



PACHTGROND VERDUURZAMEN IS MAATWERK

Lucas v.d. Velde.

AFSTUDEERWERKSTUK.

Titelpagina.

Titel: Pachtgrond verduurzamen is maatwerk.

Student: Lucas van de Velde,
Agrarisch ondernemerschap Akker- en Tuinbouw voltijd
3025132@aeres.nl

Docent: Frans van Erp,
Team BA.
f.van.erp@aeres.nl

Opleidingsinstituut: Aeres Hogeschool Dronten,
De Drieslag 4,
8252 JZ Dronten,
Info.hogeschool.dronten@aeres.nl

Plaats en Datum: Dronten, November 2022.

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord.

Beste lezer,

Voor u ligt een rapport opgesteld door Lucas v.d. Velde, student Aeres Hogeschool te Dronten. Door op te groeien op een akkerbouwbedrijf in de Hoeksche Waard is er altijd al interesse voor de agrarische wereld, deze interesse is ook gegroeid naar schakels die net wat verder van het primaire bedrijf staan. Vanuit deze interesse is de stage bij de Verhagen-Groep tot stand gekomen, om zo ook eens wat verder te kijken dan de primaire bedrijven.



Verhagen Groep
Rentmeesterij

In het rapport wordt onderzoek gedaan naar de meest toereikende vorm om verduurzaming van verpachte gronden te stimuleren. Dit idee is tot stand gekomen vanuit een stage bij Verhagen-Groep. Daar is de student tot de veronderstelling gekomen dat er vraag vanuit de markt is voor het verduurzamen van verpachte gronden. In de huidige markt zijn eigenaren bereid in bepaalde mate een tegemoetkoming te bewerkstelligen, als een pachter duurzaam met de bodem omgaat. Het idee hiervan is dat de pachter op duurzame wijze het eigendom in stand houdt wat ten goede komt van een volgende generatie.

Een uitgesproken bedankwoord gaat naar de Verhagen-Groep die de omgeving, netwerk en de kennis over het rentmeesterschap faciliteert.

Ook de heer Frans van Erp vanuit de Aeres Hogeschool Dronten wordt dank gezegd voor de begeleiding vanuit de onderwijsinstelling.

Andere betrokkenen worden via deze weg ook bedankt voor de betrokkenheid.

Inhoud

.....	
Titelpagina.....	
Voorwoord.	
Inhoud	
Samenvatting.....	1
Summary.	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Wat is de pacht?.....	6
1.1.1 Reguliere pacht.	6
1.1.2 Geliberaliseerde pacht.	7
1.1.3 Informele pacht.....	7
1.1.4 Erfpacht.	8
1.2. Areaal per pachtvorm.....	8
1.3. Duurzaam Grondgebruik.....	10
1.3.1 Niet-Kerende Grondbewerking.	12
1.3.2 Inundatie.	12
1.3.3 Onderwaterdrainage.....	12
1.3.4 Algemeenheid duurzame maatregelen.....	12
2 Materiaal en Methode.	13
2.1 Methode.....	13
2.2 Onderzoek beschrijving.....	14
2.3 Benodigde informatie.....	14
2.4 Verwerking gegevens.	14
3 Resultaten.....	15
3.1 Interviews.....	15
3.1.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”	15
3.1.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”.....	15
3.1.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”	18
3.1.4 Overige resultaten interviews	19
3.2 Enquête	19
3.3 Literatuur.....	21

3.3.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”	21
3.3.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”	21
3.3.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”	23
3.3.4 Overige resultaten verkregen	24
4 Discussie.	27
4.1 Deelvragen.	27
4.1.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”	27
4.1.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”	28
4.1.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”	28
4.1.4 Algehele discussie.	29
4.2 Reflectie onderzoek.....	29
5 Conclusie & aanbevelingen.	30
5.1 Conclusies.....	30
5.1.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”	30
5.1.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”	30
5.1.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”	31
5.2 Aanbevelingen.....	32
5.2.1 Nieuwe pachtvorm.....	32
5.2.2 Groene belegging.	32
Bibliografie	33
Bijlagen.....	35
Interview vragen betrokken partijen.	35
Interview 1: Directeur-Rentmeester van een Landgoed nabij Ommen.....	37
Interview 2: Rentmeester A.S.R. Dutch Farmland.	39
Interview 3: Rentmeester van kantoor bij Amersfoort.....	41
Interview 4: Adjunct-Rentmeester Landgoed nabij Hengelo.....	43
Interview 5: Rentmeester met veel beheer in Noord-Holland/West-Friesland.	45
Interview 6: Bestuurslid Bond voor Landpachters.	48
Interview 7: Rentmeesters van kantoor nabij Sneek.	50

Interview 8: Rentmeester Landelijk Vastgoedbedrijf.	52
Interview 9: Landelijk bestuurslid Federatie Particulier Grondbezit.	54
Enquête vragen met mogelijke antwoorden.	56
Enquête uitkomsten.	58
Toelichting “Financiële beloning”	60
Toelichting “garantie langere pachttermijn”	61
Toelichting “Sturende maatregel”	62
Toelichting “Financiële bijdrage duurzame investering”	63

Samenvatting.

Het verduurzamen van de Nederlandse agrarische praktijk staat momenteel hoog in het vaandel bij veel partijen, de boer die duurzamer voedsel wilt produceren om zo een eerlijkere en betere boterham te verdienen. Maar ook de beleidsmakers die reductiedoelen moeten halen en hiervoor agrarisch Nederland aanspreken. Als gevolg van deze ontwikkelingen in de maatschappij wordt de rentmeester ook geconfronteerd met het begrip duurzaamheid. Sommige investeerders/eigenaren willen dat hun eigendom duurzamer wordt beheerd en hebben hier een tegenprestatie voor over. Denk hierbij aan een korting op het financieel rendement of een andere manier tot aanzetten van verduurzaming.

Gezien de rappe ontwikkelingen op het gebied van verduurzamen van pachtgronden anno 2022, wordt er in dit rapport gekeken naar de manier van tegemoetkomen bij uitvoer van duurzame maatregelen. Daarnaast wordt ook gekeken naar de juridische haalbaarheid van de maatregelen bij de huidige pachtvormen. Zo is dus ook de hoofdvraag ontstaan die geformuleerd is als volgt:

“Welke manieren van stimuleren tot duurzame pacht kan een rentmeester hanteren bij de bestaande pachtvormen rekening houdend met de wetgeving en het financiële rendement”

Deze vraag is beantwoord d.m.v. het afnemen van interviews onder de rentmeesters in het hedendaags werkveld en in combinatie met de uitkomsten van het literatuuronderzoek vormt dit de antwoorden op de volgende deelvragen.

“Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”

De voornaamste manier van belonen zal zich uiten in de vorm van een financiële korting of beloning, daarnaast verwachten veel rentmeesters dat een langere pachttermijn garantie zeer stimulerend zal werken. Het probleem zit hem hierbij vooral in de wetgeving, die lange termijn garanties niet toelaat zonder dat dit ten koste gaat van het financiële rendement.

“Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”

Binnen de huidige pachtvormen is eigenlijk alleen een financiële korting te allen tijde mogelijk, in het geval van geliberaliseerde pacht is er een wettelijke termijn van zes jaar, verpacht je een object langer dan is er automatisch een prijsstoets, dit is vaak niet de bedoeling i.v.m. het financiële rendement.

“Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”

Beloningssystemen kunnen op dit moment gekoppeld worden via een aanvullende overeenkomst of een intentieverklaring, dit houdt vaak in dat partijen “voornemens” zijn om iets te realiseren wat niet juridisch bindend is.

Reguliere verpachting biedt onvoldoende mogelijkheden tot het verduurzamen van pachtgronden omdat de huidige wetgeving daarvoor in de weg staat. Liberale verpachting maakt hier een uitzondering op, echter is een langere pachttermijn dan zes jaar niet mogelijk.

Om de verduurzaming van pachtgronden aanzienlijk te stimuleren zal er een pachtvorm aangepast moeten worden. Denk hierbij aan liberale pacht zonder de maximale termijn van zes jaar (als de prijstoets ongewenst is), een nieuwe pachtvorm die veel afspraken aan partijen onderling overlaat zou ook toereikend zijn en zijn plek in de huidige markt snel vinden. Denk hierbij aan loopbaanpacht, een aangepaste vorm van de reguliere pacht waarbij partijen een termijn met de duur “tot pensioen” opnemen, hierbij zal ook gekeken moeten worden naar het financiële rendement voor de verpachter zodat reëlere pachtprizen uit de markt ontstaan.

Op deze manier blijft de pachtersbescherming grotendeels in stand, daarnaast is een lange garantie voor de pachter verzekerd. Ook is het financiële rendement voor een grondeigenaar dermate interessant zodat deze pachtvorm geïmplementeerd zal worden.

Om het verduurzamen van de pachtgronden aan de pachter zijn kant te stimuleren, is het wijs om de maatregelen aan te laten sluiten bij de generieke regelgeving. Het 7^e actieprogramma nitraat treedt van 1 januari 2023 in werking evenals de nieuwe eco-regelingen waarmee agrariërs extra inkomsten kunnen vergaren. Wanneer de duurzame maatregelen aansluiten op andere beloningen zal een pachter sneller overwegen om mee te doen.

Summary.

Creating a sustainable Dutch agriculture is a hot topic lately, not only for the farmers that want to produce honest and sustainable food themselves, but also for governments that have to achieve international climate goals. The Dutch government has to achieve climate goals that are internationally agreed with other European country's. Lately it becomes more and more clear that the government wants to use the Dutch agriculture to achieve a lot of those agreements.

As a result of these agreements the Dutch chartered surveyor also has to deal with these strivings to give farmlands in leasehold under the conditions that it will be farmed on a sustainable way. Landlords that are the owners of these fields will demand a sustainable way of farming on these fields and are willing to receive less finances in return of a healthier field.

When we talk about making the agriculture more sustainable, most of the times the yields will lower and that can't be the farmers full responsibility so the landlords have to hand in some of their income to accomplish a more sustainable way of leasehold to. To accomplish this strive the chartered surveyor has to think about ways to reward a tenant for their efforts within the boundary's of the law, and that's why the following questions has to be asked:

“What ways to reward a tenant are legally within the actual laws of leasehold, and stimulate a tenant to become more sustainable on the landlords property whilst keeping the finance in mind ”

This question will be answered by doing interview's, surveys and literature study's amongst the chartered surveyors in today's working fields, this will be done to achieve information about the following three questions:

“what ways to reward sustainable agriculture are there in today's agricultural sector?”

The most common way to reward a tenant will be in ways of a financial discount on the lease price or a financial reward per achieved goal that's been set when the leasehold started. Very much of the chartered surveyors expect that a longer guaranteed use of the field also works stimulating in context of making the agricultural use more sustainable. The only problem in this case is that the law doesn't allow a long term leasehold without a regulated price and that's less attractive to the landlord.

“What possible ways to reward a tenant are there in today's leasehold laws”

within the actual forms of leasehold only a financial discount is possible, in the case of liberated leasehold there is a maximum of six years to make contracts or else you have to deal with a by law regulated price per hectare. Most of the landlords can't afford a lower income out of leasehold because of the tax burden.

“How is it possible to connect the ways to reward a tenant to the forms of leasehold within the leasehold laws”

Ways to reward a tenant now only can be added to contracts by ways of making an extra agreement that's added to the main contract. Often the agreement will be formulated with something like: "Both parties have the intention to" or "Both parties strive to" in this way you can't say that one of the parties has signed for a obligation to commit to the other so it isn't legally binding. The only way that parties can make extra agreements is with the leasehold form "liberated leasehold" but with this form of leasehold there is a maximum of six years so the tenant hasn't got a long term guarantee.

To stimulate a sustainable leasehold there needs to be a change in the forms of leasehold that's in the actual leasehold law. A form of liberated leasehold without the maximum of six years would be a solution because the price and other agreements will be formed by the leasehold market, that's because only good things will survive in the markets. A chartered surveyor won't be choosing a way of leasehold that's not attractive to him or the landlord, with liberated leasehold both parties are also able to make their own arrangements and terms about the use of the land.

Another good way of leasehold would be a form of regular leasehold but with an end date of the farmer's retirement, so that's kind of a "Career leasehold" that means that the tenant has got the guaranteed use till his retirement but without a regulated price, the price then has to be determined on the hand of other forms of leasehold so that the landlord doesn't lose money because of the tax burden. This way leasehold will stay attractive to both the landlord as the tenant and a better system will take place, also a big advantage is that the tenant stays protected in the main ways of leasehold and the chartered surveyor can give more and more "career leasehold contracts" instead of the big decreasing ways of regular contract as turns out of the statistics of the Central Bureau Statistics.

1 Inleiding.

De laatste jaren (2018-2022) wordt er steeds meer waarde gehecht aan het duurzaam omgaan met de wereld (Leendert Molendijk, 2018). Het besef dat milieuvervuiling wel degelijk mogelijk is en wellicht ook al plaatsvindt groeit. Ook aan de politiek en de politieke agenda wereldwijd (Kasimbazi, 2017) ziet men dat het milieu en duurzaam omgaan met de wereld een actueel onderwerp met hoge prioriteit is (Rutte, 2019). Uit de brief aan de Tweede Kamer blijkt ook dat dit voor agrarisch Nederland zeer actueel is: “Minder koeien, niet minder winst” – (Kabinet Rutte, 2019) ook voormalig landbouwminister C. Schouten heeft een notitie aan de kamer gestuurd waaruit blijkt dat de Nederlandse overheid stikstof een “Hot item” vindt (Schouten, 2019). De media weten ook veel items over stikstof, ammoniak of CO₂ te publiceren en hiermee agrarische Nederland te benoemen als veroorzaker “De veehouderij heeft wereldwijd een verwoestende impact op het milieu” – (Animal Rights, 2022). De betreffende artikelen gaan voornamelijk over de Nederlandse veehouderij (Dietvorst, 2019), maar ook de akkerbouw ligt onder vuur, denk aan CO₂ vastleggen in de bodem en extensiveren van de algemene bedrijfsvoering, allemaal om vershraling van de wereldwijde bodems tegen te gaan (Beebe, 2019). Gezien deze actualiteiten is er een directe aanleiding voor de pachters en verpachters om stappen te maken richting een duurzame samenwerking, zowel op het financiële als het milieukundige gebied.



Figuur 1.1: (Uitstoot van schadelijke gasen anno 2022. Bron: RIVM)

Maar wat is dan duurzaam? Wat betreft het begrip “duurzaam” er zijn nog geen onderzoeken om het begrip direct te vertalen naar een bepaalde agrarische bedrijfsvoering. Uit literatuur onderzoek blijkt dat er wel vermoedens en gedachtes zijn om specifieke maatregelen tegen de vershraling en slechte bewerkbaarheid van agrarische gronden te treffen (Staghouwer, 2022). Sommige maatregelen zijn lastig te implementeren in een bestaande bedrijfsvoering, denk aan bijvoorbeeld vaste rijpaden of strokenteelt (Haan, Vaste rijpadensystemen, 2016). Daarnaast is er ook nog niets bekend over de beste methodiek om een pachter die duurzame maatregelen treft te belonen voor deze duurzame maatregelen. De markt vraagt hier tegenwoordig wel om (Marcel Pleijte, 2020) en daarom is het onderzoek rapport en de bevindingen vanuit het rapport erg relevant voor de huidige ontwikkelingen in de markt. Hierbij zal een pachter sneller voldoen aan beoogde doelen die worden gesteld door de beleidsmakers.

De adviserende partij tussen een verpachter en pachter van agrarisch onroerend goed is een

rentmeester. Voor de rentmeester ligt er gezien de huidige ontwikkelingen een uitdaging om het eigendom van de te adviseren eigenaar te verpachten op een manier waarop zowel de grond gezond blijft, als mede de portemonnee van betrokken partijen.

Het begrip duurzaam impliceert immers: “Een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.” - (Research, 2017). Of zoals het LNV het vijf jaar later nog eens heeft omschreven:

“De landbouw moet in de komende jaren duurzamer worden. Bij duurzame landbouw raakt bijvoorbeeld de voorraad grondstoffen niet op. Ook houdt duurzame landbouw rekening met klimaatverandering en zorgt voor behoud van biodiversiteit. Doelen hiervoor zijn:

- Verhoging van duurzame landbouwproductie;
- Landbouw klaarmaken voor de gevolgen van klimaatverandering;
- Verminderen van uitstoot van broeikasgassen. “– (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2022)

Als gevolg van de vraag vanuit de markt zal er in dit rapport gekeken worden naar de mogelijkheden om een duurzame pachter te belonen. Vanwege de meerdere pachtvormen wordt dit per pachtvorm bekeken en wordt er gekeken naar de situatie van het gepachte (ligging op een landgoed/los land, cultuurgrond of grasland). Bovenstaande bevindingen moeten resulteren in een overzicht met manieren van tegemoetkomen per pachtvorm. Rekening houdend met de huidige pachtwetgeving, zodat duurzame omgang met het gepachte gestimuleerd wordt.

De huidige pachtvormen zijn duidelijk omschreven door de Wageningen Universiteit in het rapport “Goed verpacht, Beter beheerd” - (Marcel Pleijte, 2020)

1.1 Wat is de pacht?

De aan- en verkoop van agrarische grond geschiedt in Nederland op een vrije markt zonder prijsregulering. Als de eigenaar de exploitatie van landbouwgrond wil uitbesteden, kan deze de grond verpachten of in erfpacht uitgeven. Voor beide vormen gelden juridische regels. Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak (...) in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:311 BW). In tegenstelling tot de pacht, wat een persoonlijk recht is, is erfpacht een beperkt zakelijk recht. Het recht van erfpacht is in Nederland geregeld in het BW, Boek 5, Titel 7.

1.1.1 Reguliere pacht.

Reguliere pacht is de klassieke pachtvorm. Deze is voor alle pachtobjecten (grond en gebouwen) mogelijk. Registratie en goedkeuring door de Grondkamer is vereist. De wettelijke looptijd is zes jaar voor los land en twaalf jaar voor een hoeve. Voor een kortere pachtduur is goedkeuring van de Grondkamer nodig. Reguliere pacht wordt automatisch verlengd met zes jaar (continuatierecht). Dit gebeurt niet als de pachtovereenkomst is afgesloten voor een door de Grondkamer goedgekeurde kortere pachtduur en als de verpachter volgens de regels heeft opgezegd. De pacht eindigt niet bij overlijden en evenmin als de pachter 65 jaar wordt. De pachter kan bij de Pachtkamer indeplaatsstelling of medepacht vorderen voor de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed- en aanverwanten

in de rechte lijn of pleegkinderen van de pachter. Bij het einde van de reguliere pacht is de verpachter verplicht de pachter een naar billijkheid te bepalen vergoeding te geven voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn (melioratierecht). De verpachter die tot vervreemding van het verpachte of een deel daarvan wil overgaan, is verplicht de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het recht dat hij voornemens is aan te bieden, te verkrijgen (voorkeursrecht). Volgens het pachtprizenbesluit zijn de pachtnormen van toepassing, ofwel de hoogst toelaatbare pachtprizen. Deze worden jaarlijks aangepast naar het 5-jarig gemiddelde van voorbeeldbedrijven. Qua areaal is reguliere pacht nog altijd de grootste pachtvorm, maar dit areaal loopt gestaag terug. Deze vorm is geschikt als men een langdurige relatie met pachters wenst en qua prijs niet het onderste uit de kan wil.

1.1.2 Geliberaliseerde pacht.

Geliberaliseerde pacht is in 2007 in de plaats gekomen van de eenmalige pacht die in 1995 was geïntroduceerd. Eenmalige pacht gaf de mogelijkheid om grond tijdelijk te verpachten voor een periode van ten hoogste twaalf aaneengesloten jaren, waarbij het merendeel van de bepalingen voor reguliere pacht niet van toepassing was.

Na die tijdelijke pachttermijn kwam de grond weer vrij voor de verpachter. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Deze pachtvorm is flexibeler dan reguliere pacht, omdat er nauwelijks wettelijke bepalingen gelden. De looptijd is vrij. Bij een looptijd van zes jaar of korter is de pacht prijs vrij. Bij een pachtduur langer dan zes jaar zijn de pachtnormen – de hoogst toelaatbare pachtprizen – wel van toepassing (zie onder reguliere pacht). De pachtovereenkomst eindigt op de afgesproken datum en wordt niet automatisch verlengd. Niet van toepassing zijn het continuatierecht, het recht op indeplaatsstelling of medepacht en het voorkeursrecht. Vrijwel alle bescherming voor de pachter in het reguliere systeem is geschrapt. De kortlopende vorm (contractduur van zes jaar of minder) heeft zich qua areaal sterk ontwikkeld. De populariteit hangt samen met de mogelijkheid om zowel de prijs als het einde van de overeenkomst af te spreken. Overheden sluiten kortlopende overeenkomsten onder meer af omdat zij vanwege strategische redenen de grond op afzienbare termijn voor maatschappelijke, niet-agrarische doelen moeten kunnen vrijspelen. Kortlopende pacht biedt voor de pachter weinig zekerheid op langdurig gebruik. Aan de andere kant is het een interessante mogelijkheid om tijdelijk extra grond voor het bedrijf in te zetten.

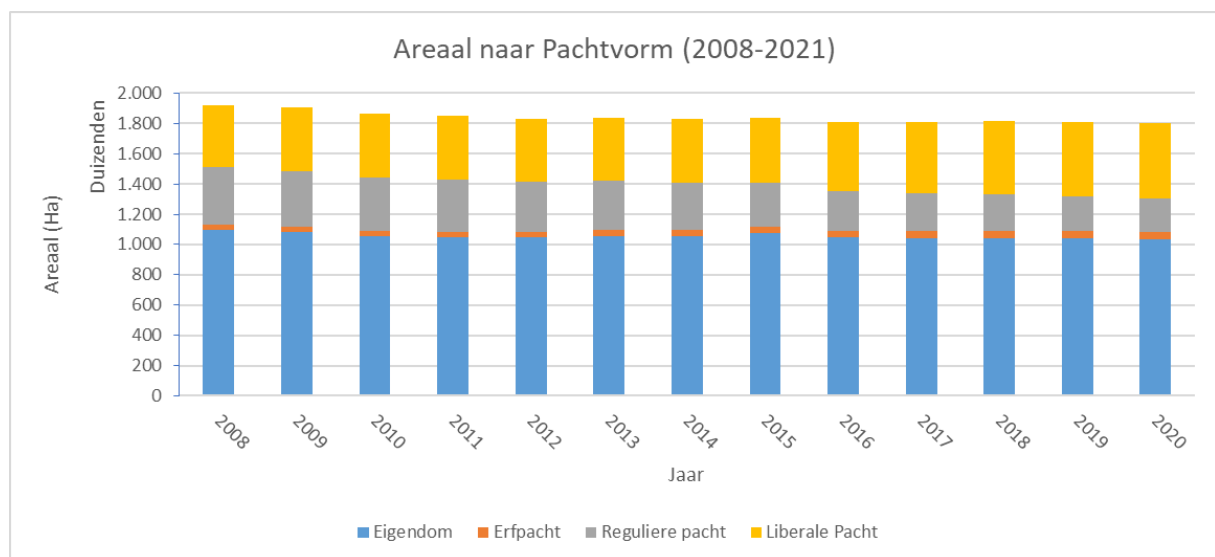
1.1.3 Informele pacht.

De pachtovereenkomst dient schriftelijk te worden geregistreerd en getoetst door de Grondkamer. In de praktijk is er echter een groot areaal informele pacht. Deze informele pacht bestaat uit zwarte en grijze pacht. Zwarte pachten zijn pachtovereenkomsten die tussen de verpachter en de pachter mondeling zijn aangegaan. Grijze pachten zijn pachtovereenkomsten die weliswaar op papier zijn vastgelegd (bijvoorbeeld in een grondgebruikersverklaring), maar die niet ter goedkeuring aan de Grondkamer zijn toegezonden. Deze pachtvormen komen zeer veel voor, vooral tussen boeren onderling. Bij conflicten tussen de partijen kunnen via de Pachtkamer reguliere pachtovereenkomsten 'ontstaan', wat een risico is voor de verpachter.

1.1.4 Erfpacht.

Als men de grond op enige termijn beschikbaar wil houden voor andere doeleinden, bijvoorbeeld als ruilgrond bij landinrichtingsprojecten, dan ligt uitgifte in geliberaliseerde pacht voor de hand. Is dat niet het geval, dan kan uitgifte in erfpacht overwogen worden. Erfpacht wordt afgesloten voor lange termijnen: voor landbouwgrond geldt een minimumduur van 26 jaar. Erfpacht is gebonden aan de onroerende zaak en niet aan de persoon, zoals bij pacht het geval is. Het recht wordt vastgelegd in een notariële akte en in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven. De erfpachter verkrijgt de bevoegdheid de onroerende zaak van een ander (eigenaar, erfverpachter) te houden en te gebruiken. De erfpachter kan het erfpachtrecht ook aan derden vervreemden of met hypotheek bezwaren. De erfpachter mag de grond in erfpacht voorzien van een opstal. Voor de erfpacht betaalt de erfpachter aan de eigenaar (bij erfpacht vaak de 'blooteigenaar' genoemd) jaarlijks een bedrag, de canon. In de landbouw worden erfpachtovereenkomsten meestal aangeboden door particuliere en institutionele beleggers in landbouwgrond. Erfpachtverkrijging van cultuurgrond is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, maar bij erfpacht van gebouwen is deze wel verschuldigd. De erfpachtregeling is grotendeels niet van dwingend recht, zodat er grote vrijheid bestaat om in de akte van vestiging bedingen op te nemen met het oog op een duurzaam grondgebruik.

1.2. Areaal per pachtvorm.



Figuur 1.1: Verloop van verpachte vorm 2008-2020 (bron: CBS)

Uit figuur 1.1 blijkt dat er een verloop is van reguliere pacht naar liberale/Erfpacht terwijl het verpachte areaal nagenoeg gelijk blijft. Weergegeven in cijfers ziet dit er als volgt uit:

	Eigendom	Erfpacht	Reguliere pacht	Liberale Pacht
2008	1.094.417	35.343	378.962	410.430
2009	1.083.536	36.000	366.105	421.516
2010	1.055.319	35.876	350.121	420.698
2011	1.048.042	36.873	341.049	422.179
2012	1.045.361	37.166	330.221	418.987
2013	1.057.684	38.303	323.864	417.902
2014	1.057.429	39.788	312.249	420.063
2015	1.078.136	42.005	285.569	430.827
2016	1.045.874	42.809	266.368	451.550
2017	1.043.880	43.878	253.903	467.849
2018	1.041.300	45.415	244.821	481.842
2019	1.039.598	47.212	233.568	486.250
2020	1.036.395	47.170	223.656	497.151

Figuur 1.2: Verloop pachtvormen 2008-2020 (Bron: CBS)

Het verloop van de pachtvormen is een gevolg van de huidige pachtwetgeving, waarbij verpachters niet regulier willen verpachten als gevolg van de prijstoets en dus een lage pachtprijs. Hierom kiest de verpachter vaak voor Liberale pacht korter dan zes jaar zodat vrije prijsafspraken gemaakt kunnen worden, echter stimuleert zo'n korte pachttermijn niet tot verduurzamen voor de pachter. Deze pachter weet namelijk niet of die het land na zes jaar weer heeft (Voskuilen, 2018).

Verduurzamen kost ook geld, de pachter dient te investeren in de bodem van de verpachter en zal dit niet vrijwillig doen omdat de pachter hier zelf niks aan verdient. Een beloning stimuleert de pachter mogelijk om toch de bodem te willen verbeteren. Hierbij kan worden gedacht aan langere garanties voor de pachter zodat deze zelf ook profijt kan krijgen van een gezonde bodem. Financiële voordelen zijn ook een mogelijke stimulans voor het verduurzamen van de gepachte gronden, echter is er vanwege de minimale marges vaak weinig financiële ruimte voor een korting op de pachtprijs.



Financiële voordelen zijn ook een mogelijke stimulans voor het verduurzamen van de gepachte gronden, echter is er vanwege de minimale marges vaak weinig financiële ruimte voor een korting op de pachtprijs.

Toch moet dat mogelijk zijn stellen twee onderzoekers van de Wageningen Universiteit: “Hoge grondprijs hoeft verduurzaming landbouw niet in de weg te staan” (Huib Silvis M. V., 2020).

In het bovengenoemde geval kan worden gesteld dat een hoge grondprijs een veroorzaker van een hoge pachtprijs is, namelijk:

Investeringsbedrag (verpachter) X jaarlijks vereist rendement = Pachtprijs.

(De verpachter streeft naar een direct rendement van 1,5% op het geïnvesteerde bedrag van € 50.000,- per Ha (De waardeinstijging van de grond zit hier niet bij). In het geval van 1,5% direct rendement streeft de verpachter dus naar een pachtprijs van € 750,- per Ha.)

1.3. Duurzaam Grondgebruik.

Naast de bestaande pachtvormen heeft de Wageningen Universiteit (Marcel Pleijte, 2020) ook een overzicht van mogelijke duurzame maatregelen opgesteld. Doel van deze maatregelen is het ontlasten van de landbouwgrond waardoor deze productiegeschikt blijft in de toekomst. De maatregelen zijn weergegeven in het volgende overzicht:

Maatregel	Effect
Verlaging intensiteit van ploegen (niet meer dan eens per jaar, Halvering van de diepte)	Verbetering bodemleven
Bovenover ploegen	Minder verdichting omdat de trekker over nog niet geploegd land rijdt
Niet-Kerende grondbewerking	Verbeterd bodemleven en meer organische stof
Bekalken (pH tussen 5,5 en 6,5)	verbeteren nutriëntenbeschikbaarheid en worteling; bevordering bodemleven
Toepassen organische stofrijke of ruige mest	Verhoging organischestofgehalte, hogere stikstofmineralisatie; verbetering bodemleven
Toepassen gefermenteerd mest (Bokashi)	Verhoging organischestofgehalte, hogere stikstofmineralisatie; verbetering bodemleven
Achterlaten gewasresten (Stro)	Organischestof opbouw; bevordering bodemleven
Sleepslangbemesting	Voorkomt bodemverdichting
Onderwaterdrainage	Verhoging grondwaterstand, beperkt bodemdaling en broeikasgasemissie
Bagger opspuiten	Hergebruik voedingsstoffen en verhoging organischestofgehalte
Lage bandenspanning (onder 1 bar) en wiellast onder 3 ton	Voorkomt bodemverdichting
Vaste rijpaden	Hogere draagkracht (betere bodemstructuur in overige grond)
Toepassen steenmeel	Herstel van nutriëntenbalans
Minder vaak mest uitrijden door mestopslag van 9 maanden	Minder bodemverdichting

80% van het jaar groen door inzet van groenbemesters	Groenbemesting voor nutriëntenretentie en levering; opbouw organische stof; voorkomt erosie
Diepwortelend rustgewas luzerne, veldboon, granen als derde gewas (40% in rotatie)	Organischestof opbouw en verbetering bodemstructuur; minder stikstofuitspoeling
Ruime vruchtwisseling, bijv. aardappelen 1:5 i.p.v 1:4 of een maximaal percentage rooiv Frucht	Voorkomen van ziekten en plagen; minder verdichting, betere organische stofbalans
Gebruik vroege rassen	Meer ruimte voor groenbemesters
Onderzaai (bijvoorbeeld gras onder mais)	Meer organische stof, betere bodemstructuur, minder uitspoeling van nutriënten
Vanggewassen	Meer organische stof, betere bodemstructuur, minder uitspoeling van nutriënten
Gras-klavermengsel	Aanwezigheid regenwormen; verbetering bodemstructuur en waterinfiltratie; minder snelle verdroging
Blijvend grasland	Beperkt bodemdaling; meer organische stof; meer bodemleven
Kruidenrijk grasland	Verdroogt minder snel en werkt daarmee goed tegen bodemerosie en oxidatie van organische stof
Strokenteelt	Minder kans op plagen en ziekten; bij een goede gewaskeuze is er meer opbrengst
Vervangen varkensmest door runderdrijfmest	Meer organische stof, betere bodemstructuur, minder uitspoeling van nutriënten
Emissiebeperkende maatregelen chemische bestrijding	Vermindering residuen en emissies van bestrijdingsmiddelen; minder negatieve effecten op niet-doelorganismen
Biologische bestrijding	Vitaliteit en weerbaarheid
Precisielandbouw	Weinig of geen chemische bestrijdingsmiddelen nodig
Inundatie	Bestrijdt ziekten en vervangt sommige chemische bestrijdingsmiddelen

Figuur 1.3: Duurzame maatregelen (Bron: Goed verpacht, Beter beheerd.)

De beoogde resultaten zijn wel discutabel wat betreft werking en haalbaarheid in de praktijk, blijkt uit literatuur en interviews (Haan, Vaste rijpadensystemen, 2016) (Velde, 2022):

1.3.1 Niet-Kerende Grondbewerking.

NKG ofwel niet-kerende grondbewerking hoeft geen duurzame maatregel (voor gronden zoals dat in het Oldambt) te zijn, de gronden die tijd nodig hebben om te verweren zodat deze bewerkbaar blijft. Wat hierbij direct in verband met elkaar staat is de maatregel “80% van het jaar groen houden”, deze maatregel zou inhouden dat de grond plus minus 73 dagen braak mag liggen ofwel twee en een halve maand. Wordt er dan gekeken naar kleigronden die dienen te verweren voor aanvang van het nieuwe teeltseizoen dan lijkt dit tijdsbestek aan de korte kant.

Tevens is gebleken dat NKG tot een afname van directe inkomsten leidt vanwege lagere bruto opbrengsten product. Daarnaast zijn er minder werkzame dagen vanwege de waterhuishouding, resulteert NKG in een verhoogde onkruiddruk en een stijging van plant parasitaire nematoden. (Rommie vd Weide, 2008).

1.3.2 Inundatie.

Inundatie staat ook aangemerkt als duurzame maatregel. Wat wel in acht genomen dient te worden is dat door het “onder water” zetten van een perceel niet alleen het slechte bodemleven afsterft, maar ook het goede. Resultaat van inundatie is dat er een bodem achterblijft zonder enige vorm van bodemleven (Os, 2021).

1.3.3 Onderwaterdrainage.

Onderwaterdrainage is ook een beoogd duurzame maatregel. Kanttekening bij onderwaterdrainage is dat er goed rekening gehouden dient te worden met de grondsoort. Sterk ziltige gronden zijn erg slempgevoelig en zullen vanwege het vele schommelen van de grondwaterstand versneld dichtslempen in de ondergrond. Er vormt zich hier een nieuw horizont zoals dat in de bodemkunde genoemd wordt. Gesteld kan worden dat met onderwaterdrainage een versneld natuurkundig proces in gang gezet kan worden dat negatief kan uitpakken (STOWA, 2013).

1.3.4 Algemeenheid duurzame maatregelen.

Naast bovengenoemde bevindingen komt ook dat de aanschafprijs van veel van zulke systemen relatief duur is.

De benoemde maatregelen die op machinaal gebied gerealiseerd kunnen worden vergen extra investeringen die anno 2022 niet goedkoop zijn.

De laatst besproken maatregel: Onderwaterdrainage, is ook een flinke investering, ga uit van plus minus €5500 per hectare (Tolhuijsen, 2022), daar kan een pachter anno 2022 ook vijftien hectare regulier van pachten in het Zuidwestelijk akkerbouwgebied. (H.J. Silvis, 2022) De vraag is dus of een pachter de kosten tegen de baten kan wegstrepen en een kortingsregeling interessant zal vinden.

Bovenstaande bevindingen geven aan dat het verduurzamen van agrarisch areaal maatwerk is en dat een rentmeester per gebied zal moeten kijken naar passende maatregelen. Bovenstaande maatregelen werken wellicht beter op zandgronden, waar ze beter tot zijn recht komen en de bodem verbeteren. - (Haan, Bodemkwaliteit op zandgrond, 2017)

2 Materiaal en Methode.

2.1 Methode.

Het antwoord op de hoofdvraag:

“Welke manieren van stimuleren tot duurzame pacht kan een rentmeester hanteren bij de bestaande pachtvormen rekening houdend met de wetgeving en het financiële rendement”, is tot stand gekomen door de beantwoording van de deelvragen. De antwoorden op de deelvragen zijn gerealiseerd op de volgende manier:

1. Deelvraag 1 (*Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?*) Een indicatie van mogelijke beloningssystemen die resulteren uit ideeën van andere rentmeesters. Deze informatie is ingewonnen doormiddel van het afnemen van interviews. Daarnaast is er een enquête opgesteld en zo breed mogelijk verspreid onder de doelgroep dit is middels het ledenbericht van de NVR gerealiseerd. De invulling van deze enquête staat in de bijlagen. Na het interview en de enquête zijn de wettelijke haalbaarheid van deze ideeën onderzocht, deze resultaten zijn gedocumenteerd en wettelijk haalbaar of onhaalbaar gelabeld.
2. Deelvraag twee (*Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?*) is beantwoord door de resultaten uit de interviews in combinatie met literatuuronderzoek (Annemieke van der Wal, 2016) (Smit, 2021). Als de uitkomsten van het literatuuronderzoek (vakbladen en artikelen) de interviews onderbouwen wordt het beloningssysteem als mogelijk ervaren.
De zoektermen zijn als volgt geformuleerd: “Verduurzamen pachtgrond PDF, Duurzame pacht PDF, Land Tenure PDF, Sustainable Agriculture PDF en pacht financiën PDF” zo waren er voornamelijk pdf bestanden die zich presenteren op de zoekpagina. Dit zijn veelal wetenschappelijke onderzoeken of artikelen uit vakbladen en tijdschriften.
Daarnaast is er ook gezocht in de mediatheek van de Aeres Hogeschool, waar veel wetenschappelijke onderzoeksrapporten voor handen zijn.
3. Deelvraag drie (*Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?*) is beantwoord door middel van het vergelijken van de mogelijke beloningssystemen ten opzichte van de pachtwet. Hiernaast is ook gekeken naar de mening van pachters. Deze meningen zijn afgeleid uit het rapport “Hoe denken pachters in Flevoland over maatregelen voor een duurzaam bodemgebruik?” - (Oosting, 2022), in combinatie met meningen van buiten de Flevopolders.

De interviews hebben plaats gevonden in de periode januari tot mei 2022. De geïnterviewden bestonden uit rentmeesters van grotere kantoren door heel Nederland om zo een representatief beeld te verkrijgen van de verschillende gebieden in Nederland. Hiernaast zijn er ook andere betrokkenen geïnterviewd, zoals de Bond voor Landpachters en de Federatie Particulier Grondbezit.
De resultaten van deze 10-12 interviews zijn gedocumenteerd en getranscribeerd zodat deze bruikbaar zijn voor het onderzoek.

De interviewvragen zijn geformuleerd op basis van de beschrijvingen in het rapport “Goed beheerd beter verpacht: hfd 7/8” door de Wageningen Universiteit.

2.2 Onderzoek beschrijving.

Een deel van het onderzoek bestaat uit literatuuronderzoek, ook is er gekeken naar de markt. De uitvoerende partij in de eerder beschreven markt bestaat uit rentmeesters die de werkzaamheden ofwel het beheer van het eigendom van een eigenaar uit handen neemt. Daarom zijn verschillende rentmeesters geïnterviewd om de huidige problematiek duidelijk voor ogen te krijgen. Immers: om tot een goede oplossing te komen moet eerst de problematiek duidelijk zijn.

Naast dat de huidige problematiek duidelijk in beeld gebracht werd, werd er ook informatie over de wensen en de al gerealiseerde situaties vergaard. Het bleek dat er inderdaad al systemen tussen zaten waarmee goed gewerkt kan worden en die mogelijkheden bieden voor het verduurzamen van de verpachte gronden. Als dit niet het geval was, deed zich de mogelijkheid voor dat een combinatie van verschillende ideeën een oplossing kan vormen die in de markt mogelijk geacht worden. Op deze manier hebben de rentmeesters een overzichtelijke samenvatting van de mogelijkheden voor handen.

2.3 Benodigde informatie.

De informatie om de wettelijke haalbaarheid te achterhalen bestaat uit resultaten voortvloeiend uit literatuur dat vastgelegd is in het Burgerlijk wetboek, namelijk in de Pachtwet.

Daarnaast bestaat een deel van de informatie uit resultaten van afgenomen interviews met rentmeesters en andere eerdergenoemde belanghebbenden die over het verduurzamen van verpachte gronden een mening of ervaring hebben.

Hierbij komen al reeds uitgevoerde situaties naar voren die getoetst zijn door de grondkamer en hierom dus ook wettelijk geldig zijn verklaard in de vorm van een goedgekeurd pachtcontract.

Daarnaast zijn niet alleen de goede ervaringen van de rentmeesters in het dagelijks werk erg waardevol. Ook is gelet op de problematiek die de rentmeester in zijn werk ervaart zoals bijvoorbeeld onbetrouwbare pachters of procedurefouten. Deze problemen geven een goede indicatie van de beperkingen binnen het huidige pachtstelsel. Daarnaast schept het duidelijkheid waarom bepaalde systemen niet worden gebruikt of niet mogelijk zijn bij het huidige pachtstelsel.

2.4 Verwerking gegevens.

Er zijn veel gegevens verkregen waar nog geen aantoonbare onderzoeksresultaten voor bestaan. Deze gegevens zijn met meerdere deskundigen besproken en de haalbaarheid is hiervan getoetst. Wanneer deze ideeën voortvloeiende uit de meningen van deskundigen haalbaar en relevant bleken, werden deze meegenomen in het onderzoek. Uiteraard blijven dit meningen en ideeën.

De onderzoeksresultaten zijn verwerkt. Hieruit vloeit een samenhang aan informatie voort dat allemaal betrekking heeft op het verduurzamen van verpacht goed, en de manier waarop verschillende deskundigen dit mogelijk achten. Nu deze ideeën en ervaringen duidelijk gedocumenteerd zijn wordt hieruit een overzicht gemaakt waarmee een rentmeester per juridisch pachtvorm de meest toereikende manier van belonen of stimuleren kan kiezen. Hiernaast wordt ook getoetst of deze manieren bij wet toegestaan zijn en/of al reeds goedgekeurd zijn door de grondkamer.

3 Resultaten.

In het hoofdstuk “Resultaten” worden de uitkomsten van de afgenomen interviews, de enquête en het literatuuronderzoek behandeld. De resultaten zullen per onderzoeksmethode in bovenstaande volgorde geformuleerd worden zodat er een samenhangend overzicht van resultaten is.

3.1 Interviews

3.1.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”

Uit de interviews blijkt dat er in de eerder benoemde “markt” ofwel de geïnterviewde rentmeesters al ideeën zijn om duurzame pachters te belonen. Een overzicht van de resultaten uit de interviews ziet er als volgt uit:

- Financiële kortingen (Korting op de pachtsom).
- Bijdrage in duurzame investeringen (Beide partijen investeren de helft).
- Langere garantie op pacht (Lange termijn verpachting bij duurzame pacht).
- Eigenaar investeert in duurzame maatregel, pachter pacht de duurzame maatregel (Bijvoorbeeld een zoetwater bassin).
- Eigenaar betaald de investering (Bloemenranden/zaaizaad).

3.1.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”

Tevens werd in de interviews duidelijk dat er al meerdere vormen van belonen gebruikt worden in de praktijk, de praktijk is in dit geval het beheer van geïnterviewde rentmeesters. De beloningsmethoden die duidelijk benoemd werden in de interviews zijn gericht op een financiële korting, een langere pachttermijn en een verbodsbepaling:

- Landgoed Vilsteren: Is voornemens het Liberale pachtcontract met 12 jaar te verlengen wanneer 47% van de max 21 beschikbare punten voor duurzaamheid wordt behaald (Figuur 3.2) - (Vernhout, 2020). De pachtprijs volgt de pachtnorm (liberale overeenkomst >6 jaar) en zal niet gekort worden.
- Provincie Noord-Holland: Verbodsbepaling voor het gebruik van Glyfosaat op gronden van de provincie, een voorbeeld van een sturende vorm. (Harbers, 2020)
- ASR Dutch Farmland: Gaat boeren korting op de pachtsom geven bij het voldoen aan duurzame maatregelen, getoetst aan de hand van OpenBodemIndex. (Smit, 2021)
- Rentmeesters kantoor uit Flevoland: “Een van onze principale is bereid om de zaaizaden te betalen voor akkerranden, om zo biodiversiteit en een vrolijke uitstraling bij de pachtgronden te bevorderen”. Tevens maakte de betreffende rentmeester ook duidelijk dat er in het beheer van kantoor sommige landerijen al 26 jaar verpacht worden op basis van tweejarige liberale contracten die elkaar opvolgen. Dit kan dus worden aangemerkt als selectief verpachten wanneer blijkt dat een pachter duurzaam met het gepachte omgaat.

3.1.2.1 Landgoed Vilsteren.

Maatregel	Doel	Berekeningsmethode /Toelichting
Weidegang melkkoeien, Per 10 melkkoeien minimaal 1 hectare. huiskavel.	Dierwelzijn en –gezondheid.	Sluit aan bij de norm van Stichting Weidegang, te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
Eiwit van eigen land. ≤65% eiwit van eigen land	Minder eiwit uit krachtvoer. Hogere zelfvoorzienendheid, beter sluiten van kringlopen, beperken transporten.	Conform methodiek kringloopwijzer
Stikstof bodemoverschot per hectare. ≤150kg N/hectare	Vermindert af- en uitspoeling.	Conform methodiek kringloopwijzer
Ammoniakuitstoot per hectare. ≤75 kg NH3/hectare	Vermindert af- en uitspoeling.	Conform methodiek kringloopwijzer
Blijven grasland. ≥60% blijvend grasland.	goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
Bouwland Organische stof. Organsiche stofbalans is minimaal neutraal.	goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
Bouwland Niet-kerende grondbewerking	goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	bodem wordt niet gekeerd en maximaal 12cm diep gemengd
Vermindering afspoeling, Mest- en spuitvrije zone van 3 meter langs watergangen.	verbetering waterkwaliteit	er wordt een onderscheid gemaakt tussen de toepassing hiervan op het gehele bedrijf en op de grond behorende bij dezelfde pachtovereenkomst
Geen kunstmest, Geen gebruik van kunstmest.	draagt bij aan ontwikkeling bodemleven en verminderen CO2-uitstoot	er wordt een onderscheid gemaakt tussen de toepassing hiervan op het gehele bedrijf en op de grond behorende bij dezelfde pachtovereenkomst
Beheer landschap, Minimaal 5% robuust kruidenrijk grasland of 5% robuuste akkerrand of 5% beheer landschapselementen	goed voor insecten, vogels en kleine zoogdieren	
Aanplant bomen en struiken, jaarlijks tenminste 50 bomen en/of struiken aanplanten.	vastlegging CO2, verhoging natuurwaarde	soort en plaats te bepalen in overleg met verpachter, kan toegepast worden op gehele bedrijf van pachter

Duurzame energie, boer gebruikt groene stroom en/of wekt deze zelf op.	vermindering CO2-uitstoot	
Samen voor een mooi Vilsteren	samen is het makkelijker om landgoeddoelen te bereiken, sociale cohesie	deelname aan samenwerking en ontvangen bezoekers op bedrijf
Scholing, volgen cursussen en voorlichtingsbijeenkomsten gericht op duurzame landbouw, bodembeheer en biodiversiteit	vergroten deskundigheid	minimaal 1 cursus of bijeenkomst per jaar waarbij verpachter vooraf moet aangeven of de betreffende cursus of bijeenkomst hiervoor meetelt

Figuur 3.1: Duurzame maatregelen landgoed Vilsteren (Bron: H. Vernhout.), (Uit bovenstaande lijst kunnen pachters maatregelen kiezen om te implementeren op hun bedrijf. Hier krijgt de agrariër dan 1 of 2 punten voor en als deze agrariër meer dan ca 48% van de punten haalt, is het voornemen van de verpachter er om het contract met 12 jaar te verlengen. Zo wordt de pachter dus gestimuleerd en heeft diegene een langere termijn garantie.)

Maatregel		Punten	
		2	Alle melkkoeien krijgen tenminste 1,440 uur weidegang.
1	Weidegang Melkkoeien	1	Alle melkkoeien krijgen tenminste 720 uur weidegang.
2	Eiwit van eigen land	1	
3	Stikstof bodemoverschot per Ha	1	
4	Ammoniakuitstoot per Ha	1	
5	Blijvend grasland	2	
6	Bouwland: Organische stof	1	
7	Bouwland: Niet kerende grondbewerking	2	Bij toepassing op gehele bedrijf
		1	Bij toepassing op grond overeenkomst
8	Vermindering afspoeling	2	Bij toepassing op gehele bedrijf
		1	Bij toepassing op grond overeenkomst
9	Geen kunstmest	2	Bij toepassing op gehele bedrijf
		1	Bij toepassing op grond overeenkomst
10	Beheer landschap	2	
11	Aanplant bomen en struiken	2	
12	Duurzame energie	1	
13	Samen voor een mooi Vilsteren	1	
14	Scholing	1	

Figuur 3.2: Te verdienen punten

Landgoed Vilsteren (Bron: H. Vernhout.)

3.1.2.2 ASR Dutch Farm Fund

ASR pakt dit anders aan, bij ASR is de insteek om een financiële korting aan te bieden als agrarische bedrijven een bepaalde score halen in het OpenBodemIndex (Gennissen, 2022):

De OpenBodemIndex (hierna te noemen: OBI) is een systeem dat is ontwikkeld door de Rabobank, Vitens en ASR samen. Het doel van de OBI is om een pachter de mogelijkheid te bieden om korting te verdienen aan de hand van duurzame maatregelen.

Het zit zo: de pachters die in aanmerking willen komen voor een korting moeten meedoen aan de OBI, de OBI berekent op basis van meerdere variabelen (variabelen die in de landbouw een indicatie van de bodemvruchtbaarheid geven) een score. Deze variabelen dient de pachter zelf aan te leveren, denk hierbij aan: grondmonsters, bemestingswijzer en het gehanteerde bouwplan.

Als de pachter voldoet aan de minimaal te behalen score verdient de pachter hiermee 10% korting op de pachtsom in de eerste drie jaar, na deze drie jaar zal de korting 5% bedragen. Het voornoemde is bedoeld om de pachter in de transitieperiode financieel meer te bevoordelen zodat meer financiële middelen ten goede van de transitie komen.

De OBI is niet vrijblijvend of een probeersel voor een pachter, er wordt van de pachter verwacht dat deze een actieve houding zal aannemen. Om dit te toetsen worden er na verloop van tijd KPI's opgesteld. Momenteel staat de OBI nog in de kinderschoenen dus is dit nu niet aan de orde.

Van de pachter wordt verder wel verwacht dat die elk jaar de bodemscores met ASR deelt en dat de pachter een businessplan aanlevert voor de toekomst van zijn bedrijf. Het idee van het businessplan is dat de pachter actief nadenkt over de richting waar het bedrijf heen moet en hoe dit duurzaam verantwoord is. Dit businessplan moet elke 5 jaar geüpdatet worden.

3.1.3 Deelvraag 3: "Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?"

Tijdens de interviews bij de verschillende rentmeesters is er ook geïnformeerd naar de bestaande/reeds goedgekeurde contracten. Het lastige in het kader van duurzame pacht is het contractueel koppelen van duurzame voorwaarde aan een beloning.

Uit de interviews resulteerde dat de contracten enigszins vrijblijvend zijn geformuleerd, reden hiervoor is het risico tot een ongewenst contract. Wanneer de duurzame maatregelen en de beloning onjuist geformuleerd zijn, is het risico dat de grondkamer bij de toetsing van een overeenkomst overgaat tot reguliere verpachting in plaats van kortlopende liberale verpachting. Zoals bleek uit het interview bij Landgoed Vilsteren is de overeenkomst geformuleerd als volgt:

*"De looptijd van deze overeenkomst is zoals in artikel 4 genoemd 12 jaar. Bij deze spreken verpachter en pachter echter **de intentie** uit de pachtovereenkomst na afloop van deze periode een nieuwe pachtovereenkomst aan te gaan voor 12 jaar.*

6.2 Voor de verpachter geldt dat de uiteindelijke beslissing om wel of niet een nieuwe pachtovereenkomst af te sluiten met verpachter afhangt van de inspanningen die pachter gedurende de pachtovereenkomst heeft verricht in het kader van de onder 'in aanmerkingen nemende dat' genoemde uitgangspunten en verduurzaming van de bedrijfsvoering."

De betreffende rentmeester verklaarde dat het contract van landgoed Vilsteren wel als liberaal contract gezien wordt omdat de formulering een intentie betreft. De intentie geeft aan dat er een “voornemen” is om te verlengen wanneer voldaan wordt aan de minimaal te behalen punten (figuur 3.2). Omdat er niet gesproken wordt over een garantie ziet de grondkamer een dergelijk contract niet als reguliere verpachting.

3.1.4 Overige resultaten interviews

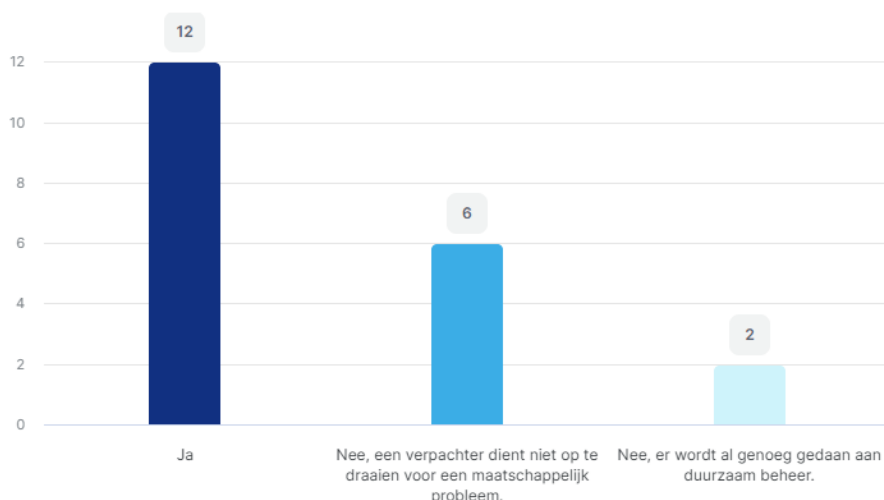
In veel interviews werd kenbaar gemaakt dat er een aanmerkelijk verschil zit tussen verpachting op landgoederen of de verpachting van los land. Het grote verschil en tevens voor veel rentmeesters de afweging, is dat een landgoed vaak vastzit aan een selecte club met pachters die op het landgoed ook de landgoed kenmerken in stand houden. Het landgoed is in zekere mate dus afhankelijk van de pachters. Bij los land is dit in mindere mate het geval, vaak zijn er voor het te verpachten object meerdere gegadigden en kan deze pacht zo naar pachter twee als pachter één het niet goed beheerd. De afhankelijkheid voor de verpachter is dus minder groot.

Om de besproken beloningssystemen overzichtelijk weer te geven zijn deze in een tabel (Figuur 3.5) weergegeven met een kolom voor de aantrekkelijkheid voor de verpachter en/of deze bepalingen juridisch bindend opgenomen kunnen worden in het pachtcontract, aangezien hier nog wel eens verschil in zit. Deze juridisch bindende voorwaarde zijn getoetst per pachtvorm, waar is uitgegaan van reguliere pacht, liberale pacht en Erfpacht omdat deze pachtvormen het meest voorkomend zijn.

3.2 Enquête

Een andere onderzoeksmethode, was de enquête (Gereageerd door 20 rentmeesters via de nieuwsbrief van de NVR). Ook uit de enquête blijkt dat de rentmeesters wel degelijk het nut en noodzaak inzien van tegemoetkomen in duurzame pachtsituaties, zie figuur 3.3.

1. Dient een verpachter een duurzame pachter te belonen ?



Figuur 3.3: Nut en

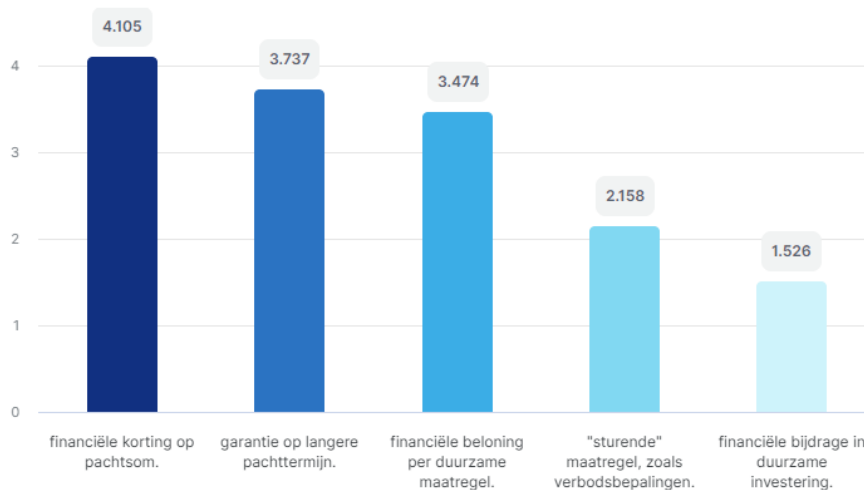
noodzaak duurzame pacht, (Bron: Enquête “Tegemoetkoming Duurzame Pacht”)

Uit figuur 3.3 blijkt dat er een bepaalde verdeeldheid is, 60 procent van de rentmeesters vindt dat de verpachter de pachter moet belonen voor duurzame maatregelen. 30 procent vindt dat het niet aan de verpachter is om op te draaien voor de kosten van verduurzaming maar dat dit via de generieke regelgeving gestuurd moet worden, dit blijkt uit de nadere toelichting op de enquête:

“In mijn ogen dient dit publiekrechtelijk geregeld te worden en niet via de privaatrechtelijke weg van vermogensbeheer. Oftewel LNV dient beleid/subsidies/wetten ontwikkelen/o.i.d. te ontwikkelen om dit te stimuleren dan doe je aan iedereen recht”. – NVR Rentmeester.

10 procent van de rentmeesters is van mening dat er al voldoende aan het duurzaam beheren van landerijen wordt gedaan.

2. In welke vorm van tegemoetkomen, ziet u als rentmeester de beste oplossing.



Figuur 3.4: Voorkeur

manier van belonen, (Bron: Enquête “Tegemoetkoming Duurzame Pacht”)

Uit de enquête blijkt dat een financiële korting de grootste voorkeur geniet, reden hiervoor is dat een financiële korting het makkelijkste te implementeren is bij de bestaande pachtvormen. Een financiële beloning per maatregel is controle intensief en dit past niet in de arbeidsfilm van een rentmeester. Het probleem bij een garantie op lange pachttermijn is dat dit wettelijk gezien moeilijk te implementeren is zonder dat het ten koste gaat van het financiële rendement. Dat is zonde want uit de toelichtingen en de interviews blijkt wel dat er behoefte is aan langere termijn garanties zonder dat dit ten koste gaat van het rendement: *“Een langere pachttermijn voorkomt rooibouw en geeft meer zekerheid aan de pachter voor duurzaamheid” – NVR Rentmeester.*

Uit de toelichtingen blijkt ook dat veel rentmeesters op eenzelfde lijn zitten, bijvoorbeeld in het kader van een verbodsbepaling. Verbodsbepalingen liggen niet lekker in de markt, Instanties die wel met een verbodsbepaling werken zijn over het algemeen overheidsinstanties die vanwege het gelijke kansen principe (Didam Arrest) alleen middels een openbare inschrijving pachtgronden mogen aanbieden.

3.3 Literatuur

Ten gevolge van de afgenomen interviews en de resultaten die verkregen zijn via de enquête is er aanvullend literatuuronderzoek gedaan. Veel ideeën, feiten en gegevens waren al voorhanden via de twee eerder genoemde onderzoeksmethoden, toch zijn er nog enkele gegevens verkregen of bevestigd middels de literatuurstudie.

3.3.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”

Uit de enquête bleek dat een oplossing niet alleen gezocht hoeft te worden in het stimuleren van duurzame pacht middels kortingen, vergoedingen of andere manieren van stimuleren. Het tegenovergestelde van het stimuleren is simpelweg een verbodsbepaling opleggen, de verbodsbepaling houdt in dat er in de pachtovereenkomst bepaalde gebruiksmethoden verboden worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de provincie Noord-Holland:

“Provincie Noord-Brabant mag in de overeenkomsten, die zij sluit met pachters van haar landbouwgronden, tóch een verbod op het gebruik van glyfosaat opnemen. De Centrale Grondkamer heeft daartoe besloten, nadat eerder de Zuidelijke Grondkamer de overeenkomsten niet goedkeurde.” – (Jansen, 2022)

Naast een verbodsbepaling kan ook worden gewerkt met sturende maatregelen, een sturende maatregel is bijvoorbeeld een vast bouwplan:

“Naast het opjagen van de pacht prijs, in 2014 maximaal 2.751 euro per hectare en in 2015 2.809 euro per hectare, noemen belangenbehartigers en agrarische ondernemers de toekomstbestendigheid van het systeem als groot nadeel. ‘We stellen daarom regels op dat de toestand van de bodem niet mag verslechteren in de vier jaar dat de grond gepacht wordt. Ook worden eisen gesteld aan het bouwplan’, aldus Wassenaar. Ook op het gehalte organische stof wordt gelet. De praktijk mist echter een betrouwbare meetmethode. Dit probleem is bij het RVB bekend en er wordt aan gewerkt.” - (Boom, 2016)

3.3.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”

Uit het onderzoek is gebleken dat er meerdere situaties tussen verpachter en pachter zijn waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame maatregelen in combinatie met een beloning. Veel van de voorkomende situaties zijn duidelijk geworden uit de interviews, daarnaast is er een literatuuronderzoek gedaan om te kijken hoe deze situaties werken en tevens om meer duurzaam verpachtte situaties te ontdekken.

De resultaten van de literatuurstudie brengen veel verduidelijking over de reeds bekende en geïmplementeerde duurzaam verpachtte situaties. Wat ook blijkt uit de literatuurstudie is dat er naast de reeds bekende situaties nog weinig andere duurzaam verpachtte situaties geïmplementeerd zijn. Zoals de interviews doen vermoeden zijn er wel probeersels in de pachtwereld, maar zijn deze niet goedgekeurd door de grondkamer en kunnen daarom dus niet geïmplementeerd worden. Een pachtovereenkomst zonder goedkeuring van de grondkamer is juridisch een groot risico voor verpachter of pachter.

De reeds bestaande en goedgekeurde overeenkomsten met oog op het verduurzamen van de pacht zijn eerder benoemd omdat deze veelal resulteerde uit de interviews. Wat hierbij niet benoemd is, is waarom deze bij de gebruikte pachtvormen goed bevonden zijn door de grondkamer.

Een opsomming van de reeds bestaande duurzame verpachtingen met de reden dat deze goedgekeurd zijn bij de pachtvorm:

- ASR Dutch Farm Fund.
 - Is overeengekomen in erfpacht overeenkomsten dat pachter meedoet een verduurzaming als vrije keus. Tegenprestatie is dan de korting op de canon. Als een pachter niet mee wilt doen dan kan dat ook.
 - Omdat het een erfpachtconstructie betreft zijn partijen vrij deze afspraken te maken.
- Landgoed Vilsteren
 - In het geval van landgoed Vilsteren bleek dat de liberale overeenkomst alleen werd goedgekeurd als de ondernemer niet werd ingeperkt in zijn ondernemingsruimte. Daarbij is ook gekeken naar de formulering wat betreft de duur van de overeenkomst, dit om het risico tot een reguliere overeenkomst te vermijden.
 - De uitleg van de grondkamer tot het goedkeuren van de overeenkomst is als volgt:
 - De pachter/ondernemer staat **vrij zelf de keuze maken** waardoor het niet in strijd is met Artikel 7:319 BW.
 - De **duur** en vergoeding voor de overeenkomst van los land is niet in strijd met artikel 7:325 BW.
- Provincie Noord-Brabant
 - De liberale overeenkomst is door de centrale grondkamer goedgekeurd na kleine aanpassingen (Lid 4 betreft de aanpassing) in de overeenkomst. De grondkamer heeft de overeenkomst goedgekeurd met de volgende redenen:
 - De pachtovereenkomst biedt de pachter slechts het tijdelijke gebruik van gronden voor een korte periode van drie jaren.
 - De pachter weet van het glyfosaatverbod en kan daarmee rekening houden bij het bieden van een prijs voor het gepachte.
 - Het exploiteren van de gronden is zonder glyfosaat mogelijk. Er is niet gebleken dat het glyfosaatverbod het gebruik van de gronden wezenlijk beperkt en ook in de gangbare landbouw wordt tegenwoordig niet of nog slechts sporadisch gebruik gemaakt van glyfosaat.
 - De Centrale Grondkamer vindt relevant dat de provincie de pachter niet zal aanspreken indien door het glyfosaatverbod onkruid op het gepachte ontstaat, waardoor het gepachte bij de oplevering niet meer in dezelfde staat verkeert als bij de aanvang van het gebruik.
- Rijks Vastgoedbedrijf - (RVB)
 - Mag in geliberaliseerde overeenkomsten voorwaarden met richtlijnen voor het bouwplan opnemen, dit zijn overeenkomsten voor 6 jaar of korter dat inhoud dat de prijstoets niet van kracht is.
 - Pachter kan rekening houden met de teeltvoorwaarden en hier dus zelf een pacht prijs voor bieden.

3.3.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”

Wat betreft de inpasbaarheid bij bestaande pachtvormen wordt er gekeken naar de volgende drie contractsoorten:

- Reguliere pacht.
- Liberale pacht zonder prijstoets.
- Erfpacht.

3.3.3.1 Reguliere verpachting.

In een regulier contract zijn aanvullende bepalingen lastig op te nemen. De pachter wordt ten opzichte van de overige pachtvormen goed beschermd voor de verpachter, dit als resultaat van de machtsverhouding tussen verpachter en pachter dat in het verleden nog wel eens aan de orde was (Huib Silvis M. V., 2015).

Veel reguliere contracten zijn reeds uitgegeven en worden automatisch verlengd, met als resultaat dat een moment om de voorwaarden aan te passen zich niet voordoet. Mocht het lukken om voorwaarden op te nemen in een dergelijk contract, dan moet de grondkamer deze ook goedkeuren. Wanneer sprake is van ongelijke verhoudingen tussen verpachter en pachter is de grondkamer over het algemeen geneigd de overeenkomst af te keuren met als resultaat dat deze niet juridisch bindend is.

Als een regulier contract met voorwaarden voor verduurzaming goed bevonden wordt, is het de vraag hoeveel korting gegeven kan worden door de verpachter. Door de maximaal toelaatbare pacht prijzen die door de overheid vastgesteld worden, is het rendement uit reguliere verpachting na belasting vaak al negatief (Figuur 3.6/3.7).

3.3.3.2 Liberale verpachting.

In het geval van een liberaal contract zonder prijstoetsing kunnen veel overeengekomen voorwaarden opgenomen worden, mits het niet ten koste gaat van de ondernemersvrijheid van de pachter. Een financiële beloning is ook makkelijker te realiseren gezien de vaak hogere pacht prijs. Zo blijft er dus voor beide partijen een marge over. Een beloning in de vorm van lange termijn garanties is lastiger te realiseren gezien de prijstoetsing voor overeenkomsten langer dan zes jaar, dit is een afweging voor de verpachter.

3.3.3.3 Erfpacht.

Erfpacht is wat betreft de huidige pachtwetgeving de meest toereikende vorm in het kader van verduurzaming, de lange termijn garantie is namelijk al minimaal 26 jaar (vanwege de huidige wetgeving). Daarnaast zijn pachter en verpachter vrij om overeengekomen bepalingen op te nemen in het pachtcontract. Hierbij zou dus een financiële korting zo opgenomen kunnen worden met de vrij keus of dit aan de hand van doelstellingen gemeten en beloond wordt of middels vaste voorwaarden en bedragen.

De resultaten uit de interviews en het aanvullende literatuuronderzoek zijn behandeld en benoemd. Wat blijkt is dat het verduurzamen van de pachtgronden echt maatwerk is, elke pachtvorm en elke situatie heeft zijn eigen voor- en nadelen.

Beloningsmethodiek	Liberaal pacht <6 jaar	Reguliere pacht	Erfpacht
Financiële korting			
Langetermijn garantie			
Tegemoetkoming duurzame investering			
Financiële beloning behaalde doelen			
Voorkeurspositie duurzame pachter			
Bindende voorwaarden			
Vrijheid korte termijn			

Figuur 3.5: Mogelijke beloningen bij pachtvormen.

Bovenstaande tabel geeft de juridische mogelijkheden in combinatie met de risico's weer.

- Donker groen Goed mogelijk, Risico niet groot.
- Licht groen Goed mogelijk, Risico aanwezig.
- Licht rood Mogelijk met aanvullende verklaring, risico aanwezig.
- Donker rood Niet mogelijk, Risico groot.

De verschillen in risico's houden voornamelijk verband met de duur van een overeenkomst, als een overeenkomst voor lange tijd wordt aangegaan is het risico groter. Het verschil is daarom te zien tussen liberale verpachting en erfpacht, de liberale verpachting korter dan zes jaar kent minder risico dan erfpacht voor minimaal 26 jaar.

3.3.4 Overige resultaten verkregen

3.3.4.1 het financiële rendement.

Uit de enquête bleek dat meerdere rentmeesters vraagtekens hebben bij een financiële korting:

“Particuliere verpachter heeft na IB Box 3 vaak een negatief resultaat”

“Wanneer particuliere verpachter geen rendement heeft, kan die ook geen korting geven”

Uit literatuuronderzoek blijkt dat deze reactie het resultaat is van de negatieve rendementen op basis van reguliere verpachting in een groot deel van Nederland (Federatie Particulier Grondbezit, 2021). Een particuliere eigenaar dient bij de belastingdienst de waarde van het onroerend goed aan te geven, als een particuliere eigenaar 10Ha landbouwgrond in de Hoeksche Waard bezit, ziet de berekening voor box 3 er als volgt uit:

verpachting Zuid-Westelijk akkerbouwgebied (2022)		10 Ha
Inkomsten Reguliere Pacht	€	3.650
Normwaarde landbouwgrond	€	759.000
Reguliere verpachting 60% van norm	€	455.400
Heffingsvrij vermogen	€	50.000
Forfait Beleggingen		5,69%
Schulden	€	-
Percentage Belasting		31,00%
Box 3	€	-7.151
Totaal:	€	-3.501

Figuur 3.6: Financieel rendement 10Ha regulier verpacht in de Hoeksche Waard anno 2022 (Bron: Belastingdienst, en Pachtnormen)

Om duidelijkheid te schetsen over de directe rendementen van reguliere verpachting, is er een overzicht van een fictieve box 3 berekening gemaakt. De bedragen zijn gebaseerd op de verschillende gebieden waarvoor de Belastingdienst jaarlijks een Normwaarde publiceert. De normgebieden zijn gekoppeld aan de maximaal toegestane pacht prijs in dat gebied. (Belastingdienst, 2021)

	Hectare	Pacht prijs	Normwaarde grond	% van Norm	Vrij-stelling	Bel-forfait	Bel-asting	Box 3	Netto Resultaat (10Ha)	Netto Resultaat (1Ha)
Centraal Weidegebied Groningen	10,00,00	€ 511	€ 49.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.367	€ 743	€ 74
Oost Bouwstreek Groningen	10,00,00	€ 365	€ 68.800	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.399	€ -2.749	€ -275
Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	10,00,00	€ 365	€ 71.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.643	€ -2.993	€ -299
Groninger zuidelijk Westerkwartier	10,00,00	€ 695	€ 49.800	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.389	€ 2.561	€ 256
Oostelijk Hogerland	10,00,00	€ 695	€ 84.000	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -8.008	€ -1.058	€ -106
Noordelijk Friesland	10,00,00	€ 511	€ 62.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.712	€ -602	€ -60
Weidestreek in Friesland	10,00,00	€ 400	€ 52.500	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.674	€ -674	€ -67
De Wouden	10,00,00	€ 400	€ 46.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.050	€ -50	€ -5
Eilanden	10,00,00	€ 511	€ 51.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.526	€ 584	€ 58
Weidegebied v/h Noorderveld	10,00,00	€ 560	€ 57.400	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.193	€ 407	€ 41
Smilde en centraal zandgebied Drenthe	10,00,00	€ 560	€ 57.900	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.246	€ 354	€ 35
Zuidwest weidegebied Drenthe	10,00,00	€ 560	€ 49.400	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.346	€ 1.254	€ 125
Zuidelijk zandgebied Drenthe	10,00,00	€ 560	€ 60.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.479	€ 121	€ 12
Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	10,00,00	€ 560	€ 71.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.706	€ -1.106	€ -111
Weidegebied in Overijssel	10,00,00	€ 560	€ 60.000	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.468	€ 132	€ 13
Noordoost Overijssel	10,00,00	€ 560	€ 62.400	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.722	€ -122	€ -12
Twente	10,00,00	€ 560	€ 72.000	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.738	€ -1.138	€ -114
Salland	10,00,00	€ 560	€ 66.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.167	€ -567	€ -57
Noordoostelijke Polder	10,00,00	€ 1.245	€ 126.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -12.464	€ -14	€ -1
Zuidelijke IJsselmeerpolders	10,00,00	€ 1.245	€ 136.800	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -13.596	€ -1.146	€ -115
Oostelijke Veluwe	10,00,00	€ 518	€ 59.200	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.383	€ -203	€ -20
IJsselstreek	10,00,00	€ 518	€ 59.000	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.362	€ -182	€ -18
Zuidelijk Gelderland	10,00,00	€ 518	€ 61.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.606	€ -426	€ -43
Oostelijke Betuwe en Nijmegen	10,00,00	€ 650	€ 53.500	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.780	€ 1.720	€ 172
Veluwezoom en Betuwe	10,00,00	€ 650	€ 69.500	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.474	€ 26	€ 3
Bommelerwaard	10,00,00	€ 650	€ 79.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.490	€ -990	€ -99
Westelijke Veluwe	10,00,00	€ 650	€ 74.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.982	€ -482	€ -48
Achterhoek	10,00,00	€ 650	€ 61.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.585	€ 915	€ 92
Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	10,00,00	€ 715	€ 70.200	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.548	€ 602	€ 60
West Weidegebied in Utrecht	10,00,00	€ 715	€ 63.500	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.839	€ 1.311	€ 131
Centraal Tuingebied in Utrecht	10,00,00	€ 715	€ 60.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.542	€ 1.608	€ 161
Eemland	10,00,00	€ 715	€ 56.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.119	€ 2.031	€ 203
Zandgebied in Utrecht	10,00,00	€ 715	€ 79.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.542	€ -392	€ -39
Wieringen & Wieringermeer	10,00,00	€ 400	€ 84.900	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -8.103	€ -4.103	€ -410
Haarlemmermeer	10,00,00	€ 400	€ 82.400	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.839	€ -3.839	€ -384
Amstelland en Aalsmeer	10,00,00	€ 400	€ 54.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.865	€ -865	€ -86
Texel en Land Van Zijpe	10,00,00	€ 400	€ 69.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.495	€ -2.495	€ -249
West-Friesland en omgevin	10,00,00	€ 400	€ 82.900	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.892	€ -3.892	€ -389
Waterland & Noordhollandse Droogmaker	10,00,00	€ 232	€ 66.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.177	€ -3.857	€ -386
't Gein en Gooiland	10,00,00	€ 232	€ 60.200	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.489	€ -3.169	€ -317
Kennemerland	10,00,00	€ 232	€ 60.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.532	€ -3.212	€ -321
Voorne-Putten & Hoekse Waard	10,00,00	€ 365	€ 75.900	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.151	€ -3.501	€ -350
Rotterdam en omgeving	10,00,00	€ 365	€ 74.500	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.003	€ -3.353	€ -335
Goeree Overflakkee	10,00,00	€ 365	€ 91.900	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -8.844	€ -5.194	€ -519
Westelijk Rijnland	10,00,00	€ 400	€ 63.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.849	€ -1.849	€ -185
Boskoop en Rijnveld	10,00,00	€ 715	€ 58.400	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.299	€ 1.851	€ 185
Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	10,00,00	€ 400	€ 53.500	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -4.780	€ -780	€ -78
Alblasserwaard & Vijfherenlanden	10,00,00	€ 400	€ 58.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.288	€ -1.288	€ -129
Bollenstreek	10,00,00	€ 400	€ 63.200	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -5.807	€ -1.807	€ -181
Westland & Zuidhollandse Droogmakerije	10,00,00	€ 400	€ 70.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.601	€ -2.601	€ -260
Noordelijk Zeeland	10,00,00	€ 365	€ 80.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.595	€ -3.945	€ -395
Walcheren en Zuid-Beveland	10,00,00	€ 365	€ 81.600	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.754	€ -4.104	€ -410
Zeeuwsch-Vlaanderen	10,00,00	€ 365	€ 71.800	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.717	€ -3.067	€ -307
Noordwesthoek	10,00,00	€ 365	€ 75.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.130	€ -3.480	€ -348
Westelijke Langstraat	10,00,00	€ 365	€ 70.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.537	€ -2.887	€ -289
Biesbosch	10,00,00	€ 530	€ 65.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.029	€ -729	€ -73
Oostelijke Langstraa	10,00,00	€ 530	€ 70.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.601	€ -1.301	€ -130
Westelijke Zandgronden	10,00,00	€ 530	€ 74.000	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.950	€ -1.650	€ -165
Land van Breda	10,00,00	€ 530	€ 78.200	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.394	€ -2.094	€ -209
De Kempen	10,00,00	€ 530	€ 73.900	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.939	€ -1.639	€ -164
Midden Noord Brabant	10,00,00	€ 530	€ 77.300	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.299	€ -1.999	€ -200
Maaskant & Land van Cuijk	10,00,00	€ 530	€ 70.000	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.526	€ -1.226	€ -123
Westelijk Peelgebied	10,00,00	€ 530	€ 77.200	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.288	€ -1.988	€ -199
Noord Limburg	10,00,00	€ 530	€ 69.700	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -6.495	€ -1.195	€ -119
Zuid Limburg	10,00,00	€ 607	€ 76.100	60%	€ 50.000	5,69%	31%	€ -7.172	€ -1.102	€ -110

Figuur 3.7: Rendement reguliere verpachting Particulier bezit, (Bron: (H.J. Silvis, 2022)/ (Ministerie van Financiën, 2021))

Uit figuur 3.7 blijkt dat het merendeel van de pachtgebieden waar particulier eigendom verpacht wordt, negatief rendeert. Voor fondsen en ANBI-stichtingen rendeert het vaak nog wel positief omdat dergelijke rechtsvormen met andere belastingen te maken hebben.

3.3.4.2 duurzame maatregelen.

De duurzaamheid van benoemde maatregelen kan ook discutabel zijn. Uit de interviews bleek dat het begrip duurzaam in de landbouw relatief is en benoemde maatregelen in de praktijk averechts kunnen werken:

Niet Kerende Grondbewerking (NKG) in combinatie met minimaal 80% van het jaar groen blijkt in de praktijk lastig op de klei. Naast de grotere behoefte aan brandstof, blijkt de opbrengst met Niet Kerende Grondbewerking ook lager op kleigronden (Wientjes, 2016).

Ploegen najaar	Diesel (L)	NKG voorjaar	Diesel (L)
klepelmaaaien	15	sputten	7
Ploegen najaar	12	klepelmaaaien	15
zaaiklaar maken	10	oppervlakkige grondbewerking	12
		extra grondbewerking ivm massa groenbemester	10
		zaaiklaar maken	10
		sputten	7
Totaal	37		61

Figuur 3.8: Dieserverbruik NKG (Bron: Velde, J.C.J. v.d.)

Biologische oplossingen worden ook veel benoemd in de rapporten van de Wageningen Universiteit en Research. Het voordeel van biologisch is een lagere depositie van chemische middelen naar het milieu. Wat tegenover de lagere depositie van chemische middelen staat, is een hoger verbruik van brandstoffen zoals diesel en gas (onkruidbestrijding). Biologische landbouw brengt ook meer arbeid met zich mee en resulteert daarom in een hogere kostprijs, het lijkt er op dat deze prijs in de huidige (2022) biologische markt niet betaald wordt - (Staak, 2019)

3.3.4.3 Wetgeving.

Veel interviews hadden een specifieke overeenkomst: de rentmeesters en de twee geïnterviewden die de pachters als de verpachters vertegenwoordigen gaven aan dat de huidige pachtwetgeving verduurzaming van de pacht in de weg staan.

Reden hiervoor is dat reguliere pacht eigenlijk de beste manier is om verduurzaming te stimuleren door de lange termijn garantie, verpachters geven weinig reguliere pacht uit vanwege de prijstoets en hoge mate van pachtersbescherming. Als er dan vervolgens naar Liberale contracten gekeken wordt, waarbij vrije prijsafspraken en aanvullende overeengekomen afspraken wel opgenomen kunnen worden, concludeert men dat de maximale termijn van zes jaar onvoldoende garantie aan de pachter biedt om duurzame maatregelen te treffen.

Erfpacht biedt zeker mogelijkheden tot het verduurzamen van verpachte gronden vanwege de lange termijn garantie voor de pachter. Waar wel wrijving ontstaat is de constructie met opstapgeld + canon, voor veel pachters is dit niet aantrekkelijk omdat deze na de 26 jaar geen rechten meer hebben omdat het zakelijk recht afloopt. Dit betekent dat deze pachter een opstap geldsom heeft betaald voor een zakelijk recht waar na 26 jaar geen rechten meer aan ontleent kunnen worden, dit terwijl daar in de tussentijd ook nog eens canon over is betaald, dit is voor veel boeren een te dure vorm van pacht - (Meyer, 2022).

4 Discussie.

Met het onderzoek is gestreefd naar een overzicht waarmee de rentmeester in zijn dagelijks werk een duurzame pachter kan belonen. Dit bleek in de praktijk een stuk lastiger gezegd dan gedaan, het zit namelijk zo:

De grondkamers dienen pachtcontracten goed te keuren alvorens deze van kracht worden, echter heeft de grondkamer als het aankomt op verduurzamingsmaatregelen geen duidelijke richtlijnen wat betreft “goed bevonden” of “slecht bevonden”. Er zijn in de markt een summier aantal voorbeelden waarbij getracht is duurzaamheid te stimuleren. De contracten zijn zo omschreven dat het juridisch niet bindend is (“Voornemens” het pachtcontract te verlengen wanneer wordt voldaan aan de duurzaamheidscriteria). Daarnaast zijn er ook contracten met een Glyphosaatverbod, hierbij waren wel de criteria van de grondkamer dat er dan geen beroep gedaan kan worden op de pachter als deze het gepachte na één of drie jaar niet schoon oplevert wordt. Gevolg hiervan kan zijn dat een volgende pachter zoveel opknappwerkzaamheden heeft dat het niet meer aantrekkelijk is om het te pachten, of er een vergrote depositie van chemicaliën plaatsvindt.

4.1 Deelvragen.

De resultaten verkregen uit de deelvragen waren zeer duidelijk en relevant, zo kan geconcludeerd worden dat er al veel ideeën zijn om duurzame maatregelen te treffen. De term “Duurzaam” is hier nog wel lastig in te vullen, in de praktijk blijken benoemde “duurzame maatregelen” van de Wageningen University en Research soms averechts te werken.

4.1.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”

Uit de resultaten van hoofdstuk 3 blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn tot het belonen van een duurzaam bodemgebruik. Tevens blijkt vanuit de enquête ook dat een financiële korting op de pachtsom de grootste voorkeur geniet vanuit de rentmeesters. De grote voorkeur voor een financiële korting ontstaat vanuit het arbeidsperspectief, een financiële korting is makkelijk te bewerkstelligen en neemt weinig aanvullend werk met zich mee voor een rentmeester. Toch dient de keuze voor een financiële korting sterk overwogen te worden gezien het rendement voor de verpachter, dat blijkt wel uit figuur 3.6 en 3.7.

De minst aantrekkelijke methode blijkt een verbodsbepaling te zijn, zoals de reacties vanuit de enquête al lieten blijken:

“Werkt het minst effectief. werkt vaak averechts.” / “Met boetes kom je nergens; verpachter moet niet op stoel van nvwa willen zitten.”.

Een rentmeester streeft naar een optimale samenwerking tussen verpachter en pachter, hierbij suggereert een verbodsbepaling het tegenovergestelde. Een verbodsbepaling blijkt een instrument dat aan bod komt als de situatie dermate lastig is, of als de verpachter bijvoorbeeld een overheidsinstelling is dat pachtgronden openbaar moet aanbieden.

4.1.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”

Uit het onderzoek is gebleken dat er al meerdere beloningssystemen gebruikt worden in de markt, daarnaast is duidelijk geworden dat er ook gebruik wordt gemaakt van “sturende maatregelen”. De volgende manieren worden reeds gebruikt:

- Landgoed Vilsteren: pachter belonen met het voornemen om een extra pachttermijn van 12 jaar te realiseren als wordt voldaan aan duurzame maatregelen. Het lastige in deze situatie is dat het landgoed alleen “Voornemens” is en hier dus geen verplichting wordt aangegaan, de garantie voor een pachter is dus niet zeker. Wat hierbij een grote rol speelt is de landgoedsetting. Een landgoed heeft een bepaald aantal pachters waar niet snel nieuwe bij komen, omdat de landgoedsferen niet aangetast mogen worden spelen de pachters een grote rol in het bestaansrecht van een landgoed en zullen gronden niet snel aan een ander verpacht worden.
- ASR Dutch Farm Fund: korting op de pachtsom als er voldaan wordt aan een minimaal aantal punten van de OpenBodemIndex. Pachters kunnen zelf kiezen hier aan mee te doen, discutabel is het volgende: een reguliere pachter kan maatregelen treffen om meer punten in de OBI te halen die hem 10% korting opleveren in de eerste 5 jaar, dit komt neer op € 124.5,- per Ha in de IJsselmeerpolders 2022. Het voornoemde bedrag is interessant als korting, kijken we naar de Hoeksche Waard dan komt het neer op een korting van € 36.5,- per Ha, in dat geval kost het uitvoeren van de maatregelen vaak meer dan de korting dat het oplevert en zal het dus moeten aansluiten bij andere systemen om als aantrekkelijk gelabeld te worden.
- Provincie Noord-Brabant: “Sturende maatregel” hiermee wordt bedoeld dat er sturing wordt gegeven doormiddel van een verbodsbepaling. Deze manier wordt door veel rentmeesters niet als beloning of stimulerend gezien omdat het een verbod is in plaats van een beloning voor een behaalde of uitgevoerde maatregel. Hierbij zeggen de rentmeesters ook dat ze niet op de stoel van de ondernemer willen gaan zitten. De voorkeur vanuit de rentmeesters is om een keuze voor te leggen waarbij de pachter zelf kan kiezen of deze hier gebruik van wilt maken.

4.1.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”

Zoals eerder benoemd is zijn er op dit moment weinig mogelijkheden tot het vastleggen van beloningen in een pachtcontract, met uitzondering van de financiële korting. Een garantie op een langere pachttermijn is lastig te realiseren omdat het risico groot is dat de pachtkamers dit aanmerken als reguliere pacht, wat vaak niet de bedoeling is. Het grote voorbeeld hiervan is landgoed Vilsteren waarbij het pachtcontract zo geformuleerd is dat de verpachter en pachter “voornemens” zijn het pachtrecht te verlengen met 12 jaar. Een juridische verplichting is dan niet aan de orde en de pachtkamers zien dit niet als een reguliere verpachting. De beweegredenen van rentmeesters om gronden niet in reguliere pacht uit te geven zijn naast het financiële rendement vaak ook de hoge mate van pachtersbescherming, dit hoeft geen probleem te zijn totdat er een pachter is die de pacht verwaarloosd of misbruikt. Overige beloningsmethoden zijn vaak in een onderhands contract overeen te komen (in het geval van liberale en erfpacht) maar dit kost meer werk voor de rentmeester waardoor dit niet als favoriet uit de resultaten komt.

4.1.4 Algehele discussie.

Uit de interviews bleek dat veel verpachters geen financiële korting kunnen of willen geven. Dit heeft in de meeste gevallen drie redenen:

1. Verpachter betaald al meer Box 3 belasting dan dat er aan pachtgelden binnen komt.
2. Verpachter voelt zich niet geroepen om een maatschappelijk probleem te financieren, dit zal middels de generieke regelgeving opgelost moeten worden.
3. Verpachter wilt niet op de stoel van de pachter zitten.

Wat in de praktijk ook lastig blijkt te zijn, is de manier van vastleggen van bepalingen. Liberale contracten lijken de makkelijkste optie om overeengekomen bepalingen op te nemen alleen gelden deze contracten maximaal zes jaar als de prijstoetsing niet gewenst is. Door de maximale termijn van zes jaar heeft de pachter juridisch gezien nog steeds geen garantie op een lange pachttermijn. Neemt de rentmeester toch een bepaling op in de trend van:

“Bij het voldoen aan de volgende voorwaarde: “.....” Wordt het contract automatisch verlengd met 6 jaar”

Is het risico groot en realistisch dat de grondkamer dit als een regulier contract ziet met als resultaat: prijstoets en zeer hoge mate van pachtersbescherming.

4.2 Reflectie onderzoek.

Het onderzoek is relatief goed verlopen, wel kan geconcludeerd worden dat de afbakening sommige aspecten buiten beschouwing liet die tijdens de interviews toch naar buiten kwamen en wel degelijk van belang waren, neem bijvoorbeeld:

1. De vraag of verduurzaming van de pacht überhaupt nodig is?
2. Of de benoemde duurzame maatregelen (Marcel Pleijte, 2020) in de praktijk wel zo duurzaam zijn.
3. Of een verpachter een deel van zijn financiële opbrengsten of flexibiliteit van het verpachte dient in te leveren ten behoeve van een maatschappelijk probleem.
4. Een verbetering in een volgend onderzoek zou ook zijn: een duidelijke vragenlijst voor alle betrokkenen formuleren zodat resultaten nog beter vergeleken kunnen worden.

Vanuit de interviews werd al snel duidelijk dat veel verpachte gronden in het beheer van de geïnterviewde partijen al op min of meerdere mate duurzaam werden verpacht. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Pachter betreft het gepachte in bestaand bouwplan dat vaak al “duurzaam” is.
- Reguliere pachters hebben het gepachte de hele loopbaanduur in beheer en hebben dus zelf baat bij een gezonde bodem.
- Pachters weten dat bij goed beheer het liberaal contract vaak opnieuw aan deze gene wordt uitgegeven. (Onderling goed vertrouwen)
- In het geval van erfpacht is de minimale termijn 26 jaar en heeft de pachter zelf, net als bij Reguliere pacht baat bij een gezonde bodem.

Waar het fout gaat zijn de pachtgronden die op open inschrijving door pachters inschreven worden tegen een te hoog bedrag. Dit resulteert in een te intensief bouwplan ten gevolge van de te behalen saldo's om de hoge pacht prijs te kunnen bekostigen.

5 Conclusie & aanbevelingen.

In het rapport is gestreefd een oplossing te vinden voor de problematiek rondom het verduurzamen van pachtgronden. In de praktijk blijkt het verduurzamen van pachtgronden lastig te zijn vanwege de vele obstakels in de pachtwet en de contractuele vastlegging. Toch wordt in dit hoofdstuk een handreiking geboden om pachtgronden te verduurzamen.

5.1 Conclusies.

5.1.1 Deelvraag 1: “Welke beloningssystemen voor duurzaam bodemgebruik zijn er binnen de agrarische praktijk mogelijk?”

Uit het onderzoek blijkt dat er veel mogelijkheden zijn binnen de agrarische praktijk. De beloningssystemen kunnen het beste opgedeeld worden onder de volgende twee pijlers: financieel en looptijd, waarbij aanvullende uitwerkingen horen:

- Financieel:
 - Korting.
 - Investering.
 - Vergoeding.
 - Per behaalde doelstelling (Kritische Proces Indicatoren).
 - Per voorwaarde.
- Looptijd:
 - Lange termijn garanties.
 - Garantie op pachtverlenging.

Zoals geconcludeerd kan worden, biedt de financiële kant wellicht meer oplossingen dan dat er mogelijkheden zijn op het gebied van de looptijd. Toch bleek uit het onderzoek van (Oosting, 2022) dat pachters een garantie op een langere looptijd ook zeer aantrekkelijk vinden.

5.1.2 Deelvraag 2: “Welke beloningssystemen zijn er binnen de huidige pachtvormen?”

Uit het onderzoek blijkt dat er ook al meerdere manieren zijn waardoor duurzame omgang met het gepachte gestimuleerd wordt. Naast het stimuleren van duurzame pacht, bleek dat het verplichten van duurzame pacht ook aan de orde is.

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - Financieel: | |
| • Korting. | - ASR Dutch Farm Fund. |
| • Investering. | - ASR Dutch Farm Fund (proef). |
| - Looptijd: | |
| • Garantie op pachtverlenging. | - Landgoed Vilsteren. |
| - Verplichten: | |
| • Verbodsbepalingen. | - Provincie Noord-Brabant. |
| • Sturende maatregel. | - Rijks Vastgoedbedrijf. |

Conclusie: Er wijken vijf manieren af van de beloningen onder deelvraag één. Het bleek dat er wel gebruik gemaakt wordt van sturende maatregelen en verbodsbepalingen, terwijl er geen financiële beloningen zijn voor behaalde doelstellingen of per voorwaarde waaraan wordt voldaan. De oorzaak van dit verschil betreft de pachtwet, die ervoor zorgt dat dit net zoals de garantie op een lange pachttermijn niet mogelijk is.

5.1.3 Deelvraag 3: “Hoe kunnen beloningssystemen voor duurzaam grondgebruik gekoppeld worden aan grondgebruiksvormen?”

Uit het onderzoek blijkt dat het per pachtvorm verschillend is, welke beloningen gekoppeld kunnen worden. Als het koppelen van een beloning binnen het desbetreffende pachtcontract niet lukt, bestaat de mogelijkheid ook dat het wel kan middels een “nader overeengekomen” verklaring. De praktijk leert echter dat een reguliere pachter die relatief goed beschermd wordt, dit niet op wilt geven.

Onderstaand wordt weergegeven of de beloning of sturende maatregel in eerste instantie mogelijk is bij de benoemde grondgebruiksvorm.

	Reguliere pacht	Liberaal pacht <6 jaar	Erfpacht
Korting	JA	JA	JA
Investering	NEE	NEE	JA
Vergoeding	NEE	JA	JA
Lange termijn garantie	NVT	NEE	JA
Garantie op verlenging	NVT	JA	NEE
Verbodsbepaling	NEE	JA	JA
Sturende maatregel	NEE	JA	JA

Mogelijkheden per pachtvorm.

De hoofdvraag binnen het onderzoek is als volgt geformuleerd:

“Welke manieren van stimuleren tot duurzame pacht kan een rentmeester hanteren bij de bestaande pachtvormen rekening houdend met de wetgeving en het financiële rendement”

Het antwoord op de hoofdvraag heeft geresulteerd uit het onderzoek en betreft het volgende:

Het verduurzamen van de pacht middels wettelijk toegestane beloningsmiddelen, blijkt vooralsnog het makkelijkst middels een financiële korting, de verpachter bepaald hierbij of het wenselijk is gelet op de financiën.

5.2 Aanbevelingen.

5.2.1 Nieuwe pachtvorm.

De aanbevelingen die gedaan kunnen worden naar aanleiding van het onderzoek zijn als volgt:

- Voor percelen die lange tijd gemist kunnen worden:
 - Erfpacht met overeengekomen bepalingen voor een korting of lager opstapgeld.
 - Erfpacht met automatische verlenging van 26 jaar in het geval van behalen doelstellingen-> wel met de voorwaarde dat dit alleen mogelijk is tot pensioengerechtigde leeftijd. Deze beloning zal niet veel gebruikt worden tenzij een bedrijfsovername kandidaat aanwezig is.

Voor percelen die niet lang verpacht kunnen worden in verband met toekomstige plannen of dergelijke zaken:

- Liberaal contract van tussen een en zes jaar met een kortingssysteem zoals bij erfpacht.
- Liberaal contract met een bouwplaneis (in het kader van korte verpachting is dit wel een mogelijkheid omdat pachter zelf kan beslissen of dit wel of niet uit kan, zonder lang aan een bouwplan vast te zitten).
- Liberaal contract met de intentieverklaring deze te verlengen wanneer wordt voldaan aan bepaalde doelstellingen of voorwaarden (is niet juridisch bindend in verband met het hebben van de "intentie").

De algemene aanbeveling die voortvloeide uit de interviews en de uitkomst van de enquête is een aanbeveling van de rentmeesters aan het ministerie van LandbouwNatuurVisserij met het verzoek de pachtwetgeving aan te passen.

Hieruit zal een pachtvorm moeten ontstaan waarbij pachter en verpachter vrij zijn in het bepalen van de duur en de prijs van het gepachte. Deze pachtvorm zal eruit zien als een liberaal contract met als verschil: de afwezigheid van een prijstoets bij een duur van meer dan zes jaar. Hierdoor ontstaat in feite een pachtvorm die grotendeels vrij overgelaten is aan de markt en hierom dus ook gevormd zal worden naar de markt.

De reden dat de rentmeesters in de huidige pachtmarkt dit aangeven, is omdat er dan maatwerk per situatie geleverd kan worden. Op dit moment vindt de grote verschuiving van reguliere naar erfpacht plaats vanwege het financiële rendement voor een verpachter.

Wanneer een pachtvorm ontstaat waarbij pachters een reële pachtprijs betalen (positief rendement voor verpachter, en goede inkomstenbron voor pachter) zal de pachtmarkt zich grotendeels naar deze nieuwe pachtvorm verschuiven.

5.2.2 Groene belegging.

Wanneer een pachter het gepachte duurzaam beboerd en de verpachter deze gronden als duurzame belegging mag opgeven voor de Box 3 belasting, zal de verschuldigde belasting over deze gronden lager zijn voor de verpachter. Het bedrag dat bespaard wordt aan belasting zal in deze situatie ten goede moeten komen aan een korting op de pachtprijs. Zo profiteren beide partijen van het duurzaam bijhouden van de verpachte gronden.

Bibliografie

- Animal Rights. (2022). *IMPACT VAN DE VEEHOUDERIJ OP MILIEU EN VOLKSGEZONDHEID*.
- Annemieke van der Wal, E. d. (2016). *Ontwerp Label Duurzaam*. Culemborg: CLM Onderzoek en Advies.
- Beebe, S. (2019). *Adapting Agriculture to Climate Change: Collecting, Protecting, and Preparing*. Ciat, Colombia.
- Belastingdienst. (2021). *Waardering van verpachte gronden in box 3*. Eindhoven: Belastingdienst.
- Boom, N. v. (2016, augustus). Inschrijving pachtgrond RVB kan verdriedubbelen. *Boerenbusiness*.
- Bruil, m. D. (2022). GP11.837 (pacht, glyfosaatverbod, beding). *Tijdschrift voor Agrarisch Recht*.
- Brummelaar, T. (2022). Belegger a.s.r.: korting op pachtcanon als boer verduurzaamt. *Boerderij*.
- Dietvorst, G. (2019). 'Oplossing stikstofprobleem is heel simpel: de veestapel inkrimpen'. *www.NOS.nl*.
- Federatie Particulier Grondbezit. (2021). *Stijging normwaarden verhoogt fiscale druk verpachters*. Ede: Federatie Particulier Grondbezit (FPG).
- Gennissen, R. (2022). Interviews verduurzaming verpachte gronden, Lucas vd Velde. (L. v. Velde, Interviewer)
- H.J. Silvis, R. v. (2022). *Pachtnormen 2022*. Wageningen: Wageningen Economic Research.
- Haan, J. d. (2016). *Vaste rijpadensystemen*. BO Akkerbouw.
- Haan, J. d. (2017). *Bodemkwaliteit op zandgrond*.
- Harbers, E. (2020). Glyfosaat in een pachtovereenkomst. *De Landeigenaar*.
- Huib Silvis, M. V. (2015). *Flexibele pacht en prijsstoetsing in economisch perspectief*. Wageningen: LEI Wageningen UR.
- Huib Silvis, M. V. (2020). Hoge grondprijs hoeft . *ESB*, 4.
- Jansen, E. (2022, maart). Verbod op Glyfosaat toch goedgekeurd. *Groen Ontwikkel Fonds Brabant*.
- Kabinet Rutte. (2019). Minder koeien, niet minder winst. In *Kabinetsreactie op de Klimaat- en Energieverkenning 2019 en de aanvullende notities*.
- Kasimbazi, E. (2017). *Land Tenure and Rights for improved land management and sustainable development*.
- Kloosterman, C. (2018). Onvrede over pachtveilingen. *Groenten&Fruit*.
- Leendert Molendijk, P. d. (2018). *Instrumenten voor Duurzaam Bodembeheer*. Wageningen: Wageningen University & Research.
- Marcel Pleijte, R. D. (2020). *Goed beheerd, Beter verpacht*. Wageningen: Wageningen Environmental Research.
- Meyer, H. (2022). Interview Verduurzamen Pachtgronden. (A. v. Velde, Interviewer)
- Ministerie van Financiën. (2021). *Waardering van verpachte gronden in box 3*. Heerlen: Belastingdienst.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. (2022). *Duurzame landbouw*. Opgehaald van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzame-landbouw>
- Oosting, S. (2022). *Hoe denken pachters in Flevoland over* . Dronten.
- Os, G. v. (2021). *Met je kop in het zand*. Dronten: Aeres Hogeschool Dronten.

- Research, W. U. (2017). *Duurzaamheid in projecten en politiek*.
- Rommie vd Weide, F. v. (2008). *En de boer, hij ploegde niet meer?* Wageningen: Wageningen University & Research.
- Rutte, K. (2019). *Kabinetsreactie op de Klimaat- en Energieverkenning 2019 en de aanvullende notities*. Den-Haag.
- Schouten, C. (2019). Aanpak stikstofproblematiek. (p. 12). Den Haag: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.
- Schwab, P.-N. (2021, November 12). *De blog van het marketing agentschap IntoTheMinds*. Opgehaald van intotheminds.com.
- Smit, P. (2021). ASR geeft duurzame boeren korting op pachtsom. *Nieuwe Oogst*.
- Staak, B. v. (2019). Prijsverschil biologisch en niet-biologisch steeds kleiner. *Consumentenbond*.
- Staghouwer, H. (2022). *Perspectieven voor agrarische ondernemers*. Den Haag.
- STOWA. (2013). *Regelbare drainage*. Amersfoort: STOWA.
- Tolhuijsen, L. (2022). Akkerbouwer ziet klimaatadaptief bodemvochtbeheer renderen. *De Boerderij*.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2015). Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden, nummer 191. *Aanhangsel van de Handelingen* (p. 3). Den Haag: Tweede Kamer der Staten Generaal.
- Velde, J. v. (2022, Mei). Interview verduurzamen pachtgronden. (A. v. Velde, Interviewer)
- Vernhout, H. (2020). Pacht, duurzaamheid en zekerheden voor de lange termijn. *De Landeigenaar*.
- Voskuilen, H. S. (2018). *Economie van de pacht*. Wageningen: Wageningen University & Research.
- Wientjes, H. (2016). keren voor hogere maïsopbrengst. *DLV Advies*.

Bijlagen.

Interview vragen betrokken partijen.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw)
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?

- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is, Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich. Is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of zijn er vergoedingen voor behaalde doelen?
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich. Veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
- Hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich. Hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?

Interview 1: Directeur-Rentmeester van een Landgoed nabij Ommen.

- Wat is voor uw organisatie de grootste verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw)
Grasland.
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheid om bepalingen op te nemen in het contract ?
Een liberaal contract biedt de meeste mogelijkheden om bijzondere bepalingen op te nemen.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een maximale termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar een lange termijn relatie tussen verpachter en pachter ontstaat. Is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
Als de verpachtende partij niet in aanmerking voor de prijstoets wilt komen is dit inderdaad niet de pachtvorm dat lange termijn garanties biedt. Wij hebben hier op het landgoed liberale contracten voor 12 jaar met prijstoets. Als de pachter duurzame maatregelen treft is het landgoed voornemens deze contracten met 12 jaar te verlengen.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Degene die niet aan de prijstoets gebonden willen zitten zullen verpachten op liberale basis met een maximale termijn van 6 jaar, degene die over blijven zullen verpachten op basis van Erfpacht.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Ik denk dat wij als landgoed een goede stap in de richting gezet hebben. Door liberaal te verpachten maar langer dan 6 jaar en dus met een prijstoets bieden wij lange termijn garanties voor de pachters. Een stukje van het directe rendement wordt dan wel ingeleverd.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
Wij laten onze duurzame maatregelen zo veel mogelijk aansluiten op bestaande certificeringen. De instanties achter deze certificeringen hebben in feite de controlerende functie. De overige maatregelen mogen op ons landgoed sowieso pas uitgevoerd worden na overleg met het landgoed, dit geeft ons gelijk de mogelijkheid om te controleren.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
Onze maatregelen zijn in samenspraak met pachters en onderzoekers opgesteld en gewaardeerd met 1 of 2 punten.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
Gezien onze landgoed setting is er niet bepaald een variërende grondsoort en kan er

een algemeen beleid gemaakt worden. Wel is onze lijst met duurzame maatregelen vooral gericht op veehouderijen. Voor de landbouwer op het landgoed dienen wij nog een systeem te ontwikkelen.

- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
De eigenaren van het landgoed hebben de wens uitgesproken om het landgoed zo duurzaam mogelijk in te richten. Voor alle eigenaren is het een stuk emotioneel eigendom wat niet gericht is op direct rendement. In stand houding van het landgoed met voldoende landgoed kenmerken is het streven van de eigenaren.
- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
In principe is een NSW landgoed vrijgesteld van de meeste belastingen. Het landgoed heeft wel te maken met een BV die belastingplichtig is.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Dit zal in de algemene markt zeker voorkomen. Op het betreffende landgoed is er wel bereidheid voor verduurzaming en wordt hier ook al actief op gestuurd.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is, Hoe ziet u dan de invulling van een korting tegemoet?
Op de reguliere pachtcontracten doet het landgoed geen wijzigingen. De pachtprijs vanuit reguliere contracten is al aan de lage kant dus een korting is niet aan de orde.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Op de door ons zelf samengestelde lijst, in samenwerking met deskundigen en pachters.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich. Is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Momenteel beloont het landgoed duurzame pachters door de liberale contracten van 12 jaar te verlengen met 12 jaar als zij aan duurzame maatregelen doen.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich. Veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle.
De controleerbaarheid is gewaarborgd door externe certificeringen te gebruiken.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Het verduurzamen van pachtgronden moet goed mogelijk zijn, wij dienen hier als rentmeesters wel de mogelijkheden toe te krijgen. Idealistisch zou zijn als er een nieuwe pachtvorm in het leven geroepen wordt waarbij partijen samen tot overeenstemming kunnen komen (liberale vorm) maar dan zonder een prijstoets.

Interview 2: Rentmeester A.S.R. Dutch Farmland.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw) ?
N.V.T.
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
Momenteel biedt een liberaal contract de beste mogelijkheden voor bijzondere bepalingen, in een erfpachtcontract zijn ook mogelijkheden om bepalingen op te nemen.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
Deze pachtvorm is in principe geschikt als we het hebben over het verduurzamen van pachtgronden, we moeten hierbij dan wel kiezen of we voor een langere periode gaan en de prijstoets accepteren of we een korte periode gebruiken zonder prijstoets. Over het algemeen bestaat het grootste stuk van het beheer uit reguliere en Erfpacht overeenkomsten.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Het merendeel van de markt zal verschuiven naar Erfpacht constructies en een flinke afname van reguliere pacht zal plaats vinden.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Dat doen wij momenteel al door Erfpacht constructies aan te bieden met een korting van 5 tot 10% in het geval van verduurzamende maatregelen. Dit toetsen wij aan de hand van de OpenBodemIndex.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
Door middel van de OpenBodemIndex.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
Deze verrekening van waardes is allemaal verrekend in de OpenBodemIndex. Die is opgesteld door wetenschappers.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
Een algemeen beleid maken lukt nooit, er is in de OpenBodemIndex wel rekening gehouden met grondsoorten en regio's binnen Nederland.
- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn

portefeuille?

Wij streven naar een optimale verstandshouding, dit houdt in dat beide partijen wat kunnen verdienen.

- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
Geen antwoord.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Er zal een verschil in bereidheid zijn binnen ons beheer, ik verwacht verschillen naarmate de leeftijd van de pachter oploopt. De jongere pachters zullen als eerste meedoen, verwacht ik.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
A.S.R. heeft zeer veel gronden in reguliere pacht uitgegeven in het verleden. Deze gronden zijn op een klein areaal na nog steeds verpacht op reguliere basis. Wij bieden hier hetzelfde pakket aan als bij de erfpachters.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Zie punt 7.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Wij bieden een korting aan, dit is in de eerste jaren 10% en zal trapsgewijs afbouwen tot 5% met het idee dat na een x aantal jaar de rentelasten voor de ondernemer ook gedaald zijn. Daarnaast hebben we ook een project lopen waarbij wij de investering doen en de pachter hier een erfpachtcontract voor krijgt en dus opstap en canon zal betalen over het gepachte.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
Wij kunnen een deel controleren aan de hand van de OpenBodemIndex wat afgeleid wordt uit bodemonsters etc. Daarnaast is het een stuk vertrouwen hebben in elkaar.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Ik denk dat wij al een goed alternatief in de huidige markt kunnen aanbieden. Een nieuwe pachtvorm waarbij meer vrijheden voor onderlinge afspraken zijn zou nog beter zijn, dus ook de vrije prijsafpraak.

Interview 3: Rentmeester van kantoor bij Amersfoort.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw)
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?

Het gemakkelijkste is een geliberaliseerde overeenkomst met bijzondere afspraken. Het meest duurzame is een reguliere overeenkomst met bijzondere afspraken.

- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?

Nee. De termijn waarop deze overeenkomsten lopen is te kort voor een duurzaam agrarisch bedrijf. Vanwege de beperkingen die voortkomen uit de NSW 1928 is er op landgoederen geen andere contractvorm dan geliberaliseerde pacht tot 6 jaar.

- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?

Buiten de landgoederen vlucht een ieder in erfpacht.

- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?

Dat worden geliberaliseerde pachtovereenkomsten waarbij een insteek wordt betaald en waarop geen prijstoetsing plaats vindt.

- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?

Dat zal via certificeringen door andere partijen verlopen.

- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?

Zie hierboven

- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?

Nee

- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?

Wij voeren de wensen van principalen uit.

- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?

geen

- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?

jazeker

- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?

Als de pachtvoorwaarden wijzigingen, dan zal ook de prijs aangepast worden.

- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?

- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?

Ik kan het mij voorstellen dat er een korting op de prijs mogelijk wordt. Ook zal er bij sommige eigenaren een selectie van nieuwe contractpartijen plaats vinden op een soort van duurzaamheidsgronden.

- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.

Dat zal extern geborgd worden.

- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?

Zie de eerdere antwoorden

Interview 4: Adjunct-Rentmeester Landgoed nabij Hengelo.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw)
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
Liberale contracten.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
Op de landgoedsetting waar wij in zitten zou dit wel kunnen, wij zijn als verpachter en pachter toch sterk afhankelijk van elkaar dus als het wederzijds vertrouwen goed is.....
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Zoals ik bij de vorige vraag al wat liet doorschemeren zal het mogelijk zijn, maar dan wel op basis van wederzijds vertrouwen dat de pachter de gronden na zes jaar weer kan pachten.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Dat zal op het landgoed niet makkelijk zijn, wij geven namelijk in het kader van de NSW-status geen erfpacht uit. Daarnaast zitten veel bestaande pachters hier op basis van een reguliere overeenkomst maar geniet dit, gezien het financiële rendement niet meer onze voorkeur.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
Dit zal moeten aansluiten bij bestaande certificeringen, wij dienen er weinig extra werk aan te hebben.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
Dat zal aansluiten bij bestaande certificeringen die bekend staan om het verduurzamende effect.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
Ja, op een landgoedsetting is niet veel verschil in de grondsoorten dus wij kunnen wel een soort beleid maken, ook scheelt het dat er voornamelijk melkveebedrijven gevestigd zijn op het landgoed.
- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
Zoals ik eerder al zei, wij zijn ook afhankelijk van de pachter die het beheer over een stukje landgoed invult, wij streven naar continuïteit voor beide partijen.
- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?

Vanwege de NSW-status hebben wij in mindere mate last van de belastingdruk. Hierdoor kunnen wij iets makkelijker kijken naar bijvoorbeeld financiële kortingen.

- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Op het landgoed zijn voornamelijk vooruitstrevende pachters gevestigd die altijd open staan voor een nieuwe uitdaging, zo ook het streven naar verduurzaming. Daarnaast zijn er altijd een paar die veranderingen minder graag doorvoeren.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
Wij kunnen de reguliere pachters ook belonen voor duurzame maatregelen, naast dat we vanwege de NSW-status iets meer financiële ruimte hebben zouden we ook graag zien dat de pachters die zowel liberaal als regulier pachten, de verduurzaming bedrijf breed in zetten.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Zie punt 7.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Wij willen de pachters belonen in de vorm van een financiële korting maar ook door ze actiever te betrekken bij het landgoed, zodat zij mogelijk hogere inkomsten genereren door bijvoorbeeld eigen verkoop op het landgoed.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
Zoals eerder benoemd, wij willen gebruik maken van bestaande certificeringen. Daarnaast zullen we aanvullende maatregelen opstellen, die vallen goed te controleren op een landgoed.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Wij zien de verduurzaming van onze verpachte gronden positief tegemoet, voor het behoud van het landgoed en de typische landgoedsferen. De uitwerking van belonen of stimuleren van de duurzame pacht hebben wij nog niet helemaal duidelijk voor ogen.

Interview 5: Rentmeester met veel beheer in Noord-Holland/West-Friesland.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw).
Wij hebben voornamelijk akkerbouwgrond in beheer.
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
Wij hebben de meeste pachters al zo lang in het beheer dat we ze inmiddels wel kennen. Daarom hebben wij de proeven die we gedaan hebben op het gebied van verduurzamen op goed vertrouwen gedaan. De meeste landerijen zijn uitgegeven op liberale basis en hier passen we dan gewoon de prijs aan naar een niveau waarbij de pachter wat kan investeren op het gebied van duurzaamheid en wij ook nog steeds een boterham kunnen verdienen voor de eigenaar.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
In ons geval is dit wel degelijk mogelijk. Als voorbeeld hebben wij een pachter die al 26 jaar een perceel op liberale basis pacht met een contractduur van 1 jaar. Deze heeft dus al 26 contracten met ons gehad, puur op basis van goed vertrouwen.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Een juridisch bindende manier is er nog niet helemaal, daar staat de huidige wetgeving echt voor in de weg. De contracten waar de vrijheid bestaat om afspraken te maken mogen maar zes jaar of je zit aan de prijsstoets vast. Daarnaast bestaat er reguliere pacht waarbij je, als het tegen zit, nooit meer van je pachter af komt. Erfpacht is in het kader van de minimale 26 jaar ook niet onze favoriet, veel verpachters willen de grond op kortere termijn beschikbaar houden.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Zoals wij dat nu doen gaat het wel aardig. Hier is alleen geen enkele sprake van juridische binding of lange termijn garantie voor de pachter. Het is en blijft met de huidige pachtvormen dus een kwestie van goed vertrouwen.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
Bij ons kwamen sommige ondernemers zelf met ideeën. Na overleg met de verpachter waren deze bereid om erin mee te gaan en dit een jaar te proberen. In dit geval ging het om een proef met een toediening van levende bacteriën, waarbij de verpachter de bacteriën gefinancierd heeft en de pachter de toepassing realiseerde en voor zijn rekening nam.

- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
Dit is nog een vraagstuk, tot dusver hebben wij alleen geëxperimenteerd met het toepassen van bijvoorbeeld de levende bacteriën, waarbij de verpachter de bacteriën dus bekostigde en de pachter de toediening. Zo waren de kosten verdeeld. Hierbij bepaalde de pachter dus de mate van duurzaamheid, deze kwam met het idee van de levende bacteriën.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
Een algemeen beleid kan niet worden gemaakt, ook als de grondsoort redelijk gelijk is dan zijn de bedrijven nog erg verschillend en zo moet er dus meer een beleid gemaakt worden die alle bedrijven kan meenemen in een systeem. Anders zouden er oneerlijke situaties ontstaan.
- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
Beide partijen moeten wat kunnen verdienen, het financiële verhaal zal dus in de midden van de twee partijen gevonden moeten worden zodat beiden blijven bestaan.
- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
Het beheer bestaat uit verschillende eigenaren, waaronder kerkelijke instanties. Die zijn niet belastingplichtig over de vergaarde inkomsten vanwege de goede doelen status. Daarnaast zijn er ook particuliere eigenaren die Box 3 belastingplichtig zijn.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Uiteraard blijven er altijd verschillende types ondernemers die allemaal andere keuzes maken, er zullen binnen ons beheer dus ook telers zijn die wel mee willen doen maar ook telers die dit niet willen.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
Een financiële korting geniet hier niet de voorkeur. Wij hebben veel beheer in een gebied waar de pachtnorm al lang niet meer in verhouding is tot de vrije waarde, particuliere eigenaren betalen meer Box 3 belasting dan dat deze uit pachtinkomsten ontvangen.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Zie punt 7.

- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Tot nu toe hebben wij dit gedaan door bij te dragen aan investeringen, neem het voorbeeld van de levende bacteriën. Als de pachtwetgeving het een keer toelaat zie ik ook kansen in het maken van langere termijn afspraken zodat een pachter zekerheid heeft en durft te investeren.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
De maatregelen zullen zo geformuleerd moeten worden dat de pachter deze investeringen bedrijf breed doet waardoor hij er zelf ook profijt van heeft. Dan is controle niet nodig naar mijn idee. Overige maatregelen moeten aan de hand van metingen gecontroleerd kunnen worden zodat dit op elk willekeurig moment kan. Een soort van steekproefsgewijs dus.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
ik zie, mits een duidelijke omschrijving van wat nou duurzaam is, best wel kansen voor verduurzaming van de pachtgronden. Wij doen dit eigenlijk al op goed vertrouwen met sommige pachters. Om dit optimaal voor elkaar te krijgen zou er een pachtvorm moeten komen waarbij we redelijk vrij zijn om afspraken te maken en niet aan een prijsstoets vast te zitten.

Interview 6: Bestuurslid Bond voor Landpachters.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw).
N.V.T.
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
een loopbaanpacht zou ideaal zijn voor een pachter, deze heeft dan heel zijn werkzame leven de garantie op deze grond. Aan zo'n verhaal zitten alleen wel wat haken en ogen: "wat doe je als de pacht prijs niet meer redelijk is aan de vrije waarde, en je hebt wel een contract tot je pensioen", "wat doe je dan met de reguliere pachters die feitelijk gezien meer voordeel hebben".
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
In mijn opinie is dit een oplossing voor de huidige fout in de pachtwetgeving, het zet alleen niet aan tot verduurzamen gezien de korte looptijd.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Onder de huidige wetgeving zullen er allemaal situaties ontstaan die op het randje van de pachtwet liggen om zo toch juridisch bindende overeenkomsten te hebben waarbij verduurzamen mogelijk is. Het is een halfoplossing voor een probleem dat alleen opgelost kan worden door de wet aan te passen.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Reguliere pacht is in feite een langdurige relatie met de pachter. Door de lange termijn garantie gaat de pachter er automatisch duurzaam mee om, hier heeft hij zelf natuurlijk ook baat bij. Het opnemen van voorwaardes is in dit verhaal geen optie, maar dan moet je je afvragen of dat nodig is.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
N.V.T.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
N.V.T.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?

N.V.T.

- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
De pachter moet te allen tijde een verdienmodel hebben, is dit niet het geval dan is pacht een oninteressant instrument om het landbouwbedrijf verder te helpen of te laten groeien en zullen mensen niet meer pachten.
- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
N.V.T.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Uiteraard, er zal altijd een verschil in bereidheid zijn.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
N.V.T.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
N.V.T.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Er zal een nieuwe pachtvorm in het leven geroepen moeten worden om het verduurzamen van de pacht te stimuleren.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
Controle dient niet nodig te zijn. Wanneer beide partijen een verdienmodel hebben en de pachter voordeel van een gezonde bodem heeft dan zal deze vanuit eigen belang de maatregelen al uitvoeren.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Een nieuwe pachtvorm, denk aan loopbaanpacht of iets dergelijks zal het verduurzamen van de pacht moeten helpen.

Interview 7: Rentmeesters van kantoor nabij Sneek.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw).
Wij hebben zowel grasland als akkerbouw.
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
Een liberaal contract.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
Ja en nee, volgens de wet is dit geen pachtvorm voor het ontstaan van langdurige relaties. Wij proberen hier echter gebruik te maken van liberale contracten met het voornemen deze te verlengen wanneer wordt voldaan aan bepaalde criteria, in het kader van verduurzaming.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Een juridisch bindend systeem zal er in de huidige markt met huidige pachtvormen niet ontstaan. Er wordt wel veel geprobeerd en zo zie je nieuwe methodes ontstaan, maar voor het echte verduurzamen van de pacht heb je een nieuwe pachtvorm nodig.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Zoals ik bij de vorige vraag al zei, door het ontstaan van een nieuwe pachtvorm in de huidige pachtweg. Lukt dit niet dan zullen wij proberen het middels liberale contracten te doen met het voornemen deze te verlengen.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
Verduurzamen kan de pachter het beste, deze heeft verstand van zijn bedrijf en het gepachte waar hij op zit. Daarom zal de verduurzaming per bedrijf specifiek zijn en zullen wij dit slecht kunnen controleren. Wel hebben wij nu bijvoorbeeld in een polder het waterpeil verhoogd, dit is makkelijk controleerbaar en niet zomaar omkeerbaar.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
Zoals eerder al benoemd, hebben de pachters hier vaak het beste idee bij, wij zullen dit dus in samenwerking met de pachter en een deskundige doen.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?

Een algemeen beleid zal niet lukken. Wij kunnen wel onderscheid maken tussen graslanden waar weer andere maatregelen zullen zijn dan voor pootgoed gronden.

- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
Wij streven naar een optimale samenwerking. Zonder continuïteit voor de pachter hebben wij ook geen beheer.
- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
Dat hangt van de verpachter af.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Ja, wij hebben veel beheer met veel verschillende pachters, er zullen altijd verschillen ontstaan tussen de verschillende pachters.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
Dat hangt volledig van de eigenaar af, als deze bereid is inkomsten te reserveren voor een korting zullen wij dit aanbieden bij de pachter.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Kijk punt 7.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Een korting is het makkelijkste. Wij proberen de pachter te belonen met een langere garantie zodat de verpachter geen rendement in levert.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
Wij zullen proberen alleen maatregelen te formuleren waarbij een jaarlijkse controle volstaat, of bijvoorbeeld een maatregel die aansluit op andere certificeringen en die dus door andere instanties al gecontroleerd worden.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Een nieuwe pachtvorm met meer vrijheden zou de verduurzaming erg stimuleren.

Interview 8: Rentmeester Landelijk Vastgoedbedrijf.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw)
Akkerbouw
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
Een liberaal contract biedt de meeste mogelijkheden voor onderlinge afspraken.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
In de huidige hoedanigheid valt het niet mee om met deze pachtvorm de pacht te verduurzamen.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Gezien het karakter van de overheid, dat openheid moet uitstralen, moeten wij de grond wel op inschrijving aanbieden. Resultaat is dat wij verbodsbepalingen of bouwplan eisen op nemen om duurzame omgang met het gepachte te waarborgen.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Met de huidige pachtvormen is de langste vorm die wij kunnen bieden erfpacht, verduurzamende maatregelen zijn hier echter slecht in op te nemen.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
Momenteel hebben wij een bouwplan eis ingevoerd die makkelijk controleerbaar is door de gecombineerde opgave die de pachter invult. Hele specifieke maatregelen zoals bandendruk etc. etc. vallen niet te controleren.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende maatregelen?
De mate van duurzaamheid dient door deskundigen te worden vastgesteld. Dit zal niet helemaal meevallen met de uiteenlopende grondsoorten.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
Nee, dat zal niet gaan. Veel van de gronden zijn vergelijkbaar en liggen in de IJsselmeerpolders, maar zelfs hier is een goed verschil in gronden te zien. Hier kan dus heel lastig een algemeen beleid op gemaakt worden.
- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?

De agrariër schrijft zelf in op een aangeboden pachtperceel. De financiële kant van de pacht is dus eigen risico. Er is van tevoren duidelijk wat wel en niet mag, dus een scenario berekening is te maken.

- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
De inkomsten zijn direct voor de staatskas en zijn dus niet belasting plichtig.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
Ja, verschillen zullen er altijd zijn. Wat wel een voordeel van een open inschrijving is, is dat de mogelijke pachter niet in hoeft te schrijven als deze geen zin heeft in de voorwaarden aan het gepachte.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
De korting zal dan vergelijkbaar met die van ASR zijn, een percentage op de pachtsom.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Punt 7.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Momenteel is er alleen gebruik gemaakt van verbodsbepalingen of de bouwplan eis die we nu kennen. Het lastige is dat wij als overheid niemand mogen bevoordelen of iets wat er op lijkt. Dit resulteert dus in het feit dat we bepalingen zo algemeen mogelijk moeten houden zodat alle partijen de mogelijkheid hebben mee te doen.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
Zoveel mogelijk bepalingen meenemen die van op afstand te controleren zijn. Neem bijvoorbeeld de gecombineerde opgave of een certificaat wat door een andere certificerende instantie al gekeurd wordt.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Er zal een slag gemaakt moeten worden om pachtgronden te verduurzamen. Bij huidige pachtvormen zie ik dit alleen gebeuren door verbodsbepalingen of eisen.

Interview 9: Landelijk bestuurslid Federatie Particulier Grondbezit.

- Wat is voor uw organisatie de grootst verpachte oppervlakte qua grondgebruik (grasland/akkerbouw)
N.V.T.
- Welke pachtvorm biedt voor de rentmeester de beste mogelijkheden om bepalingen op te nemen in het contract, hoe ziet u dit voor zich?
Momenteel zijn er onvoldoende toereikende vormen beschikbaar voor de rentmeesterij. Reguliere pacht is een mooie pachtvorm om lange termijn garanties voor beide partijen te realiseren, alleen is het financiële rendement voor een particulier verpachtende grondbezitter dan vaak negatief. Liberale contracten staan de meeste onderling overeengekomen bepalingen toe.
- Bij liberale pacht staat wel dat dit een max termijn van 6 jaar bedraagt en dit is in veel gevallen niet de pachtvorm waar lange termijn relaties tussen verpachter en pachter ontstaan, is deze pachtvorm geschikt voor het verduurzamen van de pachtgronden?
Momenteel is dit meer een nood breekt wet oplossing. Er zijn zoals bij de vorige vraag beschreven, pachtvormen die onvoldoende toereikend zijn. De markt heeft hier geen meerwaarde van.
- Hoe ziet u het systeem tot uiting komen bij de huidige wetgeving en pachtvormen?
Hoogstwaarschijnlijk zal er veel gebeuren in de vorm van liberale contracten als er bepalingen opgenomen dienen te worden. Daarna zal gekozen worden voor erfpacht.
- Hoe ziet u een langdurige relatie met pachter voor u waarbij duurzaamheid voorwaardes zijn opgenomen?
Daar zal een nieuwe pachtvorm voor in het leven geroepen moeten worden. Met de huidige pachtvormen moet er gekozen worden: of korte tijd met bepalingen of lange tijd zonder bepalingen.
- Hoe willen de rentmeesters van uw organisatie de verduurzaming gaan toetsen?
N.V.T.
- Hoe bepaalt uw organisatie de mate van duurzaamheid bij verschillende Maatregelen?
N.V.T.
- Hoe wordt er bij uw organisatie omgegaan met de vele verschillende grondsoorten die in het beheer zijn, kan er een algemeen beleid gemaakt worden?
N.V.T.
- Hoeveel waarde hecht uw organisatie aan de verduurzaming van de agrariër zijn portefeuille?
Wij vertegenwoordigen natuurlijk de landeigenaar, dit betekent niet dat wij geen waarde hechten aan de agrariër. Dat is immers de inkomstenbron voor de eigenaar.

- Met welke belasting vormen over pachtinkomsten heeft uw organisatie te maken?
N.V.T.
- Verwacht u verschillen in bereidheid voor verduurzamen bij eigenaren?
De een zal er meer voor open staan dan de ander, de afweging voor een eigenaar is: financieel of kwalitatief rendement.
- Als er binnen uw organisatie reguliere pacht aanwezig is? Hoe ziet u hier de invulling van een korting tegemoet?
Hier zouden natuurlijk afspraken gemaakt kunnen worden wat betreft de pachtsom, ik verwacht echter, in het kader van het financiële rendement, dat hier weinig kortingsruimte is.
- Waar baseert uw organisatie de mate van duurzaamheid op in het geval van duurzame maatregelen binnen uw organisatie?
Dit zullen deskundige partijen moeten beoordelen. Het zal ook overal anders zijn dat maakt het niet makkelijker.
- Hoe ziet uw organisatie de manier van tegemoetkomen voor zich, is dit een kortingssysteem, wordt er bijgedragen aan de investering, wellicht langere pachttermijnen of staan er vergoedingen voor behaalde doelen?
Wij denken dat de tegemoetkoming zich vooral zal uiten in een procentuele korting op de pachtsom of canon, of een langere termijn garantie.
- Hoe ziet u de controleerbaarheid van duurzame maatregelen voor zich, veel beschreven maatregelen vergen intensieve controle, als de naleving gewaarborgd dient te worden.
De controleerbaarheid zal uniform gemaakt moeten worden, zodat controle makkelijker, sneller en betrouwbaarder is.
- Brengt mij op de algehele vraag, hoe ziet u de haalbaarheid van het verduurzamen van pachtgronden voor zich, en hoe zou u het liefst zien werken in de praktijk per pachtvorm?
Het verduurzamen zie ik wel als haalbaar doel, het gebeurt immers al. Voor het stimuleren van verduurzaming binnen de pacht is het alleen wel cruciaal dat er nieuwe pachtvormen komen waarbij er meer vrijheden voor de rentmeester zijn om onderlinge afspraken te maken en deze vast te leggen in een contract.

Enquête vragen met mogelijke antwoorden.

1. Dient een verpachter een duurzame pachter te belonen ?*

Selecteer één of meer antwoorden

Ja

Nee, er wordt al genoeg gedaan aan duurzaam beheer.

Nee, een verpachter dient niet op te draaien voor een maatschappelijk probleem.

+

2. In welke vorm van tegemoetkomen, ziet u als rentmeester de beste oplossing.

zet de antwoorden op volgorde van grootste voorkeur tot laagste voorkeur.

◇ 1. financiële korting op pachtsom.

◇ 2. financiële beloning per duurzame maatregel.

◇ 3. garantie op langere pachttermijn.

◇ 4. "sturende" maatregel, zoals verbodsbepalingen.

◇ 5. financiële bijdrage in duurzame investering.

3. Toelichting "financiële korting"

vul hier evt. toelichtingen op uw keuze in.



500



4. Toelichting "financiële beloning"

vul hier evt. toelichtingen op uw keuze in.



500



5. Toelichting "garantie langere pachttermijn"

vul hier evt. toelichtingen op uw keuze in.



500



6. Toelichting "sturende maatregel"

vul hier evt. toelichtingen op uw keuze in.



500



7. Toelichting "financiële bijdrage duurzame investering"

vul hier evt. toelichtingen op uw keuze in.



500

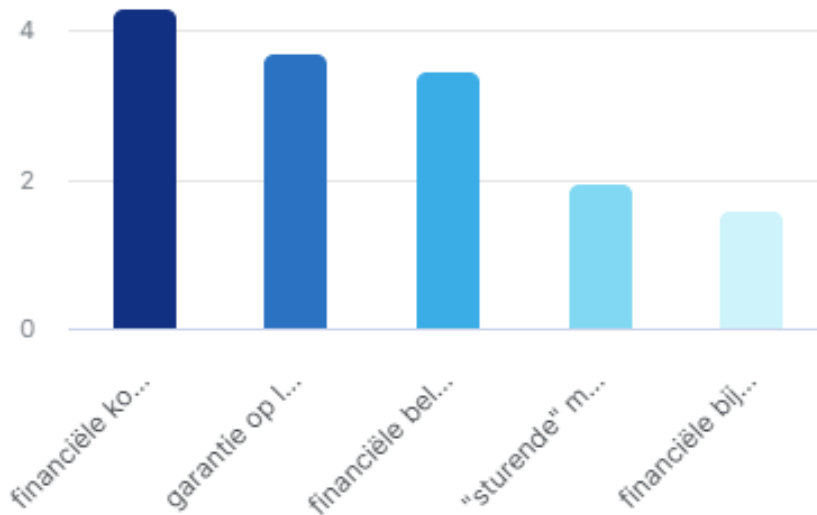


Enquête uitkomsten.

1. Dient een verpachter een duurzame pachter te b...



2. In welke vorm van tegemoetkomen, ziet u als re...



toelichting “Financiële korting”.

“Rendement wordt lager, echter "bakker en slager moeten toch betaald kunnen worden". Daarom een financiële korting op pachtprijs. Geeft direct zekerheid voor langere termijn (i.t.t. afhankelijk zijn van subsidies).”

“Particuliere verpachter heeft na betaling IB Box 3 vaak een negatief resultaat”

“Pachtprijs zou mijns inziens afhankelijk moeten zijn van gekozen teelt/duurzaamheidsvereisten in overleg met verpachter”

“Pachtprijs aanpassen aan de opbrengsten van perceel en de meerwaarde/buikbaarheid binnen de bedrijfsvoering van de pachter.”

“met name toepasbaar bij erfpachtconstructies: korting op het canonpercentage van bijvoorbeeld 0,2% bij Skal-certificering of maatregelen waarvan verwacht wordt dat ze langdurig effect hebben.”

“lagere pachtprijs”

“Korting op basis van doorgevoerde maatregelen”

‘In mijn ogen dient dit publiekrechtelijk geregeld te worden en niet via de privaatrechtelijke weg van vermogensbeheer. Oftewel LNV dient beleid/subsidies / wetten ontwikkelen /o.i.d. te ontwikkelen om dit te stimuleren dan doe je aan iedereen recht.”¹

“In eerste instantie gaan duurzame maatregelen ten koste van de verdien capaciteit van de pachter. Op de lange duur is zowel verpachter als pachter beter af. Dus financiële is gepast.”

“een uit te voeren maatregel staat voor een bepaalde korting op de pachtsom. Hoe meer maatregelen hoe meer korting. Wel een maximum stellen aan het aantal maatregelen”

“een korting zegt niet zoveel met deze pachtprizen; absolute getallen geeft meer houvast; 10% van de pachtsom in Flevoland of Goeree Overflakke (vergelijkbare grondsoort/watervoorziening)”

- Verondersteld kan worden dat sommige antwoorden een directe toelichting geven op wat bedoeld wordt met de vraag (wat niet de opzet van de vraag was), het merendeel heeft gelukkig gereageerd met de beweegredenen om zo'n tegemoetkoming te faciliteren.

Toelichting "Financiële beloning"

"Per maatregel belonen kan ook maar is omslachtiger."

"Naar voorbeeld van het nieuwe GLB"

"Moeilijk meetbaar"

"Korting op de pachtsom per maatregel"

"Financiële beloning verwerken in de korting."

"Beloning in de vorm van korting op pacht prijs"

"Belonen helpt meestal. Ik vind wel dat dit een bepaalde periode moet zijn, bijvoorbeeld 6 jaar omdat de landbouw ook maatschappelijk gezien duurzaamheid gewoon moet gaan ingeren in het bedrijf."

- Geconstateerd kan worden dat "Toelichting financiële korting" en "Toelichting financiële beloning" nogal is door elkaar gebruikt zijn. Voor het onderzoek was de strekking van de antwoorden duidelijk en nuttig.

Toelichting “garantie langere pachttermijn”.

"Zekerheid van gebruik / continuatie"

"zekerheid bieden aan de pachter maar eigen regie behouden"

"zekerheden voor pachter stellen"

"Vergt immers lange termijn aanpak van gebruik van gronden."

"Pachtprijzen zijn te laag, verpachters kunnen geen korting geven. Lange gebruikstermijn is voor beide partijen goed: pachter is zeker van continuïteit voor bedrijfsvoering en verpachter zeker van goede gebruiker."

"Maatregelen uitvoeren kost geld en het resultaat kost geld. Als er geen zicht is op een langere pachttermijn, dat een agrarier ook niet gaan investeren"

"Laat pachter en verpachter zo veel mogelijk vrij in hun handelen. Ze zijn beide volwassen partijen en kunnen, zeker bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst prima zelf beslissen wat goed is."

"Gewerkt kan worden met eerst een jaar contract, dan bijvoorbeeld 3 jarig. bij goede resultaten voor beide, dan kan je voor 6 jaar gaan."

"Geen maximale 6-jaar pachttermijn bij geliberaliseerde pacht"

"Geeft pachter meer zekerheid en hieruit blijkt vertrouwen in elkaar."

"Een langere pachttermijn voorkomt roofbouw en geeft meer zekerheid aan de pachter voor duurzaamheid"

"Door het aantrekkelijker te maken om een langdurige relatie aan te gaan is het voor de pachter aantrekkelijker om beter voor de grond te zorgen"

"Dit maakt dat duurzame investeringen beter gedragen kunnen worden door pachter en verpachter"

"Continuïteit van pachtbedrijven en duurzame bedrijfsvoering van belang"

"Afhankelijk van omstandigheden. Op landgoederen zou dat een mogelijkheid kunnen zijn"

- Geconcludeerd kan worden dat een langere termijn garantie, een mooi stimulatiemiddel is waarbij financieel dus aan beide kanten niks ingeleverd hoeft te worden.

Toelichting "Sturende maatregel".

"Werkt het minst effectief. Werkt vaak averechts."

"Staat haaks op de ondernemersgeest van een pachter"

"Minst gewild om je als verpachter te willen bemoeien met de bedrijfsvoering"

"Met boetes kom je nergens; verpachter moet niet op stoel van nvwa willen zitten"

"Meedenken met pachter en dit inbrengen"

"Het aanbieden van een keuzepakket aan maatregelen"

"Een sturende maatregel is een prima instrument maar er dient wel rekening te worden gehouden met de landschappelijke mogelijkheden en hoeverre sturende maatregelen in een bedrijfsvoering kunnen worden verwerkt"

"Dit roept frictie op bij zowel pachter als verpachter."

"Contractueel alles goed omschrijven maar zelf de regie behouden"

- Geconcludeerd kan worden dat een verbodsbepaling volgens het merendeel van de antwoorden niet in smaak zal vallen bij de pachter, terwijl dit wel degene is waar zaken mee geregeld dienen te worden.

Toelichting "Financiële bijdrage duurzame investering"

"Verpachter zou mee kunnen investeren in bv duurzame innovaties die ook ten gunste van zijn/haar eigendom werken.

"Kan ook maar niet iedere verpachter is hiertoe in staat"

"Financiële bijdrage in bijvoorbeeld investering om beregening in gebieden met (weinig) gen zoet water mogelijk te maken (opvang regenwater)"

"Een tegemoetkoming in de kosten/investering"

"Duurzame investeringen verhogen bedrijfs- en pachtwaarde in de markt"

"Doordat de verpachter op lange termijn meer voordeel heeft van duurzaam gebruik is het logisch en eerlijk dat zij daar ook aan meebetaalt"

"Deze verantwoordelijkheid ligt wat mij betreft bij de ondernemer en zijn onderneming"

"Bijvoorbeeld zaad voor de kruidenrijke akkerrand wordt betaald door de verpachter"

"Bijdrage in grondinvestering lijkt me aantrekkelijk; bijv lagere opstap/canon bij erfpacht"

- Geconcludeerd kan worden dat er veel ideeën zijn in de markt, maar dat er goed gelet moet worden op de verhouding ondernemer/verpachter. Ga niet op elkaars stoel zitten.