

# Basisprincipes voor herziening van de pachtwet

*Een goede bodem voor de nieuwe generatie agro-ecologische boeren*

## Concept beleidsbrief

(Op de volgende pagina een toelichting per punt)

1. Er moet een aantal criteria in pachtcontracten die de bodemkwaliteit waarborgen.
2. Er wordt gekeken naar alle kosten van duurzaam landbeheer. Dit wordt in de pachtprijs toetsing verwerkt.
3. Pacht toegespitst op duurzame landbouw moet niet uitsluitend getoetst worden via bestaande keurmerken.
4. Investerings in houtige gewassen (bomen en struiken), bodemverbetering, biodiversiteit en waterhuishouding moeten terug te verdienen zijn binnen pachttermijn dan wel overdraagbaar kunnen worden gemaakt.
5. Om de bodemkwaliteit te verbeteren (en dus de waarde van het land) zijn langdurige contracten noodzakelijk. Daarom is ons voorstel dat standaard minimaal 9 jaar pacht wordt met 1<sup>e</sup> recht op hernieuwing contract/aankoop, loopbaan contract.
6. Kleinere percelen (onder 1 ha) komen ook in aanmerking voor langdurige pacht en prijstoetsing. Minimumgrootte laten vervallen.
7. Een pachtcontract moet overdraagbaar zijn binnen een boerenbedrijf of landbouw initiatief aan medewerkers, ongeacht of die familie zijn van voorgaande pachter.
8. Ruil pacht onder boer.inn.en moet mogelijk zijn.
9. Pacht aan een georganiseerde groep boeren en consumenten, nu vaak in stichtingen of verenigingen, moet eenvoudig mogelijk worden.
10. De publieke grondbezitters hebben een voorbeeldfunctie in het standaard aanbieden van langdurige pachtcontracten.
11. Het recht voor de pachter om duurzame woon-werk ruimte te realiseren bij grond gepacht voor landbouwactiviteiten.
12. Pachter kan slechts in alle redelijkheid regels worden opgelegd ten aanzien van gebruik, aanzicht en opstallen aangezien deze regels eigentijdse, duurzame landbouwtechnieken en levenswijze in de weg kunnen staan.

## Toelichting

1. Er moet een aantal criteria in pachtcontracten, die de bodemkwaliteit waarborgen. Dit houdt in een mechanisme om een zekere mate van verantwoord grondgebruik te kunnen meten, te kunnen weergeven en om er een bonus-malus systeem aan te kunnen koppelen. Omdat 'agrarisch grondgebruik' een heel breed begrip is, dat vele verschillende activiteiten en zienswijzen behelst, pleiten wij ervoor om een aantal aandachtsgebieden aan te wijzen, bijvoorbeeld in lijn met de 10 elementen van agro-ecologie zoals opgesteld door de Voedsel- en Landbouworganisatie van de Verenigde Naties (FAO)<sup>1</sup>. En om dan binnen die aandachtsgebieden bijvoorbeeld 5 tot 10 criteria te benoemen. Een pachter kan gevraagd worden om binnen een x aantal aandachtsgebieden aan een Y aantal criteria te voldoen en zo een bepaalde mate van verantwoord bodembeheer te bereiken en te kunnen aantonen. Andersom kan een (beoogd) pachter zo verantwoord bodembeheer inzichtelijk maken. Het lijkt ons raadzaam en wenselijk om hier een bonus-malus systeem aan te koppelen, bijvoorbeeld direct gekoppeld aan een korting of verhoging van de pachtprijs. Door verantwoord bodembeheer stijgt de waarde van de bodem. Bij het opstellen van deze criteria worden boeren en andere natuurbeheerders betrokken, evenals de organisaties die hen vertegenwoordigen van LTO tot aan de federatie van agro-ecologische boeren. Kortom beleid wordt opgesteld met de grondgebruikers.
2. True cost accounting: Er wordt gekeken naar de echte kosten van hoe het land beheerd wordt, m.b.t. Duurzaamheid en leefbaarheid. Dit wordt in de pachtprijs toetsing verwerkt. Deze stap is een vervolg op wat bij punt 1 aangekondigd wordt. Weidegang van koeien is een voorbeeld van duurzaam landgebruik. Helaas wordt er, met name in de intensieve veehouderij, veel krachtvoer gebruikt. Dit krachtvoer wordt geproduceerd in grondgebonden landbouw buiten Nederland, vaak op onverantwoorde wijze. Op deze en andere manieren worden veel kosten en verantwoordelijkheden voor de gevolgen van hoe wij ons voedsel produceren, afgewenteld op andere landen, bedrijven en personen. Dit geeft een eenzijdig en onjuist beeld van de kosten, verantwoordelijkheden en consequenties van ons landbouwsysteem. Het wordt tijd dat de echte kosten in beeld komen, en dat de echte kosten ook op het bord van de gebruiker terecht komen. De gebruiker kan hier zowel boer, burger, bedrijf of overheid zijn.
3. Pacht toegespitst op duurzame landbouw moet niet uitsluitend getoetst worden via bestaande keurmerken. Bestaande keurmerken, zoveel als het er al zijn, hebben verschillende nadelen zoals vaak een te beperkte blik en

---

<sup>1</sup> [www.fao.org/3/i9037en/i9037en.pdf](http://www.fao.org/3/i9037en/i9037en.pdf)

reikwijdte, te veel imagoschade, of zijn gekoppeld aan een bedrijf-industrie tak. Het zijn vaak keurslijven die weinig diversiteit en autonomie mogelijk maken. Veel nieuwe agro-ecologische boeren en landbouw initiatieven werken niet met bestaande keurmerken, omdat de consument in korte ketens direct de werkwijze van de boer meekrijgt. Vandaar het voorgestelde bredere format. Het veranderen/updaten van het bestaande SKAL keurmerk kan uiteraard ook een optie zijn. Ook hier is het belangrijk dat er samen met de grondgebruikers gekeken wordt naar wat in de praktijk werkzaam is.

4. Investerings in houtige gewassen (bomen en struiken), bodemverbetering, biodiversiteit en waterhuishouding moeten terug te verdienen zijn binnen de pachttermijn dan wel overdraagbaar kunnen worden gemaakt.
5. Voor de bestaanszekerheid van boeren zijn langdurige pachtcontracten essentieel. Zonder deze contracten kunnen en zullen zij niet investeren in bodem, kennisoverdracht, lokaal consumenten netwerk e.d. Een agroforestry systeem met notenbomen kan niet zonder een loopbaan contract. Het duurt tussen de 13 en 30 jaar voordat een notenboom zoals een hazelnoot in volle productie is. De duur van een pachtovereenkomst wordt vastgesteld door de partijen maar mag niet korter zijn dan 9 jaar. Bij gebrek aan geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende perioden van telkens 9 jaar zelfs indien de eerste gebruiksperiode langer heeft geduurd dan 9 jaar. De pachter heeft een opzegtermijn van minimaal een half jaar voor het einde van het kalenderjaar. Daarnaast bestaat ook de loopbaanpacht: de verpachter verleent aan de pachter een vaste pacht tot deze laatste de pensioen leeftijd bereikt heeft. Deze pacht eindigt onvoorwaardelijk bij het bereiken van de pensioenleeftijd, er is geen pachtvernieuwing mogelijk. Gedurende deze loopbaanpacht zijn onderpacht en pachtoverdracht toegelaten. Eenzijdige opzegging gedurende deze periode is niet mogelijk.
6. In agro-ecologische tuinbouw, gemeenschapslandbouw (CSA), stadslandbouw en andere duurzame korte keten initiatieven worden vaak kleinere percelen (onder 1 ha) of meerdere percelen van onder 1 ha gepacht van één of meerdere eigenaren. Deze boeren verdienen een inkomen met agro-ecologische landbouw op kleine oppervlaktes. Zij hebben ook rechtsbescherming nodig. Kleinere percelen (onder 1 ha) voor agrarische gebruik moeten daarom ook in aanmerking voor langdurige pacht en prijstoetsing. De minimumgrootte moet losgelaten worden.
7. Steeds vaker wordt er samengewerkt op boerderijen, CSA's en andere lokale voedsel initiatieven zonder familie verbanden. Deze nieuwe relaties moeten ook bestaanszekerheid krijgen. De voortgang van een boerderij/CSA moet niet in het gevaar komen bij onderlinge

pachtoverdracht binnen een boerderij/CSA aan opvolgers en medewerkers. Een pachtcontract moet binnen een boerderij/CSA overdraagbaar zijn.

8. Boer.inn.en zijn tegenwoordig vaak gespecialiseerd in een tak van landbouw (groenteteelt, melkvee, kippen, bloemen, ...). Voor de bodem is een langdurige teeltrotatie belangrijk voor de biodiversiteit en bodemkwaliteit. De ziektedruk onder gewassen en dieren is lager bij meer gewas/gebruik rotatie. Dit kunnen we bevorderen door boer.inn.en vrij te laten om gepachte grond met elkaar te ruilen (ruil pacht). Bv: 2a3 jaar tuinderij, 1a2 jaar kippen-varkens boer met vrije uitloop, 1 jaar graan, 3 jaar grasklaver melkboer. Het ruil pacht systeem moet wel heel duidelijk gehouden worden dat het enkel en alleen mag gebruikt worden om 1 op 1 te ruilen om zo aan teeltrotatie te doen. Het is belangrijk om ruil pacht heel duidelijk 1ha voor 1ha te zien, uiteindelijk is 1 ha grasland voor een melkveehouder even belangrijk als 1 ha groenteteelt ook al zijn de pacht prijzen en opbrengstcijfers in vele gevallen wel verschillend. Onderpacht, d.w.z. een boer verpacht zijn pachtgrond door aan andere boer, of seizoen pacht, boer verpacht zijn grond voor 1 seizoen aan een andere boer, wordt niet gezien als ruil pacht. Als landbouwgrond onder boeren wordt uitgewisseld om aan teeltrotatie te doen, zijn ze niet verplicht (mag altijd) om aan de eigenaars te melden. Pachter blijft ten alle tijden verantwoordelijk voor het land dat hij pacht t.o.v. de verpachter. Deze ruil pacht is enkel wettelijk en niet verwerpbaar door de verpachter als het gaat om een 1 op 1 ruil pacht. Er mag op geen enkel moment sprake zijn van een onderpacht of seizoen pacht.
9. Er is een groeiende groep boeren en burgers geïnteresseerd in het weer starten met gemeenschappelijk beheerde gronden in Nederland. Wij kennen deze uit geschiedenis als meent/maan/moft landschappen en andere regionale termen voor gemeenschappelijke beheerde gronden. Deze kwamen nog tot een eeuw geleden in Nederland voor. In het Engels zijn ze bekend onder de naam commons. (Nieuwe) rechtsvormen die burgers en boeren samen brengen en grond blijvend onttrekken aan de markt voor duurzame landbouw moeten ook gefaciliteerd worden met de pachtwet. Bijvoorbeeld door het betalen van pacht koopt de gemeenschap in een x aantal jaren de grond van de verpachter en haalt hiermee de grond uit de markt voor duurzame landbouw. Rechtsvormen zoals de rechtspersoon [community interest company \(cic\)](#) in Verenigd Koninkrijk kan bestaande en nieuwe initiatieven in Nederland, zoals de Community Land Trusts (<http://www.communitylandtrust.nl/>, <https://www.cltbijlmer.nl/> ) enorm helpen. Niet in de laatste plaats omdat aansprakelijkheid, formele verantwoordelijkheden en financiering beter te regelen zijn met een correct en passend ingerichte rechtspersoon.

10. De publieke grondbezitters hebben een voorbeeldfunctie in het standaard aanbieden van langdurige pachtcontracten. Publieke organisaties zoals landelijke, provinciale, gemeentelijke overheden, defensie en waterschappen maar ook private instellingen die een gemeenschappelijk belang dienen zoals kerkgenootschappen, pensioenfondsen en verzekeraars kunnen een voorbeeldrol vervullen om langdurige contracten met duurzaamheid clausules de norm te laten worden.
11. Nieuwe boeren werken vaak met korte ketens om zo de werkelijke kosten beter te kunnen dekken. Een logistieke beperking is dat er vaak niet bij de grond een werkruimte en/of woning gerealiseerd mag worden. Omdat een boerenbedrijf geen 9-5 baan is het van belang dat een boer.in bij het land mag wonen. Een boer.in moet er bijvoorbeeld s' nachts uit als de schapen aan het lammeren zijn. Als men ver weg woont van het land dan wordt het boeren lastig tot onmogelijk gemaakt. Voorts lijkt het niet met de Nederlandse duurzaamheidsdoelstellingen te stroken om nieuwe en/of kleine boeren dit recht te onthouden, omdat het tot onnodige verkeersbewegingen leidt. De grootste obstakels lijken te zijn: de bestemmingsplannen en visies op het betreffende buitengebied door de overheden. Indien mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur en als gebouwen niet worden overgenomen bij beëindiging van het pachtcontract dan is de pachter verantwoordelijk voor het afbreken daarvan. Uiteraard zou het ontplooiën van agrarische activiteiten geen vrijbrief moeten geven om buiten procedures om nieuwbouw te realiseren. Hiertoe kunnen voorwaarden worden opgenomen. Denk aan dat het houden van enkele paarden niet wordt gezien als een agrarische activiteit.
12. Het is momenteel niet ongebruikelijk dat eigenaren, betrokken instanties en overheden specifieke voorwaarden opleggen aan de (pachtende) boer met betrekking tot het gebruik van de grond (te denk valt aan alleen bepaalde (eenjarige) gewassen toestaan, maximale gewashoogten stellen, beperken (windvangende) bomen en struiken in verband met recreatieve beleving) en de opstallen (verankerd of niet, recht op voorzieningen, uitstraling, positionering op het perceel). Dit soort voorwaarden maken eigentijdse, duurzame en kleinschalige landbouwactiviteiten dikwijls onmogelijk.