

## Nota Pachtbeleid 2026-2028

De gemeente Nunspeet heeft in Elspeet, Hulshorst en Nunspeet samen, in totaal ongeveer 105 hectare agrarische grond in eigendom. Deze gronden zijn voor langere tijd (regulier) of tijdelijk (geliberaliseerd) aan agrarische ondernemers verpacht. De gronden worden meestal voor drie jaar verpacht, zodat de gemeente maximaal sturing houdt op de inzet van deze gronden voor haar opgaven. De gemeente heeft conform haar grondbeleid geen ambitie om zelf groot grondeigenaar te zijn, anders dan voor haar kerntaken ten aanzien van infrastructuur, woningbouw, sport, primair onderwijs etc. Vanuit het verleden zijn er veel agrarische gronden in eigendom bij de gemeente Nunspeet welke als zodanig worden verpacht. Daarnaast heeft en houdt de gemeente (o.a. agrarische) grond in eigendom voor de realisatie van haar opgaven, ook in het landelijk gebied. Deze grond wordt onder andere gebruikt als compensatie-/ruilgrond of voor andere doelstellingen, zoals het ontwikkelen van een woonwijk of bijvoorbeeld het aanleggen van wegen, fiets- of wandelpaden. Omdat de voorbereiding van een gebiedsproces of de aanleg van infrastructuur aanzienlijke tijd vergt, kan de grond in de tussentijd worden verpacht.

Er wordt vaak gezegd dat grond het smeermiddel is om een gebiedsproces succesvol te laten zijn, vandaar dat de gemeente deze gronden in eigendom heeft of aankoopt om ze uiteindelijk weer in het gebiedsproces te kunnen inzetten.

Pacht is geregeld in Titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Pacht is de overeenkomst, waarbij (een gedeelte van) een onroerende zaak in gebruik wordt gegeven voor een bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw, waar een tegenprestatie -zoals meestal het betalen van een geldbedrag- tegenover staat. Artikel 7:312 BW zet vervolgens uiteen wat onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

In Nunspeet worden agrarische gronden alleen uitgegeven aan beroepsmatige grondgebonden melkveehouders.

### Inleiding

#### Doel pachtbeleid

De gemeente heeft gronden in eigendom of koopt gronden aan voor de realisatie van haar opgaven. De gronden die worden aangekocht hebben vaak een agrarische bestemming. Deze gronden worden gebruikt als compensatie-of ruilgrond, als landingslocatie voor een verplaatsende agrariër of voor andere doelstellingen binnen de gemeente (bijvoorbeeld waterberging, woningbouw, wegen, etc.). Het kost meestal enige tijd voordat onze agrarische gronden daadwerkelijk in een gebiedsproces of voor bijvoorbeeld een weg kunnen worden ingezet. De voorbereidingen kosten vaak enige jaren. Deze gronden wil de gemeente graag tijdelijk aan de agrarische sector teruggeven en dat wordt gedaan door middel van het aanbieden van deze gronden als pachtgrond. De agrariërs in Nunspeet maken hier volop gebruik van en kunnen deze pachtgronden voor hun bedrijfsvoering gebruiken. De gemeente wil de pachtgronden voor grondgebonden melkveehouders beschikbaar stellen, vandaar dat er gekozen is voor een beleidsarm pachtbeleid met weinig beperkingen.

#### Pacht, huur of bruikleen

Huur en pacht worden in de volksmond door elkaar gebruikt. In onze wetgeving zijn het echter totaal verschillende gebruiksvormen die ook elk hun eigen plek hebben in het Burgerlijk Wetboek. Kort samengevat wordt het onderscheid gemaakt in bedrijfsmatig gebruik of overig gebruik. Alleen bedrijfsmatig gebruik van grond wordt pacht genoemd.

De agrarische gronden kunnen op verschillende manieren worden uitgegeven:

1. Via reguliere pachtovereenkomsten, indien met agrarische bedrijven in het verleden een overeenkomst is gesloten. Er worden geen nieuwe reguliere pachtovereenkomsten meer aangegaan.
2. Via geliberaliseerde (kortlopende) pachtovereenkomsten voor los land (6 jaar of korter).
3. Pachtovereenkomsten van geringe oppervlakten (kleiner dan 1 hectare).
4. Natuur- of beheerpacht (pacht binnen reservaten). Deze vorm gebruiken we momenteel niet in Nunspeet.
5. Teeltpacht (pacht voor los land voor één- of tweejarige teelten, waarbij vruchtwisseling noodzakelijk is). Deze vorm gebruiken we niet in Nunspeet.
6. Via tijdelijke Bruikleenovereenkomsten voor los land (3 jaar of korter).

#### Reguliere pacht:

Deze pachtvorm kan zowel voor los land als voor een hoeve (boerderij) zijn afgesloten. De wettelijke looptijd bij los land bedraagt nu nog 6 jaar en voor een hoeve 12 jaar. Reguliere pacht wordt echter

automatisch verlengd met een periode van 6 jaar, indien het los land betreft. Dit wordt het continuatierecht genoemd.

Reguliere pachtovereenkomsten kunnen slechts op basis van een specifiek aantal redenen worden opgezegd, die in Titel 5 van het BW worden opgenoemd:

- a. de bedrijfsvoering door de pachter niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter anderszins ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;
- b. de verpachter aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreeerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verpachte duurzaam in gebruik wil nemen en hij het verpachte daartoe dringend nodig heeft;
- c. een redelijke afweging van de belangen van de verpachter bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de pachter bij verlenging van de overeenkomst in het voordeel van de verpachter uitvalt;
- d. de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de pachtprijs inhoudt;
- e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst volgens artikel 377 is voldaan, bijvoorbeeld bij een besluit tot vaststelling van een ander gebruik van de grond dan als landbouwgrond in een Omgevingsplan.

Belangrijk aspecten die spelen bij reguliere pacht zijn:

- Automatische verlenging van zes jaar;
- De pachtprijs is aan een maximum gebonden, jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid (afhankelijk van de ingangsdatum van de overeenkomst);
- Overlijden breekt geen pacht;
- Indeplaatsstelling van een naaste (in de rechte lijn) in de positie van de pachter;
- Voorkeursrecht (bij het voornemen van vervreemding van (een gedeelte van) het object moet een pachter eerst de mogelijkheid worden geboden);
- Het recht om een opvolger in de plaats te stellen;
- Het doorlopen van de overeenkomst bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd; en
- Verkoop breekt geen pacht.

#### **Geliberaliseerde pacht:**

Deze pachtvorm is alleen te gebruiken voor los land en is veel flexibeler van aard dan reguliere pacht. Vele wettelijke bepalingen zijn uitgesloten en de looptijd is vrij te bepalen. Wanneer het een looptijd betreft van 6 jaar of korter is de pachtprijs vrij te bepalen en na de pachtperiode vindt geen automatische verlenging plaats. Separate opzegging voor het bereiken van de eindtermijn is niet nodig. Geliberaliseerde pacht is de meest toegepaste pachtvorm in Nederland.

#### **Gronden kleiner dan 1 hectare:**

Indien de te verpachte oppervlakte van het pachtperceel kleiner is dan 1 hectare, dan zijn veel wettelijke regels rondom pacht niet van toepassing. De pachtprijs en de pachtduur zijn bovendien vrij overeen te komen. Alleen voor deze kleinere gronden is geen toetsing door de Grondkamer nodig.

#### **Huur:**

Het aangaan van een huurovereenkomst voor los land komt tegemoet aan de bedoeling van partijen en is een verantwoorde manier om gronden, die niet agrarisch worden gebruikt, bij derden in gebruik te geven.

#### **Bruikleen:**

Het sluiten van een bruikleenovereenkomst is het laten gebruiken van gronden zonder dat hier een tegenprestatie voor vereist is. In feite is het niet nodig of geeft het geen specifiek voordeel om zo'n overeenkomst af te sluiten omdat er alternatieven voor handen zijn die wel een inkomsten genereren, te weten een huurovereenkomst voor los land indien het een particuliere gebruiker betreft met al dan niet een flexibele opzegtermijn of een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een relatief korte termijn (geliberaliseerde pachtovereenkomst is niet gebonden aan minimale termijn, artikel 7:397 BW).

Om deze redenen worden er zo min mogelijk bruikleenovereenkomsten gesloten.

#### **Natuur- of beheerpacht:**

In deze soort pachtovereenkomsten staan bijzondere verplichtingen om de natuur- en landschapswaarden van het reservaat of landgoed te ontwikkelen of in stand te houden.

Op dit moment wordt dit niet gedaan in Nunspeet, de mogelijkheid voor deze pachtvorm wordt wel opgehouden voor de toekomst.

#### **Wijze van aanbieden pachtgronden**

Als agrarische gronden niet worden ingezet voor gebiedsontwikkeling, dan worden deze voornamelijk door de gemeente Nunspeet geliberaliseerd, verpacht voor kortdurende perioden (maximaal 6 jaar). Dit is juridisch gezien goed geregeld en voorkomt het ontstaan van reguliere pachtovereenkomsten. Er bestaan echter nog wel oudere, reguliere pachtovereenkomsten en overige gebruikssituaties. Ten behoeve van het duurzaam gebruik is het goed te verdedigen dat het gebruik van gronden meerdere jaren plaatsvindt door dezelfde pachter/huurder. Daar staat tegenover dat slechts een klein aantal gebruikers gebruik kan maken van de agrarische grond van de gemeente. Wanneer gronden voor langere tijd aan 1 pachter worden uitgegeven, kan een ander daar geen gebruik van maken. In deze nota

Pachtbeleid is ervoor gekozen om een pachtovereenkomst voor maximaal 3 jaar voor vrijkomende gronden te sluiten en voor maximaal 6 jaar voor gronden met een SKAL-certificaat.

### **Pachtuitgifteprocedure**

In Nunspeet is de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor pacht van gronden, door in te schrijven en een bod uit te brengen als er door de gemeente een uitgifte-/selectieprocedure wordt uitgevoerd. Via een uitgifte-/selectieprocedure ontstaat een gelijk speelveld tussen de mogelijke serieuze potentiële pachters, zodat iedereen op een gelijke manier in aanmerking kan komen voor de pacht. Wanneer er pachtgronden beschikbaar komen, wordt de start van de uitgifte-/selectieprocedure gepubliceerd via de gemeentelijke website Pacht, Gemeente Nunspeet, wordt dit aangekondigd in de plaatselijke huis-aan-huiskrant en in het Gemeenteblad.

Uit het oogpunt van waarde behoud is het voor de gemeente van belang wel duidelijke eisen te stellen aan de inschrijvers.

In het geval van pacht met beperkende voorwaarden, bijvoorbeeld uit oogpunt van toekomstige inrichting voor natuur, kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan in te schrijven partijen.

Bij de publicatie op de website van de gemeente wordt per uit te geven pachtperceel de volgende informatie in ieder geval vooraf bekendgemaakt:

1. Inschrijffvoorwaarden en gunningscriteria;
2. Pachtkaart met de exacte locatie en aantal hectare dat wordt uitgegeven;
3. Concept pachtovereenkomst voor deze specifieke pachtgronden;
4. Algemene Voorwaarden;
5. Inschrijfformulier voor deze specifieke pachtgronden.

### **Inschrijffvoorwaarden en gunningscriteria**

1. De potentiële pachter heeft een grondgebonden melkveebedrijf en heeft dus zijn hoofdberoep in de landbouw, dit bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK) en is geregistreerd bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO);
2. Het afstandscriterium is van toepassing. Dit betekent dat alleen agrariërs die binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed, van het te pachten perceel zijn gelegen, in aanmerking komen. Dit uit oogpunt van duurzaamheid;
3. Er kunnen meer eisen worden gesteld die per locatie kunnen verschillen;
4. Hoogste bod van pachtprijs per hectare, waarbij als minimum bod de regionorm van dat jaar geldt. Bij gelijke biedingen wordt de gunning bepaald door loting.

De gemeente Nunspeet behoudt zich te allen tijde het recht voor om zonder opgaaft van reden niet tot gunning over te gaan of de inschrijving af te gelasten.

### **Aanvullende criteria**

De gemeente behoudt zich het recht voor om gronden (niet aan potentiële pachters) te verpachten.

Onder andere als:

- De inschrijver zijn/haar afspraken vorig jaar niet is nagekomen. Bijvoorbeeld omdat er niet binnen de door de gemeente vastgestelde termijnen is betaald, de gronden niet goed zijn beheerd zoals in de Algemene voorwaarden is opgenomen, zoals het niet herstellen van heiningen, tractorsporen, of kale plekken in het gras, de sloten niet op tijd schonen, gronden illegaal onder verpachten, of het veroorzaken van overlast;
- Er sprake is van (juridische) afspraken tussen de gemeente met een partij. In dat geval worden deze afspraken gehonoreerd;
- Er specifieke omstandigheden zijn. Bijvoorbeeld: de gemeente heeft gronden nodig voor de realisatie van haar eigen beleidsdoelen of van een mede-overheidspartij, waardoor de gemeente ervoor kiest af te wijken van de voorwaarden/criteria zoals hierboven omschreven;

Behoud van SKAL-keurmerk gronden: percelen waarvan bij de gemeente bekend is dat deze zijn aangemeld als SKAL en daarmee al enige tijd door biologische melkveehouders of akkerbouwers worden beheerd, worden in principe alleen toegewezen aan belangstellenden met SKAL-keurmerk.

### **Toetsing Grondkamer**

Alle nieuwe pachtovereenkomsten voor gronden groter dan 1 hectare worden ter toetsing naar de Grondkamer gestuurd. De Pachter betaalt deze toetsing. De Grondkamer controleert of de afspraken in een pachtovereenkomst aan de wetten en regels voldoen. Ze toetst de pachtprijs, de pachtduur, de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden. Alle pachtovereenkomsten voor gronden kleiner dan 1 hectare behoeven geen toetsing door de Grondkamer.

### **Algemene voorwaarden**

In de Algemene Voorwaarden, welke altijd als bijlage een integraal onderdeel uitmaken van de pachtovereenkomsten, staan een aantal onderwerpen waaraan een pachter moet voldoen, specifiek benoemd. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

#### **Art. 7 Jacht- en visrechten**

De gemeente geeft de jachtovereenkomsten uit aan Wildbeheereenheden (WBE's). De jachtovereenkomsten worden uitgegeven voor een periode van zes jaar. De pachter geeft hiervoor toestemming aan gemeente om het genot van de jacht en visserij op het gepachte te verhuren. Tegelijkertijd geeft de pachter toegang tot het pachtobject aan de leden van de WBE's.

### **Art. 8 Gebruiksbeperkingen**

Hierin staat bijvoorbeeld dat er geen caravans of auto's op de pachtgronden mogen worden gestald, of afval op gegooid.

### **Art. 14 Onderhoud Algemeen**

Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum (1 november) schoonmaken volgens de gedragscode van het waterschap.

Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.

Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.

Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.

Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

### **Controle nakomen voorwaarden**

Het gaat in de meeste gevallen goed, maar uit steekproeven is gebleken dat niet alle pachters de voorwaarden naleven. Het komt voor dat een pachter de pachtgelden niet op tijd betaalt of bijvoorbeeld de sloten niet tijdig schoont (jaarlijks vóór de schouwdatum van 1 november). Verder wordt er rond de schouwdatum tegelijkertijd gecontroleerd of de heiningen intact zijn, er geen tractor sporen op het land zijn en dat het grasland er goed bij ligt.

Na constatering van een overtreding van deze voorwaarden zal door de gemeente contact worden opgenomen en een waarschuwing per brief worden gegeven. De pachter zal de geconstateerde gebreken zelf moeten (laten)herstellen. Indien na een waarschuwing blijkt dat dit niet of niet juist is uitgevoerd door de pachter, zal de gemeente dit zelf laten uitvoeren op kosten van de pachter. Bij geconstateerde herhaling van de overtreding volgt een uitsluiting van twee jaar voor de nieuwe inschrijvingen voor vrijkomende pachtgronden. De pachter komt dan twee jaar niet in aanmerking voor het pachten van gemeentegrond.

Bij een nieuwe uitgifte kan dit nogmaals in de publicatie worden aangekondigd.

### **Aanpassen pachtprizen reguliere pachtovereenkomsten**

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (ROV) publiceert jaarlijks de hoogst toelaatbare pachtprizen (pachtnormen) voor los land, agrarische gebouwen en agrarische woningen.

De pachtnormen gelden dus uitdrukkelijk niet voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van 6 jaar of korter. Partijen hebben in deze vorm immers de vrijheid om gezamenlijk pachtprizen overeen te komen.

De nieuwe pachtnormen worden telkens op per 1 januari van het volgende jaar waarin de wijziging wordt aangekondigd van kracht. De pachtnormen hebben betrekking op de verschillende pachtpringsgebieden waarin Nederland is opgedeeld. Gemeente Nunspeet valt in pachtpringsgebied 'Centraal Veehouderijgebied'.

Het pachtpringsbesluit van 2025 laat zien dat voor het pachtpringsgebied 'Centraal veehouderijgebied' een regionorm (maximale pachtprijs bij reguliere pacht) van toepassing is van € 942,- per hectare. Het veranderpercentage voor 2025 (voor reguliere pachtovereenkomsten afgesloten vóór 1 september 2007 bedraagt 6%).

Berekening van de maximale pachtprizen met de volgende gegevens:

1. De bestaande pachtprijs.
2. Het veranderpercentage van het Centraal Veehouderijgebied.
3. De maximale pachtprijs per hectare per jaar, dit is de Regionorm.
4. De vrije verkeerswaarde.

Berekening is als volgt:

Regel 1

De regionorm mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel.

Regel 2

Is de regionorm hoger? Dan is de nieuwe pachtprijs maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde (dat is de verkoopwaarde van het land als het niet meer wordt verpacht. Het is dan nog steeds landbouwgrond.

Regel 3

Is de regionorm lager? Dan wordt de regionorm aangehouden.

### **Het verkopen van voormalige pachtgronden**

Indien landbouwgrond verkocht wordt, loopt dit in principe via een openbare biedprocedure. Dat betekent dat ook hier de transparantie, gelijkheid en marktconformiteit gewaarborgd zullen blijven. Het kan zijn dat de gemeente particuliere agrarische grond nodig heeft voor een andere bestemming, bijvoorbeeld woningbouw, wegen of een bedrijventerrein. Dan kan het zijn dat er beschikbare agrarische grond in eigendom van de gemeente wordt geruild met een verkopende partij. Dan zal de gemeente in ieder geval deze verkoop publiceren.

## **GEUS**

In Elspeet loopt gebiedsaanpak GEUS (Garderen-Elspeet-Uddel-Speuld). Binnen dit project worden ook afspraken gemaakt over agrarisch grondgebruik en daarmee ook voor pacht. Zodra hierover duidelijkheid is, kunnen de afspraken die gemaakt zijn ook gevolg hebben voor het grondgebruik en daarmee de pachtgronden in Elspeet.

### **Schaarweide**

De agrarische enclave Schaarweide in Elspeet is aanvoergebied voor de Hierdensche beek, waarbij waterkwaliteit afhankelijk is van het landgebruik. De zandgrond is dikwijls nat, waardoor het lastig is om te bewerken/betreden. Daardoor vraagt dit gebied om een minder intensieve wijze van agrarisch gebruik ten opzichte van andere pachtgronden. Dit vraagt om extensief beheer. De bestaande agrarische bedrijven in de directe omgeving hebben in het verleden reguliere pachtgronden ingeleverd, waarbij in samenspraak met hen een nieuwe verdeling van de gronden is gemaakt, wat voor meer eenheid in het gebied heeft gezorgd. Deze pachters hebben daarvoor destijds geliberaliseerde pacht teruggekregen. Om deze bestaande toekomstbestendige bedrijven, zijnde de huidige pachters, de kans te geven het extensieve gebruik voort te zetten, zijn de vrijkomende pachtgronden in dit gebied alleen beschikbaar voor de reeds op Schaarweide actieve, grondgebonden melkveehouders.

## **Aanverwante relevante wetgeving en richtlijnen**

### **1. Wet Markt en Overheid**

Deze wet zou van kracht zijn tot 1 juli 2025, maar is verlengd tot 1 juli 2027. Het is van belang dat de gemeente bij het verpachten en verhuren van gronden aansluit bij de regelgeving van de Wet Markt en Overheid. Deze wet geeft aan dat het verhuren of verpachten (of andere wijze van in gebruik geven van onroerende zaken) door overheden in ieder geval kostendekkend moet zijn. Indien echter het kostendekkend werken een hoger tarief inhoudt dan het marktconforme tarief kan normaliter worden volstaan met een marktconform tarief. Deze wetgeving is bedoeld om geen oneerlijke concurrentie met de markt te laten ontstaan en is nog volop in beweging.

### **2. Transparantie en gelijke behandeling:**

Algemene regels van behoorlijk bestuur aangescherpt als gevolg van het Didam-arrest.

Overheden moeten bij het verpachten van grond voldoen aan het gelijkheidsbeginsel en transparantie waarborgen. Dit is van belang om willekeur te voorkomen en gelijke kansen te bieden aan alle potentiële pachters. Het Didam-arrest benadrukt dat overheden objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten hanteren bij de selectie van pachters. Bij de selectie- en uitgifteprocedure voor nieuwe pacht-overeenkomsten wordt hieraan voldaan.

### **3. Nieuwe Pachtwet**

De landelijke pachtwetgeving wordt herzien. De nieuwe Pachtwet introduceert automatische aanpassing van pachtprizen bij wijziging van pachtnormen, een bijzonder kortdurend pachtstelsel, meer ruimte voor zelfregulering, versoepeling voor natuurbeheer, civielrechtelijke handhaving, en gefaseerde invoering van wijzigingen. Deze wijzigingen zijn bedoeld om het pachtstelsel te moderniseren en beter aan te laten sluiten bij de behoeften van de landbouwpraktijk. Wanneer de nieuwe Pachtwet in werking treedt (verwachting vanaf 2027), zal het pachtbeleid van de gemeente Nunspeet, waar nodig hierop worden aangepast.

### **Hardheidsclausule**

College van burgemeester en wethouders is in uitzonderlijke situaties bevoegd om van de beleidslijn af te wijken.