

De Kracht van Pacht

Over de keuze van passende pachtvormen en de contractuele borging van duurzaam grondgebruik

De Kracht van Pacht



Het Nederlandse pachtsysteem is een essentieel instrument voor het beheer van agrarische gronden, maar brengt ook juridische en praktische uitdagingen met zich mee. Voor gemeenten en waterschappen, vaak belangrijke grondeigenaren, is het van belang om pacht effectief en doelgericht in te zetten, zeker in het licht van duurzaam grondgebruik.

Volgens artikel 7:311 BW is er sprake van pacht wanneer de verpachter zich verbindt aan de pachter door een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

In de praktijk houdt dit in dat de verpachter landbouwgrond of agrarische opstallen ter beschikking stelt aan een pachter die deze gebruikt binnen een professioneel agrarisch bedrijf. Dit gebruik moet gericht zijn op de uitoefening van landbouw in brede zin, zoals akkerbouw, veehouderij of tuinbouw, met uitzondering van de bosbouw¹. Niet-bedrijfsmatig gebruik, zoals een hobbyboer, valt hier niet onder.

In deze Whitepaper geeft Metafoor Vastgoed inzicht in het pachtsysteem en beantwoorden we de vragen: **hoe kies je de juiste vorm van pacht?** en **hoe kan je duurzaam grondgebruik vastleggen in het contract?** Met actuele kennis, praktijkvoorbeelden en juridische duiding helpen we overheden om pacht strategisch en duurzaam toe te passen binnen bestaande kaders.

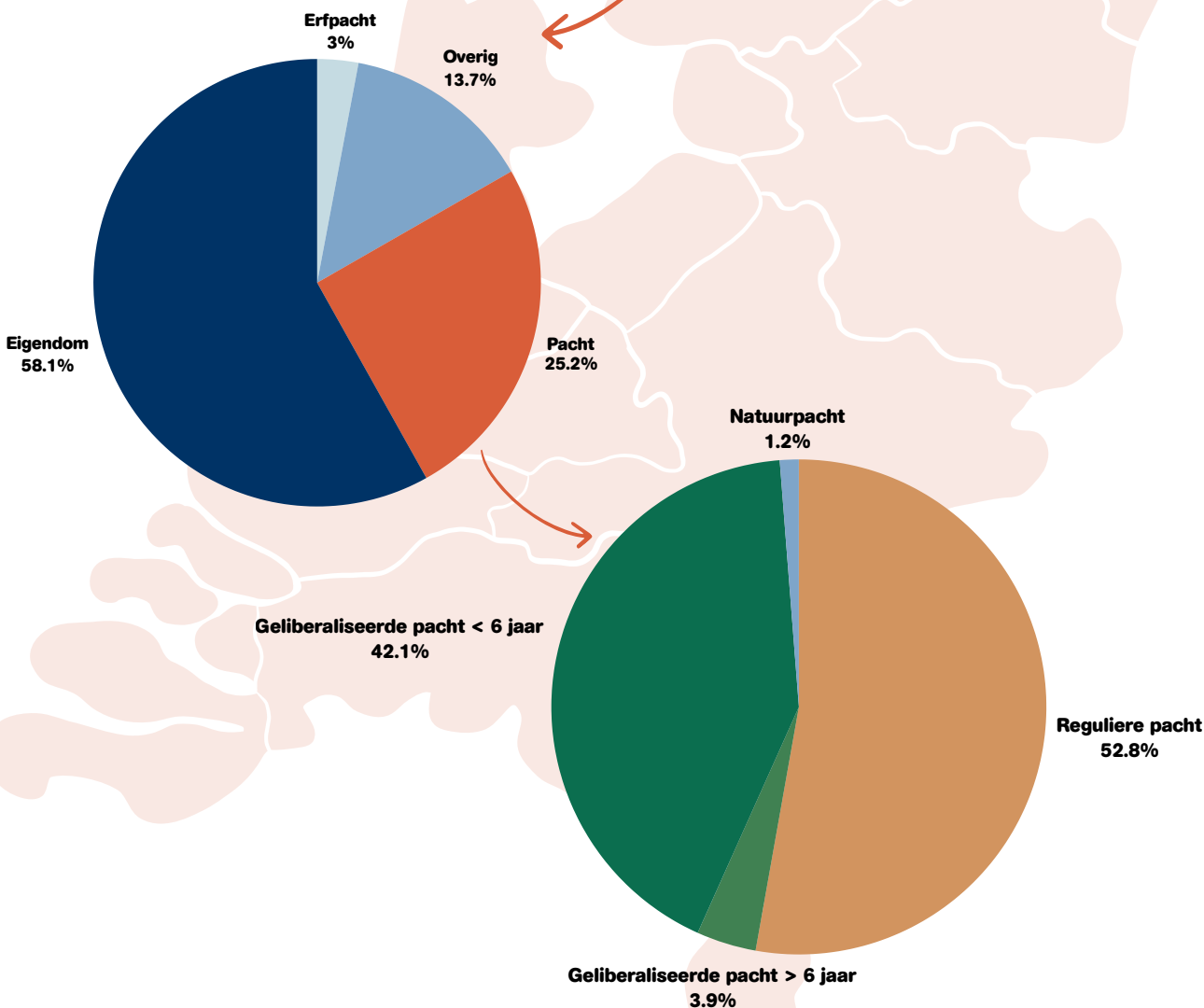
We gaan in op:

- de verschillende vormen van pacht en hun juridische en praktische kenmerken;
- het maken van de keuze van de juiste pachtvorm;
- de rol van pacht bij het realiseren van duurzaam grondgebruik;
- en de actuele wet- en regelgeving en beleidsontwikkelingen die relevant zijn voor overheden.

[1] Artikel 7:312 BW.

+/- 1,8 miljoen ha

totaal areaal landbouwgrond²



Pacht, een overzicht

De wet onderscheidt meerdere soorten pacht. Meest bekend zijn de reguliere pacht en de geliberaliseerde pacht. **Reguliere pacht** is een langdurige pachtvorm met uitgebreide wettelijke bescherming voor de pachter, zoals continuatierecht, prijsregulering en opzeggingsbescherming. **Geliberaliseerde pacht** biedt meer contractuele vrijheid en wordt vaak gebruikt voor los land, maar kent minder bescherming voor de pachter en een kortere looptijd³.

Naast reguliere en geliberaliseerde pacht, kent Nederland enkele andere specifieke pachtvormen⁴:

- **Overheidspacht:** Voor gronden met een publieke bestemming (zoals dijken). De verpachter kan deze pachtvorm beëindigen zodra de bestemming dit vereist.
- **Reservaatpacht:** Specifiek voor overheden en natuurbeschermingsorganisaties. Gericht op natuurbehoud, maar nauwelijks toegepast.
- **Pacht van geringe oppervlakten:** Voor los land kleiner dan één hectare (zoals tuinland).
- **Teelpacht:** Korte pacht (1–2 jaar) gericht op specifieke gewasrotatie. Minder gangbaar, maar relevant in fiscale en agrarische context.

Pachtovereenkomsten moeten binnen twee maanden na het aangaan ter goedkeuring worden ingediend bij de Grondkamer. Maar ook wanneer partijen een overeenkomst niet als pacht labelen, kan deze alsnog als pachtovereenkomst worden aangemerkt als zij feitelijk aan de wettelijke definitie voldoet. De pachter kan zich dan alsnog op pachtbescherming beroepen, tenzij dit in uitzonderlijke gevallen naar redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

[2] Cijfers over 2024, ontleend aan CBS

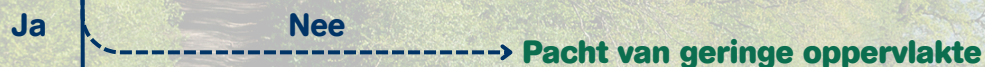
[3] Zie [Wat is pacht en welke vormen zijn er?](#)

[4] Zie respectievelijk artikel 7:385 BW, artikel 7:388 BW, artikel 7:395 BW en artikel 7:396 BW

Betreft het bedrijfsmatige landbouw?



Oppervlakte > 1ha



Specifieke bestemming

*naast de agrarische bestemming



Type bestemming

Grond met
publieke functie
(bijv. dijken,
waterkeringen)

Tijdelijke teelten
of vruchtwisseling?

Grond met
natuurdoelstellingen

→ **Teelpacht**

→ **Reservaatpacht**

Vrijheid in voorwaarden? *

Ja

Nee

→ **Geliberaliseerde pacht > 6**

→ **Reguliere pacht (Los land)**

De juiste pachtvorm bepalen

Het Nederlandse pachtstelsel kent verschillende vormen, elk met eigen kenmerken, verplichtingen en mogelijkheden. Deze beslisboom helpt bij het kiezen van een passende pachtvorm op basis van de situatie in de praktijk.

De regelgeving rondom pacht is complex en kent verschillende juridische beperkingen en verplichtingen. Deze beslisboom biedt richting en inspiratie, maar vormt geen juridisch advies. Voor het opstellen of aanpassen van pachtovereenkomsten is het raadzaam deskundig advies in te winnen. Metafoor Vastgoed ondersteund hier graag bij.



- **Geliberaliseerde pacht < 6 jaar** → maximale vrijheid: Volledige vrijheid in prijs én duur, geen pachterrechten.
- **Geliberaliseerde pacht > 6 jaar** → gematigde vrijheid: Vrije duur, maar prijs is gemaximeerd; minder bescherming.
- **Reguliere pacht** → minimale vrijheid, maximale bescherming: Wettelijke minimumduur en prijsplafond, met sterke rechten voor de pachter.

Contractuele borging van duurzaam grondgebruik

Wanneer de juiste pachtvorm is gekozen, rijst de vraag: **hoe pacht kan worden ingezet om duurzaam grondgebruik te stimuleren**. Duurzaam grondgebruik krijgt een steeds stevigere plaats in pachtovereenkomsten. Duurzaamheidseisen kunnen op twee niveaus worden ingebracht: als selectie criterium bij uitgifte, en als contractuele verplichting in de pachtovereenkomst zelf.

Selectie criterium bij uitgiftebeleid

Steeds vaker worden duurzaamheidscriteria rechtstreeks verbonden aan gronduitgiftebeleid. Boeren die beschikken over erkende certificaten, zoals PlanetProof of SKAL, krijgen hierbij vaak een gunningsvoordeel^{5,6}. Hierdoor verandert de rol van de verpachter: niet langer alleen als partij die grond beschikbaar stelt, maar ook als regisseur van maatschappelijk waardevol grondgebruik. Naast duurzaamheid kunnen bij de selectie ook andere factoren, zoals prijs en afstand, een rol spelen.

Alternatieven duurzaam grondgebruik

Een belangrijke uitkomst uit literatuur en praktijk is dat pachtcontracten niet het enige en niet altijd het meest geschikte instrument zijn om duurzaamheid te realiseren. Alternatieven zijn onder meer:

- resultaatgerichte gebiedscontracten buiten de pachtovereenkomst
- subsidies of vergoedingen voor specifieke maatregelen
- langere pacht of erfpacht in ruil voor structurele maatregelen

Contractuele verplichting

Agrariërs worden al geconfronteerd met een breed pakket aan duurzaamheidseisen (GLB- verplichtingen, milieuregels, certificeringsvoorwaarden). Deze gestapelde druk vormt de context waarbinnen aanvullende eisen uit pachtcontracten moeten worden beoordeeld. De ruimte om duurzaamheidseisen te formuleren verschilt per pachtvorm.

- **Reguliere pacht:** Sterke bescherming van de pachter en beperkte contractsvrijheid. Lopende overeenkomsten kunnen niet eenzijdig worden verzwamd met duurzaamheidseisen. Aanpassing is in beginsel alleen mogelijk met instemming van de pachter of bij het sluiten van een nieuwe overeenkomst. Zware aanvullende verplichtingen lopen risico door de Grondkamer als buitensporig te worden aangemerkt.
- **Geliberaliseerde pacht:** Grotere contractsvrijheid en kortere looptijden. Meer ruimte om concrete beheer- en duurzaamheidsverplichtingen op te nemen, mits evenwichtig in verhouding tot de looptijd en de pachtprijs. De Grondkamer blijft toetsen op redelijkheid en evenwichtigheid, maar de marges zijn ruimer.
- **Agrarische erfpacht:** Eén van de meest flexibele vormen voor sturing op duurzaam beheer. Voor langdurige investeringen in bodem, landschap, water en klimaat kan erfpacht beter aansluiten dan pacht. Voor erfpacht gelden andere toetsingskaders dan voor pacht, maar ook hier spelen proportionaliteit en evenredigheid een rol.

[5] Nieuwe Oogst Rijksvastgoedbedrijf gunt voor boer met certificaat groter voordeel

[6] Duurzame gronduitgifte door Brabant Water | Brabant Water | bewust. natuurlijk.



Juridische kanttekeningen

Duurzaamheidsverplichtingen opnemen in pachtovereenkomsten is juridisch goed mogelijk, maar vergt zorgvuldigheid. Slecht onderbouwde of te strikte bepalingen kunnen leiden tot conflicten, nietigheid of een scheve balans tussen de rechten en plichten van pachter en verpachter. Bij het beoordelen van de redelijkheid van extra duurzaamheidseisen spelen verschillende normen een rol:

- **Dwingend pachtrecht:** Contractsbepalingen die de kernbescherming van pachters aantasten of hen onevenredige lasten opleggen, kunnen worden vernietigd.
- **Toetsing door de Grondkamer:** De Grondkamer kan bepalingen afwijzen die als buitensporig of onevenwichtig worden gezien.
- **Redelijkheid en billijkheid:** Partijen moeten rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Een overheid die haar maatschappelijke opgave volledig bij pachters neerlegt, loopt hiermee het risico de balans te verstoren.
- **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur:** Evenredigheid en zorgvuldigheid vereisen dat de lasten van een maatregel in verhouding staan tot het nagestreefde doel.
- **Didam-kaders:** Duurzaamheid kan een selectie criterium zijn, maar het moet wel transparant en objectief gebeuren. Dat beperkt willekeur, maar betekent niet dat elke duurzaamheidseis automatisch legitiem is.

Extra duurzaamheidseisen worden als redelijk gezien wanneer ze bovenop het GLB komen, bijdragen aan gebiedsdoelen die zonder pachters niet haalbaar zijn, de pachter een passende tegenprestatie bieden, voldoende speelruimte laten en duidelijk meetbaar en uitvoerbaar zijn. Ze worden niet meer als redelijk gezien als de pachtduur te kort is om investeringen terug te verdienen, de pacht prijs al hoog is, de eisen overlappen met bestaande verplichtingen of de combinatie van eisen economisch onhaalbaar is. In die gevallen is het de vraag of de extra voorwaarden juridisch en beleidsmatig nog te rechtvaardigen zijn.

Kortom, aanvullende duurzaamheidseisen zijn alleen verantwoord wanneer zij daadwerkelijk waarde toevoegen zonder de pachter economisch of praktisch onredelijk te belasten.

Het Nederlandse pachtstelsysteem is een krachtig instrument voor gemeenten en waterschappen om agrarische grond doelgericht te beheren. Door de juiste pachtvorm te kiezen, concrete afspraken te maken en deze juridisch zorgvuldig vast te leggen, kan pacht bijdragen aan zowel continuïteit van landbouwbedrijven als duurzaam grondgebruik.

Aanbevelingen voor overheden:

- **Koppel duurzaamheid aan pachtvorm & looptijd** → afgestemd op doelen, grond en looptijd.
- **Werk met prikkels in plaats van louter verplichtingen** → combineer maatregelen met pachtkortingen, langere looptijden of andere voordelen.
- **Toets reële haalbaarheid expliciet** → documenteer de proportionaliteit: welke maatschappelijke winst staat tegenover welke lasten voor de pachter.
- **Veranker duurzaamheid op beleidsniveau, niet ad hoc** → leg de rol van duurzaamheid expliciet vast in het uitgiftebeleid.
- **Betrek de Grondkamer tijdig** → gebruik de feedback van de Grondkamer om bepalingen aan te scherpen of te herformuleren.
- **Respecteer overgang en afbouw** → bouw overgangstermijnen in voor zwaardere verplichtingen

Voor overheden ligt er daarmee een duidelijke opgave: niet alleen juridisch “maximaal” sturen via contracten, maar een zorgvuldig palet aan instrumenten combineren, met oog voor evenwicht tussen maatschappelijke doelen en de draagkracht van agrarische bedrijven.

Vragen naar aanleiding van deze whitepaper?



Auteurs



Frans Krabbendam, MA
Rentmeester



Geert Beuving
Rentmeester



Lisa van der Linden - Kranendonk, MSc
Vastgoedadviseur

Contactinformatie



088 00 66 100



info@metafoorvastgoed.nl



www.metafoorvastgoed.nl



De Terminator 1, 8251 AD Dronten