

Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2020

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 24 september 2019 besloten:

om de 'Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2020' vast te stellen;

de pachtprijs 2020 per categorie vast te stellen op:

- grasland €1.050 per hectare
- bouwland € 1.200 per hectare
- volleggrondsteelt €1.700 per hectare
- overige €625 per hectare

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans

Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2020

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1. Definities
 - 1.2. Beleidskader gemeente Heusden
2. Uitgangspunten uitgifte geliberaliseerde pacht
 - 2.1. Beschikbare gronden voor geliberaliseerde pacht
 - 2.2. Duur uitgifteronde
 - 2.3. Prijs
 - 2.4. Duurzaamheid
3. Procedure uitgifte geliberaliseerde pacht
 - 3.1. Proces inschrijving uitgifteronde
 - 3.2. Uitgangspunten voor pachtuitgifte
 - 3.3. Toewijzing uitgifteronde
 - 3.4. Aangaan overeenkomst
4. Afwijkingsbevoegdheid

1. Inleiding

De gemeente Heusden heeft gronden in eigendom met een agrarische bestemming die zij niet direct nodig heeft. Ze komen daardoor in aanmerking voor geliberaliseerde pacht aan agrariërs. Deze gronden worden daarmee tijdelijk beschikbaar gesteld voor agrarische doelen. De pacht vindt plaats op basis van de 'Uitvoeringsregeling uitgifte cultuurgronden' die een onderdeel is van de huidige Kadernota 'Op goede gronden'. Deze uitvoeringsregeling vraagt om een actualisatie. In deze herziene versie worden de uitgangspunten en het proces rondom de geliberaliseerde pacht nader beschreven en wordt het thema duurzaamheid geïntroduceerd.

1.1 Definities

Pacht

Pachtrecht is een bijzondere vorm van het huurrecht. Om van pacht te kunnen spreken moet er sprake zijn van een bedrijfsmatige uitvoering van landbouw.

Reguliere pacht

Reguliere pacht (vaste pacht) is van toepassing op hoeves, gebouwen en los land. De duur van de eerste termijn is minimaal 12 jaar voor hoeves en 6 jaar in andere gevallen. Beide worden van rechtswege telkens voor 6 jaar verlengd (continuatierecht), tenzij één van de partijen uiterlijk één jaar voor het einde van de lopende overeenkomst heeft opgezegd. Voor de reguliere pacht geldt een pachtprijsstoets door de Grondkamer. Jaarlijks stelt de overheid de maximaal toelaatbare pachtprijs per regio vast. Een pachter kan indeplaatsstelling of medepacht eisen bij de pachtkamer voor echtgenoot of geregistreerd partner, bloed- en aanverwanten in rechte lijn of pleegkinderen van de pachter. Wanneer de verpachter de grond verkoopt moet deze eerst worden aangeboden aan de pachter (voorkeursrecht). Al deze rechten worden ook de beschermingsbepalingen genoemd en ze vormen hiermee een sterke positie voor de pachter.

Geliberaliseerde pacht voor los land (artikel 7:397 lid 1 en 2)

Geliberaliseerde pacht is als vorm flexibeler dan de reguliere pacht. De definitie van de geliberaliseerde pacht voor los land staat omschreven in artikel 7:397 BW. De gemeente Heusden verpacht op basis van lid 1 omdat dit de meest gunstige contractvorm is. Overeenkomsten kunnen worden aangegaan voor een duur van 6 jaar of korter. Een overeenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn zonder dat opzegging is vereist. Bij deze pachtvorm zijn belangrijke beschermingsbepalingen, zoals deze gelden bij reguliere pacht niet van toepassing zoals de prijsstoets door de Grondkamer, het continuatierecht, de indeplaatsstelling en het voorkeursrecht van koop.

Los land

Een apart perceel grond dat niet als onderdeel van een complete hoeve wordt gepacht.

Landbouw (artikel 7:312 BW)

Onder de landbouw wordt verstaan, een bedrijfsmatige uitoefening van: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw (waaronder ook fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen, de teelt van griendhout en riet, elke ander tak van bodemcultuur, met uitzondering van bosbouw.

Grasland/Bouwland/Vollegrondsteelt

Grasland (weiland) is een stuk agrarische grond met grassen, die gebruikt wordt voor veeteelt. Bouwland (akkerland) is een stuk bewerkte grond waarop cultuurgewassen zoals graan, mais of suikerbieten worden verbouwd. Vollegrondsteelt is kwalitatieve goede grond die onder andere geschikt is voor de teelt van groente zonder de bescherming van een kas.

Agrariër

Een ondernemer die zijn hoofdkomen (minimaal 50%) uit de landbouw verkrijgt wordt aangemerkt als een agrarische ondernemer.

Cluster

De beschikbare percelen voor de pacht zijn verdeeld in clusters. Een cluster bestaat uit een blok van een of meerdere aaneengesloten kadastrale percelen bij elkaar, die samen het pachtperceel vormen. Er kan uitsluitend per cluster worden ingeschreven.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip, maar het komt er in het kort op neer dat in een duurzame wereld mensen (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht zijn, zodat we de aarde niet uitputten. De gemeente kan hierin een bijdrage leveren door voorwaarden te stellen aan de verpachting van haar (cultuur)gronden waardoor ze duurzamer gebruikt worden. Daardoor verbetert de kwaliteit van de bodem en neemt de biodiversiteit toe.

1.2 Beleidskader gemeente Heusden

De gemeente Heusden verpacht op basis van artikel 7:397 lid 1 BW omdat dit de meest gunstige contactvorm is. De looptijd is bepaald en de beschermingsbepalingen en het pachtprizenbesluit zijn niet van toepassing. Hierdoor heeft de gemeente meer invloed op het uitoefenen, de verdeling en het gebruik van de geliberaliseerde pachtgronden aan de agrariërs. In overeenstemming met de 'Nota op goede gronden' worden vrijkomende gronden geliberaliseerd verpacht of verkocht.

2. Uitgangspunten uitgifte geliberaliseerde pacht

2.1 Beschikbare gronden voor geliberaliseerde pacht

De beschikbare gronden voor geliberaliseerde pacht liggen op diverse locaties binnen de gemeente. Bij uitzondering kunnen gronden ook buiten de gemeentegrenzen vallen. De gemeente heeft de vrijheid om te bepalen welke gronden in aanmerking komen voor uitgifte van geliberaliseerde pacht zoals omschreven in deze uitvoeringsregeling. Wanneer er gedurende de lopende uitgifteronde gronden beschikbaar komen, kunnen deze tussentijds geliberaliseerd worden verpacht tot het einde van de

lopende uitgifteronde. Binnen een lopende uitgifteronde is het ook mogelijk dat percelen worden verkocht of worden ingezet voor andere doeleinden, waardoor ze niet langer beschikbaar zijn.

De gronden zijn verdeeld over 4 categorieën: grasland, bouwland, vollegrondsteelt en overige gronden. Bij de uitgifte van de pacht wordt de categorie bepaald. Grasland dient in stand gehouden te worden en mag niet worden getransformeerd naar een andere categorie. Het is wel toegestaan om bouwland of vollegrondsteelt om te vormen naar grasland. Na een wijziging is omvormen naar de oorspronkelijke categorie toegestaan in de lopende pacht uitgifteronde en de daarop volgende pachtuitgifteronde.

2.2 Duur uitgifteronde

De uitgifte van de geliberaliseerde pachtgronden vindt elke 4 jaar plaats. Een pachter kan de grond (cluster) in beginsel 4x achter elkaar voor een duur van 1 jaar pachten van de gemeente, mits de gemeente de grond niet nodig heeft voor andere doeleinden. Als de gemeente een perceel nodig heeft binnen een lopende uitgifteronde, dan heeft de pachter geen recht op vervangende grond.

2.3 Prijs

Voor de geliberaliseerde pacht staat het vrij om prijzen te bepalen. Om meer transparantie, duidelijkheid en uniformiteit na te streven worden de pacht prijzen per categorie aan het begin van iedere uitgifteronde vastgesteld door het college. De daarop volgende jaren, in de uitgifteronde wordt een indexering toegepast zoals deze jaarlijks door de raad wordt vastgesteld in haar begrotingsbehandeling. Voor de gronden met duurzaamheidsmaatregelen maken de vastgestelde akkerranden wel deel uit van het verpachte maar worden deze vierkante meters buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de pacht prijs per categorie. Als bouwland of vollegrondsteelt wordt omgevormd naar een andere categorie heeft dit geen invloed op de pacht prijs en behoudt het perceel de oorspronkelijke pacht prijs categorie.

Het staat de gemeente vrij om af te wijken van een gestelde prijs categorie door het geven van een korting indien er sprake is van slechtere grond kwaliteit, ligging of specifieke pacht voorwaarden. De verantwoordelijke portefeuille houder is hiertoe bevoegd.

Naast de pacht prijs komt 50% van de waterschapslasten en de volledige kosten van de Grondkamer voor het toetsen van de pacht overeenkomst voor rekening van de pachter.

2.4 Duurzaamheid

De gemeente wenst via de geliberaliseerde pacht een duurzaam gebruik van de bodem te stimuleren. De beschikbare gronden hebben verschillende doelen waardoor een duurzaam gebruik niet op elk perceel in dezelfde mate toepasbaar is. De gemeente wijst clusters aan waar duurzaamheidsmaatregelen van toepassing zijn. Deze clusters worden in tegenstelling tot de overige geliberaliseerde pacht percelen direct uitgegeven voor een duur van 4 jaar.

De volgende duurzaamheidsmaatregelen zijn van toepassing op de aangewezen pacht percelen (clusters) en worden als voorwaarden toegevoegd in de geliberaliseerde pacht overeenkomst:

1. op het gepachte mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt, met uitzondering van plaatselijke bestrijding van haarden van akkerdistel, ridderszuring, jacobskruiskruid en brandnetel;
2. op het gepachte moet door de pachter evenwijdig aan de weg/fietspad/waterloop een rand van minimaal 6 meter breed met een één of meerjarige bloemen- en/of kruidenmengsel worden ingezaaid en beheerd. Het inzaaien en het beheer komen voor rekening van de pachter;
3. het is niet toegestaan om bloembollen, prei en aardappels te verbouwen of bomen te planten;
1. het is niet toegestaan om bestaand grasland om te vormen. Scheuren van grasland is slechts toegestaan voor herinzaai.

Bij het niet nakomen van de duurzaamheidsmaatregelen of bij gebruik van bestrijdingsmiddelen behoudt de gemeente zich het recht voor om de pacht overeenkomst tussentijds te beëindigen. En wordt de pachter voor de verkrijging van pacht grond uitgesloten in de daarop volgende uitgifteronde.

3. Procedure uitgifte geliberaliseerde pacht

3.1 Proces inschrijving uitgifteronde

In november, voorafgaande aan de nieuwe uitgifteronde voor geliberaliseerde pacht, houdt de gemeente een inschrijfprocedure waarbij interesse getoond kan worden in de te verpachte clusters. De procedure, voorwaarden en beschikbare percelen (clusters) worden kenbaar gemaakt via de gemeentelijke website. De agrariërs binnen de gemeente Heusden worden hierover geïnformeerd. Een overzichtskaart met ligging, kadastrale gegevens, oppervlakte en eventueel toe te passen duurzaamheidsmaatregelen van de te verpachten clusters is in te zien via de gemeentelijke website en op het gemeentehuis. Als er sprake is van aanvullende voorwaarde(n) die specifiek gelden voor een cluster worden deze vermeld

bij de inschrijving. Met een (digitaal) inschrijfformulier kan worden ingeschreven op maximaal 5 clusters. Er dient een volgorde van voorkeur aangegeven worden bij de inschrijving. Inschrijvingen met hetzelfde adres worden gezien als één inschrijving.

3.2 Uitgangspunten voor pachtuitgifte

De gemeente geeft alleen gronden uit in geliberaliseerde pacht als is voldaan aan de volgende uitgangspunten:

1. verpachting vindt alleen plaats aan agrariërs met een agrarische ondernemers gevestigd in de gemeente Heusden en niet aan natuurlijke personen;
2. als agrarisch ondernemer wordt diegene aangemerkt die zijn hoofdinkomén (minimaal 50%) uit de landbouw verkrijgt. De toegewezen cluster moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Gelijktijdig met de inschrijving levert de agrarische onderneming de landbouwtelling (meitelling) aan.

3.3 Toewijzing uitgifteronde

Een cluster wordt na de uiterste inschrijfdatum in eerste instantie toegewezen aan de agrariër die zijn eerste voorkeur kenbaar heeft gemaakt op het betreffende cluster. Een inschrijver krijgt in principe maximaal 1 cluster en/of maximaal 2,5 hectare toegewezen. Hiervan kan worden afgeweken als dit in de praktijk leidt tot onlogische situaties over de daadwerkelijke grootte van de beschikbare grond. Bij twee of meer gelijke voorkeuren wordt via loting het cluster toegewezen. Bij de agrariërs die door loting niet hun eerste voorkeur hebben toegewezen gekregen zal gekeken worden naar hun tweede voorkeur en zo verder. Ook hier zal bij meerdere dezelfde voorkeuren een loting plaats vinden.

Na de toewijzing worden de afspraken vastgelegd in een pachtovereenkomst die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Grondkamer met uitzondering van de pachtovereenkomsten van percelen kleiner dan 1 hectare.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om een inschrijving te weigeren of niet tot gunning over te gaan.

3.4 Aangaan overeenkomst

Na overeenstemming door beide partijen wordt een (digitale) pachterovereenkomst ter ondertekening naar de pachter verzonden. De clustermanager Vastgoed is gemandateerd de pachtovereenkomst te ondertekenen namens de gemeente Heusden, waarna deze ter goedkeuring naar de Grondkamer wordt verzonden. Na goedkeuring door de Grondkamer is de pachtovereenkomst digitaal bij de grondkamer in te zien door beide partijen. De pachtovereenkomst bevat onder andere de pachtprijs, ligging, overige voorwaarden (bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen) en de algemene voorwaarden. De kosten voor behandeling door de Grondkamer worden doorbelast aan de pachter.

4. Afwijkingsbevoegdheid

De gemeente behoudt het recht om af te wijken van de toewijzingsprocedure, prijs en duur wanneer er maatwerk moet worden geboden. Hiervan kan sprake zijn wanneer er niet is ingeschreven op een cluster of er gedurende de uitgifteronde een nieuw cluster beschikbaar komt die in aanmerking komt voor uitgifte in geliberaliseerde pacht. De gestelde uitgangspunten voor de pachter vormen de basis voor de uitgifteronde maar ook hier kan in uitzonderingsgevallen van worden afgeweken. Wanneer er sprake is van een afwijkende gunning en/of toewijzing zal de geografische ligging van het perceel ten opzichte van het bedrijf een rol spelen. De verantwoordelijke clustermanager is hiertoe bevoegd.

De beleidsuitgangspunten in deze uitvoeringsregeling laten onverlet de inherente afwijkingsbevoegdheid, op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsregels handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Voor de vraag in welke situaties kan worden afgeweken van deze regeling, moet volgens vaste jurisprudentie worden gedacht aan omstandigheden die niet voorzienbaar waren en waarvan de gevolgen redelijkerwijze niet voor rekening van belanghebbenden horen te komen.