

PACHTNOTA 2027

Inleiding

Op dit moment is het totale areaal agrarische grond (akkergrond, tuinland en grasland) in bezit van de gemeente Leudal ruim 100 hectare.

Dit areaal wordt voor het grootste deel (ca. 48 hectare) regulier - langlopend/niet opzegbaar door gemeente – verpacht. Ca. 43 hectare wordt op basis van een jaarcontract verpacht aan agrariërs binnen onze gemeente. Agrarische grond kleiner dan 1 hectare valt formeel niet onder het pachtrecht en het resterende deel van het areaal wordt dan ook verhuurd voor onbepaalde tijd.

Het bezit van agrarische grond is geen doel op zich, maar deze dient als middel om te kunnen worden ingezet voor meerdere functies/doelen:

- Fungeren als mogelijke ruilgrond ten behoeve van projecten van nieuwe ontwikkelingen, zoals sportaccommodaties/infrastructuur/woningbouw etc.
- Realisering van een gemeentelijke gewenste ontwikkeling in de inrichting van het buitengebied (zoals bv. natuurontwikkeling).

De gemeente voert het beleid om het gemeentelijk agrarisch areaal zoveel mogelijk in bezit te houden en verkoopt enkel in uitzonderingsgevallen agrarische grond. Grond is een schaarse goed geworden en het is waardevol gebleken om grond in bezit te hebben.

Definities pacht en huur

Definitie (art. 7:311 BW): *Pacht* is de overeenkomst waarbij de verpachter een onroerende zaak (of een deel daarvan, zoals grond) in gebruik verstrekt aan de pachter voor de uitoefening van de landbouw, tegen een tegenprestatie (meestal in geld).

Pacht wordt in de zin van het Burgerlijk Wetboek opgetekend als een bijzondere overeenkomst, aangezien deze wetgeving diverse dwingendrechtelijke bepalingen bevat is de gemeente op onderdelen gehouden aan hetgeen wettelijk is geregeld. Indien het aan contractvrijheid ontbreekt wordt dit vermeld. Zodra het pachtperceel kleiner is dan 1 hectare, vervalt een groot deel van de strenge pachtbescherming.

Landbouwcriterium (art. 7:312 BW): Het gebruik moet bedrijfsmatig zijn gericht op akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij of tuinbouw.

Definitie (art. 7:201 BW) *Huur* is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Aanleiding

In 2023 heeft het college de Pachtnota 2024 vastgesteld.

Hierbij is besloten om:

1. de agrariërs in Leudal in de gelegenheid te stellen om in te schrijven op de vrijkomende pachtpercelen per 1 januari 2024;
2. aan de inschrijver met het hoogste bod de grond te verpachten voor 3 jaar (met telkens een jaarcontract zolang de gemeente de grond niet voor eigen doeleinden nodig heeft);
3. als verplichting bij akkergrond in de pachtovereenkomst op te nemen dat 5% van het perceel moet worden ingezaaid t.b.v. de biodiversiteit;
4. voor bestaande verhuur en voortgezet gebruik van agrarische grond de jaarlijkse wettelijke regionorm te laten gelden, zijnde voor 2024 € 750,00 per hectare.

De 3-jaarlijkse pachttermijn vervalt per 31 december 2026, om welke reden we per 1 januari 2027 nieuw pachtbeleid dienen vast te stellen. De pachtnota 2024 wordt hierbij geëvalueerd. Tevens zoomen we in op enkele recente maatschappelijke en landbouwkundige ontwikkelingen.

Evaluatie huidig pachtbeleid en voorstel nieuw pachtbeleid

Pachtinkomsten

Vóór 2024 waren de jaarlijkse pachtinkomsten ca. € 60.000.

Na invoering van het nieuwe pachtbeleid per 2024, waarbij de 23 vrijkomende pachtpercelen per opbod zijn uitgegeven, zijn de pachtinkomsten flink gestegen en bedragen deze jaarlijks ca. € 95.000.

De hogere inkomsten zijn tevens het gevolg van de stijging van de regionale pacht prijzen conform het Pacht prijzenbesluit.

Inschrijving

De uitgifte van de geliberaliseerde pachtgronden is eind 2023 uitgevoerd door agrariërs uit Leudal via een openbare inschrijving een bod te laten uitbrengen op 1 perceel en maximaal 2 percelen. De hoogste inschrijver kreeg het perceel toegewezen. Op de percelenlijst waren 23 pachtpercelen vermeld.

Het minimum inschrijfbedrag was de per 1 juli 2023 landelijk vastgestelde geldende regionorm, derhalve een pacht prijs van € 750,00 per hectare voor akkergrond/grasland en € 4.907,00 per hectare voor tuinland.

Bij een gelijke inschrijfprijs tussen 2 of meer inschrijvers op een bepaald perceel was de navolgende rangorde vastgesteld:

1. de huidige gebruiker;
2. aangrenzende gebruiker/eigenaar;
3. kortste afstand van het perceel tot de bedrijfslocatie;
4. loting.

Aan de mogelijkheid om in te schrijven voor de pachtgronden werden criteria verbonden. De 'eisen' daarvoor waren als volgt:

- De agrariër die een landbouwonderneming runt en staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel (eventueel in maatschap);
- Het bedrijfsadres is gelegen in de gemeente Leudal;
- Per onderneming kan er op maximaal 2 percelen worden ingeschreven, om zoveel mogelijk agrariërs een kans te bieden en zodat een hoge bidder niet alle percelen toebedeeld kan krijgen.

Evaluatie

Deze werkwijze is door alle partijen goed ontvangen zonder noemenswaardigheden en voldeed aan de "Didam"-criteria, dat iedere agrariër in Leudal mededingingsruimte kreeg om in te schrijven. In de praktijk zijn er geen gelijke inschrijfprijzen geweest.

Er is 1x een onjuiste inschrijving gedaan, aangezien de inschrijver een prijs per hectare had ingevuld i.p.v. een pachtprijs voor het gehele perceel. Echter stond dit duidelijk op het inschrijfformulier aangegeven.

De openbare zitting was redelijk goed bezocht. Er waren 36 inschrijvingen op de 23 pachtpercelen. De verwachting was dat er meer inschrijvingen zouden zijn. Mogelijk was de vrij korte inschrijftijd (ca. 1 maand) de oorzaak.

Voorstel:

- Handhaven huidige inschrijfprocedure voor wat betreft de eisen aan de inschrijving en de minimum inschrijfprijs gelijk stellen aan de regionorm conform het Pachtprizenbesluit per 1 juli 2026. Voor akkergrond/grasland bedraagt deze jaarlijkse pachtprijs € 1.109,00 per hectare en voor tuinland € 6.185,00 per hectare.
- Een langere tijdsduur voor de inschrijving hanteren. Naar verwachting kan het nieuwe beleid worden bekendgemaakt begin oktober en gezien de reeds geplande zittingsdatum van 4 december 2026 is er hierdoor ruim 2 maanden de tijd om in te schrijven.

Pachtvorm en -duur

De pachtgronden zijn sinds 2024 voor een periode van 3 jaar middels een eenjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst (geliberaliseerde pacht voor los land met een looptijd t/m 6 jaar ex artikel 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek) aan dezelfde pachter uit te geven, tenzij er op voorhand redenen waren om dat niet te doen. In een aantal gevallen is de pachtovereenkomst gedurende de afgelopen 3 jaar niet verlengd (bv. bij IKC Ittervoort en woningbouw voormalige sportvelden Horn).

Evaluatie

Het uitgeven van gronden voor een langere termijn is rendabeler voor de pachter en heeft een positief effect op de vruchtbaarheid en duurzame bodemgesteldheid. Daarbij stimuleert de minister van Landbouw langjarige pacht ten behoeve van de pachter. Voor de gemeente levert dit lagere administratieve lasten op.

Voorstel

Voorgesteld worden om de huidige pachtduur van 3 jaar te verlengen naar 4 jaar (t/m 2030). Zo komen we tegemoet aan de wens van de minister van Landbouw voor meer zekerheid voor de pachter. Een agrariër heeft tevens de verplichting om per 4 jaar een zogenaamd 'rustgewas' te telen. Verder heeft een pachter dan ruimer de gelegenheid om een perceel eventueel om te vormen naar biologisch (duur 2 jaar).

Wat blijft is dat we wel met dezelfde pachter in principe gedurende 4 jaar een 1-jarige overeenkomst afsluiten, zodat we er wel jaarlijks voor kunnen kiezen om niet te verlengen indien we de grond voor eigen doeleinden nodig hebben.

Als pachtovereenkomst voor percelen > 1 hectare blijft de modelovereenkomst gehanteerd van RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) van het Ministerie van LNV. Deze pachtovereenkomsten worden jaarlijks bij de Grondkamer ingediend ter toetsing ter bescherming van de pachter én verpachter. Kosten hiervan zijn standaard voor de pachter.

Pachtpercelen < 1 hectare

De vrijkomende pachtgronden kleiner dan 1 hectare worden sinds 2024 middels dezelfde pachtovereenkomst verpacht, maar zijn vanwege de geringe oppervlakte niet naar de Grondkamer ter goedkeuring ingezonden (behalve als er met een pachter meerdere percelen worden gepacht met een totale grootte groter dan 1 hectare).

Evaluatie

Gezien de oppervlakte kleiner dan 1 hectare vallen deze percelen formeel niet onder het pachtrecht en is het wettelijk niet nodig om een pachtovereenkomst af te sluiten. Praktisch gezien ligt het dan ook voor de hand om, evenals reeds wordt toegepast bij de andere agrarische gronden < 1 hectare, een huurovereenkomst af te sluiten voor 1 jaar met stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar. Hierbij kan bij benodigdheid van de grond op korte termijn de overeenkomst worden beëindigd.

Verder is bij het pachtbeleid in 2024 afgesproken om bij tussentijdse vrijkomende pachtgrond kleiner dan 1 hectare ook niet-agrariërs de gelegenheid te geven om in te schrijven voor hobbymatig gebruik, aangezien er formeel geen sprake is van pacht bij deze geringe oppervlakte. Het voorstel is om in het nieuwe beleid hier aansluiting bij te zoeken.

Op de nieuwe percelenlijst zijn 20 percelen vermeld, waarvan er 9 een oppervlakte hebben groter dan 1 hectare (bedrijfsmatig) en 11 kleiner dan 1 hectare.

Voorstel

- De 11 vrijkomende pachtpercelen kleiner dan 1 hectare middels de hierboven vermelde inschrijfronde per opbod uitgeven, maar vervolgens een huurovereenkomst afsluiten met de hoogste inschrijver voor de duur van 1 jaar. Deze overeenkomst wordt telkens stilzwijgend met een jaar verlengd, totdat een partij een opzegging doet. Hier is dus geen maximum termijn van 4 jaar aan de orde.
- Voor wat betreft de pachtprijs geldt in principe de ingeschreven prijs, maar wordt wel de mogelijkheid opgenomen voor de verpachter om de pachtprijs gedurende de looptijd aan te passen conform de regionorm van het Pachtprizenbesluit, indien dit volgens de verpachter noodzakelijk is bij een te groot verschil.
- Het is niet noodzakelijk bij de pachtpercelen < 1 hectare om deze bedrijfsmatig te verpachten, dus ook niet-agrariërs of particulieren kunnen hierop inschrijven.

Duurzaamheidsbepaling

Bij akkergrond (geen grasland zijnde) wordt sinds 2024 in de pachtovereenkomst de verplichting opgenomen om 5% van het pachtperceel in te zaaien met een kruidenmengsel t.b.v. de biodiversiteit. Middels het indienen van een tekening diende de pachter aan te geven op welk deel van het perceel de 5% werd ingezet.

Evaluatie

De controle en handhaving van de verplichting leverde in een enkel geval op dat vergeten was om de 5% in te zaaien. Hierbij werd in het volgende pachtjaar 10% als verplichting verplicht opgenomen in de pachtovereenkomst om in te zaaien.

Voorstel

De verplichting om 5% bij akkergrond in te zaaien met een kruidenmengsel handhaven, maar alleen bij de percelen groter dan 1 hectare.

Gebruik bestrijdingsmiddelen op pachtgrond

Na de indiening van een motie in de gemeenteraad begin 2026 is besloten om vooralsnog geen verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de pachtpercelen in te voeren, maar de landelijke ontwikkelingen hieromtrent af te wachten. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen op haar pachtpercelen wil de gemeente wel ontmoedigen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om achteraf een korting te geven op de pachtprijs, indien de pachter kan aantonen dat er in het pachtjaar geen bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt.

Het belonen van het aantoonbaar niet gebruiken van bestrijdingsmiddelen kan de pachter (achteraf) een korting opleveren van 20% op de ingeschreven pachtprijs bij:

1. Biologisch gebruik (aantoonbaar middels SKAL-certificaat)

2. Gebruik als grasland (waarbij geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt)
3. Gebruik als groene braak in kader van RVO-regelingen (moet bij RVO ook als zodanig worden gemeld): deze percelen liggen tijdelijk buiten productie en worden ingezaaid met toegestane gewassen/mengsels binnen de ECO-regeling, waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen en bemesting verboden zijn.

Vanwege de aantoonbaarheidseis kan deze korting alleen worden verkregen bij bedrijfsmatige pacht (pachtpercelen groter dan 1 hectare).

Maatregelenpakket voor landbouw, natuur en stikstof

Op 26 juni 2026 heeft het kabinet de Kamerbrief “Weer ruimte voor boer, natuur en bouw” aangeboden. Daarin presenteert het kabinet een samenhangend maatregelenpakket voor landbouw, natuur en stikstof. Doel van het pakket is om natuurherstel te realiseren, agrarische ondernemers duidelijkheid en ondersteuning te bieden en vergunningverlening voor onder meer woningbouw, infrastructuur en verduurzaming stapsgewijs weer mogelijk te maken.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het maatregelenpakket eruit gaat zien, omdat veel onderdelen nog uitgewerkt moeten worden. Waarschijnlijk zullen de aangekondigde maatregelen van invloed zijn op ons pachtbeleid. De verwachting is dat hier in 2027 meer duidelijkheid over komt.

Dit betekent dat we de pachters nu reeds schriftelijk willen informeren over mogelijk nieuw pachtbeleid in de komende jaren, waarin we de mogelijkheid behouden dat we in een volgend pachtjaar nieuwe gebruiksvoorwaarden gaan opnemen.

Vrijkomende agrarische grond

In de komende pachtperiode (2027-2030) kan er agrarische grond vrij van pacht en huur komen middels opzegging door de pachter/huurder. Voorgesteld wordt om dan eveneens via bovenstaande werkwijze het perceel via een publicatie middels opbod opnieuw uit te geven aan de hoogste bieder.

Afhankelijk van de oppervlakte groter of kleiner dan 1 hectare wordt er dan een pachtovereenkomst (bedrijfsmatig) of huurovereenkomst (hobbymatig) afgesloten.

Bestaande huur en voortgezet gebruik

De bestaande huurovereenkomsten voor percelen < 1 hectare zijn afgesloten voor onbepaalde tijd. Deze lopende overeenkomsten worden gerespecteerd en niet beëindigd, mits deze grond uiteraard nodig is voor andere doeleinden.

De huur wordt reeds jaarlijks aangepast aan de regionorm uit het Pachtprizenbesluit en dit blijft gehandhaafd. Dit betekent dat voor 2027 de regionorm van € 1.109,00 per hectare voor deze overeenkomsten van toepassing is.

Tevens zal de jaarlijkse regionorm gelden voor andere afspraken en overeenkomsten uit het verleden voor pachtgrond, waar het voortgezet gebruik aan de voormalige eigenaar is toegezegd.

Reguliere pachtovereenkomsten

Van de reguliere pachtovereenkomsten is in 2020 door een externe deskundige onderzocht of er mogelijkheden waren om deze legitiem te kunnen beëindigen. Dit kan bijvoorbeeld indien de pachter geen bij de KvK ingeschreven agrarisch bedrijf meer heeft of de grond zonder toestemming onderverpacht. Waar mogelijk is hierop geanticipeerd en zijn enkele overeenkomsten beëindigd of omgezet naar een eenjarige pachtovereenkomst.

In verband met tijdsverloop én de noodzaak om over de eigen grond als ruilgrond te kunnen beschikken wordt voorgesteld om alle lopende reguliere pachtovereenkomsten opnieuw te laten beoordelen door onze vaste rentmeester. Waar mogelijk wordt dan getracht om de overeenkomst om te zetten in een jaarcontract of op termijn te beëindigen.

Voorstel

Samengevat wordt voorgesteld om de pachtnota 2027 vast te stellen per 1 januari 2027, onder gelijktijdige intrekking van de pachtnota 2024, hetgeen betekent dat:

1. op de vrijkomende pachtpercelen groter dan 1 hectare bedrijfsmatige agrariërs uit Leudal kunnen inschrijven en met de hoogste bieder een pachtovereenkomst voor 1 jaar voor 2027 wordt afgesloten met een maximale pachttermijn van 4 jaar;
2. op de vrijkomende pachtpercelen kleiner dan 1 hectare bedrijfsmatige agrariërs en particulieren uit Leudal kunnen inschrijven en met de hoogste bieder een huurovereenkomst voor 1 jaar voor 2027 wordt afgesloten met stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar;
3. het minimale inschrijfbedrag de regionorm voor 2027 bedraagt, namelijk € 1.109,00 per hectare per jaar voor akkergrond en € 6.185,00 per hectare per jaar voor tuinland;
4. bij bedrijfsmatige pacht de pachter een korting kan krijgen op de pacht prijs bij aantoonbaar geen gebruik van bestrijdingsmiddelen;
5. bij akkergrond (bedrijfsmatig) de verplichting wordt opgenomen dat 5% van het perceel moet worden ingezaaid t.b.v. de biodiversiteit;
6. voor bestaande verhuur/voortgezet gebruik van agrarische grond de jaarlijkse wettelijke regionorm geldt, voor 2027 € 1.109,00 per hectare.

Bekendmaking en openbare zitting

De bekendmaking van de het nieuwe beleid en de inschrijving wordt gedaan via een publicatie op de website van de gemeente, een advertentie in lokale weekbladen, bladen voor agrariërs zoals LLTB en het rechtstreeks aanschrijven van de huidige pachters en andere geïnteresseerde agrariërs uit Leudal.

Aangezien thans ook particulieren kunnen inschrijven op de kleinere pachtpercelen wordt het nieuwe beleid breder bekendgemaakt.

Via de website van de gemeente wordt men doorgestuurd naar een aparte webpagina <https://www.leudal.nl/pacht>.

Hier zijn de pachtnota, percelenlijst en inschrijfformulier te vinden.

Nieuw is dat er ook de mogelijkheid wordt geboden om via een digitaal webformulier te kunnen inschrijven.

Het bekendmaken van de inschrijvingsbiljetten zal in een openbare zitting op vrijdag 4 december 2026 in de raadszaal plaatsvinden, waarbij de verantwoordelijk wethouder aanwezig is. Inschrijvers kunnen de zitting dan bijwonen.

Evaluatie en nieuw pachtbeleid

Begin 2030 zal er een evaluatie plaatsvinden van het pachtbeleid ter voorbereiding op nieuw beleid per 2031.

Zodra er tussentijds aanleiding is om het huidige pachtbeleid aan te passen, zal het college hierover nader worden geïnformeerd.