

PACHTBELEID 2023-2025

Inleiding

In 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders het pachtbeleid voor de periode 2020-2022 vastgesteld. In deze notitie wordt het pachtbeleid voor de periode 2023-2025 weergegeven. Eerst komt het theoretisch kader aan de orde en vervolgens wordt dit vertaald naar het pachtbeleid voor Meierijstad.

De gemeente Meierijstad heeft ongeveer 193 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 woningbouwkvavels 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, 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 door de Rijksoverheid 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.

Op reguliere pacht zijn veel dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing, die met name de rechten van de pachter beschermen. Deze pachtovereenkomsten gaan door het continuatierecht 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). Dit betekent dat de overeenkomsten lang door kunnen lopen.

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 wel 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.

Pachtbeleid Meerijstad

Vorm van pacht

In Meerijstad wordt circa 45 hectare regulier verpacht en circa 148 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 nadelen van reguliere pacht) worden al jaren alleen nog geliberaliseerde pachtovereenkomsten gesloten en geen reguliere pachtovereenkomsten meer. Voorgesteld wordt om dit ook de komende periode voort te zetten. Daarnaast wordt voorgesteld om de lopende reguliere pachtcontracten nader te onderzoeken of nog aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

Duur van de overeenkomst

In het pachtbeleid 2020-2022 is gekozen om bij de geliberaliseerde overeenkomsten de duur van één jaar te hanteren en indien mogelijk en wenselijk, een termijn van drie aaneengesloten jaren. Voorgesteld wordt om dit ook te hanteren voor de termijn 2023-2025. 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 ook voldoende flexibiliteit om gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld op het gebied van biodiversiteit of duurzaamheid, wat de komende jaren nog verder zal worden uitgewerkt, mee te nemen in de volgende herziening van het pachtbeleid en dan door te vertalen in de pachtovereenkomsten.

Prijs

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

Bij geliberaliseerde pacht zijn partijen vrij om de hoogte van de pachtprijs te bepalen. Zo kan er worden gekozen voor een vastgestelde prijs of de hoogst geboden prijs. Net zoals in het huidige pachtbeleid wordt in dit herziene pachtbeleid ook voorgesteld om te kiezen voor een vastgestelde prijs, die bij de jaarlijkse herziening van de Nota grondzaken vastgesteld wordt. Dit geeft agrariërs op voorhand duidelijkheid en financieel gelijke kansen.

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. Afhankelijk van de beperking kan dit effect hebben op de pachtprijs voor het betreffende perceel.

Wijze van uitgifte

Net zoals in het huidige pachtbeleid, wordt in deze notitie ook voorgesteld om te kiezen voor uitgifte door middel van loting. Dit is een objectieve en transparante methode waarbij alle agrariërs gelijke kansen krijgen om het door hen gewenste perceel te kunnen pachten. Deze methode voldoet ook aan de verplichtingen in het kader van gelijke behandeling, die volgen uit de uitspraak van het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).

Inschrijfvoorwaarde

Voorwaarde om mee te kunnen doen aan de loting is een inschrijving voor een agrarisch bedrijf bij de Kamer van Koophandel.

Biodiversiteit en duurzaamheid in pachtbeleid

De onderwerpen duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit hangen samen met het beheer van agrarische grond. De gedachte is dat wanneer grond duurzaam wordt beheerd, verbetert dit de biodiversiteit en bodemkwaliteit. Dit alles past bij de ambities van Meerijstad.

De afgelopen periode is gewerkt aan het biodiversiteitsbeleid voor Meerijstad. Het is gereed voor besluitvorming van de gemeenteraad. In het biodiversiteitsbeleid is onder andere opgenomen dat de gemeente samen met de agrarische sector wil werken aan meer natuurinclusieve landbouw en dat het stimuleren van biodiversiteit op de pachtgronden hier onderdeel van is. Verder is onderstaande passage in het biodiversiteitsbeleid opgenomen:

'De gemeente Meerijstad heeft, verspreid over haar grondgebied heen, verschillende landbouwgronden in haar bezit. In de voorwaarden kunnen we regels opleggen over het bodemgebruik en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het pachtbeleid wordt nu voor een periode van drie jaar vastgelegd, inclusief de voorwaarden. Het nieuwe pachtbeleid loopt van 2023 t/m 2025. In dat nieuwe pachtbeleid stellen we regels voor bloemrijke akkerranden en gaan we het gesprek aan over kleinschalige landschapselementen. Gedurende de looptijd van het pachtbeleid werken we samen met de agrarische sector het maatregelenpakket verder uit, bijvoorbeeld over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, zodat we op onze gronden het goede voorbeeld geven.'

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt in onderhavig pachtbeleid de aanleg van akkerranden opgenomen. De uitgangspunten hierbij zijn:

- De akkerranden worden aangelegd op percelen waarbij het netto door de agrariër te gebruiken oppervlak groter is dan 1 hectare;
- De akkerrand wordt ingezaaid met een voorgeschreven mengsel;
- De agrariër betaalt het netto te gebruiken perceel en legt de akkerrand aan en onderhoudt deze. Met deze werkwijze dragen, in het kader van samenwerking, zowel de agrariërs als de gemeente bij aan de totstandkoming en instandhouding van de akkerranden.
- De aanleg en het onderhoud van de akkerranden worden in de betreffende pachtvereenkomsten opgenomen, alsook dat zal worden toegezien op de nakoming ervan.

Gedurende de looptijd van dit pachtbeleid zullen de gemeente en agrariërs overleg voeren om te kijken welke maatregelen in het kader van duurzame verpachting in de toekomst ingevoerd kunnen worden en hoe het pachtbeleid hierop ingericht kan worden.

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.

Voor een aantal pachtpercelen wordt de verplichting opgenomen om akkerranden aan te leggen en deze in stand te houden.

De reeds bestaande reguliere pachtvereenkomsten worden van rechtswege verlengd en hierbij wordt de prijs uit het Pachtnormenbesluit gehanteerd. Er zal nader worden onderzocht of nog wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

Bovenstaande conclusie en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in goed overleg met de ZLTO de Meerij, als vertegenwoordiger van de agrarische sector in Meerijstad.