021 van, <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/01/10/ministerraad-stemt-in-met-wijziging-wet-gemeenschappelijke-regelingen>
- Rodrigues Lopes, D.L. (1997). *Pacht (3^e druk)*. Deventer: Kluwer.
- RVO. (2020, 1 oktober). *Pachtnormen en pacht prijzen berekenen*. Geraadpleegd op 12 maart 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/pachtnormen-en-pacht-prijzen-berekenen>
- RVO. (2020, 13 oktober). *Begrippen pachten en verpachten*. Geraadpleegd op 5 maart 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/begrippen>
- RVO. (2021, 15 april) *Derogatie*. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/mest/derogatie>

- RVO. (2021, 25 januari). *Over de Grondkamer*. Geraadpleegd op 18 maart 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten/over-de-grondkamer>
- RVO. (z.d). *Agrarisch ondernemen*. Geraadpleegd op 24 februari 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen>
- RVO. (z.d). *Pachten en verpachten*. Geraadpleegd op 5 maart 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/grond/pachten-en-verpachten>
- Rvo.nl, (z.d) *Gemeenschappelijk landbouwbeleid*. Geraadpleegd op 3 juni 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/glb>
- Rvo.nl, (z.d) *Het nieuwe GLB*. Geraadpleegd op 3 juni 2021 van, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/glb/nieuw-glb>
- Schouten, C. (juni 2019). *Realisatieplan Visie LNV: Op weg met nieuw perspectief*. Geraadpleegd op 25 januari 2021, van LNV+Realisatieplan_Juni_2019_WEB.pdf
- Schouten, C.J. (2018, 23 mei). *Brief van de minister van landbouw, natuur en voedselkwaliteit [kamerstuk]*. Geraadpleegd op 4 maart 2021 van, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-30015-54.html>
- Silvis, H. Voskuilen, M, Wageningen Economic Research. (oktober 2018). *Economie van de pacht*. Geraadpleegd op 26 januari 2021, van economie-van-de-pacht.pdf
- Smit, E. (2020, 27 oktober) *Verpachte gronden in BOX 3. VLB*. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://vlb.nl/verpachte-gronden-in-box-3/>
- Stal & Akker. (2020, 3 februari). *Glyfosaatverbod gemeente gebaseerd op media artikelen*. Geraadpleegd op 7 april 2021 van, <https://www.stal-en-akker.nl/artikel/235375-glyfosaatverbod-gemeente-gebaseerd-op-media-artikelen/>
- Stichting weidegang. (2014, 16 mei) *Vastlopen, opstaan en weer doorgaan*. Geraadpleegd op 28 mei 2021, van <https://www.stichtingweidegang.nl/component/acymailing/listid-2/mailid-72-de-weideman-vastlopen-opstaan-en-weer-doorgaan.html>
- Ten Berge, H., & Postma, J. (2010, december). *Duurzaam bodembeheer in de Nederlandse landbouw. Plant Research International*. Geraadpleegd op 12 maart 2021 van, <https://edepot.wur.nl/167923>

- Vakblad Natuur bos landschap, (2020, april) *Kruidenrijke graslanden als onderdeel van natuurinclusieve landbouw*. Geraadpleegd op 1 juni 2021 van, <https://edepot.wur.nl/520670>
- Wageningen Livestock Research, ZuivelNL, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. (2020, september). *Kwantitatieve Informatie Veehouderij 2020-2021*. Geraadpleegd op 12 mei 2021, van <https://aerport.aeres.nl/organisatie/CAH/organisatie/afdelingen/mediatheek/Documents/Kwin%20Veehouderij%202020.pdf>
- Waterschap vechtstromen. (z.d). *Aanpassing pacht eigen gronden*. Geraadpleegd op 7 april 2021 van, <https://www.vechtstromen.nl/zoeken/@42816/aanpassing-pacht/>
- Wiebes, E.D. (2018, 21 december). *Kabinetsaanpak Klimaatbeleid [kamerstuk]*. Geraadpleegd op 4 maart 2021 van, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32813-263.html#ID-868318-d36e81>
- Willemse, Th.C.M. (2018). *'Algemene belangen van de landbouw' als gezichtspunt in het pachtrecht*. Geraadpleegd op 7 april 2021 van, <https://denhollander.info/artikel/14824>
- WUR. (2015). *Kwantitatieve Informatie Akkerbouw en Vollegrondsgroenteteelt 2015*. Geraadpleegd op 12 mei 2021, van <https://aerport.aeres.nl/organisatie/CAH/organisatie/afdelingen/mediatheek/Publicatienames/Kwin%20AGV%202015.pdf>

II. Begrippenlijst

1

- **Continuatierecht**= De automatische verlenging van de pachtovereenkomst met 6 jaar.
- **Indeplaatsstelling**= Een pachter kan naar de rechter gaan en eisen dat iemand anders in zijn plaats pachter wordt. Dit moet dan gaan om:
 - de echtgenoot of geregistreerde partner;
 - één of meer van de bloed- of aanverwanten in de rechte lijn;
 - één of meer van de pleegkinderen;
 - één of meer van de medepachters;
 - 2 of meer van de bovengenoemden samen.
- **Medepacht**= De pachter wil nog één of meer andere personen als medepachter opnemen in een pachtovereenkomst. De taken voor de pachter die in in de pachtovereenkomst staan, gelden dan voor de pachter en de medepachter. De pachter kan naar de rechter gaan en eisen dat iemand anders medepachter wordt. Dit moet dan gaan om:
 - de echtgenoot of geregistreerde partner;
 - één of meer van de bloed- of aanverwanten in de rechte lijn;
 - één of meer van de pleegkinderen;
 - 2 of meer van de bovengenoemden samen.
- **Voorkeursrecht**= De verpachter wil het pachtobject of een gedeelte ervan verkopen. Of hij wil het in erfpacht geven of met recht van opstal of vruchtgebruik overdagen. Het voorkeursrecht verplicht hem om het pachtobject eerst aan de pachter aan te bieden. Dat gaat zo:
 1. De verpachter laat met een voorstel aan de pachter weten dat hij het pachtobject wil verkopen. Dit doet hij met een aangetekende brief of een exploit. Hij noemt daarin ook de vraagprijs.
 2. De pachter moet binnen een maand reageren op het voorstel.
 3. Wil de pachter het object niet kopen? Dan mag de verpachter het pachtobject verkopen aan iemand anders. Dit kan tot een jaar na het einde van de maand waarin de pachter reageert op het voorstel. De verkoopprijs mag niet lager zijn dan de prijs in het voorstel aan de pachter.Na de verkoop van een pachtobject houdt een pachter zijn pachtrechten (RVO, 2020).
- **Melioratierecht**= Het recht van vergoeding van een aangebrachte verbetering door pachter, vergoed door de verpachter (RVO, 2020)

- **Grondkamer**= Als de grond wordt gepacht of verpacht, dan moet het pachtcontract getoetst worden door de Grondkamer. Bij de toetsing kijkt de Grondkamer bij een aantal pachtvormen naar de pachtprijs. Maar ook naar de andere verplichtingen in een pachtovereenkomst. Het belangrijkste doel van de Grondkamer is om te zorgen voor een goede relatie tussen pachter en verpachter (RVO, 2021).
- **Prijstoetsing**= De grondkamer toetst of de pachtprijs voldoet aan de regionale pachtnormen.
- **Registratie**= De pachtovereenkomst wordt door de grondkamer geregistreerd.
- **Toetsing grondkamer**= De grondkamer toetst aan de hand van de wet de pachtovereenkomst. Als de pachtovereenkomst goed is gekeurd door de grondkamer, wordt deze geregistreerd. Naast de toetsing van nieuwe/ bestaande pachtcontracten voert de grondkamer de volgende taken uit:
 - Behandelen van verzoeken korter dan de wettelijke duur
 - Opnieuw bekijken van de pachtprijs op verzoek van pachter of verpachter
 - Beslissen of de verpachter een geldige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te negeren
 - Bemiddelen en beslissen als de partijen het niet eens zijn over het veranderen van een pachtobject. Dan kan het zijn dat de wederpartij hier geen schriftelijke toestemming voor wil geven (RVO, 2021).

2

- **Algemene belangen van de landbouw**= volgens artikel 319, lid 1 sub e van het burgerlijk wetboek boek 7:
 1. een zo geringe bedrijfsgrootte dat de ondernemer zijn volledige arbeidskracht op het bedrijf niet productief kan maken;
 2. gebruik van het land ter verkrijging van neveninkomsten, anders dan voor zelfvoorziening;
 3. vergroting van een bedrijf waarvan uitbreiding voor de ondernemer niet van overwegende betekenis is, terwijl in de nabijheid één of meer bedrijven uitbreiding behoeven (Willemse, Th.C.M., 2018).

3

- **Algemene Maatregel van Bestuur**= Een besluit van de regering waarin regels uit een wet verder kan worden uitgewerkt (parlement.com, z.d).
- **Wet gemeenschappelijke regelingen**= De Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) maakt samenwerking mogelijk voor bestuursorganen van de provincies, gemeenten en waterschappen. Daarbij kunnen bevoegdheden van het (lokale) bestuur overgedragen worden aan (het bestuur van) een interbestuurlijk samenwerkingsverband. Steeds meer opgaven waar een gemeente mee te maken heeft, houden niet op bij de gemeentegrenzen en spelen op regionaal niveau. Ook kan door samen te werken effectiever en efficiënter worden gehandeld (rijksoverheid.nl, 2020).

- **De Staat**= De regering (parlement.com, z.d).
- **Koninklijk besluit**= Een besluit van de regering dat zonder medewerking van de Eerste- en Tweede Kamer wordt genomen (parlement.com, z.d).

4

- **Saldo**= Opbrengsten minus toegerekende kosten.
- **Toegerekende kosten**= De kosten die worden gemaakt voor de teelt van de gewassen en de vermarkting van de producten zoals gewasbescherming, meststoffen en aflevering (Agrimatie.nl, 2020).