

Land van Ons over pachtbeleid



Met grond komt het rond: naar stevige grond onder de voeten voor natuur-inclusief en biologisch boeren

Samenvatting

- Dat de landbouw in Nederland moet veranderen, daarover is iedereen het wel eens. Hoe, via welke weg en in welk tempo is punt van discussie. De landbouwtransitie is nodig voor ons ecosysteem waar wij onderdeel van zijn én een duurzaam economisch perspectief voor de landbouwsector. Een belangrijke sleutel tot verandering is het grondbeleid van Rijk, provincies, gemeenten én terrein beherende organisaties. Zowel als het gaat om ruimtelijk (grond)beleid als de wijze waarop grond wordt verpacht.
- Stevige grond onder de voeten voor de natuur inclusieve en biologische boeren begint bij een actief én integraal grondbeleid. Integraal grondbeleid dat gericht is op het realiseren van lange termijn doelen zoals een gezonde bodem, schoon drinkwater, betere gezondheid én een belegde boterham voor de boeren. In tegenstelling tot de huidige praktijk waar bij het verpachten van grond de korte termijn financiële winst de voor de terreineigenaar de boventoon voert.
- Stevige grond vraagt ook om aanpassing van de pachtwet. Door lange termijn pachtcontracten en kwaliteit boven prijs te stellen, kunnen boeren investeren in verbeteren van bodem, duurzame teelt, innovatie en nieuwe klimaatbestendige gewassen.
- Onderzoek kritisch of het Didam-arrest echt leidend moet zijn bij het verpachten van overheidsgrond. Hierachter verschuilen overheden zich vaak, maar juridisch zijn er twijfels en het Didam-arrest staat niet in de weg aan duurzaam, natuur inclusief aanbesteden. Een in de Tweede Kamer aangenomen motie roept hiertoe op. Laat dit onderzoek niet wachten.
- Onze overheden zijn grootgrondbezitters: gebruik die positie door met pachtbeleid actief te sturen op duurzaamheid als harde voorwaarde. Zet de pachtprijs op de tweede plaats. En begin daar vandaag mee!

Land van Ons

Land van Ons is een burgercoöperatie die met het kapitaal van haar leden landbouwgrond aankoopt om te verpachten aan boeren die natuur inclusief en biologisch landbouwbedrijven. Zo proberen we bij te dragen aan behoud en herstel van de biodiversiteit en het Nederlandse cultuurlandschap. Onze missie slaat aan, Land van Ons bestaat 5 jaar, heeft ruim 30.000 leden en heeft inmiddels 24 percelen van in totaal ruim 350 hectaren landbouwgrond door heel Nederland aangekocht.

Op deze percelen gebruiken onze boeren geen kunstmest of bestrijdingsmiddelen, worden heggen, hagen en voedselbossen geplant, wordt geëxtensiverd en worden voedselgewassen die plaats hadden gemaakt voor (vooral) snijmais in ere hersteld.

Pachtprijs in verhouding tot opbrengst van de grond

Op de grond die door Land van Ons wordt verpacht werken onze boeren hard aan de omslag naar natuur inclusief en biologisch. Maar dat kost tijd en geld. En de opbrengst per hectare van biologisch boeren is nog vaak lager.

Daarom vragen wij een pachtprijs die in verhouding is tot het opbrengstvermogen van de grond. Dat is een andere benadering dan wat vaak wat gangbaar is bij overheden én terrein beherende organisaties. Hiermee laten we zien de transitie in de landbouw én een duurzaam perspectief voor de boeren alleen kan als het huidige grondbeleid in Nederland op de schop gaat.

Grondbeleid gevraagd

Land van Ons gooit een steen in de vijver, maar als we de problemen met grond en water in Nederland werkelijk willen oplossen dan is goed en consistent (grond)beleid noodzakelijk, en daar schort het nu aan. Daarom ons oproep aan alle overheden en terreineigenaren:

- Ontwikkel een coherent ruimtelijk ordeningsbeleid, maak duidelijk waar in de toekomst ruimte is voor landbouw, natuur, bedrijvigheid en woningbouw.¹ En maak budget vrij voor de transitie. Boeren die stoppen, moeten in staat worden gesteld hun land over te dragen aan boeren die willen extensiveren (landruil, herverkaveling, grondbanksystemen) zonder fiscale afstraffing. Het Landbouwtransitiefonds en het NLPG zijn opgeheven waardoor veel gebiedsprocessen stil zijn komen te liggen. De samenwerking in het landelijk gebied stokt, terwijl dit juist essentieel is voor een succesvolle transitie.
- Ontwikkel een integraal beleid; niet alleen stikstof, maar ook waterkwaliteit, klimaat en biodiversiteit. Dat ontbreekt nu. Maak bijvoorbeeld beleid zodat bij de uitkoopregelingen echt kansen ontstaan voor duurzame teelt. In de huidige praktijk kan het voorkomen dat de vrijgekomen grond weer aan de hoogste bieder wordt verpacht. Zo maakt intensieve veeteelt plaats voor lelieteelt met veel bestrijdingsmiddelen in een kwetsbaar gebied met alle gevolgen van dien. De waterschappen waarschuwen al voor de gevolgen voor de waterkwaliteit.²
- De huidige pachtwet stimuleert (geliberaliseerde) pachtcontracten met een duur van maximaal zes jaar. Dit leidt tot grote onzekerheid voor boeren die daarom niet investeren in duurzaamheid. In de Tweede Kamer staat een herziening van de pachtwet op het programma, en ligt er een initiatiefnota van de VVD en GroenLinks-PvdA met voorstellen om weer tot langjarige pacht te

¹ Ideeën genoeg, zie bijvoorbeeld <https://www.urgenda.nl/visie/landinzicht/>.

² <https://www.vallei-veluwe.nl/actueel/nieuwsberichten/2025/februari/zorgen-negatieve-effecten-veranderend/>

komen die zekerheid biedt voor boeren. Pak door met het aanpassen van de Pachtwet!

190.000 hectare natuur- en landbouwgrond in de aanbidding

De Nederlandse overheden, inclusief Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf zijn gezamenlijk eigenaar van ruim 190.000 hectaren (natuur)landbouwgrond. Zonder wetten en regels te veranderen liggen hier de korte termijn kansen voor duurzame landbouw.

Landbouwgrond in overheidshanden (bron: Kadaster)

Rijk - Staatsbosbeheer	53.067 ha
Rijk - Rijksvastgoedbedrijf	42.840 ha
Provincie	21.229 ha
Gemeenten	45.841 ha
Waterschap	10.944 ha
Overig	16.168 ha
Totaal	190.088 ha

Een deel van deze grond wordt al natuurlijk en extensief beheerd, een deel bestaat uit dijken (waterschappen), of krijgt op termijn een andere bestemming (landbouwgrond aangekocht voor woningbouw), maar dan nog zijn onze overheden samen eigenaar van een enorme oppervlakte aan landbouwgrond die ingezet kan worden voor de transitie naar biologische, natuur inclusieve landbouw.

Maar Didam dan?

In plaats van bij te dragen aan maatschappelijke doelen wordt grond in de praktijk vaak voor korte periodes verpacht aan de hoogste bidder. Mede naar aanleiding van het Didam-arrest organiseren overheden aanbestedingen voor de verpachting van grond waar de geboden prijs vaak doorslaggevend is voor de gunning. En dat gebeurt ook als duurzaamheidscriteria een rol spelen in de aanbesteding. Want als duurzaamheidscriteria geen voorwaarde zijn voor gunning, maar er net als prijs, punten mee kunnen worden verdiend, dan wint de bidder met de hoogste prijs nagenoeg altijd.

Deze praktijk is niet los te zien van de bredere problematiek in de landbouw. Door onder meer het aflopen van de mestderogatie is er 'grondhonger' onder de boeren. Niet het opbrengend vermogen van de grond zelf, maar de waarde van grond als openbaar toilet voor mestoverschotten, bollen- en lelieteelt en speculatie zijn belangrijke bepalende factor geworden voor de prijs van landbouwgrond, zowel bij de aankoop van grond als bij de verpachting ervan.

Dit alles kwam samen bij de aanbesteding van landbouwgrond in de gemeente Teylingen. Een door de gemeente ingeschakeld rentmeesterkantoor organiseerde een aanbesteding van landbouwgrond die tot op heden wordt gebruikt door een biologische boer. Ondanks de punten die konden worden verdiend met duurzaamheid was prijs de bepalende factor bij de gunning.

De zittende pachter werd met honderden euro's per hectare overboden door een andere boer die weliswaar wilde verduurzamen, maar in zijn bieding ook de kosten meenam die hij uitspaarde omdat hij zijn mestoverschot niet zou hoeven af te voeren maar op het te pachten land kwijt kon. Zulke praktijken worden in de hand gewerkt als adviseurs zoals rentmeesters die helpen aanbestedingen te organiseren worden beloond op basis van de pacht prijs die tot stand komt. Dit soort perverse prikkels moet uit het systeem.

De oogst van Teylingen

Er is massaal geprotesteerd tegen deze gevolgen van de keuze van de gemeente. De gemeente oogstte veel media-aandacht en de zittende pachter kreeg duizenden adhesiebetuigingen. De verantwoordelijk wethouder is door alle ophef afgetreden. De aanbesteding wordt nu opnieuw gedaan, want er is een juridische fout gemaakt.

Maar zonder duurzaamheid als bovenliggend criterium bij de gunning, zou de uitslag van een nieuwe aanbesteding zomaar hetzelfde kunnen zijn. En dan zouden de gevolgen voor het gebied in Teylingen wederom groot zijn. Net zoals dit ook in andere gebieden gebeurt en kan gebeuren naarmate de grondhonger groter wordt.

Meldpunt knelpacht

Naar aanleiding van de gang van zaken in Teylingen is Land van Ons begonnen met het meldpunt Knelpacht. Op basis van de ontvangen meldingen is duidelijk dat het probleem vaker voorkomt.

Pachtcontracten zijn vaak van korte duur en prijs is vaak het doorslaggevende criterium.

- Het Rijksvastgoedbedrijf verhoogt in aanbestedingen het bod van biologische boeren fictief met een bepaald percentage, om biologische landbouw te stimuleren. Maar daar heb je als boer zonder mestoverschot niet zoveel aan, als je vervolgens eenvoudig kan worden overboden door boeren die de kosten van hun mestoverschot mee-calculeren. De relatie tussen pacht en het verdienvermogen van de grond blijft dan, ondanks de fictieve ophoging, zoek. Bovendien geldt die korting bij bijvoorbeeld het Rijksvastgoedbedrijf alleen voor kortlopende pacht maar niet voor langlopende (reguliere) pacht en erfpacht.
- We hebben ook voorbeelden ontvangen van boeren die van het ene op het andere jaar met forse stijgingen van de pacht prijs van het Rijksvastgoedbedrijf

worden geconfronteerd. Ook wanneer boeren de grond kunnen behouden, is dit vaak nadat de pachtprijs enorm verhoogd is. Wij horen van pachtprijs verhogingen met tientallen procenten, prijzen die niet passen bij duurzaam rentmeesterschap. Wij spreken boeren die zich ernstig zorgen maken over de continuïteit van hun biologisch bedrijf.

- Staatsbosbeheer werkt veel met overeenkomsten van 6 jaar die echter jaarlijks opzegbaar zijn. En na zes jaar wordt de verpachting automatisch opnieuw aanbesteed. Vanuit haar rol en de typen gronden die Staatsbosbeheer in beheer heeft, is er in de gunningscriteria meer aandacht voor kwaliteit, en telt de geboden prijs minder hard mee, maar Land van Ons heeft verschillende meldingen ontvangen waaruit blijkt dat een contract met Staatsbosbeheer weinig zekerheid biedt op de langere termijn. Positief is dat Staatsbosbeheer langere contracten van 12 jaar aangaat met natuurinclusieve boeren.
- Bij provincies en gemeenten is er weinig consistentie of lijn te ontdekken in het pachtbeleid. Vaak staat het verpachten van grond los van het duurzaamheidsbeleid en hebben wethouders, gedeputeerden noch de gemeenteraden of provinciale staten in de gaten welk belangrijk instrument het grondbeleid is om lange termijn doelen te realiseren. Vaak gaat het ook hier om korte termijncontracten, en is de geboden pachtprijs, zoals in Teylingen, doorslaggevend.

Mede door de aandacht voor de casus Teylingen is op 4 maart 2025 een aantal moties aangenomen door de Tweede Kamer waardoor zicht lijkt te komen op verbetering:

- Een motie waarin de regering wordt gevraagd in kaart te brengen hoe overheden kunnen overgaan tot duurzame pachtcontracten zonder het Didam-arrest als beperkende factor is met ruime meerderheid aangenomen.³
- Een motie waarin wordt de regering wordt gevraagd met een duidelijke richtlijn te komen voor verpachting van landbouwgrond door overheden is met algemene stemmen aangenomen. In de motie wordt geconstateerd dat de overheid met Teylingen een slecht voorbeeld heeft gegeven, dat prijs een beperkte rol zou moeten spelen en maatschappelijke baten zeer nadrukkelijk zouden moeten worden meegewogen bij aanbestedingen.⁴
- Een motie waarin de regering wordt gevraagd te verkennen welke stappen in het pacht- en grondbeleid kunnen helpen om het areaal van biologische landbouw te vergroten (conform bestaande doelen rondom biologische

³ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2025Z03283&did=2025D07409>

⁴ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2025Z03277&did=2025D07400>

landbouw), en hierover voor de zomer van 2025 aan de Kamer te rapporteren, is met ruime meerderheid van stemmen aangenomen.⁵

De brede steun voor deze moties biedt perspectief, maar er moet dan wel doorgepakt worden. Daarom onze aanbevelingen:

1. Allereerst moet de Rijksoverheid eenduidig vaststellen of uit het Didam-arrest inderdaad de verplichting voor overheden volgt om pachtcontracten openbaar aan te besteden (met als gevolg dat een boerenbedrijf haar belangrijkste bedrijfsmiddel, grond, zomaar kwijt kan raken). Overheden werken nu op basis van de veronderstelling dat dit zo is, , maar Didam had betrekking op de verkoop van grond door een gemeente, en niet op de gunning van pacht. Niet alle juristen zijn het erover eens dat gemeenten bij pacht een aanbestedingsplicht hebben.⁶ En als afgeweken kan worden van het Didam-arrest, maak dan duidelijk wanneer en onder welke voorwaarden.
2. Ten tweede moet de Rijksoverheid met een richtlijn komen, de Tweede Kamer vraagt erom. Inhoud van die richtlijn zou moeten zijn dat het voldoen aan duurzaamheidscriteria een voorwaarde is voor gunning van pacht, met of zonder aanbesteding. Ook mét 'Didam' kan worden aanbesteed met kwalitatieve voorwaarden waarbij bieders worden uitgesloten die niet aan die voorwaarden voldoen. Maak dit duidelijk.
3. Ten derde, pak dan door: die 'richtlijn' kan door de Rijksoverheid vrij eenvoudig worden ingevoerd bij het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer wanneer zij grond verpachten. Daar gaat zij immers zelf over. Voor lagere overheden zou de richtlijn ten minste moeten worden vastgelegd in bestuurlijke akkoorden met gemeenten, provincies en waterschappen en worden vastgelegd in beleidsregels.
4. Ten vierde: geen stappen terugzetten: waar al natuurinclusief en biologisch wordt geboerd regel dat dit zo blijft. Voorkom vernietiging van kapitaal en alle moeite en inzet die al is gedaan om de noodzakelijke certificering te krijgen. De stap naar een groter areaal biologische en natuurinclusieve landbouw gaat deels 'vanzelf' als de overheden bij gunning van alle nieuwe pachtcontracten (regulier, geliberaliseerd en erfpacht) uitsluitend nog gunnen aan boeren die natuurinclusief en duurzaam boeren of daarnaar op weg zijn. Maar borg dat dan ook.
5. Ten vijfde verpacht natuurinclusief en biologisch voor een zo lang mogelijke periode. Maak ruimte voor continuïteit en een duurzame bedrijfsvoering. Binnen de huidige mogelijkheden, maar op termijn, met een nieuwe Pachtwet, hopelijk ook met nieuwe mogelijkheden.

⁵ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2025Z03286&did=2025D07414>

⁶ Teylingen hoeft pachtgronden helemaal niet 'aan te besteden'

6. En laten we tot slot dit afspreken: “Tijdens de verbouwing blijft de winkel gewoon open”: terwijl de discussie speelt, en de regering aan zet is, worden er dagelijks nieuwe pachtcontracten aanbesteed en gegund. Gemeenten en andere overheden moeten niet wachten, maar kunnen nu al stappen zetten door nieuwe pachtcontracten duurzaam aan te besteden, en niet langer te gunnen op basis van de hoogst geboden prijs. Daarvoor moet ook goed naar de eigen organisatie gekeken worden: wie is verantwoordelijk en wat is de doelstelling?

Het zou allemaal niet heel ingewikkeld hoeven te zijn om te komen tot een beter pachtbeleid. Een pachtbeleid waarmee overheden zelf de transitie naar een meer duurzame landbouw op korte termijn een flinke impuls kunnen geven. En waar ‘Den Haag’ met positieve actie boeren helpt met het bouwen van duurzame toekomstbestendige boerenbedrijven.

Onze grondgedachte: laat Teylingen het omslagpunt geweest zijn: vaste grond onder de voeten voor duurzame boeren.

Land van Ons, April 2025

REKENVOORBEELDEN

- **Mest:** de stijging van de grond- en pacht prijzen hangt onder meer samen met het aflopen van de derogatie. Per hectare mag er door melkveehouders minder mest uitgereden worden. Melkveehouders met een overschot aan mest zullen afwegen wat de kosten en opbrengsten zijn van de pacht (of aankoop) van grond en het (moeten) afvoeren van de mest die zij over hebben. Bij afvoerkosten van ca. € 20 per ton en ca. 45 ton aan mest die boeren per jaar kwijt kunnen op een hectare grasland zou een boer dus € 900 per hectare 'besparen'.⁷ De rekensom is in de praktijk wat ingewikkelder, maar een belangrijke oorzaak van de stijgende pacht- en grondprijzen is evident: los van wat de grond opbrengt aan oogst kunnen melkveehouders met een mestoverschot per hectare die extra wordt gepacht of aangekocht honderden euro's aan kosten vermijden. En dus zullen zij bereid zijn fors meer pacht te betalen dan een (biologische) boer zonder mestoverschot.
- **Rijksvastgoedbedrijf:** het Rijksvastgoedbedrijf stimuleert duurzaamheid door voor een aantal duurzaamheidscertificaten een bonus toe te kennen op de geboden pacht prijs. Die bonus zal in de komende jaren worden verhoogd van maximaal 15% nu naar maximaal 30% in 2027. Voor een pachter die € 1000 per hectare per jaar biedt, en beschikt over het certificaat met de grootste bonus, dan wordt de bieding dus € 1150 waard (de pachter betaalt gewoon € 1000 als hij wint). Een pachter zonder certificaat zal dus meer dan € 1150 moeten bieden om te kunnen winnen van de pachter mét certificaat. Het systeem van het Rijksvastgoedbedrijf beloont dus duurzame boeren met certificaat, maar dat geeft, zeker in de huidige markt, geen enkele garantie dat de duurzame boer de aanbesteding zal winnen. Hij kan immers nog steeds overboden worden door de boer zonder certificaat.
- **Staatsbosbeheer:** Staatsbosbeheer (SBB) stelt in haar pachtvoorwaarden dat bij aanbestedingen 70% bepaalt zou worden door kwaliteit en 30% door prijs. Uit de toelichting bij de puntensystematiek van SBB blijkt dat er maximaal 225 punten zijn te behalen met kwaliteitscriteria (met een minimum van 50) en maximaal 96,44 punten met prijs (hoogste bidder krijgt maximaal aantal punten). Dat is inderdaad bij aanvang een 70/30 verhouding, maar die blijft alleen in stand als de maximale score op kwaliteit wordt gehaald. Naar mate de pachters die meedoen met de aanbesteding een lager aantal kwaliteitspunten hebben neemt het relatieve belang van prijs in de aanbesteding toe. Stel bijvoorbeeld dat pachter A een kwaliteitsscore van 100 haalt en een prijs biedt van € 500 per hectare. Pachter B heeft een score van 75 maar biedt € 1000 per hectare. In dit geval is de score van Pachter A $100 + (500/1000 * 96,44) = 148,22$ punten, en van pachter B $75 + 96,44 = 171,44$ punten. Pachter B, wint dus door een hogere prijs, ondanks een lagere score voor kwaliteit.

⁷ <https://veeteelt.nl/economie/verlies-derogatie-kost-gemiddeld-bedrijf-gezinsinkomen>,
<https://veeteelt.nl/ruwvoer/bemestingsadvies-start-voorjaarsgift-met-20-ton-mest-hectare>