

## **Pacht, duurzaamheid en lange termijn zekerheden; tegenstanders of teamgenoten?**

Een aantal jaar geleden kwamen we op landgoed Vilsteren tot de conclusie dat de ontwikkelingen in de landbouw (bv. schaalvergroting) botsten met zowel het lange termijn behoud van het landgoed als met het voortbestaan van de landbouw op het landgoed. We zijn toen een proces gestart om samen met de boeren te kijken hoe we aan een duurzame toekomst konden gaan werken.

Bij veel van de ontwikkelde plannen en projecten bleek de pachtrelatie essentieel om te kunnen komen tot goede afspraken met de boeren. Zowel de huidige wetgeving als de praktijk (veel kortlopende pachtovereenkomsten) boden onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op de veranderende samenwerking tussen verpachter en pachter in een landgoedsetting. We besloten daarom zelf een nieuw soort pachtovereenkomst te ontwikkelen. Doel was een overeenkomst waarin met voldoende ruimte voor maatwerk en flexibiliteit de pachter enerzijds een lange termijn zekerheid op de grond krijgt en anderzijds gestimuleerd wordt te verduurzamen.

Kort samengevat is een overeenkomst met geliberaliseerde pacht voor langer dan 6 jaar ontwikkeld op basis van de modellen van de Grondkamer en met pachtprizen iets onder de regionorm.

Naast de gebruikelijke onderdelen als de basisgegevens en algemene en bijzondere voorwaarden bevat de overeenkomst een uitgebreide "in aanmerking nemende dat..." waarin vrij gedetailleerd beschreven is wat de achtergrond van en intenties bij de overeenkomst zijn.

Het zijn met name de bijzondere voorwaarden die vernieuwend zijn. De belangrijkste elementen van de bijzondere voorwaarden zijn:

- De verlengingsmogelijkheid van de looptijd van de overeenkomst op basis van prestaties m.b.t. duurzaamheid.
- De jaarlijkse evaluatie.
- Flexibiliteit in de voorwaarden.

De verlengingsmogelijkheid.

De overeenkomst kent een vaste looptijd van bijvoorbeeld 12 jaar (maatwerk) waarbij de pachter wanneer hij voldoet aan bepaalde prestaties op het gebied van duurzaamheid de zekerheid heeft dat de looptijd met hetzelfde aantal jaren verlengd wordt.

In de overeenkomst is een lijst met 14 maatregelen ter verduurzaming van de bedrijfsvoering van de boer opgenomen (zie kader 2). Er zijn maatregelen die alleen betrekking hebben op het perceel waar de pachtovereenkomst betrekking op heeft, maar ook maatregelen die het gehele bedrijf van de pachter betreffen. Per maatregel kan de pachter 1 of 2 punten verdienen (o.a. afhankelijk van de mate van realisatie van de maatregel).

Wanneer de pachter een minimaal aantal punten haalt wordt de overeenkomst qua looptijd verdubbeld.

Het aantal te behalen punten is zo dat de pachter niet alle maatregelen hoeft uit te voeren. Hij/zij kan op die manier met maatwerk een pakket maatregelen samenstellen wat zowel bij de bedrijfsvoering als bij de ondernemer past.

Bij de samenstelling van de maatregelen die direct op de agrarische bedrijfsvoering betrekking hebben is zoveel mogelijk aangesloten bij maatregelen en criteria die voortkomen uit de kringlooplandbouw en die bijvoorbeeld ook door Friesland Campina bij de zuivel toplijn gehanteerd worden.

Om te voorkomen dat de pachter pas in het laatste jaar van de looptijd zekerheid krijgt over de eventuele verlenging staat in de overeenkomst dat minimaal 2 jaar voor de afloop hier een besluit over genomen wordt.

De jaarlijkse evaluatie.

O.a. om de samenwerking tussen pachter en verpachter te verbeteren en om tussentijds voldoende inzicht te krijgen in de verlengingsmogelijkheid van de looptijd is in de overeenkomst opgenomen dat de pachter en verpachter elk jaar op basis van gelijkwaardigheid een bespreking hebben waarbij:

- bekeken wordt hoeveel punten de pachter op dat moment gehaald heeft,
- waar men bij het uitvoeren van de maatregelen tegen problemen aan loopt en
- hoe de verpachter eventueel kan helpen bij het alsnog realiseren van maatregelen.

Hiervan wordt een verslag gemaakt wat het jaar daarop weer meegenomen kan worden bij de bespreking.

De flexibiliteit.

Een ander vernieuwend element in de overeenkomst is de ingebouwde flexibiliteit voor wat betreft de voorwaarden voor een eventuele verlenging. In de overeenkomst is opgenomen dat bij het jaarlijkse gesprek tussen pachter en verpachter ook de lijst met verduurzamingsmaatregelen en de daaraan verbonden puntentelling tegen het licht gehouden wordt. De lijst is immers samengesteld op basis van de huidige kennis en het is zeker dat in de komende jaren we bepaalde maatregelen meer of minder duurzaam gaan vinden, nieuwe maatregelen bedacht worden e.d.. Alleen wanneer zowel pachter als verpachter het eens zijn met een aanpassing kan hij doorgevoerd worden.

Om te kijken wat de Grondkamer van de nieuwe pachtovereenkomst vond, is samen met een pachter conform artikel 324 BW boek 7 een ontwerp ingezonden. Na, gezien de lange wachttijd, stevige interne discussies daar en een hoorzitting met landgoed en pachter, is de overeenkomst zo goed als ongewijzigd goedgekeurd. Inmiddels is er met een vijftal pachters een dergelijke overeenkomst gesloten voor in totaal bijna 36,5 hectare.

Kader 1 De overwegingen.

Bij het opstellen van de overeenkomst zijn op een aantal punten discussies gevoerd en keuzes gemaakt, zoals:

- Kan de hoogte van de pacht als stimulans ingezet worden (meer duurzaamheidsmaatregelen betekent een lagere pacht)? De belangrijkste reden om dit niet te doen is dat het eindresultaat niet alleen zorgt voor een meer duurzame landbouw, maar ook veel maatschappelijke doelen realiseert als biodiversiteit, CO2 vastlegging e.d.. Wanneer dit via de pacht loopt, betaalt de grondeigenaar voor deze door de maatschappij gevraagde producten, terwijl dit eigenlijk collectief via bv. een goed systeem van ecosysteemdiensten zou moeten lopen.
- Moet er een nulmeting komen om te bepalen hoeveel punten extra een pachter moet halen om verlenging van het contract te krijgen? Ook hiervan is afgezien. Natuurlijk (en gelukkig) zijn er nu pachters die meteen aan het begin al voldoen aan het te behalen aantal punten, maar je zou juist de voorlopers “straffen” door wat ze nu al doen niet mee te nemen in de puntentelling.
- Wat zijn de risico's voor de verpachter? De duurzaamheidsmaatregelen zijn zo vrijblijvend in de overeenkomst opgenomen dat het risico bestaat dat de pachter gedurende de looptijd van de overeenkomst hier niets mee doet. Het landgoed heeft op die grond niet de mogelijkheid tussentijds de overeenkomst te beëindigen. Dat zou waarschijnlijk ook niet door de Grondkamer geaccepteerd zijn. Omdat op landgoederen als Vilsteren er vaak al generaties lang een relatie tussen pachter en verpachter is, vertrouwen we er in Vilsteren op dat dit risico beperkt is.

Kader 2. Samenvatting verduurzamingsmaatregelen.

Maatregel	Doel	Berekeningsmethode /Toelichting
<b>Weidegang melkkoeien</b> 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
<b>Eiwit van eigen land</b> ≥65% eiwit van eigen land	Minder eiwit uit krachtvoer. Hogere zelfvoorzienendheid, beter sluiten van kringlopen, beperken transporten.	Conform methodiek Kringloopwijzer
<b>Stikstof bodemoverschot per hectare</b> ≤150 kg N/hectare	Vermindert af- en uitspoeling	Conform methodiek Kringloopwijzer

<b>Ammoniakuitstoot per hectare</b> ≤75 kg NH <sub>3</sub> /hectare	Vermindert verzuring en vermesting	Conform methodiek Kringloopwijzer
<b>Blijvend grasland</b> ≥60% blijvend grasland	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter
<b>Bouwland: Organische stof</b> Organische stofbalans is minimaal neutraal.	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Te berekenen over het gehele bedrijf van de pachter.
<b>Bouwland: Niet-kerende grondbewerking</b>	Goed voor bodemleven, vasthouden water en koolstof, vermindert uitspoeling	Bodem wordt niet gekeerd en maximaal 12 cm diep gemengd.
<b>Vermindering afspoeling</b> Mest- en spuitvrije strook van 3 meter langs watergangen	Verbetering waterkwaliteit	Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst.
<b>Geen kunstmest</b> Geen gebruik van kunstmest	Draagt bij aan ontwikkeling bodemleven en verminderen CO <sub>2</sub> -uitstoot	Er wordt een onderscheid gemaakt in de toepassing hiervan op het hele bedrijf en op de grond behorende bij deze pachtovereenkomst.
<b>Beheer landschap</b> Minimaal 5% robuust kruidenrijk grasland of 5% robuuste akkerrand of 5% beheer landschapselementen	Goed voor insecten, vogels en kleine zoogdieren	
<b>Aanplant bomen en struiken</b> Jaarlijks tenminste 50 bomen en/of struiken aanplanten	Vastlegging CO <sub>2</sub> , verhoging natuurwaarde	Soort en plaats te bepalen in overleg met verpachter, kan toegepast worden op gehele bedrijf van pachter.
<b>Duurzame energie</b> Boer gebruikt groene stroom en/of wekt deze zelf op	Vermindering CO <sub>2</sub> -uitstoot	
<b>Samen voor een mooi Vilsteren</b>	Samen is het makkelijker om landgoeddoelen te bereiken, sociale cohesie	Deelname aan samenwerking en ontvangen bezoekers op bedrijf.
<b>Scholing</b> Volgen cursussen en voorlichtingsbijeenkomst en 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.