

## Beleidsregels: Pachtbeleid gemeente Son en Breugel 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Son en Breugel,

- overwegende dat Son en Breugel diverse agrarische percelen in eigendom heeft en deze middels pacht willen uitgeven.
- gelet op de wettelijke grondslag van de Pachtwet welke is vastgelegd in titel van 5 van boek 7 van het Burgerlijke Wetboek.;

### BESLUIT :

vast te stellen de hieronder beschreven:

#### Beleidsregels: Pachtbeleid gemeente Son en Breugel 2023

### Pacht

De gemeente Son en Breugel heeft ongeveer 42 hectare agrarische grond verdeeld over 17 kadastrale percelen in eigendom. De diverse percelen worden verpacht. De gemeente heeft deze agrarische percelen voor verschillende doelen in eigendom. De meeste gronden zijn al heel lang in eigendom van de gemeente. Sommige percelen zijn na afronding van de A50 door Rijkwaterstaat overgedragen aan de gemeente. Daarnaast zijn er percelen middels een actieve grondpolitiek verworven om ontwikkelingen zoals woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast zijn sommige gronden in eigendom om in te kunnen zetten als ruilobject. Middels pacht kunnen deze gronden op een goede manier worden beheerd.

#### Theoretisch kader

##### *Pachtwetgeving*

De pachtwetgeving lag oorspronkelijk vast in de Pachtwet, maar vanaf 2007 is het vastgelegd in titel 5 van boek 7 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. De prijzen voor reguliere pacht worden bepaald in het jaarlijks vast te stellen Pachtnormenbesluit, waarmee de maximale prijs voor reguliere pacht wettelijk wordt bepaald. De reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd, die als taak heeft te toetsen of de overeenkomst voldoet aan de wetgeving.

##### *Geliberaliseerde pacht*

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

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

Overeenkomsten voor gronden groter dan één hectare moeten wel ter toetsing aan de Grondkamer worden gestuurd.

#### Pachtbeleid Son en Breugel

##### *Vorm van pacht*

Son en Breugel is voornemens om alle gronden via de geliberaliseerde pacht te verpachten. 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. Echter is er vanuit de historie in Son en Breugel ook sprake van reguliere pacht. Deze overeenkomsten worden gerespecteerd. Nieuwe uitgifte van pachtgronden zullen verlopen op basis van geliberaliseerde pacht.

##### *Duur van de overeenkomst*

Bij geliberaliseerde pacht kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Er wordt voorgesteld om niet te kiezen voor deze maximale termijn, maar om overeenkomsten te sluiten met de duur van drie jaar. Na de periode van drie jaar zal het perceel opnieuw middels een inschrijving worden uitgegeven. Waarbij de overeenkomsten wel jaarlijks zijn op te zeggen.

##### *Prijs*

Voor de prijzen van agrarische gronden wordt onderscheid gemaakt tussen; reguliere pacht, geliberaliseerde pacht (commercieel) en geliberaliseerde pacht (niet commercieel):

Reguliere pacht: €530,- per hectare

geliberaliseerde pacht (commercieel): €1.250,- per hectare

geliberaliseerde pacht (niet-commercieel): €200,- per hectare

Voor reguliere pacht wordt de prijs jaarlijks vastgesteld in het Pachtnormenbesluit. De prijs van de geliberaliseerde pacht (niet-commercieel) wordt gebruikt voor locaties die kleiner zijn dan 1 hectare en beperkingen hebben om het perceel commercieel te gebruiken.

Deze prijzen zullen bij de eerst volgende actualisatie worden toegevoegd aan grondprijzenbrief. Vervolgens zullen de grondprijzen via de grondprijzenbrief geworden geactualiseerd.

#### *Wijze van uitgifte*

##### Algemeen

1. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarische ondernemers die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en in het bezit zijn van een relatienummer (BRS) bij RVO. De inschrijver dient deze gegevens bij de inschrijving te vermelden, alsook een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel toe te voegen.
2. Verpachting vindt in eerste instantie plaats aan agrarische ondernemers die feitelijk gevestigd zijn in de gemeente Son en Breugel of reeds agrarische percelen in eigendom hebben in de gemeente.
3. De aanvrager dient bedrijfsmatig de landbouw te beoefenen (art. 7:312 BW).
4. De pachtgrond moet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en het hoofdberoep van de pachter moet in de landbouw uitgevoerd worden.
5. Toewijzing geschiedt in de basis voor 3 kalenderjaren. Waarbij de overeenkomst wel jaarlijks op te zeggen is door de gemeente.
6. Het gebruik van glyfosaat op de pachtgronden is niet toegestaan.
7. De inschrijver die in een pachtseizoen een aan pachter toe te rekenen onomkeerbare overtreding heeft begaan bij het beheer van gemeentelijke grond, komt de daaropvolgende 3 kalenderjaren niet meer in aanmerking om gronden van de gemeente Son en Breugel te pachten. Hieronder valt onder meer:
  - a. Het aanwenden van bestrijdingsmiddelen, glyfosaat of dierlijke mest waar dit niet was toegestaan;
  - b. De teelt van gewassen die expliciet waren uitgesloten;
  - c. Beschadigen en/of vernieling van landschapselementen;
  - d. Oplevering in strijd met pachtovereenkomst- en of pachtvoorwaarde
8. Er kunnen extra voorwaarden omtrent het gebruik van de gronden aan de inschrijving worden verbonden.

##### Inschrijvingsformulier

1. Een inschrijver vult het beschikbare inschrijvingsformulier in.
2. Met het inschrijvingsformulier dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de bieder te worden overlegd.
3. Inschrijvingen met hetzelfde adres worden gezien als één inschrijving.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de inschrijver te verlangen.
5. Inschrijfformulieren die te laat worden ontvangen, onvolledig zijn ingevuld of waar de gevraagde bijlagen niet of niet volledig zijn bijgevoegd, worden niet in behandeling genomen.

##### Toewijzing

1. Bij meerdere inschrijvers hebbende aangrenzende grondeigenaren voorrang. Zijn er meerdere aangrenzende grondeigenaren en/of meerdere inschrijvers dan vindt er een loting plaats.
2. De pachtovereenkomst komt tot stand door ondertekening van de overeenkomst door de verpachter en pachter.
3. Alle inschrijvers ontvangen bericht zo spoedig mogelijk na het verstrijken van de inschrijftermijn.
4. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is toegewezen, steeds en zonder opgaaf van redenen worden afgelast.
5. De verpachter behoudt zich het recht voor een toets in het kader van de wet Bibob te laten uitvoeren op de inschrijving.

##### Pachtovereenkomst

1. De inschrijver verplicht zich om na toewijzing medewerking te verlenen aan de schriftelijke vastlegging van de pachtovereenkomst.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter is het niet toegestaan om het pachtobject geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik af te staan of toe te laten.
3. De eventuele kosten van de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

#### **Nota grondbeleid 2021 – 2024**

De beleidsregel treedt de dag na de bekenmaking in werking. De Nota grondbeleid wordt in 2024 weer geactualiseerd voor de periode 2025 – 2028. Bij deze actualisatie zal de beleidsregel worden opgenomen in de nota grondbeleid.

*Aldus besloten in de collegevergadering van 14 november 2023  
Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,  
De secretaris, Jeroen Wesselink  
De burgemeester, Suzanne Otters - Buijnen*