

Duurzame pacht op landgoederen

Jolan Knol

LBP|SIGHT
Bouw | Ruimte | Milieu

Presentatie OPG 21 mei 2026

Even kennismaken

- Jolan Knol
- Rentmeester NVR
- Duurzame pacht:
  - Brabant Water
  - Gemeente Cranendonck
  - Gemeente in regio Food Valley
  - Gemeente Teylingen
  - Stichting Twickel
  - Provincie
  - Diverse landgoederen



Programma

- Inleiding duurzame pacht
- Juridisch kader
- Wat is duurzame pacht?
- Stappen te nemen als landgoed/grondeigenaar
- Voorbeelden
- Casussen
- Plenaire discussie



Inleiding

- Duurzame gronduitgifte:
  - Vanuit zorgvuldig beheer en instandhouding bezit
  - Vanuit statutaire doelstellingen?
  - Actieve doelstelling
  - Toekomstbestending beheer
- Koppeling andere opgaves:
  - Natuurherstelverordening
  - NPLG
  - Transitie landelijk gebied



Landbouwgrond naar gebruikstitels landelijk, 2010-2024								
		2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Totaal Nederland	Eigendom	1.055.319	1.078.136	1.036.395	1.038.664	1.034.447	1.040.083	**1.038.891**
	Erfpacht	35.876	42.005	47.170	48.808	50.630	52.032	53.057
	Pacht	506.601	476.890	480.170	453.983	452.878	452.961	**449.887**
	w.v. reguliere pacht	350.121	285.569	223.656	242.016	236.429	230.070	222.746
	teeltpacht	14.511	13.715	14.059	28.438	28.634	26.034	26.876
	eenmalige pacht	87.918	73.555	91.087	.	.	.	.
	pacht van geringe oppervlakten (< 1 ha)	1.139	1.007	779	1.022	1.023	1.186	1.146
	verpachting binnen reservaten (natuurpacht)	7.865	6.424	5.481	5.910	5.740	5.407	5.217
	geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar	2.884	7.119	13.774	15.351	15.835	16.374	16.463
	geliberaliseerde pacht, 6 jaar of korter	42.165	89.499	131.335	161.244	165.219	173.890	177.439
	Overig	264.216	239.508	240.636	259.903	255.772	247.775	**245.776**
	w.v. tijdelijk gebruik in kader van de landinrichting	5.936	2.002	497	603	476	433	422
	in gebruik van een terreinbeherende organisatie	13.607	11.302	12.739	14.155	13.601	12.244	11.821
	overige exploitatievormen	244.671	226.204	227.402	245.147	241.697	235.101	**233.533**
	Totaal areaal	1.862.012	1.836.538	1.804.374	1.801.357	1.793.733	1.792.854	1.787.614

Landbouwgrond naar gebruikstitels Overijssel, 2010-2024

		2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Overijssel	Eigendom	123003	125407	120365	121116	120274	120902	**121.023**
	Erfpacht	1680	2125	2542	2739	2827	3028	3.079
	Pacht	46596	43093	44816	42536	42402	42572	**42.275**
	w.v. reguliere pacht	32115	26788	22917	24967	24620	24374	23.260
	teeltpacht	419	244	242	805	623	627	557
	eenmalige pacht	9329	7153	8547	.	.	.	.
	pacht van geringe oppervlakten (< 1 ha)	123	117	78	112	114	108	114
	verpachting binnen reservaten (natuurpacht)	449	397	218	267	268	248	255
	geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar	125	513	1050	1250	1356	1448	1.565
	geliberaliseerde pacht, 6 jaar of korter	4036	7881	11764	15135	15422	15765	16.524
	Overig	31326	27820	28013	29541	29610	29112	**28.988**
	w.v. tijdelijk gebruik in kader van de landinrichting	964	355	115	106	73	63	66
	in gebruik van een terreinbeherende organisatie	885	599	761	844	796	952	863
	overige exploitatievormen	29477	26865	27138	28591	28741	28098	**28.060**
	Totaal areaal	202605	198445	195736	195933	195113	195614	**195365**

De geliberaliseerde pachtovereenkomst

- Grondkamer is geen belemmering – Veel kan gewoon!
- Bepalingen moeten handhaafbaar zijn
- Wie controleert de naleving?
  - Schouwverslagen en dossieropbouw
- Consequenties bij niet-naleving: Boetebeding en/of pachtbeëindiging?
  - Uitsluiting van de pacht in de toekomst
- Bijzondere bedingen
  - Zie ook: Tussentijdse beëindiging pachtovereenkomst (22-11-2017, GP 11.773)

- Tip: ontwerp-overeenkomst voorleggen aan de Grondkamer



De systematiek

- Pachtprijs:
  - Verpachter: pacht / impact
  - Uit betere verdienmodel pachter
  - Bepalen minimumpachtprijs
  - Wat is marktconform?
- Uitgiftevorm:
  - Kortdurende geliberaliseerde pacht
  - Langdurende geliberaliseerde pacht
  - Erfpacht
- Inschrijvingen of met bestaande pachters verder?
  - Historie van landgoed tegenover nieuwe energie



Stimuleringsbeleid o.b.v. vrijwilligheid

- Subsidie / betaling
  - beheermaatregelen
  - investeringen
- Verlaging pachtprijs
  - gekoppeld aan maatregelen
  - bij omschakeling
- Verlenging (liberale) pacht
- Meer grond
- Kennisontwikkeling / coaching



Uitgifte vrije grond

- HET moment om een keuze te maken
- Selectie nieuwe (erf)pachter
  - meest duurzame ->criteria
  - bestaande pachters
- Stellen van duurzame voorwaarden
  - certificering / KPI-systemen (Selectie op SKAL?)
  - deelname Anlb
  - actief voorwaarden stellen



Voorbeelden bepalingen

- Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.

- De pachter behaalt en behoudt, gedurende de pachtduur, een gouden status binnen de eco-regeling. De pachter toont dit aan door middel van de gecombineerde opgave, die hij jaarlijks digitaal aanlevert voor het pachtobject op 15 december.

- Geen kunstmeststoffen: het is pachter in zijn geheel niet toegestaan om gebruik te maken van kunstmest op het gepachte. Naar aanleiding van deze maatregel is de pachtprijs per hectare per jaar verlaagd met € 50,- (vijftig euro).

- Bij akkerbouwpercelen verplicht pachter zich ertoe dat bij het telen van een vanggewas dit gewas niet wordt vernietigd voor 1 februari, of zoveel eerder als de pachtovereenkomst eindigt voor 1 februari. Bij percelen verplicht de pachter zich ertoe om een strook van minimaal 3 meter breed rondom de topografische grenzen van het perceel, niet te bemesten. Mestgebruik op het overige deel van het gepachte is toegestaan, met uitsluiting van varkensgier/mest.

Voorbeeld bepalingen (Twickel / Concept)

Bodem

1 Gedurende de gehele duur van de pachtovereenkomst stelt pachter dusdanige data ter beschikking aan de stichting: Stichting Open Bodemindex (KvK-nummer 84668113), teneinde elk jaar een OBI-score te verkrijgen. Pachter deelt elk jaar de OBI score met verpachter. Als de manier waarop de OBI-score wordt vastgesteld, ingrijpend wijzigt of de score niet meer kan worden vastgesteld, overleggen pachter en verpachter met elkaar om een gelijkwaardig indexcijfer toe te passen voor de berekening van de (ontwikkeling van) de bodem(kwaliteit).

2 Pachter spant zich tot het uiterste in om de OBI-score te verbeteren. De OBI-score moet tijdens en aan het einde van de looptijd minimaal gelijk zijn aan de score bij aanvang. Indien de manier waarop de OBI-score wordt vastgesteld gedurende de looptijd wijzigt, wordt ook de score bij aanvang conform dezelfde systematiek aangepast, zodat een goede vergelijking kan plaatsvinden tussen de score bij aanvang en de score tijdens en bij het einde van de looptijd van de pachtovereenkomst.

3 In het geval van scheuren van grasland dient pachter uitsluitend gebruik te maken van lichtkerende grondbewerking met een ecoploeg of niet-kerende grondbewerking om de bodemstructuur en biodiversiteit te behouden.

Landschap

4 Langs alle perceelranden ligt een 5 meter brede fourageerstrook. Voor de beheerbepalingen wordt aangesloten bij de eco-activiteit "Bufferstrook met kruiden (langs grasland)" van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

5 Pachter geeft invulling aan het Landschapsplan Woolde d.d. 18 november 2024. Dit betekent dat pachter verantwoordelijk is voor de aanleg, instandhouding en het beheer van de landschapselementen.

Milieu

6 Het gebruik van glyfosaat of andere chemische gewasbeschermingsmiddelen of -bestrijdingsmiddelen is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan.

7 Het is pachter in zijn geheel niet toegestaan om gebruik te maken van kunstmest of digistaat afkomstig van buiten het bedrijf op het gepachte. Dit betreft meststoffen binnen mestcode 115 van het mestbeleid.

Natuurinclusieve landbouw

8 De pachter verbindt zich ertoe om de principes van natuurinclusieve landbouw na te streven, waarbij de volgende basisvoorwaarden van toepassing zijn:

- Pachter zal de Europese Goede Landbouwpraktijken strikt naleven op het gepachte.
- De realisatie van minimaal 10% groenblauwe dooradering in de vorm van aaneengesloten landschapselementen op kavelgrenzen en/of aangrenzend van het gepachte in het geval van aanwezige naastgelegen bosranden, houtsingels, heggen of houtwallen.
- De realisatie van 10% gewasdiversificatie op bouwland en 10% graslanddiversificatie op grasland, door middel van:
    - De omvorming van een deel van de landbouwgrond naar kruidenrijk grasland. Welke gronden dit betreft is opgenomen in de kaart in Bijlage X.
    - Een limiet van maximaal 20% van het pachtobject dat jaarlijks bestaat uit maisteelt. Verpachter kan hier een schriftelijke uitzondering op geven wanneer dit gepaard gaat met onderteelt van eiwitgewassen.
    - Minimaal 10% van het pachtobject bestaat uit teelt van eiwit vervangende gewassen en toepassing van stroken-/mengteelt op bouwland.

Vergoedingen

9 Partijen streven gezamenlijk naar het verkrijgen van een beloning voor groenblauwe diensten vanuit overheden en het bedrijfsleven.

10 De netto-opbrengst van deze vergoedingen wordt verrekend tussen pachter en verpachter. Hiervoor zullen eerst de beheerskosten worden toegekend aan de partij die het feitelijke beheer heeft gevoerd, waarna de vergoedingen evenredig zullen worden verdeeld tussen verpachter en pachter.

11 Partijen komen eveneens overeen gezamenlijke inspanningen te verrichten om tot de waardering en de verwaarding van ecosysteemdiensten, waaronder carbon credits, gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

Duurzaamheid in bestaande pachtrelaties

Reguliere pacht

- Niet -> Zorgvuldig gebruik van het gepachte
- Niet -> 7:319, lid 1 BW: buitensporige verplichtingen
- Misschien -> art. 370 lid 1 sub d: Redelijk aanbod



Samenvattend

- Duurzaamheid in geliberaliseerde pacht kan gewoon
- Keuze voor pachter maakt veel uit
- Gegevens verzamelen middels bijvoorbeeld OBI
- Kansen voor reguliere pacht? Onduidelijk.



Nieuwe pachtwet

Pachtvormen

Pachtvormen op hoofdlijnen					
Pachtvorm	Toepassingsgebied	Looptijd	Rechten	Bedrijfsmatig-heidstoets	Pachtprijs
Standaard-pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 24 jaar	Indeplaatsstellings-, melioratie-, geen continuatierecht	Van toepassing bij indeplaatsstelling en bij bereiken AOW-leeftijd	Vrij, gekoppeld aan indexering
Kortlopende pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Maximaal 12 jaar	Geen ontleende rechten	Van toepassing bij bereiken AOW-leeftijd	Pachtnormen progressief gekoppeld aan looptijd
(bijzondere pachtvormen)					
Continuatie-pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar voor hoeves, 6 jaar voor los land	Indeplaatsstellings-, melioratie-, voorkeurs- en continuatierecht.	Van toepassing bij indeplaatsstelling, van rechtswege en bij bereiken AOW-leeftijd	Vrij, gekoppeld aan indexering
(bijzondere pachtvormen)					
Teeltpacht	Alleen los land, voor hoogrenderende gewassen met korte teeltcyclus	Maximaal 2 jaar (teeltperiode)	Geen ontleende rechten	N.v.t.	Prijs vrij te bepalen, zonder toetsing door grondkamer
(bijzondere pachtvormen)					
Natuurpacht	Gronden als bedoeld in artikel 2:44 Omgevingswet	Minimaal 6 jaar	Geen ontleende rechten	N.v.t.	Hoogst toelaatbare prijs: pachtnormen
(bijzondere pachtvormen)					

ntern

Nieuwe pachtwet

Reactie FPG:

- Pacht niet enkel financieringsinstrument
- Samenhang met box 3
- Minimale termijn standaardpacht naar 12 jaar, niet 24 jaar
- Beperken rol Grondkamer
- Erfpacht niet naar 35 jaar
- Beter overgangsrecht reguliere pacht
- ….



Vragen?

Discussie!

Casussen

- 4 casussen, bespreken in groepen:
- Casus 1: Landgoed -: Vernatting aangrenzend natuurgebied, landgoed ligt benedenstrooms. Landbouwgronden zullen in waarde dalen, waardedaling wordt middels gebiedsproces vergoed door provincie. Wat doe je met de pachtgronden?
- Casus 2: Landgoed in Overijssel: Hoevepacht komt vrij. Wat doe je met het erf + gronden?
- Casus 3: Landgoed in Gelderland. Geen bijzonderheden. Eigenaar wil aan de slag met verduurzaming. Wat doe je?
- Casus 4: Tabel met NIL maatregelen. Pachters kunnen zelf aangeven welke maatregelen ze willen kiezen. Welke maatregelen zou je toevoegen of anders verwoorden?



Contactgegevens



Jolan Knol

Rentmeester NVR

06-27 20 12 78

j.knol@lbpsight.nl

Bedankt voor jullie aandacht!

LBP|SIGHT
Bouw | Ruimte | Milieu

Bezoekadres

Kelvinbaan 40 (2e etage)
3439 MT Nieuwegein

Postadres

Postbus 1475
3430 BL Nieuwegein

Telefoon en e-mail

030 231 13 77
info@lbpsight.nl