

Notitie pachtbeleid

Inleiding

In het buitengebied heeft de gemeente Bergen veel eigendommen. Deze eigendommen bestaan uit landbouwgronden, bossen en natuurterreinen. De gemeente heeft ongeveer 600 ha. Landbouwgrond in gebruik uitgegeven. De gronden zijn verpacht aan plaatselijke landbouwers op basis van pachtovereenkomsten voor de wettelijke duur van 6 jaren en pachtovereenkomsten voor kortere duur.

Daar in 2007 een nieuwe pachtregelgeving is ingegaan en naar aanleiding van vragen in de commissie Grondgebiedszaken is er een nieuwe notitie pachtbeleid opgesteld. De laatste nota grondbeleid was van 2004.

Doel

Vaststelling van een pachtbeleid voorziet in een bestuurlijk vastgesteld kader voor het uitgeven van gronden in pacht. Hierdoor is het voor pachters en derden die een pachtovereenkomst met de gemeente Bergen aangaan duidelijk onder welke voorwaarden de gemeente Bergen pacht uitgeeft. Vastgesteld pachtbeleid voorziet in gelijke behandeling, duidelijke regels, transparantie en zo weinig mogelijke administratieve handelingen.

In deze notitie wordt ingegaan op

1. Uitleg van (wettelijke) begrippen rondom pacht en het verschil tussen reguliere en geliberaliseerde pacht
2. Feiten pacht in Bergen
3. Uitgangspunten pachtbeleid

Ad 1 Uitleg van (wettelijke) begrippen rondom pacht en het verschil tussen reguliere en geliberaliseerde pacht

Pacht

Bij de pacht van grond is er sprake van een overeenkomst waarbij de verpachter zich verbindt om een onroerende zaak (los land) of een gedeelte daarvan aan de pachter in gebruik te geven voor de uitoefening van landbouw, en waarbij de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Elke overeenkomst die aan deze eisen voldoet, is voor de wet een pachtovereenkomst. Dit is ook het geval als de overeenkomst onder een andere benaming is aangegaan.

Onder landbouw wordt het volgende verstaan artikel 7:312BW: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, tuinbouw (inclusief fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen), de teelt van griendhout en riet en elke andere vorm van bodemcultuur met uitzondering van de bosbouw. In al deze situaties gaat het om bedrijfsmatige uitoefening Pacht is sinds 1 september 2007 wettelijk geregeld in titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Soorten pacht

Reguliere pacht (vaste pacht)

Duur van de pachtovereenkomst

De wettelijke duur van een pachtovereenkomst is zes jaar voor los land. De pachtovereenkomst kan ook voor een langere of kortere periode dan de wettelijke duur worden aangegaan. Wanneer er voor een langere periode dan de wettelijke pachtduur wordt gekozen. Dan moet in de overeenkomst duidelijk de pachtduur en de einddatum worden vermeld. Een pachtovereenkomst aangaan voor onbepaalde tijd is niet mogelijk. Voor een kortere periode dan de wettelijke pachtduur is goedkeuring van de grondkamer nodig.

De belangrijkste taken van de grondkamer zijn:

- Toetsen en registreren van pachtovereenkomsten.
- Behandelen van verzoeken korter dan de wettelijke duur.

- Op verzoek van pachter of verpachter de pachtprijs herzien.

Opzeggen en verlengen

Pachtovereenkomsten afgesloten voor de wettelijke duur worden van rechtswege automatisch verlengd met zes jaar. Het continuatierecht (art 325:5 BW)

Vorm van pachtovereenkomst

- De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan.
- De pachtovereenkomst moet binnen twee maanden na aangaan ter goedkeuring naar de grondkamer gestuurd worden
- Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is vastgelegd, kan de meest belanghebbende partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen bij de pachtkamer.

Pachtnormen en prijzen

De pachtnormen worden jaarlijks aangepast. De hoogst toelaatbare pachtprijzen zijn vastgelegd in het Pachtprijzenbesluit 2007 en in de Uitvoeringsregeling Pacht. De aanpassingen van de pachtnormen hebben een wettelijke status. Dit betekent dat ze van rechtswege (automatisch) doorwerken in de pachtprijzen van de lopende pachtovereenkomsten. De hoogst toelaatbare pachtprijzen gelden voor alle pachtvormen, behalve voor geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter en voor teelpacht.

Wel tussenkomst grondkamer

Zowel de pachter als de verpachter kan de grondkamer verzoeken de pachtprijs te herzien en de hoogst toelaatbare pachtprijs vast te stellen. Dit verzoek moet worden gedaan binnen één jaar nadat de pachtprijzen zijn gewijzigd, of vóór het verstrijken van de pachtperiode van drie jaar (rekenen vanaf de ingangsdatum van de pachtovereenkomst).

Meest recente wijziging pachtprijs

De pachtprijzen zijn het laatst gewijzigd op 1 juli 2013 door het ministerie van Economische Zaken volgens de uitgangspunten van het pachtbesluit. . Deze is als bijlage toegevoegd.

Hoogst toelaatbare pachtprijs

Voor de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs maken we onderscheid tussen pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 en pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007. Onze gemeente valt onder pachtprijsgebied Zuidelijk veehouderijgebied.

De reguliere pachtovereenkomsten die de gemeente Bergen heeft afgesloten zijn allemaal van voor 1 september 2007.

Pachtovereenkomsten aangegaan voor 1 september 2007

Voor deze pachtovereenkomsten geldt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor los land wordt bepaald door de pachtnormen 2001 waarop de veranderpercentages (vastgesteld door Ministerie van 2007, 2009, 2011 en 2012 zijn toegepast. Voor sommige regio's zijn de veranderpercentages negatief. Er is dus niet altijd sprake van een verhoging. Door toepassing van het veranderpercentage mag de pachtprijs niet uitkomen boven 110% of beneden 90% van de regionorm van 2012 en niet boven 2% van de vrije verkoopwaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

Altijd geldt dat de pachtprijs nooit hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

Voorbeeld:

pachtkavel groot : 8.18.50 ha

- vrije verkeerswaarde per ha € 35.000,00
- 2% van de vrije verkeerswaarde per ha € 700,00
- regionorm bovengrens 110% van € 671,00 per ha € 738,10
- regionorm ondergrens 90% van € 671,00 per ha € 603,90
- vastgestelde pachtprijs per 1 november 2012 € 711,00

- verhoging 6% € 42,00
- nieuwe pachtprijs per ha € 752,00(1)

(1) de pachtprijs per ha wordt € 700,00 per ha omdat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije agrarische verkeerswaarde van het perceel zodat per 1 november 2013 de pacht som € 5.730,00 bedraagt. (8.18.50 ha x € 700,00)

Pachtovereenkomsten aangegaan op of na 1 september 2007

Voor deze pachtovereenkomsten geldt voor los land als hoogst toelaatbare pachtprijs de regionorm die op 1 juli 2012 is vastgesteld, met als grens 2% van de vrije verkoopwaarde van de grond bij voortgezet agrarisch gebruik.

Toedeling aan erfgenamen

Een pachtovereenkomst eindigt niet door het overlijden van pachter of verpachter. De verpachter is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en plichten van de overleden pachter uit de pachtovereenkomst aan één of meer van de erfgenamen, tenzij de verpachter tegen een of meer van de erfgenamen redelijke bezwaren heeft.

In tegenstelling tot de oude Pachtwet eindigt de pacht niet meer als de pachter 65 jaar **wordt**.

Pachtoverneming en medepacht

De pachter kan bij de pachtkamer een vordering tot in de plaatsstelling (art. 363 BW) of medepacht (art. 364 BW) instellen. Deze vordering wordt alleen toegewezen voor de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en pleegkinderen van de pachter. Voor andere personen geldt in de plaatsstelling of medepacht alleen als de verpachter daarmee akkoord gaat.

Voorkeursrecht

Als de verpachter het pachtobject of een gedeelte daarvan wil verkopen, is hij verplicht het pachtobject eerst aan de pachter aan te bieden. Dit voorkeursrecht van de pachter (art. 378-384 BW) is niet van toepassing:

- bij verkoop aan een 'veilige verpachter'; de koper is een 'veilige verpachter' als hij, voordat de levering plaatsvindt, schriftelijk aan de pachter verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het pachtobject niet voor eigen gebruik zal opeisen
- bij verkoop op basis van een wetsbepaling of een bevel van de rechter
- executoriale verkoop
- bij verkoop door de verpachter aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner, aan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind
- bij een rechtshandeling die als een verdeling van een gemeenschap is aan te merken
- als de rechter of de grondkamer op verzoek van de verpachter oordeelt dat deze een ernstige reden heeft om het pachtobject niet aan de pachter te verkopen
- als het pachtobject in een geldend bestemmingsplan ligt en een andere dan een landbouwkundige bestemming heeft gekregen
- als de verpachter het pachtobject verkoopt aan iemand die het pachtobject voor andere dan landbouwkundige doeleinden gaat gebruiken
- als het pachtobject in een gebied ligt waarvoor een structuurvisie is vastgesteld en het pachtobject wordt verkocht aan de gemeente, de provincie of de Staat

Overgang van de pacht bij overdracht van het pachtobject

Koop breekt geen pacht. Bij verkoop of overdracht van het pachtobject gaan de rechten en plichten van de verpachter uit de pachtovereenkomst over op de verkrijger.

Goedkeuren van de pachtovereenkomst

Pachter en verpachter moeten de pachtovereenkomst ter goedkeuring voorleggen aan de grondkamer. De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij:

- de overeengekomen pachtprijs niet in overeenstemming is met de geldende pachtnormen
- aan de pachter buitensporige verplichtingen zijn opgelegd
- de overeenkomst leidt tot een ondoelmatige verkaveling of ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning
- door de overeenkomst algemene belangen van de landbouw worden geschaad

- de overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met de wet

Pachtwijzigingsovereenkomst

Een pachtwijzigingsovereenkomst kan gaan over:

- een wijziging van de prijs
- een wijziging van de voorwaarden
- een wijziging van het pachtobject
- een wijziging in de tenaamstelling van de verpachter en/of de pachter (bijvoorbeeld bij overlijden, medepacht, indeplaatsstelling)
- pachtontbinding

Een pachtwijzigingsovereenkomst moet ter goedkeuring naar de grondkamer worden gestuurd. Per pachtcontract moet een wijzigingsovereenkomst worden ingediend..

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk bij verpachting van los land (stuk grond zonder hoeve) . U kunt een geliberaliseerde pachtovereenkomst aangaan voor een termijn van zes jaar of korter of voor een termijn langer dan zes jaar. Bij een termijn van zes jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij, deze wordt niet getoetst door de grondkamer. Bij een termijn van meer dan zes jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer en moet de pachtprijs dus voldoen aan het Pachtprizenbesluit 2007.

Vorm van de pachtovereenkomst

- De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst moet schriftelijk worden vastgelegd.
- De pachtovereenkomst moet binnen twee maanden na het aangaan ter goedkeuring naar de grondkamer worden gestuurd.
- Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is vastgelegd, kan de meest belanghebbende partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen bij de pachtkamer.

Duur van de pachtovereenkomst

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land kunt u aangaan voor:

- een duur van 6 jaar of korter (art. 397:1 BW)

Opzeggen en verlengen

Bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten is het continuatierecht niet van toepassing. Dat betekent dat de pachtovereenkomst eindigt op de overeengekomen einddatum. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst eindigt niet door het overlijden van pachter of verpachter.

Pachtoverneming en medepacht

Het recht van in de plaatsstelling en medepacht geldt niet voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten.

Voorkeursrecht

Bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten is het voorkeursrecht niet van toepassing.

Pachtprijs

Voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten van los land voor een periode van 6 jaar of korter vindt geen prijsstoetsing door de grondkamer plaats. De pachtprijs is bij deze pachtvorm volledig vrij.

Goedkeuren door de grondkamer

Pachter of verpachter moeten de geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land ter goedkeuring voorleggen aan de grondkamer.

Pachtvormen

Het Burgerlijk Wetboek kent naast de reguliere pacht een aantal bijzondere pachtvormen, waarvoor in sommige gevallen afwijkende regels gelden.

Ad 2 Feiten pacht in Bergen

Overzicht pachtvormen:

P aachtvorm	Reguliere pacht	Geliberaliseerde pacht 6 jaar of korter
Geldt voor:	Los land	Los land
Looptijd	6 jaar	Maximaal 6 jaar
Verlenging van rechtswege (continuatierecht)	Ja	Nee
Hoogst toelaatbare pachtprijs	Ja	Nee
Voorkeursrecht pachter	Ja	Nee
In de plaatsstelling	Ja	Nee

Verdeling tussen

Pacht	Aantal ha.	Aantal pachters	Pachtopbrengst 2013
Reguliere Pacht	561 ha.	64	323.282
Geliberaliseerde pacht	39 ha.	21	26.329
Totaal	600 ha		349.651

Pacht van geringe oppervlakten

Een groot aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlakte van maximaal één hectare (art. 395 BW). De grondkamer mag voor een bepaalde tak van bodemcultuur de grens van één hectare verlagen tot minimaal 50 are. Bij pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlakte van maximaal één hectare zijn de regels over de schriftelijke vorm en toetsing, de duur, de pachtprijsbeheersing, de machtiging voor wijziging van de bestemming, het recht van in de plaatsstelling en medepacht, het recht op verlenging en het voorkeursrecht niet van toepassing.

Ad 3. Uitgangspunten pachtbeleid

Verpachten

De volgende criteria worden gehanteerd bij het verpachten van landbouwgronden.

- Er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- Agrariërs binnen de gemeente komen in eerste instantie in aanmerking voor vrijkomende landbouwgronden.
- Van belang is de ligging van het bedrijf ten opzichte van de te verpachten landbouwgronden.
- Kleinere volwaardige bedrijven gaan voor grote volwaardige agrarische bedrijven.

Melkquotum

Indien een pachter aangeeft, dat hij voornemens is het melkquotum te vervreemden, maar hij wil de gronden in pacht houden en de pachter verleent medewerking aan een verrekening vordert de gemeente 50% van de waarde van het melkquotum.

Het melkquotum wordt in 2015 afgeschaft.

Verkoop landbouwgronden

Aan de hand van onderstaande criteria landbouwgronden te verkopen:

- In beginsel worden geen verpachte gronden verkocht.
- Solitair liggende landbouwgronden kleiner dan 1,5 ha. worden verkocht of worden gebruikt voor compensaties.
- Verkoop van landbouwgronden vindt plaats door middel van een vrije inschrijving met een vooraf vastgestelde bodemprijs.

- d. Als gronden nodig zijn voor uitvoering van projecten (afweging strategische visie of structuurvisie of ander gemeentelijk beleid), komen de betreffende gronden in aanmerking voor verkoop.

De gemeente Bergen heeft volgende uitgangspunten:

Algemeen

- De periode van de geliberaliseerde pacht te stellen op één jaar, met jaarlijks een verlenging van één jaar.
- Wanneer reguliere pachtgronden vrijvallen worden deze verpacht aan een agrariër als geliberaliseerde pacht.
- De geliberaliseerde pachtprijs bedraagt 2% van de landbouwkundige waarde van het perceel.
- Het college kan, buiten de hierboven genoemde gevallen, om bijzondere redenen of vanwege onbillijkheden over gaan tot het verpachten van relatief kleine percelen aan een hobbyboer.
- De waarde van de pachtrechten wordt vastgesteld op 40% van de vrije verkoopwaarde.
- Medewerking wordt verleend aan de overdracht van pachtrechten binnen familieverband mits voldoende waarborgen aanwezig zijn voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Medewerking wordt verleend aan de inbreng van verpachte landbouwgronden in een te vormen maatschap of andere rechtsvorm.
- De pacht kan niet meer worden beëindigd omdat de pachter 65 jaar wordt.
- Aan pachtoverdracht aan derden wordt geen medewerking verleend.
- Indien een pachter aangeeft, dat hij voornemens is het melkquotum te vervreemden maar hij wil de gronden in pacht houden en de pachter verleent medewerking aan een verrekening vordert de gemeente 50% van de waarde van het melkquotum.
- De pachtrechten worden beëindigd indien er geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Verpachten

- De beoogde pachter moet bedrijfsmatig met land- en tuinbouw bezig zijn.
- Agrariërs binnen de gemeente komen in eerste instantie in aanmerking voor vrijkomende landbouwgronden.
- De afstand van het bedrijf naar beschikbare grond moet zo kort mogelijk zijn.
- Kleinere volwaardige bedrijven gaan voor grote volwaardige agrarische bedrijven.

Verkopen pacht kavels

- In beginsel worden geen verpachte gronden verkocht.
- Solitair liggende landbouwgronden kleiner dan 1,5 ha. worden verkocht of worden gebruikt voor compensaties. De gronden verkocht aan de hoogstbiedende koper.
- Verkoop van landbouwgronden vindt plaats door middel van een vrije inschrijving met een vooraf vastgestelde bodemprijs.

Wijzigingen t.o.v. van pachtnota van 17 augustus 2004

Hierdoor komen de onderstaande besluiten te vervallen:

- De pachtrechten worden beëindigd als de pachter de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt of binnen de periode van zes jaren de leeftijd van 65 jaren zal bereiken. Bepaling geschrapt in wettelijke regeling van het Burgerlijk Wetboek.
- Een onderzoek instellen naar die gevallen waarbij de huidige pachters in het verleden zonder toestemming van de gemeente op het gepachte rustende quotum hebben verkocht of verleast (tijdelijke overdracht) De gemeente vordert dan een betaling van 50% van de op het gepachte rustende deel van het melkquotum. Dit onderzoek heeft jaren geleden plaatsgevonden.

Hiervoor komt het volgende besluit in de plaats:

- Solitair liggende landbouwgronden kleiner dan 1,5 ha. worden verkocht of worden gebruikt voor compensaties. De gronden verkocht aan de hoogstbiedende koper.

Bij onderstaande besluit is toegevoegd: of andere rechtsvorm

- Medewerking wordt verleend aan de overdracht van pachtrechten binnen familieverband mits voldoende waarborgen aanwezig zijn voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Medewerking wordt verleend aan de inbreng van verpachte landbouwgronden in een te vormen maatschap of andere rechtsvorm.

Dit besluit is toegevoegd:

- Verkoop van landbouwgronden vindt plaats door middel van een vrije inschrijving met een vooraf vastgestelde bodemprijs.