

Uitvoeringsregeling pacht 2024

Z24-272746

1. Inleiding

De gemeente Vught heeft in haar (strategisch) grondbezit ruim 300 hectare agrarische landbouwgrond, hoofdzakelijk gelegen in het gebied *De Gement*. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en in pacht uitgegeven aan agrariërs; grotendeels in reguliere pacht en circa 100 hectare wordt om de drie of zes jaar uitgegeven in geliberaliseerde pacht.

In 2019 heeft het college ingestemd met de ‘notitie pachtbeleid en pilot duurzame pachtgronduitgifte’. Op grond van deze pilot, is de agrariër op een duurzamere manier omgegaan met de pachtgrond. Juist de langere looptijd van de pachtovereenkomst stimuleert de agrariër om te investeren in de grond. De pilot wordt omgezet naar onderhavige uitvoeringsregeling, zodat er niet op een paar percelen, maar op al onze pachtpercelen op een duurzame manier met de grond wordt omgegaan.

In het coalitieakkoord Vught 2021-2026 staat dat de gemeente pachtbeleid ontwikkelt dat past bij haar ambities voor een duurzaam en ecologisch verantwoord gebruik van de grond. In de omgevingsvisie is opgenomen dat wij inzetten op geliberaliseerde pachtcontracten voor een langere periode, waarbij de insteek is dat het landbouwkundig gebruik duurzaam en natuurinclusief wordt ingericht.

Bovenstaande geeft aanleiding om de huidige kaders aan te scherpen en te verduidelijken.

2. Doel

Het concrete doel van de actualisatie van onze pachtvoorwaarden is een eenduidig, goed toepasbaar en gedragen kader voor de uitgiften van pachtgronden waarbij de insteek is dat het landbouwkundig gebruik duurzaam en natuurinclusief wordt ingericht.

3. Wet- en regelgeving

Nederlandse pachtrecht is nog betrekkelijk jong. Titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dateert uit 2007 en verving daarmee de Pachtwet van 1958. Vanaf 1 september 2007 is het pachtrecht voor het grootste gedeelte overgebracht naar het BW in Titel 5 van boek 7. In de Uitvoeringswet grondkamers en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering staan de procedures uitgewerkt voor de grondkamers en pachtkamers.

Pacht is het in gebruik verstrekken ter uitoefening van bedrijfsmatige landbouw (artikel 7:312 BW). Er moet sprake zijn van een complex aan economische

activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van landbouw. Om dat te kunnen bepalen zijn er een aantal punten van belang:

- a. De omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;
- b. De vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
- c. Het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement;
- d. De vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Deze gezichtspunten moeten in onderlinge samenhang worden beschouwd met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval.

Pachtvormen: regulier en geliberaliseerd

De gemeente Vught heeft de meerderheid van de verpachte gronden uitgegeven in reguliere pacht. Deze pachtvorm is inflexibel door de wijze van prijsstelling en de beschermde rechten van de pachter. Daarnaast is er de geliberaliseerde pacht, waarbij er minder regels gelden. De pachter kan er geen rechten aan ontlene zoals continuatie, voorkeursrecht, in de plaats stelling etc. Wanneer een geliberaliseerde overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 6 jaar (of korter), dan is de pacht prijs vrij te bepalen.

4. Uitgangspunten

Bij de uitgifte van onze pachtgronden hanteren wij de volgende uitgangspunten::

a. In principe geen agrarische percelen verkopen

Met de blik op de nabije toekomst gericht zijn er meerdere beleidsdoelen en ontwikkelingen aanstaande waarmee rekening gehouden moet worden bij de uitgifte voor pachtgronden. Er ligt een behoorlijke opgave ten aanzien van klimaatadaptatie, er wordt gezocht naar duurzame vormen om energie op te wekken, er ligt een wens om de Linie 1629 (o.a. de Hollandse Dijk) zichtbaar en beleefbaar te maken en daarnaast blijft aandacht voor de natuur een belangrijke rol spelen. In 2017 (herziening verwacht in 2024) is er een weidevogelconvenant gesloten, waarin behoud van de weidevogelstand en biodiversiteit een speerpunt is. Tenslotte kunnen de pachtgronden ingezet worden als ruilgrond voor beleidsdoelen van algemeen belang.

b. In principe gronden niet in reguliere pacht uitgeven, enkel geliberaliseerd verpachten

De regulier verpachte gronden die vrijkomen, worden niet weer opnieuw in reguliere pacht uitgegeven, maar worden geliberaliseerd verpacht onder de pachtvoorwaarden zoals bijgevoegd in bijlage 1, rekening houdend met de inschrijffvoorwaarden (bijlage 2).

c. Marktconforme prijzen van geliberaliseerde pachtgronden

De geliberaliseerde pachtgronden zijn in 2019 getaxeerd en zullen wederom worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De taxateur houdt rekening met de dan geldende pacht- en inschrijffvoorwaarden (2024). Er wordt een vaste prijs gehanteerd, dus geen gunning op basis van biedingen.

d. Reguliere pachtprizen

Jaarlijks worden de hoogst toelaatbare pachtprizen voor akkerbouw- en grasland vastgesteld door het ministerie. De hoogst toelaatbare pachtprizen worden berekend conform de uitgangspunten van het Pachtprizenbesluit 2007, en is afhankelijk van behaalde rendementen van de voorgaande jaren. Er wordt per regio een regionorm vastgesteld en een maximaal veranderpercentage.

Het college van B&W stelt de pachtprizwijzigingen vast, binnen de kaders van de wet, op advies van de pachtcommissie.

Er zit een groot verschil tussen de reguliere en geliberaliseerde pachtprizen. De intentie is om deze prijzen in de loop der jaren naar elkaar toe te laten groeien. Echter zullen de reguliere pachtprizen nimmer hoger zijn dan de hoogst getaxeerde geliberaliseerde pachtprijs.

e. Continuering reguliere pacht en beëindiging

Gelet op de doelstelling van de gemeente, moet de gemeente voorwaarden kunnen stellen aan het landgebruik en/of de pachter. Dit is niet mogelijk bij reguliere pacht. De reguliere pachtgronden worden actief beheerd. Dit betekent onder meer aandacht voor de mogelijkheden tot beëindiging van de reguliere pachtovereenkomsten. De beëindigingsmogelijkheden betreffende hoofdzakelijk:

- Wanprestatie van de pachter (niet betalen pachtprijs, onder verpachting, etc.)
- Het niet uitvoeren van bedrijfsmatige landbouw door de pachter (bijvoorbeeld een hobbyboer)
- Overlijden van de pachter (mits geen bedrijfsopvolger aanwezig is).

De volgende lijn voor de reguliere pacht wordt gehanteerd:

- Aan het einde van ieder kalenderjaar wordt een factuur aan de pachter gezonden voor betaling van de pachtprijs, alsmede een deel van de waterschapslasten en de onderhoudskosten voor bermen en sloten, eventueel met een tweede betalingstermijn;
- Pachtprizen: na het verschijnen van de jaarlijkse wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht, op 1 juli van elk jaar, zullen pachters zo snel mogelijk schriftelijk worden geïnformeerd over de nieuwe pachtprijs;
- In principe zal de hoogst toelaatbare pachtprijs in rekening worden gebracht, tot het maximum van de hoogst getaxeerde geliberaliseerde pachtprijs;
- Periodiek wordt bezien of de pachter nog bedrijfsmatige landbouw uitoefent;
- Indien een pachter zijn grond niet meer bedrijfsmatig exploiteert zal er een beëindiging van de pachtovereenkomst plaatsvinden, in principe kan de pacht op twee manieren worden beëindigd:
 - o Door opzegging (einde looptijd)
 - o Door ontbinding (tussentijds)

Indien onderhands overeenstemming wordt bereikt, is de beëindiging daarmee een feit.

Indien opzegging niet tot beëindiging van de pachtovereenkomst leidt, kan de gemeente gebruik maken van de ontbindingsmogelijkheid die de wet biedt, waarbij via een procedure bij de Pachtkamer (Rechtbank,

sector Kanton) tot beëindiging kan worden gekomen.

- Indien de pachter bezwaar maakt tegen de beëindiging, dan zal in voorkomend geval nader advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige rentmeester hoe verder te handelen.

f. Agrariërs motiveren om het landbouwkundig gebruik duurzaam en natuurinclusief in te richten

De agrariërs worden gemotiveerd om het landbouwkundig gebruik duurzaam en natuurinclusief in te richten. Bijvoorbeeld door::

- De grond, op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, voor een langere periode (3+3 jaar) aan één pachter uit te geven. Hierdoor zijn de agrariërs sneller bereid te investeren in de bodem, aangezien ze daar zelf hun rendement uit halen;
- Rekening te houden met de bereidwilligheid van de agrariër. Agrariërs die zich nu al inzetten voor bijvoorbeeld de weidevogelbescherming, zijn vaak ook actiever bezig met de grond;
- Zelf het goede voorbeeld te geven, zoals het toekomstbestendig beheer en onderhoud van watergangen (kavel en bermsloten). Door er zelf actief mee bezig te zijn, kun je agrariërs stimuleren dat ook te doen;
- Handhavend op te treden als er niet aan de pachtvoorwaarden wordt voldaan.

5. Afwijkingsbevoegdheid en in werking treden

De gemeente behoudt zich het recht voor om gemotiveerd af te wijken van deze regeling wanneer er maatwerk moet worden geboden.

Deze uitvoeringsregeling kan worden aangehaald als 'Uitvoeringsregeling pacht 2024'

De uitvoeringsregeling treedt in werking op 01-03-2024.

Met inwerkingtreding van deze uitvoeringsregeling komt de 'Notitie pachtbeleid: duurzame gronduitgifte' te vervallen.

Bijlagen

1. Inschrijfvoorwaarden verpachting
2. Pachtvoorwaarden gemeente Vught