

## Pachtbeleid

### Inleiding

Eind 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota grondzaken vastgesteld. In deze nota is aangegeven dat het beleid voor het onderwerp pacht nog moet worden uitgewerkt. In onderhavige notitie wordt deze uitwerking van het pachtbeleid weergegeven. Eerst komt het theoretisch kader aan de orde en vervolgens wordt dit vertaald naar het pachtbeleid voor Meierijstad.

De gemeente Meierijstad heeft ongeveer 216 hectare agrarische grond in eigendom die wordt verpacht. De gemeente heeft deze agrarische grond voor verschillende doelen in eigendom. Deels gaat het om gronden die met actieve grondpolitiek zijn verworven om te ontwikkelen naar bijvoorbeeld woningbouwkavels of bedrijventerrein. Daarnaast is ook het doel om de gronden te kunnen inzetten als ruil- of compensatiegrond. Het is dus van belang om agrarische gronden in eigendom te hebben en te houden en deze door middel van pacht op een goede manier te beheren.

### Theoretisch kader

#### Pachtwetgeving

De pachtwetgeving lag oorspronkelijk vast in de Pachtwet, maar vanaf 2007 is het vastgelegd in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van deze wetgeving is er sprake van pacht wanneer een grondeigenaar percelen land in gebruik geeft voor de uitoefening van de bedrijfsmatige landbouw en de gebruiker hiervoor een tegenprestatie moet voldoen. Onder landbouw wordt onder andere verstaan akkerbouw, veehouderij, pluimveehouderij en tuinbouw (daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen).

In de pachtwetgeving wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdvormen van pacht: reguliere en geliberaliseerde pacht.

#### Reguliere pacht

Bij reguliere pachtovereenkomsten geldt een termijn van minimaal zes jaar. Deze pachtovereenkomsten worden telkens van rechtswege voor zes jaar verlengd (continuatierecht). De prijzen voor reguliere pacht worden bepaald in het jaarlijks vast te stellen Pachtnormenbesluit, waarmee de maximale prijs voor reguliere pacht wettelijk wordt bepaald. De reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd, die als taak heeft te toetsen of de overeenkomst voldoet aan de wetgeving.

Nadelen van reguliere pacht zijn dat er veel dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing zijn die met name de rechten van de pachter beschermen en dat de overeenkomst eindeloos door kan lopen. Deze pachtovereenkomsten gaan namelijk van rechtswege over bij familiale agrarische opvolging en zijn alleen opzegbaar als het agrarische bedrijf wordt beëindigd of onder bijzondere voorwaarden, maar dan met volledige schadeloosstelling.

#### Geliberaliseerde pacht

Bij geliberaliseerde pacht kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Deze overeenkomst eindigt aan het einde van de looptijd zonder dat opzegging nodig is. De grond komt na afloop van de overeengekomen termijn vrij, waarna de grondeigenaar kan bepalen of de grond opnieuw wordt verpacht en zo ja, op welke wijze en aan wie.

De grondeigenaar mag de prijs bepalen, er is geen wettelijk vastgestelde prijs van toepassing. De gemeente is verplicht een marktconforme pacht prijs te hanteren, onder andere om te voorkomen dat wordt gehandeld in strijd met de Wet Markt en Overheid.

De beschermingsbepalingen van reguliere pacht, zoals het continuatierecht en de toets door de Grondkamer, zijn niet van toepassing op geliberaliseerde pacht. Overeenkomsten voor gronden groter dan één hectare moeten wel ter toetsing aan de Grondkamer worden gestuurd.

De gemeente kan voor de uitgifte van geliberaliseerde pachtgronden verschillende methoden hanteren:

- Hoogste inschrijving: de agrariër die de hoogste prijs biedt, mag de grond pachten;
- Op volgorde van inschrijving: de agrariër die het eerste op een perceel inschrijft, mag pachten;
- Toewijzing door gemeente, bijvoorbeeld op basis van ligging van het bedrijf;

- Loting: elke agrariër mag voorkeurspercelen aangeven en door middel van loten wordt bepaald wie welk perceel mag pachten;
- Puntensysteem: de gemeente stelt (beleidsmatige) voorwaarden op en kent op basis hiervan punten toe aan de inschrijvingen.

### **Mogelijk nieuwe pachtwetgeving op komst**

In maart 2019 heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangegeven bezig te zijn met een herziening van het pachtstelsel. Hierin zal langlopende pacht de norm worden, omdat dit de positie van (jonge) boeren zal versterken en de bodemkwaliteit zal bevorderen. Mogelijk komt er op termijn dus nieuwe pachtwetgeving die invloed kan hebben op het pachtbeleid.

Pachtbeleid Meerijstad

### **Vorm van pacht**

In Meerijstad wordt circa 45 hectare regulier verpacht en circa 171 hectare geliberaliseerd. Zoals hierboven uiteengezet biedt geliberaliseerde pacht de meeste flexibiliteit, de gemeente bepaalt onder andere de duur van de overeenkomst, de prijs en op welke manier de grond wordt uitgegeven. Vanwege de voordelen van geliberaliseerde pacht (en de beschreven nadelen van reguliere pacht) worden al jaren alleen nog geliberaliseerde pachtovereenkomsten gesloten en geen reguliere pachtovereenkomsten meer. Er wordt voorgesteld om dit voort te zetten.

### **Duur van de overeenkomst**

Bij geliberaliseerde pacht kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Er wordt voorgesteld om niet te kiezen voor deze maximale termijn, maar om overeenkomsten te sluiten met de duur van één jaar en indien mogelijk en wenselijk, met een termijn van drie aaneengesloten jaren. Door in de basis de duur van één jaar te hanteren, wordt de flexibiliteit gecreëerd om na afloop van de overeenkomst de grond bijvoorbeeld voor een ander doel in te zetten indien dit gewenst is. Indien dit niet aan de orde is, kan het contract tweemaal met een jaar verlengd worden, om hiermee het duurzaam gebruik van de grond te stimuleren. De praktijk wijst namelijk uit dat hoe langer een agrariër de grond mag gebruiken, des te duurzamer met de grond wordt omgegaan. De termijn van maximaal drie aaneengesloten jaren biedt voldoende flexibiliteit om gemeentelijk beleid wat de komende jaren nog zal worden uitgewerkt (bijvoorbeeld op het gebied van biodiversiteit of duurzaamheid), mee te nemen in een herziening van het pachtbeleid en door te vertalen in de pachtovereenkomsten.

### **Prijs**

Voor reguliere pacht wordt de prijs jaarlijks bij wet vastgesteld in het Pachtnormenbesluit.

Bij geliberaliseerde pacht kan worden gekozen voor een vastgestelde prijs of de hoogst geboden prijs. Voordeel van de hoogst geboden pachtprijs is dat de inkomsten voor de gemeente hoger zullen zijn. Nadeel hierbij is dat degene met de grootste financiële draagkracht de grootste kans heeft om een perceel te pachten. Daarnaast worden hiermee wellicht bepaalde sectoren binnen de landbouw bevoordeeld. In sommige sectoren is het rendement van het gebruik van de grond namelijk hoger, wat het betalen van een hogere pachtprijs mogelijk maakt. Om agrariërs financieel gelijke kansen te bieden, wordt voorgesteld te werken met een vastgestelde prijs en deze jaarlijks vast te stellen bij vaststelling van alle grondprijzen (bij jaarlijkse herziening van de Nota grondzaken).

Wat betreft de hoogte van de prijs wordt opgemerkt dat de gemeente een marktconforme prijs moet en wil hanteren. Naast de wettelijke verplichting hiervoor, is het wenselijk om een redelijk rendement uit onze agrarische eigendommen te halen. Er wordt voorgesteld om de marktconforme pachtprijs comparatief te bepalen, wat betekent dat de prijs tot stand komt door vergelijking met de prijzen die omliggende gemeenten hanteren.

Bij enkele percelen is sprake van bijzondere beperkingen, zoals een voorgeschreven gebruik als grasland, een verbod op het aanbrengen van meststoffen, een specifieke kavelvorm of bodemkwaliteit of een verplichting tot het behoud van een ingerichte akkerrand. Afhankelijk van de beperking kan dit effect hebben op de pachtprijs voor de betreffende gronden.

### **Wijze van uitgifte**

De verschillende methoden van uitgifte zijn overwogen:

- Uitgifte bij hoogste inschrijving geeft het voordeel dat het hoogste rendement voor de gemeente wordt verkregen, maar het nadeel dat dit geen gelijke kansen voor alle agrariërs biedt;
  - Op volgorde van inschrijving heeft als nadeel dat de agrariër zelden het door hem gewenste perceel krijgt en dat het administratief bewerkelijk is;
  - Toewijzing door de gemeente brengt een subjectieve weging door de gemeente met zich mee en daarmee geen gelijke kansen voor de pachter, dit is niet wenselijk;
  - Bij loting krijgen alle agrariërs de gelijke kans om het perceel van de eerste voorkeur te kunnen gaan pachten;
  - Puntensysteem: het pachtbeleid van Meerijstad stelt beleidsmatig nog weinig voorwaarden waaraan agrariërs moeten voldoen, waardoor een puntensysteem (nog) geen passende methode is.
- Er wordt voorgesteld om te kiezen voor een loting. Dit is een objectieve methode waarbij alle agrariërs gelijke kansen krijgen om het door hen gewenste perceel te kunnen pachten.

### **Doelgroep en inschrijvoorwaarden**

Voorwaarde om mee te kunnen doen aan de loting is een inschrijving voor een agrarisch bedrijf bij de Kamer van Koophandel. Er worden verder geen voorwaarden aan de plaats van vestiging van het agrarisch bedrijf gesteld, om strijdigheid met het Europees non-discriminatiebeginsel te voorkomen.

### **Duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit in pachtbeleid**

De onderwerpen duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit hangen samen met het beheer van agrarische grond. Wanneer grond duurzaam wordt beheerd, verbetert dit de bodemkwaliteit en de biodiversiteit. Dit alles past bij de ambities van Meerijstad. Het beleid voor deze onderwerpen is op dit moment alleen nog niet dusdanig concreet uitgewerkt, dat dit al kan worden meegenomen in dit pachtbeleid en de pachtovereenkomsten. De verwachting is dat het beleid voor duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit de komende jaren verder wordt uitgewerkt. Door te kiezen voor een korte duur van de pachtovereenkomsten, zoals eerder in deze notitie is beschreven, kunnen deze onderwerpen als ze zijn uitgewerkt snel worden opgenomen in het pachtbeleid en worden vertaald in de pachtovereenkomsten.

### **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om de agrarische gronden liberaal te verpachten voor de duur van één jaar, met een maximum van drie aaneengesloten jaren, hierbij een vaste prijs te hanteren en de gronden door middel van loting uit te geven aan agrarische bedrijven die een inschrijving bij de Kamer van Koophandel hebben.

De reeds bestaande reguliere pachtovereenkomsten worden van rechtswege verlengd en hierbij wordt de prijs uit het Pachtnormenbesluit gehanteerd.