

Pachthandleiding



Agroecologische landbouw valt of staat met goede pacht. Als Toekomstboeren willen we bijdragen aan duurzamer grondgebruik en grondbeheer. Om pachters en verpachters op weg te helpen naar betere pacht voor agroecologische landbouw werkten we aan pacht. Hoe zit het met pacht? Hoe zien, binnen de huidige pachtwet, goede pachtcontracten eruit? We maakten hiervan een overzicht, inclusief drie voorbeeldcontracten. Ook maakten we drie korte films over pacht.

Hoe zit het met pacht?

Reguliere of liberale pacht?

Reguliere pacht is van oudsher de pacht die van boer aan opvolger werd doorgegeven. De grondeigenaar heeft weinig rechten, de pachter relatief veel. Contracten worden automatisch verlengd.

Sinds 2007 bestaat er daarnaast de liberale pacht. Liberale pacht biedt veel meer mogelijkheden voor de verpachter: de pachtprijs is vrij te bepalen en contracten zijn meestal tussen de één en zes jaar. Dat is over het algemeen voor verpachters gunstiger, voor pachters ongunstiger.

Van de pachtcontracten die nieuw worden afgesloten is 90% liberale pacht.

Toetsing bij de grondkamer

Voor stukken boven één hectare verwacht de grondeigenaar dat je je contract checkt bij de grondkamer. Dit is niet verplicht, maar beschermt de grondeigenaar omdat het anders onder reguliere pacht valt. De kosten voor de grondkamer zijn meestal voor de pachter.

Voor percelen kleiner dan één hectare kan je zonder tussenkomst van de grondkamer een pachtcontract afsluiten. Een schriftelijke overeenkomst waarin geen tegenstrijdigheden staat en die eenduidig is, door beide partijen ondertekend, is in principe rechtsgeldig. Als je losse landbouwgrond pacht valt je contract waarschijnlijk onder liberale pacht. Dat wil meestal zeggen dat je het voor maximaal zes jaar kunt afsluiten.

In een pachtcontract staan 'algemene bepalingen'. Die zijn standaard en zijn

op internet te vinden. Een groot deel van deze algemene bepalingen zijn geschreven om grondeigenaren te beschermen.

Daarnaast kan je als pachter en verpachter zelf 'bijzondere bepalingen' schrijven. Daarin geef je aan waarin je van de algemene bepalingen afwijkt en kan je andere onderlinge afspraken zetten. Als je je contract laat toetsen bij de grondkamer dan wordt gekeken of de grondkamer het eens is met de bijzondere bepalingen.

De functie van algemene voorwaarden is meestal dat deze maar één keer hoeven worden vastgesteld, waardoor de overeenkomst zelf kleiner van omvang is. Vaak worden deze door een grote verpachter eenmalig opgesteld, en dan hoeven ze niet steeds weer alles uit te schrijven en alleen bijzondere lokale zaken of afspraken in het contract vast te leggen. Er is geen juridische noodzaak: je kunt ook alle bedingen in de overeenkomst zelf zetten.

Het is goed om alle onderdelen van algemene voorwaarden en het standaardpachtcontract wel goed te bekijken en te overwegen: wat in het voordeel van de verpachter werkt, kan andersom ook in het voordeel van de pachter werken. Ook is het beter vooraf te veel te overwegen, dan achteraf het contract te moeten wijzigen, met bijbehorende kosten.

Pachtprijs

Reguliere pacht valt onder de regionorm. De regionorm wordt ieder jaar bijgesteld en is een door de overheid bepaalde pachtprijs waar verpachter en pachter zich aan te houden hebben. Liberale pacht valt hier niet onder, het is aan de partijen zelf om te prijs te bepalen. (Zie www.rvo.nl voor voorwaarden voor geliberaliseerde pacht.)

Pachtcontract opstellen

Hoe bepaal je een goede termijn? Hoe bepaal je een goede prijs? Spreek hierover met collega's, kijk naar de regionorm ter indicatie van het opbrengend vermogen van de grond, informeer je. Probeer tijdens onderhandelingen te zorgen voor een gelijkwaardige relatie tussen verpachter en pachter. Ben je als pachter meer afhankelijk van het contract dan de verpachter? Bedenk hoe je hier balans in kunt brengen. Tip: neem een derde persoon mee naar de onderhandelingen.

Erfpacht

Erfpacht is standaard 27 jaar en eindigt wettelijk na die termijn. Je kunt daar wel een continuatieclausule invoegen. Bij contracten voor liberale pacht kan dit ook.

Erfpacht valt buiten het pachtrecht, en is een zakelijk recht. Erfpacht verschilt van pacht in die zin, dat als iemand jouw recht schendt, je op eigen naam dat kan/moet aanpakken, terwijl dit bij pacht altijd via de eigenaar zal moeten gaan. De erfpachter kan van allerlei zelf regelen, zonder inmenging van de eigenaar, mits ieder zich houdt aan alles wat in het contract staat. Het is bijvoorbeeld ook mogelijk om een hypotheek te nemen op de erfpacht.

Bij erfpacht is geen prijsplafond, dus in geval van verlengingsclausules moet over de prijs ook iets worden opgenomen.

Duurzaam pachtcontract?

Eindelijk! Grond!

Wat heb jij voor pachtcontract? Hoeveel jaar kan jij blijven op de plek waar je zit?

Veel toekomstboeren zijn zo blij als ze eindelijk een stukje land vinden om hun droom op te verwezenlijken, dat ze snel 'ja' zeggen op de voorwaarden van de grondeigenaar.

Is liberale pacht altijd een kort contract?

Verpachters snappen als het goed is wel dat jij als pachter in de bodem wilt investeren en dat het een paar jaar duurt voordat je je klantenkring goed hebt kunnen opbouwen. Is struiken planten een optie? Bomen zelfs wellicht? Voor verpachters is het een risico om lange termijn contracten aan te bieden, zaken kunnen immers gauw veranderen. Veel grondeigenaren werken dan ook het liefst met liberale pachtcontracten voor korte termijn. Binnen liberale pacht worden contracten vaak tot maximaal zes jaar aangeboden. Dit hoeft niet. Je kan wel degelijk binnen de liberale pacht voor langer afspreken. Verpachters zijn vaak bang dat een pachter te veel rechten krijgt, en willen het zekere voor het onzekere nemen door kort af te spreken. Dit komt echter de bedrijfsvoering van de agroecologische boer niet ten goede, en heeft daarmee ook weer een mogelijk negatief effect op de plek of de pachter.

Samen naar de grondkamer

De controle van het pachtcontract via de grondkamer (voor percelen vanaf 1 ha, zie boven) is vaak in het belang van de

verpachter. Ga hierover het gesprek aan. Zeker bij contracten per jaar, want dan komen de kosten steeds terug. In de praktijk hebben schriftelijke overeenkomsten waarin geen tegenstrijdigheden staan en eenduidig zijn, en door beide partijen ondertekend, ook rechtsgeldigheid van zichzelf. Een toetsing door de grondkamer is dan nog een extra juridische verzekering van een contract wat afwijkt van reguliere pacht, naast de opschriftstelling plus ondertekening zelf.

Als je als pachter samen met de verpachter naar de grondkamer gaat om je contract te laten toetsen, dan zou het mooi zijn als je alleen de kosten daarvoor draagt als je vindt dat er in je contract ook goed voor jou wordt gezorgd. Ga het gesprek daarover aan.

Wie is de verpachter? Zorg voor gelijkwaardigheid

Als de verpachter met een juristenkantoor werkt voor het opstellen van het contract weet je dat zij slimme keuzes zullen maken en zeker zijn van hun juridische zaak. Ook het verhalen van de grondkamer kosten op de pachter zal eerder als standaard worden opgediend, en het afstemmen wordt dan in het algemeen minder persoonlijk of gelijkwaardig. Een particuliere verpachter is in het algemeen minder juridisch onderlegd, maar in alle gevallen geldt dat het goed is voor gelijkwaardigheid als je weet hoe een en ander in elkaar steekt.

Voorbeeldcontracten

Hoe zien binnen de huidige liberale pachtwet goede pachtcontracten eruit? Hieronder drie voorbeelden ter inspiratie.

Voorbeeldcontract I: langer én flexibel

Hugo Vernhout, rentmeester van landgoed Vilsteren, heeft samen met boeren en experts een alternatief pachtcontract bedacht, en dit laten goedkeuren door de grondkamer. Er staat in dat de boer aan duurzaamheid moet werken. Hugo: "We weten niet hoe we in de toekomst denken over duurzaamheid. Wat nu belangrijk is kan er straks weer heel anders uitzien. Daarom staat er in het contract dat pachter en verpachter ieder jaar met elkaar opnieuw de duurzaamheidscriteria kunnen bepalen." Het contract is voor langer dan zes jaar. Als de boer aan de duurzaamheidscriteria voldoet, dan wordt het contract verlengd met dezelfde periode.

Voorbeeldcontract II: goede voorwaarden voor tuinderij

Tuinder Esther Kuiler teelt groente op een landgoed, al twintig jaar. Steeds was het spannend hoe het nieuwe (steeds korte termijn) pachtcontract eruit zou zien. Voor het landgoed is het belangrijk dat de landgoed onderdelen inkomsten opleveren. Tegelijkertijd is de tuinderij een zeer mooie toevoeging aan het landgoed. Samen met een bevriende expert is er nu een contract ontwikkeld dat tot tevredenheid van het landgoed én de tuinder is. Esther: "Omdat het voor mij extreem belangrijk is, mijn hele beroep hangt er van af, was het onderhandelen soms best spannend. Het hielp mij

enorm een derde persoon in te schakelen, omdat zij er verstand van heeft, maar ook omdat zij neutraler de onderhandelingen in kon gaan. Ik ben erg blij met het contract zoals het er nu ligt."

Voorbeeldcontract III: bijzondere bepalingen agroecologische landbouw

"Toen wij de algemene bepalingen lazen ontdekten we dat de grondeigenaar in principe ten alle tijden het perceel op kan komen en dat we 'naar behoren' moeten spuiten." Er vonden een aantal stevige gesprekken plaats tussen de verpachters en de agroecologische boeren die de grond zouden gaan bewerken. "Gelukkig begrijpt de grondeigenaar goed wat wij doen en waarom biodiversiteit voor ons zo belangrijk is". De algemene bepalingen werden via de bijzondere bepalingen gewijzigd zodanig dat nu duidelijk is dat het om agroecologische landbouw gaat. De relatief grotere afhankelijkheid van de tuinders van het contract, het bedrijfsbelang, werd in balans gebracht met de belangen van de grondeigenaar: in dit geval het woongenot.

Opvragen

Je kan via vereniging Toekomstboeren bovengenoemde voorbeeldcontracten opvragen via info@toekomstboeren.nl. We vragen je achteraf jouw ervaring (evt. anoniem) te delen, zodat anderen kunnen leren van jouw ervaringen.

Disclaimer

Deze informatie is bedoeld ter introductie. Check voor een juridisch goed contract altijd een jurist of een andere expert.

Lees meer

Om duurzame landbouw verder te bevorderen zijn nieuwe landarrangementen nodig. In het project Nieuwe Landarrangementen voor een Duurzame Landbouw brengen we op vernieuwende wijze boeren, burgers, wetenschappers, overheden, natuurorganisaties en landeigenaren bijeen om nieuwe land eigendom- en pachtconcepten te ontwikkelen. Hier vind je alle info bij elkaar: toekomstboeren.nl/land



Film: Betaalbare landbouwgrond



Film: Verschil in pacht, verschil in beheer



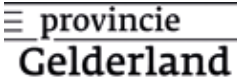
Film: Grond voor de toekomst

Nieuwe Landarrangementen voor een duurzame landbouw

*Vereniging Toekomstboeren onderzoekt pacht op maat
en lokaal co-eigendom van grond*



*Dit project is mede mogelijk gemaakt door:
het plattelandsontwikkelingsprogramma POP3
Gelderland 2014-2020, betreffende maatregel:
Openstelling Innovatieve concepten 2019*

 provincie
Gelderland

Europees landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling: Europa investeert in zijn platteland