



Ingebruikgeving natuurgrond bij Landschappen

Campus SNL 13 december Soesterberg
SENIOR BELEIDSMEDEWERKER

LandschappenNL

- Samenwerkingsverband provinciale Landschappen en Landschapsbeheerstichtingen
- 19 organisaties, enkele gecombineerd landschap-landschapsbeheer
- Autonoom, geen centrale aansturing en systemen LNL
- Belangenbehartiging, kennisuitwisseling, faciliteren
- Overlegstructuur en thematische kennisbijeenkomsten



Soorten (agrarisch) gebruik natuurgrond

- Vooral geliberaliseerde pacht natuurgrond , < 6 jaar in NNN,
- Minder: reguliere pacht minim. 6 jaar, betreft.
 - agrarische grond buiten NNN/SNL (los land en hoeve pacht)
 - bijv. delen van landgoederen
 - verworven grond vóór functieverandering & N0.01
 - vaak geleidelijke omzetting reguliere naar geliberaliseerde

Daarnaast:

- Verhuur grasland
- Inscharing (vaak om niet)
- Gras/hooi “op stam” (afhankelijk van kwaliteit)
- Eigen regie/beheer
- (gedeeltelijk) eigen landbouwbedrijf bij enkele Landschappen



Vormen van gebruik (pacht)grond

- voorbeweiden
- seizoensbeweiding /zomerbeweiding
- maaien in juni met nabeweiding
- jaarrond begrazing
- alleen maaien
- (biologische) akkerbouw

Met:

- melkvee (vooral weidevogelgrasland)
- jongvee
- vleesvee/zoogkoeien (vaak bij jaarrondbegrazing)
- schapen
- soms hobbydieren/paarden



Pacht bij Landschappen (inventarisatie 2021)

Prov.Landschap	totaal aantal hectares	hectares verpacht	aandeel	aantal pachters* / gebruikers	gem. hectare per boer
It Fryske Gea	20.864	7.048	34%	400	18
Het Groninger Landschap	8.309	2.850	34%	88	32
Het Drentse Landschap	9.235	4.250	46%	350	12
Landschap Overijssel	6.030	1.569	26%	35	45
Geldersch Landschap & Kasteelen	11.905	2.881	24%	200	14
Stichting Het Utrechts Landschap	5.849	719	12%	107	7
Het Flevo-landschap	5.118	1.597	31%	65	25
Landschap Noord-Holland	4.466	3.358	75%	187	18
Zuid-Hollands Landschap	4.796	1.706	36%	120	14
Stichting Het Zeeuwse Landschap	10.034	2.200	22%	150	15
Brabants Landschap <i>*herziene pachtgegevens 2023</i>	18.855	3.000	16%	400	8
Stichting het Limburgs Landschap	9.242	637	7%	65	10
totaal	114.703	31.815	28%	2167	15



** Hier aangeduid als pachters, de enquêtevraag betrof echter "aantal boeren waarmee samengewerkt", dus het aantal pachters kan feitelijk lager liggen.*

Beheertypen met IGG bij Landschappen

Index	beheertype	Totaal hectare
05.02	Gemaaid rietland + IGG	1.116
12.02	Kruiden- en faunarijk grasland +IGG	15.941
12.05	Kruiden- en faunarijke akker +IGG	1.165
13.01	Vochtig weidevogelgrasland +IGG	4.428
13.02	Wintergastenweide +IGG	735
	TOTAAL	23.385



Daarnaast soms ook andere SNL-beheertypen zonder IGG in gebruik, bijv vochtig hooiland, riviergraslanden, kwelders.

IGG/Pacht bandbreedte bij Landschappen

- Verschillen in:
 - vormen van ingebruikgeving
 - aard en totstandkoming overeenkomsten
 - wijze van pachtprijs(bepaling) en voorwaarden;
 - niet -reguliere (meestal natuur-< 6jr) vs gedeeltelijk reguliere pacht (meestal agrarisch-lang) bij sommige Landschappen



GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST VOOR 6 JAAR OF KORTER



ONDERGETEKENDEN

Stichting Het Utrechts Landschap, KvK nummer 41177576
Bunnikseweg 39, 3732 HV DE BILT, hierna te noemen: "verpachter"
en
....., hierna te noemen: "pachter"

VERKLAREN

te hebben verpacht en in liberale pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk te hebben gepacht en in liberale pacht te hebben aangenomen, de percelen weiland/bouwland plaatselijk bekend als natuurgebied

Kadastraal bekend als:

Administratief bekend als:

totaal groot hectare, hierna te noemen "het pachtobject"

De ligging van het perceel/ de percelen is/zijn nader aangeduid op de aan deze pachtovereenkomst gehechte kaart, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst. Partijen verklaren het land zodanig goed te kennen dat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen en nemen bij het aangaan van de overeenkomst in aanmerking dat Stichting Het Utrechts Landschap een natuurbeschermingsorganisatie is die het land als natuurterrein wenst te beheren. Gebruiker erkent in dit opzicht betrokken te zijn bij een taak van Stichting Het Utrechts Landschap met betrekking tot het beheer van het land waarop de overeenkomst van toepassing is.

Als vertegenwoordiger van Stichting Het Utrechts Landschap, naar de gebruiker treedt op dhr., in de functie van boswachter beheer, bereikbaar op het telefoonnummer

De pachtovereenkomst is door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

DUUR VAN DE OVEREENKOMST

1. De pachtovereenkomst gaat in op 01-01-2023 en eindigt op 31-12-2023

PACHTPRIJS

2. De pachtprijs bedraagt per hectare per jaar €

Hiermee wordt de totaal verschuldigde pacht som voor het lopende pachtjaar €

Pacht prijs is opgebouwd uit de pacht som, op basis van het aantal gepachte hectares maal de pacht prijs per hectare, inclusief de verdisconteerde kosten voor waterschapslasten a € per Ha/pjr.. De eventueel door te berekenen kosten van grondkamerregistratie, worden in de factuur over het eerste jaar aan u doorbelast.



Voorbeeld pachtovereenkomst



Pachtvoorwaarden – en beperkingen i.v.m. natuurdoelen kunnen o.a. betrekking hebben op

- Beheertype vereisten
- (Verbod) Rooien van bomen en andere elementen
- Beweiding (diersoorten, aantal GVE , periode)
- Bijvoeren
- Onderhoud en instandhouding rasters
- Maaidata, wijze van maaien, faunavriendelijk maaien, afvoeren van maaisel
- Bemesting, mestafzet
- (Verbod) Chemische onkruid- en plaagbestrijding
- Vrijwaring schadelijke planten en parasieten
- Instandhouding cultuurhistorische elementen
- Honden en katten
- Gebruik door derden (bijvoorbeeld kamperen)

Daarnaast algemene voorwaarden & gebruiksbepalingen pacht en BW en eventuele aanvullende beperkingen



Pachtprijzen bepaling varieert

Variatie bij overeenkomsten:

- Grondslag regionale pachtnorm/marktconform met aftrek
- Vast eenheidstarief/ha
- Vast tarief/ha afhankelijk van gebruiksvorm/opbrengstpotentie
- Gedifferentieerd tarief/ha – afslag + opslag op basis van:
 - opbrengend vermogen grond
 - beperkingen in gebruik en handicaps
 - verplichtingen
 - activiteitenverdeling pachter/verpachter
 - voordelen

Verder afhankelijk van o.a.:

- Wel- geen- gedeeltelijk eigenaarskosten waterschapslasten, grondkamerregistratie, landinrichtingsrente etc.
- Wel/geen GLB-premies verrekenen



Voorbeeld model berekening gelib. pacht prijs

model berekening richtprijzen geliberaliseerde pacht

gemiddelde prijs gel pacht * zie onder	gemiddelde prijs gel pacht incl alg voorw UL	standaard 50% afslag op basis van algemene (beperkende)
800	400	

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
80	0	-60	-120

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
80	-60	-120	

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
80	-40	-120	

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
0	-80	-160	

onderbouwning voor toepassing afslag percentage Grondtype

afslag vanwege grondtype en geschiktheid tbv beheer/ bewerking/opbrengst
 type 1: +20% (rijke gronden met hoge opbrengst)
 type 2: 0% (geen bijzonderheden reguliere grondsoort)
 type 3: -15% (gronden die deels voldoen aan één van onderstaande beperkingen)
 type 4: -30% (gronden die volledig voldoen aan meerdere van onderstaande beperkingen)

gronden die te nat of te droog zijn

gronden die een eigenschap, vorm of afmetingen hebben die tot hoge opbrengstvermindering leiden

dijktafsluitingen en uiterwaarden al dan niet met beheersbeperkingen

gronden waarop vanwege het bestemmingsplan geen groundbewerkingen zijn toegestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.)

de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet.

gronden waarop lastig te bestrijden ongewenste onkruiden staan (jacobs kruiskruid, heermoes, ridderzuring etc)

gronden die vanwege de aanwezigheid van veel mollen minder geschikt zijn voor runderen en/of paarden

onderbouwning voor toepassing afslag percentage aanvullende beperkende voorwaarden

afslag vanwege aanvullende beperkende voorwaarden
 type 1: +20% (op deze gronden zijn minder beperkingen dan reguliere algemene voorwaarden van toepassing)
 type 2: -15% (op deze gronden zijn een aantal extra beperkende maatregelen van toepassing)
 type 3: -30% (op deze gronden zijn extra zware beperkend maatregelen van toepassing)

Gebruik van de gronden wordt zeer beperkt door de extra opgelegde bijzondere voorwaarden (beperkingen)

onderbouwning voor toepassing afslag percentage exclusiviteit van pachter tav type beheer voor die grond

afslag vanwege exclusiviteit pachter tav beheer
 type 1: +20% (Pachter voldoet niet voldoende aan voorwaarden beheer)
 type 2: -10% (Pachter voldoet aan voorwaarde beheer, meer potentiële pachters voorhanden)
 type 3: -30% (Pachter voldoet aan beheer, zeer moeilijk om alternatieve pachter te vinden)

Het type beheer (meerjaren beheerdoelstelling) is bij de pachter geborgd

Voor de betreffende gronden is lastig een andere pachter te vinden

onderbouwning voor toepassing afslag percentage voor uitbesteding beheer en de kosten hiervan

afslag vanwege uitbesteding kosten beheer
 type 1: 0% (Gronden kunnen eenvoudig zonder hoge investering mee in het reguliere beheer van UL)
 type 2: -20% (Gronden vergen een relatief lage investering om in beheer te nemen door UL)
 type 3: -40% (Gronden vergen een hoge investering om in beheer te nemen door UL)

gronden die een vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten leiden

gronden die qua beheer zeer arbeidsintensief zijn

gronden die moeilijk zijn te bereiken

Gronden hebben hoogwaardige beheerdoelstellingen (extra beheerinspanning pachter)

Model richtprijs berekening pacht

	gemiddelde prijs gel pacht * zie onder	gemiddelde prijs gel pacht incl alg voorw UL	<i>standaard 50% afslag</i>
	800	400	<i>op basis van algemene (beperkende)</i>

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
80	0	-60	-120

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
80	-60	-120	

opslag type 1	op- afslag type 2	afslag type 3	afslag type 4
80	-40	-120	



Model richtprijs berekening pacht

onderbouwning voor toepassing afslag percentage Grondtype

afslag vanwege grondtype en geschiktheid tbv beheer/ bewerking/opbrengst

type 1: +20% (rijke gronden met hoge opbrengst)

type 2: 0% (geen bijzonderheden reguliere grondsoort)

type 3: -15% (gronden die deels voldoen aan één van onderstaande beperkingen)

type 4: -30% (gronden die volledig voldoen aan meerdere van onderstaande beperkingen)

gronden die te nat of te droog zijn

gronden die een eigenschap, vorm of afmetingen hebben die tot hoge opbrengstvermindering leiden

dijktaluds en uiterwaarden al dan niet met beheersbeperkingen

gronden waarop vanwege het bestemmingsplan geen grondbewerkingen zijn toegestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.)

de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet.

gronden waarop lastig te bestrijden ongewenste onkruiden staan (jacobs kruiskruid, heermoes, ridderzuring etc)

gronden die vanwege de aanwezigheid van veel mollen minder geschikt zijn voor runderen en/of paarden

onderbouwning voor toepassing afslag percentage aanvullende beperkende voorwaarden

Model richtprijs berekening pacht



Gronden die vanwege de aanwezigheid van een of meer minder gunstige zijn voor landeren en/of pachten

onderbouwing voor toepassing afslag percentage aanvullende beperkende voorwaarden

afslag vanwege aanvullende beperkende voorwaarden

type 1: +20% (op deze gronden zijn minder beperkingen dan reguliere algemene voorwaarden van toepassing)

type 2: -15% (op deze gronden zijn een aantal extra beperkende maatregelen van toepassing)

type 3: -30% (op deze gronden zijn extra zware beperkende maatregelen van toepassing)

Gebruik van de gronden wordt zeer beperkt door de extra opgelegde bijzondere voorwaarden (beperkingen)

onderbouwing voor toepassing afslag percentage exclusiviteit van pachter tav type beheer voor die grond

afslag vanwege exclusiviteit pachter tav beheer

type 1: +20% (Pachter voldoet niet voldoende aan voorwaarden beheer)

type 2: -10% (Pachter voldoet aan voorwaarde beheer, meer potentiële pachters voorhanden)

type 3: -30% (Pachter voldoet aan beheer, zeer moeilijk om alternatieve pachter te vinden)

Het type beheer (meerjaren beheerdoelstelling) is bij de pachter geborgd

Voor de betreffende gronden is lastig een andere pachter te vinden

onderbouwing voor toepassing afslag percentage voor uitbesteding beheer en de kosten hiervan

afslag vanwege uitbesteding kosten beheer

type 1: 0% (Gronden kunnen eenvoudig zonder hoge investering mee in het reguliere beheer van UL)

type 2: -20% (Gronden vergen een relatief lage investering om in beheer te nemen door UL)

Nut & belang ingebruikgeving/pacht

- Beheertypen met agrarisch ontstaan vragen deels om agrarisch beheer (vee, materieel, deskundigheid)
- Onderdeel van historisch gebruik en landschappelijke wording (bijv. landgoederen –ensembles); behoud oude veerassen
- Met goede pachters, afspraken en aansturing kan beheer efficiënt
- Biedt inkomsten en besparing om totale beheer financieel rond te krijgen
- Draagt bij aan relatie en samenwerking met agrariërs omgeving
- Voor boer: pacht natuurgrond verbreedt mogelijkheden bedrijfsvoering (voer, mest, GLB) en andere activiteiten
- Bijdrage aan natuurinclusieve transitie, ondersteuning “groene” boeren, kringlooplandbouw, grondgebondenheid; natuurverdubelaar



Nadelen ingebruikgeving/pacht

- Afhankelijkheid van kwaliteit/kennis van pachter/vertrouwen in goede uitvoering
- Als er iets fout gaat, straalt het af op beheerder
- Administratieve last pachtcontracten, coördinatie en toezicht op uitvoering contractuele verplichtingen
- Kosten daarvan (FTE): worden die voldoende gedekt door werkbegeleidingstoelage SKP?
- Pachter ziet zich (onterecht) als feitelijk beheerder- discussie over subsidie
- IGG geeft onduidelijk risico op stapeling GLB en SNL-subsidies; boer heeft soms ecoactiviteit nodig voor “goud” in ecoregeling



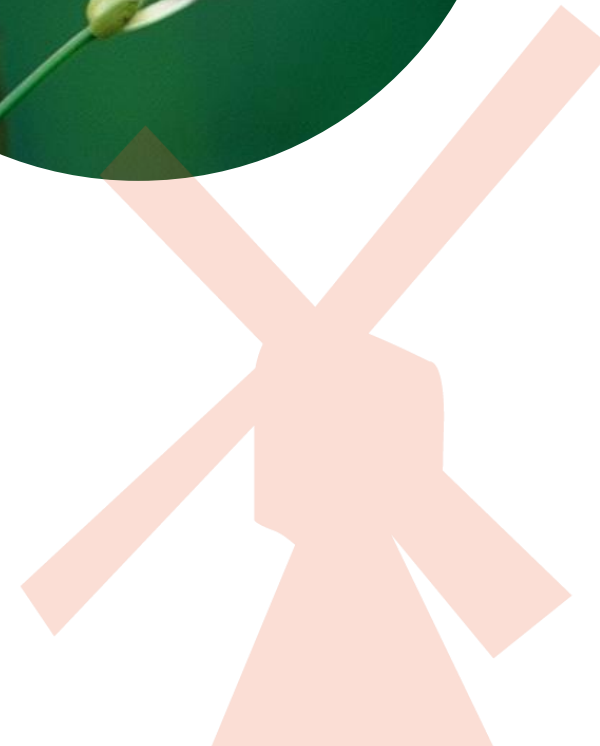
Issues pacht relevant voor IGG-SKP bepaling

- Inkomsten uit pacht lopen sterk uiteen per beheerder/gebied
- Sterke regionale verschillen pachtnormen (regionorm)
- Verschillen in grondbehoefte/beschikbaarheid (geschikte pachters)
- Uit voorzorg wordt opgave voor GLB basispremie/ecoregeling steeds vaker niet toegestaan in pachtcontract
- Voorwaarden in pachtovereenkomst en kostenverdeling verpachter/pachter lopen uiteen
- (methode) Pachtprijsbepaling verschilt (eenheidsprijs vs gedifferentieerd)

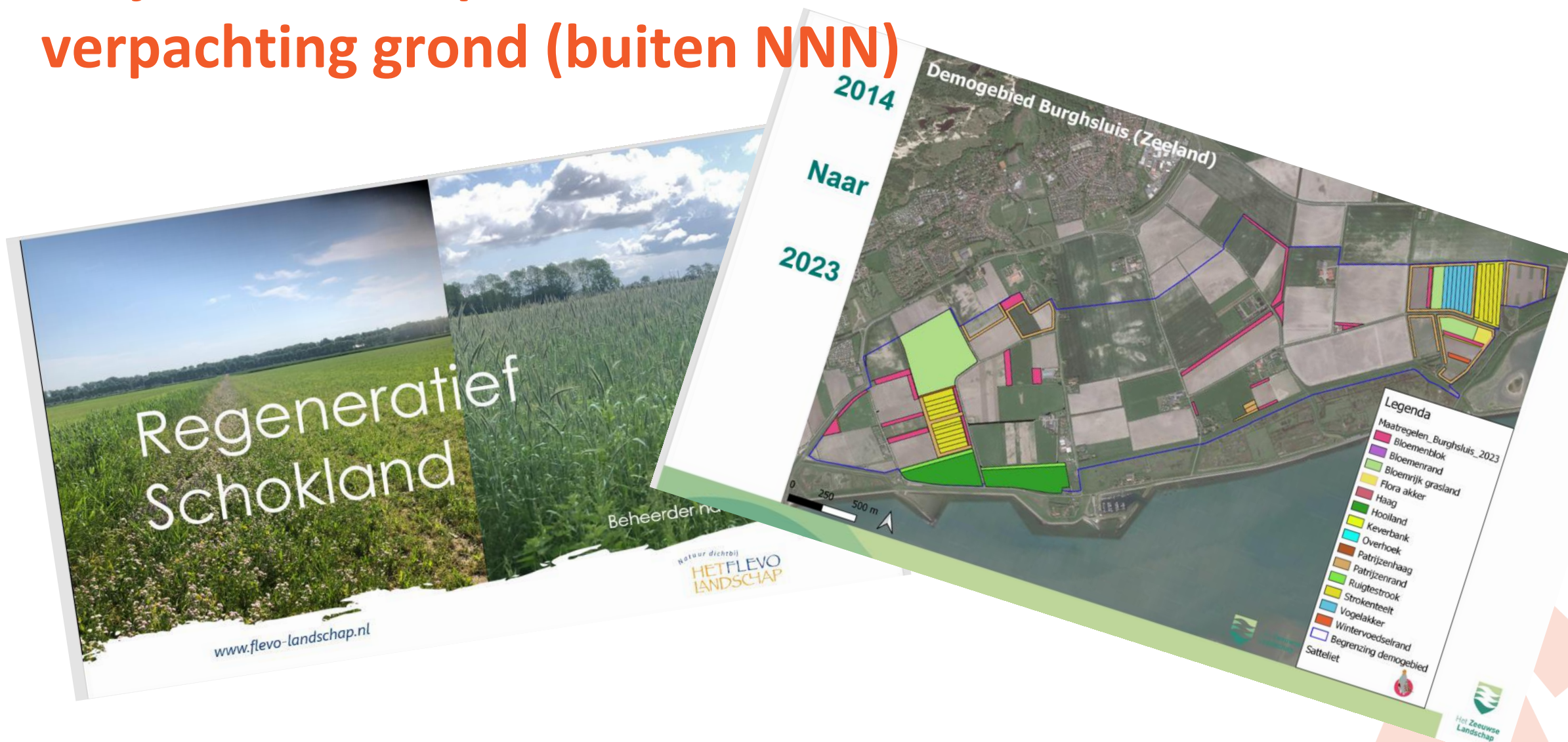


Overige context IGG/pacht

- Discussie kortdurende pacht - langdurige pacht o.i.v. nieuwe pachtregelgeving
- Trend om te komen tot partnerschappen met niet-gangbare boeren (biologisch, extensief); gebruik van KPI's
- Duidelijkheid nodig over cumulatie GLB-SNL
- Kan instandhouding graslandbeheertypen/-doelen zonder ingebruikgeving, qua middelen en kosten?
- → Ingebruikgeving in relatie tot uniforme standaardkostprijzen SNL:
 - moet integraal bekeken worden
 - met medenemen van regionale en beheerderafhankelijke bandbreedte in opbrengsten en kosten van verpachting
 - Waarbij belang / beperkingen voor natuurbeheer en voor natuurinclusieve agrarische transitie betrokken moet worden



Projecten en experimenten met verpachting grond (buiten NNN)



Dank voor uw aandacht

