

Het flexible pachtcontract

naar nieuwe pachtovereenkomst op Landgoed Vilsteren

26 september 2019

Door **Hugo Vernhout, directeur-rentmeester**

1. Inleiding.

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 dit probleem moesten oplossen.

Dat is geen proces van enkele vergaderingen, maar vergt voortdurend overleg gebaseerd op onderling vertrouwen en samenwerking met in- en externe partijen.

Nu enkele jaren later zijn er al diverse stappen gezet en resultaten behaald (bv. maandelijks boerenmarkt, ontwikkeling merk landgoed Vilsteren, Landschapsecologische systeemanalyse, 1^e boer biologisch geworden) en wordt er nog aan diverse projecten gewerkt (bv. Soil4U, klimaatbestendigheid bos en natuur, permacultuur).

2. De pachtrelatie.

Bij het komen tot goede afspraken met de boeren speelt de pachtrelatie een belangrijke rol. De huidige wetgeving m.b.t. de pacht biedt onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op de actuele ontwikkelingen in zowel de landbouw als m.b.t. de veranderende samenwerking tussen verpachter en pachter in een landgoedsetting.

Vooruitlopend op een al jaren durende discussie over de herziening van het pachtstelsel in Den Haag is er op landgoed Vilsteren een nieuw soort pachtovereenkomst ontwikkeld.

Vooraf zijn enkele uitgangspunten geformuleerd waaraan de nieuwe pachtovereenkomst moest voldoen. Deze zijn:

- De overeenkomst moet enerzijds voldoende lange termijn zekerheid voor de pachter bieden, maar anderzijds ook voldoende stimulans tot verduurzaming in zich hebben.
- Maatwerk en flexibiliteit moeten mogelijk blijven.
- Het moet wel juridisch haalbaar zijn.

Bij de totstandkoming van de overeenkomst is advies ingewonnen van enkele extern deskundigen.

Dit heeft geleid tot een overeenkomst die uitgaat van de volgende zaken:

- Het is gebaseerd op modellen van de Grondkamer
- Het is geliberaliseerde pacht voor langer dan 6 jaar
- Er is sprake van maatwerk (bv. looptijd op basis van voorgeschiedenis en inhoud bijzondere voorwaarden)
- Er wordt gewerkt met redelijke pachtprizen (lager dan maximale pachtprijs voor geliberaliseerde pacht) zonder extra stimulering in de vorm van verlagingen bij het voldoen aan meer voorwaarden

De overeenkomst bestaat uit de volgende onderdelen:

- De basisgegevens (perceel, oppervlakte, partijen e.d.).

- Er is een uitgebreide “in aanmerking nemende dat...” opgenomen. Hierin is vrij gedetailleerd beschreven wat de achtergrond van en intenties bij de overeenkomst zijn.
- De Algemene voorwaarden (ontleend aan het model van de Grondkamer).
- De bijzondere voorwaarden.

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

- A. De verlengingsmogelijkheid van de looptijd van de overeenkomst op basis van prestaties op het gebied van duurzaamheid.
- B. De jaarlijkse evaluatie.
- en
- C. De flexibiliteit in de voorwaarden.

Ad A. 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. Deze lijst is heel divers en bevat o.a. criteria voor weidegang, aanbrengen van zonnepanelen en het volgen van cursussen voor bv. duurzaam bodembeheer. 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 in de overeenkomst opgenomen minimaal aantal punten haalt wordt de overeenkomst dus 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 is in de overeenkomst dat minimaal 2 jaar voor de afloop hier een besluit over genomen wordt. Dat is dus het meetpunt voor het bepalen of er wel of niet genoeg verduurzamingsmaatregelen genomen zijn om voldoende punten behaald te hebben.

Ad B. 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 een bespreking hebben waarbij:

- bekeken wordt hoeveel punten de pachter op dat moment gehaald heeft,
- waar hij 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.

Ad C. 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 namelijk 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.

3. De Grondkamer.

De actuele stand van zaken met betrekking tot de nieuwe pachtovereenkomst is dat er met een eerste pachter overeenstemming is bereikt. Deze overeenkomst is conform artikel 324 BW boek 7 als ontwerp naar de Grondkamer gestuurd. Het is nu dus afwachten wat de Grondkamer van de overeenkomst vindt.