

Nota pachtbeleid 2023

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ontwikkeling, toekomstige Omgevingswet, Boek 7, titel 5 BW, Didam-arrest, BBV en de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022;

besluit:

1. vast te stellen de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk (inclusief bijlagen: Nota kostenverhaal 2023, Nota pachtbeleid 2023 en Nota groenstroken 2023) met inachtneming van het volgende:
 - a. het in de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk op pagina 22 onderaan genoemde maximum percentage van 10% verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters te wijzigen in een percentage van 25% voor dit jaar;
 - b. deze wijziging van het kortingspercentage zo spoedig mogelijke in een tussentijdse grondprijzenbrief op te nemen;
 - c. het maximum percentage verlaagde grondprijzen ten behoeve van starters daarna op te nemen in de jaarlijkse grondprijzenbrief;
 - d. de in de Nota grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk op pagina 23 bovenaan opgenomen tekst "Om misbruik van de kortingsregeling tegen te gaan kan een anti-speculatiebeding worden opgenomen." te wijzigen in "Om misbruik van de kortingsregeling tegen te gaan zal een anti-speculatiebeding worden opgenomen.";
2. de Uitwerking Fonds Ruimtelijke kwaliteit gemeente Sint Anthonis d.d. 25 oktober 2018 geldend te verklaren voor de gemeente Land van Cuijk voor zover betrekking hebbende op de berekening van de bijdrage voor de voorziening genoemd bij beslispunt 3;
3. in te stellen van de voorziening "Verbetering Ruimtelijke kwaliteit";
4. de Financiële verordening gemeente Land van Cuijk 2022 te wijzigen door onderstaand lid toe te voegen aan artikel 8 over informatieplicht:
 - d. aankopen van strategische gronden/onroerende zaken groter dan € 5.000.000 en/of wanneer wordt afgeweken van de gestelde voorwaarden in de Nota grondbeleid 2023 gemeente land van Cuijk.;
5. de volgende regelingen/beleid vervallen te verklaren:
 - a. Boxmeer:
 - i. Notitie verpachting landbouwgronden;
 - ii. Herziene notitie verkoop landbouwgronden;
 - iii. Beleid inzake verhuur en verkoop groen- en reststroken;
 - b. Cuijk:
 - i. Grondbeleid;
 - ii. Grondprijnsbeleid 2013;
 - iii. Groen- en reststrokenbeleid;
 - iv. Erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Cuijk 2015;
 - v. Bouwvolumebijdrage;
 - c. Mill en Sint Hubert:
 - i. Nota Grondbeleid 2010;
 - ii. Grondprijnsdifferentiatie 2018;
 - iii. Beleidsnota verkoop/verhuur/ingebruikgeving gemeentegrond;
 - iv. Verkoop vaste pachtgronden;
 - d. Sint Anthonis:
 - i. Nota integraal Grondbeleid 2019-2023 (wetgeving, verwerving, uitgifte, strategie, pacht-, en groenstrokenbeleid);
 - e. Grave:
 - i. Nota Grondbeleid & Grondexploitatie 2013;

- ii. Groen- en reststrokenbeleid.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2022 zijn de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis samengegaan naar één gemeente: Land van Cuijk. Vijf verschillende gemeenten met ieder eigen beleid op het gebied van grondbeleid, kostenverhaal, pacht en de uitgifte van groenstroken. Herindeling van de gemeenten vraagt om harmonisatie van het vigerende beleid. De benodigde harmonisatie biedt direct de gelegenheid voor actualisatie van het beleid.

In de nieuwe nota grondbeleid wordt beschreven op welke wijze de gemeente uitvoering geeft aan haar grondbeleid. Het gaat in het bijzonder om de beleidskeuzes die de gemeente maakt. Grondbeleid is daarbij dienend aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen. Deze nota moet gezien worden als instrument die de gemeente waar nodig kan inzetten indien regie of betrokkenheid gewenst is. De nota biedt voldoende flexibiliteit om als gemeente tijdig te kunnen acteren dan wel te kunnen schakelen om daadwerkelijk invulling te kunnen geven aan de gestelde ambities en doelstellingen.

Een van de onderdelen van het grondbeleid is het onderdeel pacht. De vijf voormalige gemeenten kenden ieder een eigen karakter, wat logischerwijs ook invloed heeft gehad op de verschillen in het pachtbeleid. Zo beschikte de voormalige gemeente St. Anthonis over een areaal landbouw- en bosgronden welke in pacht werden uitgegeven, in totaal circa 769 hectare (de voormalige gemeente was daarmee de op een na grootste gemeentelijke overheid binnen de provincie Noord-Brabant met betrekking tot het in bezit hebben van pachtgronden). Andere voormalige gemeenten beschikten over minder gronden welke in pacht werden uitgegeven.

Gemeente Land van Cuijk werkt toe naar een buitengebied met veel aandacht voor natuur, recreatie, natuur inclusieve landbouw en energieneutraliteit (zie ook het Koersdocument omgevingsvisie Land van Cuijk). De transitie van het agrarisch gebied wordt gekenmerkt als een grote opgave. Pachtbeleid is een instrument om bijdrage te leveren aan natuur inclusieve landbouw (NIL) en kan ook een bijdrage leveren aan sturing op grondgebruik, zoals grasland, toepassen van bestrijdingsmiddelen, mest en vernatting. De manier waarop de het instrument pacht wordt ingezet om deze doelstellingen te bereiken wordt in deze nota pachtbeleid besproken. Hierbij is aansluiting gezocht bij de handreiking 'Aan de slag met duurzame gronduitgifte! - lessen uit Brabant', die op initiatief van het Groen Ontwikkelfonds Brabant en de provincie Noord-Brabant in oktober 2020 is uitgebracht. In de volgende paragraaf (1.2) wordt de opgave zoals opgenomen in deze handreiking behandeld.

In het pachtbeleid voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk wordt ingegaan op de wijze waarop pachtvormen (hoofdstuk 3) kunnen worden ingezet om duurzame gronduitgifte te bereiken (hoofdstuk 4). Hierbij is rekening gehouden met de huidige wet- en regelgeving (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 5 omschrijft het pachtbeheer en de wijze van handhaving.

1.2 Handreiking 'Aan de slag met duurzame gronduitgifte'

In 2017 spraken negen Brabantse organisaties (Groen Ontwikkelfonds Brabant, Provincie Noord-Brabant, Staatsbosbeheer, Brabants Landschap, Natuurmonumenten, waterschap Aa en Maas, waterschap Brabantse Delta, waterschap de Dommel en waterschap Rivierenland) af dat zij voortaan voorwaarden verbinden aan de verpachting of het gebruik van hun gronden. Het ging- en gaat nog steeds specifiek om percelen die zij tijdelijk dan wel voor meerdere jaren verpachten en die veelal voor agrarische doeleinden worden gebruikt. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat, door samen met agrarische ondernemers te werken aan duurzaam grondbeheer, snel en relatief eenvoudig oplossingen worden gevonden voor soms lastige maatschappelijke opgaven (biodiversiteit, waterkwaliteit, klimaat, stikstofproblematiek etc.) Op initiatief van het Groen Ontwikkelfonds Brabant en de provincie Noord-Brabant zijn de ideeën en ervaringen in oktober 2020 gebundeld in de handreiking 'Aan de slag met duurzame gronduitgifte! – lessen uit Brabant'.

In deze handreiking is opgenomen dat steeds meer grondeigenaren (waaronder ook veel gemeenten) in Noord-Brabant op zoek zijn naar mogelijkheden om de pachtvoorwaarden te verduurzamen. Het werken aan een gezonde vitale bodem is voor zowel de grondeigenaar als de pachter, vaak agrarische ondernemers, immers van levensbelang. Een vitale bodem is vruchtbaar, geeft ruimte aan biodiversiteit, weert ziektes, bergt water en houdt voedingsstoffen vast en geeft gedoseerd water af. Een vitale bodem is nodig om klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden, de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater te verbeteren en wateroverlast en verdroging tegen te gaan.

Voorwaarden stellen aan het gebruik van grond kan helpen om doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te realiseren. Een grondeigenaar kan, uiteraard binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving, duidelijke kaders stellen: 'dit willen wij wél en dit willen wij níet'. Wel dient in het achterhoofd te worden gehouden dat de mogelijkheid van het stellen van voorwaarden m.b.t. het gebruik beperkt zijn en feitelijk alleen beperkt toepasbaar zijn bij de geliberaliseerde pacht.

2 Wet- en regelgeving

Als gemeente ben je gebonden aan de landelijke wet- en regelgeving over pacht. Dat wil onder andere zeggen dat een gemeente geen of nauwelijks invloed kan uitoefening op reguliere pacht en erfpacht. De landelijke wet- en regelgeving over pacht wordt hierna in het kort beschreven. Pacht is wettelijk geregeld in boek 7, titel 5 BW.

2.1 Voormalige Pachtwet

De voormalige Pachtwet dateerde van 1958 en was van kracht tot september 2007. In 1995 is de Pachtwet aangevuld met nieuwe vormen zoals teelpacht en eenmalige pacht (artikel 70f, lid 5 Pachtwet), hier wordt in de volgende paragraaf nader op in gegaan. Voorheen werden gronden verpacht op basis van de regelgeving in de Pachtwet. De Pachtwet definieerde een pachtovereenkomst als volgt:

“Elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming dan ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw.”

Elke overeenkomst die aan deze vereisten voldoet is een pachtovereenkomst, waarop de bepalingen van de Pachtwet van toepassing zijn, ook al is de overeenkomst onder een andere naam aangegaan. Overeenkomsten die niet aan alle genoemde vereisten voldoen zijn geen pachtovereenkomsten in de zin van de Pachtwet, ook al zouden partijen de overeenkomst wel als pachtovereenkomst aanduiden. Voldoet een overeenkomst wel aan de vereisten en is er dus sprake van een pachtovereenkomst, dan zijn de bepalingen van de Pachtwet daarop van toepassing. De Pachtwet kent naast de reguliere pachtovereenkomst een aantal bijzondere pachtvormen, waarvoor in sommige gevallen afwijkende regels gelden.

Vorm van de overeenkomst

De pachtovereenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan. De overeenkomst dient na sluiting binnen twee maanden aan de Grondkamer ter goedkeuring te worden toegezonden. De Grondkamer heeft als taak te toetsen of de pachtovereenkomst conform de Pachtwet is opgesteld. Mocht dit noodzakelijk zijn dan kan de Grondkamer de strijdigheden in de pachtovereenkomst zelf aanpassen. Tevens is de Grondkamer bevoegd om aan de pachtovereenkomst goedkeuring te onthouden.

Duur van de overeenkomst

Pachtovereenkomsten van boerderijen gelden voor 12 jaar, voor los land of losse gebouwen 6 jaar, en worden beide 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. Hiertegen is voor de pachter beroep mogelijk bij de pachtkamer (Rechtbank, sector Kanton). Pachtovereenkomsten kunnen ook voor een langere termijn dan de wettelijke termijn worden aangegaan, mits in de overeenkomst een datum van beëindiging wordt opgenomen.

Na toestemming van de Grondkamer kan in uitzonderlijke gevallen ook voor kortere duur worden verpacht. Op het moment dat een pachtovereenkomst een kortere duur heeft dan de hiervoor genoemde wettelijke duur, wordt deze niet automatisch verlengd.

Op het moment dat de pachter verlenging wenst, kan hij hiertoe een verzoek indienen bij de pachtkamer van het bevoegde kantongerecht. In beginsel zal de pachtkamer hier positief tegenover staan. Er zijn echter een aantal uitzonderingen, waarbij de pacht niet wordt verlengd, zoals:

- indien de pachter niet meer bedrijfsmatig in de landbouw bezig is;
- de bedrijfsvoering van de pachter niet is geweest zoals het een goed pachter betaamt;
- de verpachter of een van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn wil het gepachte zelf in gebruik nemen; en
- de verpachter wil het gepachte bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden.

Indeplaatsstelling en medepacht

De pachter heeft het recht om zich tot de pachtkamer van het kantongerecht te wenden met de vordering, dat zijn echtgenoot, één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters in zijn plaats als pachter wordt gesteld. Voor zover een van deze personen geen medepachter is, kan de pachter ook verzoeken hem als medepachter aan te merken. Na overlijden van de pachter kunnen de erven eveneens vorderen dan één of meer van hen

de pachtovereenkomst mag voortzetten en de anderen uit de pacht worden ontslagen, of dat de pachtovereenkomst wordt ontbonden. Ook de verpachter kan deze vordering instellen. Ook voor deze vorderingen geldt, dat de pachtkamer daarover naar redelijkheid beslist, tenzij zich een of meer omstandigheden voordoen, op grond waarvan de pachtkamer verplicht is de vordering af te wijzen. De belangrijkste daarvan is, dat de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

De pachtprijs

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is het verschuldigd zijn van een tegenprestatie een voorwaarde voor het bestaan van een pachtovereenkomst. De pachtprijs is niet vrij: de grondslagen voor de hoogst toelaatbare pachtprijs werden geregeld in het Pachtnormenbesluit 1995, dat in beginsel uitging van een hoogst toelaatbare pachtprijs van 2% van de vrije agrarische waarde van het gepachte. De Grondkamer toetste de overeengekomen pachtprijs aan het Pachtnormenbesluit en verlaagde de pachtprijs bindend, wanneer deze de hoogst toelaatbare pachtprijs overschreed. In geval van wijziging van de in het Pachtnormenbesluit vastgelegde pachtnormen werd de pachtprijs van rechtswege, dus zonder tussenkomst van de Grondkamer, automatisch aan de gewijzigde normen aangepast. Daarnaast konden partijen zich elke drie jaar tot de Grondkamer wenden met het verzoek de pachtprijs te herzien. De Grondkamer herzag de pachtprijs wanneer de omstandigheden dit rechtvaardigde.

Pacht en productierechten

Per 1 april 2015 is het melkquotum komen te vervallen. Nu is voor de gronden alleen van belang dat er betalingsrechten bestaan. Dit is op basis van subsidies uit het verleden. De actieve agrariër krijgt dit bedrag op basis van de bij de Gecombineerde Opgave per uiterlijke 15 mei aan te geven beschikbare gronden uitbetaald. Het stelsel van betalingsrechten zat in een overgangsfase tot 2019. Sinds 2019 is het betalingsrecht voor iedere hectare gelijk. De uitkering van betalingsrechten is bedoeld als inkomens-toeslag voor de actieve agrariër. Het kan interessant zijn voor die agrariër om extra grond te pachten als hij meer betalingsrechten heeft dan hectares. Dan zal hij dan ook bereid zijn een hogere pachtprijs aan de verpachter te betalen.

2.2 Huidige wet- en regelgeving

Per 1 september 2007 is de Pachtwet komen te vervallen en is de pachtregelgeving verwoordt in de nieuwe titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). In deze paragraaf worden kort de wijzigingen ten opzichte van de oude Pachtwet beschreven. Een groot deel van de oude Pachtwet is één op één overgenomen in de pachtregelgeving.

Bij het wetsvoorstel is geen zogenoemd overgangsrecht van toepassing verklaard. Dit betekent dat het nieuwe recht direct van toepassing is op bestaande overeenkomsten.

Wat betekent dit?

Dit betekent in hoofdlijnen:

- dat de pacht nu onderdeel uitmaakt van het Burgerlijk Wetboek;
- dat er sprake moet zijn van bedrijfsmatige landbouw;
- dat cassatie mogelijk is bij een uitspraak van het Pachthof in Arnhem;
- dat onbeperkt eenmalig kan worden verpacht op basis van artikel 7:397 lid 1 BW en artikel 7:397 lid 2 BW;
- dat het voorkeursrecht van koop van de pachter, bij verkoop aan een veilige verpachter, kan worden gepasseerd (artikel 7:380 BW);
- dat pachtopzegging wegens het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de pachter is komen te vervallen; en
- dat de verpachter, op straffe van nietigheid, bij opzegging de opzeggingsgronden dient te vermelden en dat de pachter binnen 6 weken bij exploit of aangetekende brief dient mee te delen of hij zich verzet tegen de opzegging en op welke grond.

Conform artikel 7:311 BW is pacht een overeenkomst *“waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie”*.

Artikel 7:312 BW omschrijft wat nader onder *“uitoefening van de landbouw”* moet worden verstaan, namelijk elke tak van bodemcultuur mits bedrijfsmatig uitgeoefend. Als er geen bedrijfsmatige activiteit is, is er sprake van een gewone huurovereenkomst van een perceel grond of een gebouw en geldt er dientengevolge ook een minder vergaande bescherming voor diegene die huurt.

De wetgever heeft het begrip “bedrijfsmatig” niet uitgelegd. Dit betekent dat in de praktijk duidelijk zal moeten worden wanneer een bepaalde activiteit van een agrariër als bedrijfsmatig moet worden beschouwd en wanneer niet. Hieronder verstaat de gemeente Land van Cuijk in ieder geval:

- akkerbouw;
- weidebouw;
- pluimveehouderij;
- veehouderij;
- tuinbouw (inclusief fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen);
- de teelt van vriendhout en riet; en
- elke andere vorm van bodemcultuur.

Bosbouw valt hier niet onder.

Het ontbreken van overgangsrecht kan ertoe leiden dat overeenkomsten die onder het oude recht nog als pachtovereenkomsten te boek stonden, onder het nieuwe recht opeens als huurovereenkomst worden gezien.

Naast nieuwe pachtregels zijn er ook nieuwe pachtprizen van kracht geworden vanaf 1 september 2007, welke zijn opgenomen in het Pachtprizenbesluit 2007, ter vervanging van het Pachtnormenbesluit 1995. Een andere belangrijke wijziging is dat de pachtprizen voor los land, voor boerderijen en voor bedrijfsgebouwen weer kunnen worden verhoogd. Per 1 september 2007 is ook de Uitvoeringsregeling pacht van kracht geworden. Deze regeling maakt het mogelijk om per 1 januari 2008 de pachtprizen te verhogen met in de regeling opgenomen percentages tot nieuwe maxima. De percentages en maximale pachtprizen voor los land zijn, zoals altijd al, gebiedsgebonden.

Artikel 7:317 BW geeft aan dat de pachtovereenkomsten schriftelijk moeten worden vastgelegd.

2.3 Wetsvoorstel nieuw pachtbeleid

Volgens het kabinet Rutte III was een herziening van het huidige pachtstelsel nodig om de verhouding tussen verpachter en pachter te verbeteren en zo een goede toekomst van pacht te waarborgen. De huidige pachtregelgeving stimuleert dat vrijwel uitsluitend kortdurende contracten (zes jaar of korter) met pachters worden afgesloten en nauwelijks contracten met een langere looptijd. Deze trend is ingezet na de laatste aanpassing van de pachtregelgeving in 2007, aldus voormalig minister Schouten van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) in haar brief aan de Tweede Kamer van 22 maart 2019.

Wetsvoorstel nieuw pachtbeleid

Een nieuw pachtbeleid moet er volgens haar aan bijdragen dat pachtende boeren kunnen investeren in het bedrijf en de bodem, en dat (jonge) boeren meer mogelijkheden krijgen om via pacht een gezond bedrijf op te bouwen. Dit door een langjarige relatie tussen pachter en verpachter te bevorderen, en zo duurzaam bodembeheer te stimuleren en (jonge) boeren te helpen lang lopende toegang tot grond te krijgen.

De Tweede Kamer heeft echter voornoemd wetsvoorstel medio 2021 controversieel verklaard vanwege de demissionaire status van het kabinet. Om deze reden kon het wetsvoorstel niet in consultatie worden gebracht. Naar verwacht zal dit de komende jaren weer worden opgepakt.

3 Pachtvormen en mogelijkheden

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden die de voornaamste pachtvormen bieden om met duurzame gronduitgifte aan de slag te gaan, besproken. De volgende pachtvormen zullen worden behandeld:

- 1) Niet geliberaliseerde pacht (reguliere pacht).
- 2) Geliberaliseerde pacht voor los land (< 6 jaar en > 6 jaar).
- 3) Teelpacht.
- 4) Verpachting binnen reservaten.
- 5) Pacht van geringe oppervlakte (< 1 ha).
- 6) Verpachting door openbare lichamen.
- 7) Erfpacht.

Naast de reguliere pachtovereenkomsten, de geliberaliseerde pacht en de erfpacht zijn eind vorige eeuw een aantal bijzondere pachtvormen ingevoerd. Dat gaat daarbij onder andere om teelpacht, verpachting binnen reservaten en pacht van geringe oppervlakte (< 1 ha). Dit betreffen zeer specifieke pachtvormen waarvan zeer weinig gebruik wordt gemaakt

Hierna zullen de hiervoor genoemde pachtvormen achtereenvolgens worden beschreven.

3.1 Niet geliberaliseerde pacht (reguliere pacht)

Een reguliere pachtovereenkomst bestaat grotendeels uit dwingend-rechtelijke bepalingen, die meestal in het voordeel van de pachter zijn. De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van zes jaar, waarna de overeenkomst steeds van rechtswege met zes jaar wordt verlengd. De pachter kan één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, pleegkinderen of medepachters voor hem in de plaats laten stellen. Een reguliere pachtovereenkomst kan daardoor generaties lang voortduren. De pachter heeft een eerste recht van koop. Daar kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Jaarlijks publiceert de verantwoordelijk minister de pachtnormen, waarin voor iedere regio een veranderpercentage en een regionorm wordt vastgesteld. De regionorm +10% is het maximale bedrag per hectare waarvoor een pachtovereenkomst mag worden aangegaan. Het veranderpercentage is het percentage waarmee de pachtsom over het betreffende jaar wijzigt.

De regionorm (uitwerking Pachtprizenbesluit), die jaarlijks wordt vastgesteld door de Rijksoverheid, ligt een stuk lager dan de pachtprizen die worden geboden bij geliberaliseerde pacht. Bij toepassing van het Pachtprizenbesluit bestaat verschil tussen contracten van voor 2007 en van na 2007.

Het is mogelijk om gronden regulier te verpachten tegen een prijs die lager is dan de regionorm. Als er voorwaarden in de pachtovereenkomst zijn opgenomen die de agrarische gebruiksmogelijkheden van het verpachte beperken, kan de pachter zich tot de Grondkamer¹ wenden om de pacht prijs te herzien, waarbij mogelijk een lagere pacht wordt vastgelegd. Nieuwe reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring worden ingediend bij de Grondkamer. De Grondkamer kan om diverse redenen de pachtovereenkomst niet goedkeuren, bijvoorbeeld als door de overeenkomst algemene belangen van de landbouw zouden worden geschaad, of als de verplichtingen voortvloeiende uit de pachtovereenkomst als 'buitensporig' worden beschouwd. Voorwaarden die het algemeen agrarisch gebruik van grond beperken worden door de Grondkamer aan goedkeuring onthouden.

Reguliere pacht beëindigen kan bijvoorbeeld wanneer:

- de percelen kleiner zijn dan 1 hectare;
- er geen of onvoldoende sprake is van bedrijfsmatige exploitatie/eigen gebruik;
- indien afspraken niet nageleefd worden;
- duurzaam dringend eigen gebruik;
- redelijke afweging belangen verpachter/pachter; en
- bestemming niet-agrarische doeleinden (minder relevant voor duurzame gronduitgifte).

In de praktijk blijkt het zeer lastig om reguliere pachtovereenkomsten te beëindigen (in principe kan je er haast niet vanaf). Uiteraard is het wel mogelijk als beide partijen akkoord gaan.

Op het moment van schrijven van deze nota zijn binnen de gemeente Land van Cuijk in totaal 1.244,92 ha grond in reguliere pacht uitgegeven.

Mogelijkheden voor duurzame gronduitgifte

Reguliere pacht is in Nederland het meest voorkomend. Deze pachtvorm – die veel zekerheid biedt voor de pachter maar de verpachter beperkt in prijsstelling, contractduur en flexibiliteit – wordt door Land van Cuijk niet meer als een aantrekkelijke optie beschouwd. Tegenwoordig worden nauwelijks nieuwe reguliere pachtovereenkomsten gesloten en kan het worden beschouwd als een uitstervende constructie. De gemeente sluit hierbij aan bij de landelijke visie over deze pachtvorm.

Bij lopende reguliere overeenkomsten kunnen de pachtvoorwaarden wel worden verduurzaamd, maar dat is alleen mogelijk na overeenstemming met de pachter én op voorwaarde dat de Grondkamer die verplichting niet als buitensporig aanmerkt.

3.2 Geliberaliseerde pacht voor los land (< 6 jaar en > 6 jaar)

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst is een pachtovereenkomst, waarin een aantal dwingendrechtelijke bepalingen zijn uitgesloten. Wanneer de overeenkomst 6 jaar of korter duurt zijn indeplaatsstelling (de pachter kan familieleden in de plaats laten stellen als pachter) en het voorkeursrecht (eerste recht van koop door de pachter) uitgesloten. Deze overeenkomsten worden niet automatisch verlengd. Het bepalen van de hoogte van de pachtvergoeding is vrij.

1) De Grondkamers zijn instellingen onder verantwoordelijkheid en beheer van het Ministerie van Economische Zaken. De Grondkamers toetsen pachtovereenkomsten, onder meer wat betreft de prijs. De toets wordt vastgelegd in een beschikking. Tegen een beschikking staat beroep open bij de Centrale Grondkamer. De leden van de Centrale Grondkamer zijn tevens lid van de pachtkamer bij het gerechtshof.

De eerste optie is om de overeenkomst aan te gaan voor maximaal 6 jaar. De prijs is vrij overeen te komen tussen pachter en verpachter. De pachtnormen (regionormen) zijn niet van toepassing op de overeenkomst. De pachter kan de Grondkamer niet verzoeken om de pachtprijs te herzien. Geliberaliseerde pacht kan ook voor een periode van langer dan 6 jaar (tweede optie). Voor pachtovereenkomsten langer dan 6 jaar geldt geen vrije pachtprijs, de pachtnormen zijn van toepassing.

De gemeentelijke geliberaliseerde pachtgronden zijn over het algemeen strategische gronden die voor toekomstige ontwikkelingen ingezet gaan worden (bijvoorbeeld ten behoeve van Ruimte voor Ruimte kavels of ten behoeve van woningbouw). Grond wordt ook aangewend voor gebiedsprocessen in het kader van natuur en landschapontwikkeling, zoals Raamvallei en Maasheggen. Op het moment van schrijven van deze nota zijn binnen de gemeente Land van Cuijk in totaal 335,60 ha grond in geliberaliseerde pacht uitgegeven.

Mogelijkheden voor duurzame gronduitgifte

Deze pachtvorm geeft de grondeigenaar veel vrijheid, maar biedt de pachter minder zekerheden. Belangrijk is dat de Grondkamer de pachtovereenkomst toetst. Het is soms lastig voorspelbaar of de Grondkamer bepalingen, waarin voorwaarden voor duurzame gronduitgifte zijn opgenomen, accepteert.

Het beleid van de gemeente is op dit moment om zoveel mogelijk op basis van geliberaliseerde pacht te verpachten, in beginsel steeds voor 3 jaar waarbij afwijking mogelijk is. De keuze valt op kortstondige pacht zodat er flexibiliteit bestaat voor eventuele andere opgaven. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd het kalenderjaar aan te houden, daarom steeds eindigend op 31 december van het kalenderjaar. Afhankelijk van de mogelijke toekomstige bestemming werd de looptijd van de overeenkomst op een langere termijn bepaald tot maximaal 6 jaren.

Agrarische ondernemers geven aan dat bij kortdurende contracten (bijvoorbeeld van 1 jaar) investeringen in bodemkwaliteit niet renderen. De kans is tenslotte dat er het volgende jaar een andere pachter het perceel gegund krijgt. Langjarige zekerheid biedt meer kansen om, ook ten bate van eigen bedrijfsvoering, de bodemkwaliteit duurzaam te verbeteren

3.3 Teelpacht

De Grondkamer hoeft een overeenkomst voor teelpacht niet goed te keuren. Wel moet de overeenkomst voor registratie naar de Grondkamer worden gestuurd. De Grondkamer toetst dan slechts of het ook werkelijk een teelpachtovereenkomst betreft. De Grondkamer toetst de pachtprijs verder niet. Deze pachtvorm is alleen mogelijk voor los land en kan onder de navolgende voorwaarden worden aangenomen voor maximaal 1 of 2 jaar:

- De pachter gaat de grond gebruiken voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.
- Bij éénjarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, mag de overeenkomst hoogstens een duur hebben van 1 jaar en bij 2-jarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is 2 jaar.
- Binnen 2 maanden na het aangaan van de overeenkomst moet deze voor registratie naar de Grondkamer worden gestuurd.

Teelpacht is een pachtvorm waar in de overeenkomst is bepaald dat een groot deel van de dwingende wetsbepalingen niet van toepassing zijn, zoals: de regulering van de pachtprijs, de duur van de pachtovereenkomst en het voorkeursrecht.

De teelpacht maakt flexibel grondgebruik makkelijker en kan voor een pachter interessant zijn vanwege vruchtwisseling welke noodzakelijk is in de akkerbouw (bijvoorbeeld bij de teelt van rooivruchten zoals bieten en aardappelen), volle groenteteelt (zoals bij de teelt van sluitkool, spruitkool, prei en erwten) en bloembollenteelt (bij de teelt van bollen van tulpen, narcissen en hyacinten).

Deze pachtvorm wordt binnen de gemeente (nog) niet toegepast.

3.4 Verpachting binnen reservaten

De wetgever heeft voor verpachting in 'reservaten' een aparte regeling gemaakt. De wetgever verstaat onder een reservaat:

"Een gebied waar de eigendom dan wel de erfpacht van landbouwgronden door de staat, een publiekrechtelijke rechtspersoon of een bij koninklijk besluit aangewezen particulieren terrein behorende natuurbeschermingsorganisatie is verworven en waar een beheer gevoerd kan worden gericht op doeleinde van natuur- en landschapsbehoud anders dan door middel van een daartoe te sluiten overeenkomst betreffende het richten van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven op doeleinde van natuur- en landschapsbehoud."

Het doel van deze regeling is het behoud van natuur en landschap en wordt bereikt door een regeling die erin voorziet dat de landbouw in deze verpachte gebieden ondergeschikt is aan natuur- en landschapsbeheer. Deze ondergeschiktheid wordt vormgegeven door het opnemen van 'bedingen' die gewent zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap. Een voorwaarde om deze verplichtingen overeen te mogen komen is echter wel, dat in de pachtovereenkomst ook een vergoeding voor de pachter is opgenomen. Deze vergoeding mag niet hoger zijn dan de pachtprijs. Voor het overige betreft het een reguliere pachtovereenkomst die ook moet worden getoetst aan de Grondkamer.

Deze pachtvorm is bij het vaststellen van deze nota niet op eigendommen van de gemeente van toepassing.

3.5 Pacht van geringe oppervlakte (< 1 ha)

Voor los land met een geringe oppervlakte is nog een bijzondere vorm van pacht geregeld in de wet, namelijk de zogenaamde 'hectarepacht'.

Voor pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlakte van 1 hectare of minder geldt een aantal pachtregels uit het BW niet. De pachtovereenkomst hoeft niet voor goedkeuring naar de Grondkamer te worden gestuurd en hoeft niet te worden geregistreerd. Er geldt geen prijstoetsing. Het continuatieright, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht gelden eveneens niet. Als dezelfde pachter en verpachter meerdere pachtovereenkomsten hebben gesloten voor los land (géén gebouwen) en de totale oppervlakte van de overeenkomsten is groter dan 1 hectare, dan moet de overeenkomst wel naar de Grondkamer worden gestuurd voor toetsing of registratie.

Iedere grondkamer heeft de bevoegdheid om voor haar gehele resort, hetzij voor een gedeelte daarvan, bij besluit de oppervlakte van 1 hectare ten behoeve van een bepaalde tak van bodemcultuur te verlagen, doch niet tot minder dan 50 hectare. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast voor de (glas)tuinbouw of de boomkwekerij.

3.6 Verpachting door openbare lichamen

In de wet is tot slot een bijzondere pachtregeling opgenomen voor 'openbare lichamen'. Deze bijzondere pachtvorm kan gebruikt worden door openbare lichamen zoals het rijk, een gemeente, een provincie of een waterschap die een hoeve of los land in eigendom hebben, welke bestemd is voor doeleinden van openbaar nut. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een hoeve die of los land dat is gelegen binnen een militair oefenterrein of op een uiterwaarde van een rivier.

Verpachting door openbare lichamen heeft voor de pachter enkele nadelen. Deze vorm van pacht maakt het namelijk mogelijk dat openbare lichamen aan de Grondkamer op voorhand verzoeken om goed te keuren dat bepaalde 'bedingen' in een pachtovereenkomst worden opgenomen die de bescherming aanzienlijk verminderen. Het doel van deze opname is de bescherming van een openbare bestemming, zoals een militair oefenterrein, waarbinnen een hoeve of los land wordt verpacht door het rijk.

Bedingen die vóór verpachting na goedkeuring van de Grondkamer in de pachtovereenkomst kunnen worden opgenomen zijn onder andere:

- dat de pachtovereenkomst geldt voor de overeengekomen duur, ook als deze korter is dan de wettelijke duur; en
- dat de pachtovereenkomst te allen tijde kan worden beëindigd op de enkele grond dat de verpachter stelt dat de bestemming die beëindiging noodzakelijk maakt.

Deze pachtvorm wordt binnen de gemeente (nog) niet toegepast.

3.7 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht en valt niet onder de Pachtwet. Erfpacht betekent dat iemand het recht heeft om een stuk grond te houden of te gebruiken, dat eigendom is van een ander. Een recht van erfpacht is na eigendom het meest omvattende recht dat iemand op een zaak kan hebben. De duur van een erfpachtovereenkomst is minimaal 26 jaar of langer, om te voorkomen dat de erfpachtovereenkomst als pachtovereenkomst aangemerkt kan worden. De gebruikersvergoeding (canon) is binnen een erfpachtovereenkomst volledig vrij overeen te komen.

Omdat erfpacht een zakelijk recht is dat kan worden overgedragen, heeft het recht van erfpacht een waarde, die afhankelijk is van de gekozen constructie. Het feit dat het erfpachtrecht een waarde vertegenwoordigt heeft voordelen. Zo kan de erfpachter het erfpachtrecht met een hypotheek verzwaren. Een erfpachtovereenkomst kent een grote mate van vormvrijheid. Er kunnen duidelijke afspraken worden gemaakt over de wijze waarop de in erfpacht uitgegeven zaak moet worden beheerd. Ook de consequenties van het niet nakomen van die afspraken kunnen worden vastgelegd.

Gronden uitgegeven in erfpacht

De gemeente Land van Cuijk heeft gronden uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde en bepaalde tijd. Met de gronden uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd kan niets meer tenzij de agrarische ondernemer met zijn bedrijf stopt. De erfpachter kan altijd zijn recht van erfpacht verkopen. Indeplaatsstelling is bij erfpacht niet aan de orde.

Hoe gaan we om bij bedrijfsbeëindiging erfpacht?

Het recht van erfpacht kan altijd verkocht worden (contracten onbepaalde tijd). Alleen bij contracten voor bepaalde tijd kan dit aan de orde komen. Hoe en op welke wijze bij beëindiging van een erfpachtakte gehandeld moet worden ligt vast in de akte van uitgifte. Mocht een dergelijke situatie zich voordoen dan is de verkoop van de grond niet een voor de hand liggende stap. Mocht de gemeente zich genoodzaakt zien om de waarde van de opstallen te vergoeden dan kan alsdan afhankelijk van het vigerende planologische regime en feitelijke situering bezien worden welke alternatieven denkbaar zijn, zoals verkopen huiskavel/bedrijfskavel met handhaving van de agrarische bestemming of wijziging van de bedrijfsbestemming. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval zijn eventueel ook nog andere opties mogelijk.

Uitgifte in erfpacht

Op het moment van schrijven van deze nota zijn binnen de gemeente Land van Cuijk in totaal 219,8549 ha aan agrarische grond in erfpacht uitgegeven.

Erfpacht wordt niet meer uitgegeven aan (agrarische) ondernemers. Indien erfpacht voor bepaalde tijd wordt beëindigd door de looptijd, wordt de pacht op basis van de huidige inzichten omgezet in geliberaliseerde pacht.

Mogelijkheden duurzame gronduitgifte

Erfpacht is een zakelijk recht. De voorwaarden worden daarom niet getoetst door de Grondkamer. Pacht en verpachter zijn vrij in het maken van afspraken over verboden, het beheer en de wijze van gebruik van de onroerende zaak en over eventuele sancties, zoals een boete of ontbinding, bij het niet nakomen van afspraken. Erfpacht ga je minimaal aan voor 26 jaar, maar kan ook voor nog langere termijn worden aangegaan. Het erfpachtrecht kan dus voor zeer langere tijd worden aangegaan.

Vanwege de beschermingsbepalingen is het niet wenselijk agrarische pachtgronden in erfpacht uit te geven tenzij de pachtgrond wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden.

3.8 Pachtprijs

Reguliere pacht

De hoogte van de prijs van reguliere pacht wordt geregeld in het Pacht Prijzenbesluit 2007. De basis voor de maximale pachtprijs is het opbrengend vermogen van de grond. In het Pacht Prijzenbesluit zijn maximale pachtsommen per hectare opgenomen, verdeeld over een aantal regio's in Nederland. Land van Cuijk valt binnen de regio Zuidelijk Veehouderijgebied. Voor nieuwe pachtovereenkomsten geldt in principe de regionale pachtprijs per regio als maximale pachtprijs, behalve als de regionale pachtprijs hoger is dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond (verkoopwaarde van de grond in onverpachte staat en uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik).

De prijsbeheersing via het Pacht Prijzenbesluit heeft voor beide partijen het voordeel dat het duidelijkheid creëert, waardoor misverstanden tussen partijen kunnen worden voorkomen. Jaarlijks worden de pachtnormen bekend gemaakt en deze vormen de basis voor de verhoging dan wel de verlaging van de pacht prijzen.

Geliberaliseerde pacht

De hoogte van de pacht prijzen voor geliberaliseerde pacht is vrij. Hier kan een keuze gemaakt worden. Wanneer gekozen wordt voor gunning op basis van de hoogste inschrijving, ontvangt de gemeente de hoogste prijs. Echter kan ook de keuze gemaakt worden om een vaste pacht prijs per ha te hanteren en de voorwaarden van gebruik doorslaggevend te laten zijn. Duidelijk moet zijn waarom voor een vaste prijs of inschrijving gekozen wordt. Dit kan per perceel variëren.

Bij toewijzing van de pacht bestaan, in relatie tot duurzame gronduitgifte en het stimuleren van natuur inclusieve landbouw (NIL), verschillende mogelijkheden om pachters te selecteren en de grond te gunnen. Deze opties staan tezamen met een toelichting op het Didam-arrest beschreven in het volgende hoofdstuk.

4 Inzet pachtgronden in relatie tot duurzame gronduitgifte

Gemeente Land van Cuijk werkt toe naar een buitengebied met veel aandacht voor natuur, recreatie, natuur inclusieve landbouw (NIL), energieneutraliteit en zo meer. Voorwaarden stellen aan het gebruik van grond kan helpen om doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te realiseren. De manier waarop de gemeente pachtgronden verder wil gaan inzetten wordt in dit hoofdstuk beschreven. Hierbij is rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

4.1 Inleiding

Zodra de gemeente Land van Cuijk grond of opstallen heeft verworven, dient te worden nagegaan of en op welke wijze deze gronden en opstallen optimaal kunnen worden beheerd, ofwel bij derden in gebruik kunnen worden gegeven. Onder beheer wordt verstaan het tijdelijk uitvoeren van feitelijke en juridische maatregelen ten aanzien van verworven onroerende zaken met het oog op de instandhouding daarvan.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen technisch en juridisch beheer. Onder technisch beheer wordt verstaan het onderhoud aan gebouwen en het bewerken van (landbouw)gronden. In het kader van deze nota wordt alleen ingegaan op het juridisch beheer. De meest voor de hand liggende rechtsfiguren om grond in gebruik te geven zijn:

- huur; en
- pacht.

Voor wat betreft pacht is in hoofdstuk 3 een overzicht geschetst van de pachtvormen c.q. rechtsfiguren en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen jegens elkaar. In de hiernavolgende paragraaf is in een schema uitgewerkt onder welke omstandigheden voor welk rechtsfiguur kan worden gekozen.

4.2 Keuze rechtsfiguur

Afhankelijk van de beheersdoelstelling kan worden gekozen voor een juridische constructie. In het ene geval zal de gemeente Land van Cuijk voldoende flexibiliteit willen hebben ten behoeve van de inrichting of het beheer van gronden zonder dat blijvende verplichtingen tegenover derden worden aangegaan (bijvoorbeeld bij strategisch gelegen gronden voor woningbouw op korte termijn). Het kan ook mogelijk zijn dat de gemeente Land van Cuijk ernaar streeft bepaalde gronden voor een langere termijn in gebruik te geven, waarbij over en weer - langlopende - verplichtingen ontstaan (bijvoorbeeld om duurzaam bodembeheer te stimuleren). Om duurzaam bodembeheer te bevorderen, kun je ervoor kiezen om geïdealiseerde gronden langer te verpachten dan 2 of 3 jaar. Continuïteit in het gebruik wordt dan belangrijk geacht.

Een overweging om toch tot uitgifte in erfpacht over te gaan, is er een van financiële aard. Namelijk als de verwachting bestaat dat de grond in waarde zal stijgen. De waardeverhoging komt dan na afloop van de erfpachtovereenkomst toe aan de gemeenschap.

Teneinde te kunnen beoordelen welke contractsvorm het beste bij een bepaalde vorm van juridisch beheer past, wordt hierna elk rechtsfiguur beoordeeld aan de hand van de volgende selectiecriteria:

- Continuïteit (duur, verlenging).
- Flexibele beëindiging.
- Tegenprestatie (bijvoorbeeld: huursom, om niet, administratiekosten, canon, pachtprijs).
- Vrijheid om voorwaarden te stellen (BW, Pachtrecht: hoe groot is de vrijheid van partijen binnen de wettelijke kaders om de inhoud van de overeenkomst te bepalen?).
- Bijzondere bepalingen (kunnen bijzondere bepalingen voor de ingebruikgeving van gronden worden opgenomen?).
- Uitvoerbaarheid (jaarlijkse administratieve lasten ten behoeve van het onderhoud van het contract. Hierbij kan worden gedacht aan het opstellen van een huurovereenkomst, de kosten van de Grondkamer (pachtovereenkomst) of bijvoorbeeld de kosten van de notaris (erfpacht).

Uitwerking selectiecriteria

Hierna zijn een aantal juridische constructies beoordeeld op voornoemde selectiecriteria:

- = slecht
- = matig
- 0 = neutraal
- + = positief
- ++ = goed

Tabel 1: keuze rechtsfiguur.

	Continuïteit	Flexibele beëindiging	Tegen - prestatie	Vrijheid van voorwaarden	Bijzondere bepalingen	Uitvoerbaarheid
Huur	0	0	++	+	++	+
Bruikleen (ingebruikgeving om niet)	0	0	-	+	++	+
Erfpacht	++	--	++	+	++	-
Reguliere pacht	++	--	++	--	--	-
Teelpacht	+	-	++	-	--	0
Kortdurende pacht	0	0	++	+	+	0
Pacht los land < ha	0	0	+	+	+	+

* daarbij is erfpacht geen optie voor de uitgifte van landbouwgrond.

** bij de keuze voor welke pachtvorm c.q. gebruik van de grond de gemeente bij uitgifte de voorkeur geeft zijn flexibiliteit, financieel belang en een gewenst duurzaam grondgebruik (zoals natuur inclusieve landbouw) doorslaggevende selectiecriteria.

Hierna volgt een korte toelichting per selectie criterium:

- **Continuïteit**
-- betekent een minimale continuïteit door directe opzegbaarheid. Dit heeft geen enkele gebruiksvorm. Reguliere pacht heeft de grootste continuïteit ++, aangezien ook na afloop van de overeenkomst deze van rechtswege wordt verlengd.
- **Flexibele beëindiging**
-- betekent dat de overeenkomst zeer moeilijk kan worden beëindigd. Reguliere pacht is slechts in bijzonder omschreven situaties te beëindigen, vaak ook nog tegen kosten van pachtontbinding. ++ betekent dat beëindiging zeer eenvoudig is. Dit heeft echter geen enkel criterium, aangezien minimaal de contractperiode in acht moet worden genomen.
- **Tegenprestatie**
++ betekent dat er tegenover de overeenkomst een vaste inkomstenbron staat, zoals bij huur, pacht en erfpacht. Indien er nadere voorwaarden zijn gesteld, zijn de inkomsten minder (een + in de tabel).
- **Vrijheid van voorwaarden**
De vrijheid om voorwaarden te stellen is het minst bij reguliere pacht, --. De Grondkamer kan zelfs bepalingen schrappen of toevoegen. Bij geliberaliseerde pacht is het stellen van voorwaarden wel mogelijk. Bij ingebruikgeving met bijbetaling is geen wettelijke regeling van toepassing en bestaat de grootste vrijheid, ++.
- **Bijzondere bepalingen**
In het verlengde van het vorige punt bestaan bij reguliere pacht nauwelijks mogelijkheden om bijzondere bepalingen ten aanzien van het beheer op te nemen, --. Bij de niet door het pachtrecht geregelde gebruiksvormen is de mogelijkheid om bijzondere bepalingen op te nemen veel groter, + en ++.
- **Uitvoerbaarheid**
Er moeten uit het oogpunt van uitvoerbaarheid voor pacht en erfpacht de nodige procedures worden doorlopen, zoals de Grondkamer voor goedkeuring, respectievelijk de notaris voor het passeren van de akte. Bij andere vormen van ingebruikgeving volstaat een overeenkomst tussen partijen die eenvoudig is op te stellen, +. Er zullen echter altijd administratieve lasten en toezicht blijven, reden waarom geen enkele gebruiksvorm ++ scoort.

Huur in relatie tot ingebruikgeving (bruikleen) en pacht

Het gebruik van los land voor niet agrarische doeleinden tegen een bepaalde prijs, wordt gekwalificeerd als huur. Ontbreekt een prijs dan kan er sprake zijn van een bruikleenovereenkomst. Betreft het verhuur van onroerende zaken ter uitoefening van de landbouw dan wordt in beginsel aangenomen dat sprake is van een pachtovereenkomst. Huur heeft dus betrekking op niet agrarisch gebruik van de gronden tegen een bepaalde prijs. De pachtovereenkomst heeft alleen betrekking op agrarisch gebruik waartegenover de pachter een prestatie is verschuldigd.

Erfpacht in relatie tot huur en pacht

Huur is een persoonlijk recht dat, anders dan erfpacht, behalve met betrekking tot onroerende, ook ten aanzien van roerende zaken kan worden overeengekomen. Erfpacht heeft veel gemeen met huur en is ook wel gekwalificeerd als zakelijke huur. Niettemin wordt erfpacht in de praktijk daarmee nauwelijks vergeleken; meer vindt de vergelijking plaats met eigendom. Erfpacht geeft in het algemeen aan de rechthebbende ook veel meer bevoegdheden dan die voortvloeien uit een huurovereenkomst. Vergelijk ook artikel 5:85 en 89 BW met artikel 7:201 BW. Daar staat tegenover dat in een aantal belangrijke ge-

vallen de rechten van de huurder op voortgezet genot bij het einde van het eigendomsrecht veel sterker zijn dan die van de erfpachter. Pacht, de huur van een onroerende zaak ter uitoefening van de landbouw, is aan zeer strengere regels onderworpen.

Pacht in relatie tot huur en ingebruikgeving (bruikleen)

Zoals hiervoor reeds is beschreven, heeft het rechtsfiguur huur betrekking op niet agrarisch gebruik van gronden tegen een bepaalde prijs. De pachtovereenkomst heeft alleen betrekking op agrarisch gebruik waartegenover de pachter een prestatie is verschuldigd. De bruikleenovereenkomst kan worden aangegaan door de ingebruikgeving van gronden die zowel agrarisch als niet agrarisch in gebruik worden genomen. De ingebruikgeving vindt plaats om niet. Bij het rechtsfiguur pacht worden de gronden in gebruik gegeven aan een gebruiker die hierbij enig economisch oogmerk heeft. Het onderscheid tussen pacht en bruikleen is gelegen in het feit dat bij de pacht de pachter verplicht is tot een tegenprestatie. Dit is de pachtprijs of een andere verplichting. De bruikleener heeft alleen de verplichting tot zorg en bewaring van de zaak. Dit is geen tegenprestatie in de zin van het pachtrecht. Bij bruikleen geschiedt de ingebruikgeving om niet en kunnen slechts administratiekosten in rekening worden gebracht.

Huur

De algemene regels betreffende huur en verhuur zijn opgenomen in titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Deze regels zijn van regeland recht. Dit houdt in dat deze regels een kader vormen voor de te sluiten huurovereenkomst, maar dat partijen bij overeenkomst hiervan kunnen afwijken. Het kan daarbij gaan om verhuur van onroerende dan wel roerende zaken gedurende bepaalde tijd.

Deze nota richt zich slechts op het pachtbeleid van de gemeente Land van Cuijk, een toelichting op de bepalingen wat betreft huur en verhuur is daarom buiten beschouwing gelaten.

4.3 Aanpak duurzame gronduitgifte

In dit pachtbeleid wordt ingegaan op de wijze waarop (geliberaliseerde) pachtgronden worden ingezet om duurzame doelstellingen te bereiken. Om deze doelstellingen te behalen wil de gemeente agrarische ondernemers gaan stimuleren en faciliteren bij het inzetten van de pachtgronden. Dat wil zeggen het inzetten van (vrijgekomen) pachtgronden en het stimuleren van Natuur inclusieve landbouw (NIL), agrarisch natuurbeheer. Met NIL wordt bedoeld een proces waarbij de natuur en landbouw samenkomen en er na de samenkomst een synergie plaatsvindt. Met agrarisch natuurbeheer wordt bedoeld het inzetten van een (gedeeltelijk) landbouwperceel naar nieuwe natuur.

Naast de keuze voor een bepaald rechtsfiguur (paragraaf 4.2, waarbij de mogelijkheden bij het stellen van voorwaarden dus beperkt blijven tot de geliberaliseerde pacht), wil de gemeente via actieve grondpolitiek werkbare voorwaarden en maatregelen gaan verbinden aan het gebruik van de pachtgronden (Natuurpacht).

Optie korting voor natuur inclusieve landbouw (natuurpacht)

Het idee is om aan de pachter die in de daarvoor aangewezen gebieden maatregelen toepast in het kader van de NIL een korting te geven op de pachtprijs, aansluitend op het pachtbeleid van de voormalige gemeente St. Anthonis. Gelet op de financiële consequenties wordt dit idee door het college nog nader beoordeeld en uitgewerkt.

De wijze waarop de mogelijke korting toegewezen wordt zal voorts nader worden uitgewerkt in de vorm van een toetsingskader. Dit toetsingskader zal inzicht geven in de diverse toe te passen maatregelen die gelden door de aangewezen gebieden en de hoogte van de te verkrijgen korting.

Gevolgen Didam-arrest

Er dient rekening mee gehouden te worden dat het Didam-arrest (zie paragraaf 4.5 van de nota grondbeleid) ook van belang kan zijn voor andere vormen van gronduitgifte, zoals erfpacht- en opstalrechten, maar ook persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, ruil, bruikleen, pacht en andere (aan de ontwikkeling en realisatie van) vastgoed gerelateerde overeenkomsten zoals publiek-private samenwerkingsovereenkomsten waarin dergelijke rechten worden vergeven. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich uiteindelijk moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie. Om deze reden richt de gemeente een werkproces - met werkbare selectiecriteria - in en houdt het daarbij rekening met het kader zoals hiervoor is beschreven.

4.4 Maatregelen en bijzondere voorwaarden voor duurzaam gebruik grond (Natuurpacht)

Voor welke maatregelen c.q. gebruiksvoorwaarden vervolgens gekozen wordt is onder andere afhankelijk van de huidige wijze van pachtuitgifte (zie hoofdstuk 3), voor welke pachtvormen is gekozen (zie

paragraaf 4.2) en welke wensen de pachters hebben. Het plan van het college is om meerdere denkbare maatregelen en voorwaarden die mogelijk kunnen gaan gelden voor de daarvoor aangewezen gebieden nader uit te werken.

Welke maatregelen c.q. gebruiksvoorwaarden de gemeente in een specifieke situatie wil laten toepassen zal vervolgens van geval tot geval worden beoordeeld. Het tempo waarin bepaalde duurzaamheidsdoelstellingen bereikt worden zal echter beperkt zijn omdat pachtcontracten eerst vrij moeten komen. Pachters van lopende reguliere pachtovereenkomsten zouden benaderd kunnen worden om vrijwillig deel te nemen om duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

4.5 Vrijgekomen pachtgronden

De pachtgronden die vrijkomen worden ingezet om de doelstellingen uit (het Koersdocument voor de) de omgevingsvisie te bereiken, zie paragraaf 2.1 van de nota grondbeleid. De gemeente Land van Cuijk houdt daarbij zoveel mogelijk grond zelf in beheer omdat specifieke gronden mogelijk voor stedelijke functies, reconstructiedoelen of andere doelen, nu of mogelijk in de toekomst, in aanmerking komen en/of in die kaders mogelijk als ruilobject kunnen dienen. Verkoop zal dan niet plaatsvinden.

Indien voornoemde pachtgronden niet ingezet (kunnen) worden, worden in het uiterste geval de pachtgronden per openbare inschrijving tegen het hoogst mogelijke bod verkocht (de te verkopen pachtgronden worden alvorens te worden verkocht getaxeed waarbij de waarde vastgelegd wordt in een taxatierapport). Deze waarde is de minimale waarde dat het perceel dient op te brengen.

Verkoop van grond vrij van pacht

- Indachtig de uitspraak uit het Didam-arrest zullen gronden van de gemeente openbaar verkocht moeten worden (inschrijving of veiling) waarbij een voorbehoud van gunning wordt gemaakt.
- De BIBO-toets maakt onderdeel uit van de procedure.
- De te verkopen gronden worden marktconform verkocht.

Verkoop van grond in reguliere pacht

- In beginsel verkoopt de gemeente geen gronden die regulier zijn verpacht.
- Op grond van bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgeweken. Hierbij hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:
 - De gemeente verkoopt in beginsel uitsluitend aan de pachter van de grond.
 - Geen verkoop onder 75% van de middels taxatie vastgestelde vrije verkoopwaarde. NB: het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het percentage van 75% als hiermee naar het oordeel van het college een belangrijk gemeentelijk doel kan worden gerealiseerd.
 - Er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.
 - Koper dient jonger te zijn dan 55 jaar. NB: het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de leeftijdsgrens als hiermee naar het oordeel van het college een belangrijk gemeentelijk doel kan worden gerealiseerd.
 - Als pachter afziet van de aankoop van de pachtgrond worden de door de gemeente gemaakte kosten (o.a. taxatiekosten) bij pachter in rekening gebracht.

5 Pachtbeheer en handhaving

5.1 Pachtbeheer

Ambtelijk bezit de gemeente Land van Cuijk over de kennis en ervaring om pacht uit te voeren en te beheren. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te besluiten op welke momenten en hoe de pachtgronden worden ingezet.

5.2 Handhaving

Bij het stellen van gebruiksvoorwaarden en het stimuleren van maatregelen is handhaving van belang. Actieve handhaving van de pachtvoorwaarden voorkomt oneigenlijk gebruik. Controle van de naleving van gebruiksvoorwaarden en maatregelen kan op verschillende manieren:

- het selecteren van pachters via bestaande certificaten. Dit heeft als voordeel dat de certificaten ook via andere partijen gecontroleerd worden;
- mogelijk (agrarische) natuurverenigingen vragen om de inrichting van akkerranden te controleren;
- of en hoe gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt kan worden nagegaan via de verplichte registratie op agrarische bedrijven. De pachter beschikt over die gegevens. In de pachtovereenkomst kan de voorwaarde worden opgenomen dat de pachter die gegevens op verzoek van de verpachter moet kunnen overleggen;

- door met een openbare inschrijving te werken is voor iedereen duidelijk welke voorwaarden gesteld zijn. Zo kijken meer ogen mee of de gronden ook conform de afspraken gebruikt worden;
- via het BRP-bestand van RVO kan het landgebruik worden gecontroleerd. Dat is een openbaar toegankelijk bestand. De informatie uit het bestand bestaat uit de locatie van landbouwpercelen met daaraan gekoppeld het geteelde gewas.

Bij het niet naleven van de voorwaarden en de maatregelen zal eerst in gesprek worden gegaan met de pachter. Vaak zijn onbekendheid met de (nieuwe) maatregel of onoplettendheid de reden voor het verzaken. Afhankelijk van het gesprek kan dan alsnog worden besloten om een waarschuwing uit te delen of tot sancties over te gaan.

Mogelijke sancties, uiteraard mits in de overeenkomst opgenomen, zijn uitsluiting van pachters bij een nieuwe inschrijving of bij een onomkeerbare overtreding een boete. De praktijk laat zien dat ondernemers die zich inzetten voor verduurzaming het juist waarderen dat er ook daadwerkelijk wordt gehandhaafd.

5.3 Continuering (reguliere) pacht i.r.t. handhaving

Voorts gaat Land van Cuijk de (reguliere) pacht actief beheren met behulp van bedrijfsmatige onderzoeken. Dit betekent dat onder meer aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden tot beëindiging van de reguliere pachtovereenkomsten. Deze beëindigingsmogelijkheden betreffen de navolgende:

- wanprestatie van de pachter (niet betalen van de pachtprijs, onder verpachting etc.);
- het niet uitvoeren van bedrijfsmatige landbouw door de pachter (bijvoorbeeld een hobbyboer etc.);
- overlijden van de pachter (mits geen bedrijfsopvolger aanwezig); en
- indien een pachter zijn grond niet meer zelf bedrijfsmatig exploiteert zal opzegging plaatsvinden (dit wordt beoordeeld aan de hand van de controle zoals hiervoor benoemd), in principe kan de pacht op twee manieren worden beëindigd:
 - a. door opzegging; en
 - b. door ontbinding.

Met inachtneming van de wettelijke mogelijkheden en beperkingen op basis van het Pachtprizenbesluit zal worden gewerkt aan uniformering van de pachtprizen. De aanpassing van de pachtprizen is gekoppeld aan het wettelijke Pachtprizenbesluit.

Indien blijkt dat er door de agrarische ondernemer een wanprestatie is geleverd wordt vanaf ontbinding de volgende drie jaren geen (reguliere) pacht aan dezelfde agrarische ondernemer meer uitgegeven.

5.4 Slot

Het totaal areaal grond dat de gemeente Land van Cuijk tot haar beschikking heeft is aan verandering onderhevig. Percelen kunnen worden verkocht, aangekocht of worden ingezet ten behoeve van doelen zoals vermeld in de voormalige structuurvisies en de toekomstige omgevingsvisie. Voorliggend pachtbeleid gaat uitsluitend over de systematiek van verpachten. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk welke percelen op welk moment in de pacht worden (in)gezet, dit is een politieke keuze.

Het is uiteraard verstandig om, in een bepaalde frequentie, het pachtbeleid en de kwaliteit van de uitvoering te evalueren. Enkele vragen die bij de evaluatie van duurzame gronduitgifte gesteld kunnen worden:

- Is er belangstelling bij pachters voor duurzaam uitgegeven gronden?
- Hoe worden de eventuele gebruiksvoorwaarden nageleefd?
- Wat vinden pachters en andere belanghebbenden van de gebruiksvoorwaarden?
- Zijn effecten merkbaar in relatie tot de gestelde doelen (biodiversiteit, kwaliteit water, bodem, lucht, in standhouden landschapselementen etc.)?

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk in zijn openbare vergadering van 2 februari 2023.

*De griffier,
Richard van der Weegen*

*De vicevoorzitter
Twan Stiphout*

Bijlage 1 pachtkaart

