

PACHTNOTA 2024

Inleiding

Op dit moment is het totale areaal agrarische grond (akkergrond, tuinland en grasland) in bezit van de gemeente Leudal ca. 130 hectare. Dit areaal is ongeveer voor de helft regulier - langlopend/niet opzegbaar door gemeente - verpacht; de andere helft wordt op basis van een jaarcontract verpacht aan agrariërs binnen onze gemeente. Regulier verpachte grond die pachtvrij komt, wordt sinds het laatste pachtbeleid uit 2007 vanaf dat moment ook verpacht van jaar tot jaar. Van pacht is formeel sprake bij agrarische gronden > 1 hectare; kleinere percelen zijn tot nu 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 sinds de herindeling het beleid om het gemeentelijk 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 ter realisering van plannen in de fysieke leefomgeving.

De verpachting genereert jaarlijks inkomsten; de afgelopen jaren ca. € 60.000 per jaar.

Uitvoeringskaders

Het opstellen van deze nota is ingegeven naar aanleiding van enkele factoren.

Eenzijds de gevolgen van het 'Didam'-arrest, hetgeen inhoudt dat overheden bij de uitgifte (zoals verkoop, pacht en verhuur) van gemeentegrond mededingingsruimte moeten bieden aan alle geïnteresseerden. Dit moet bovendien op een transparante wijze op basis van vooraf bekende criteria worden bekendgemaakt. Kortgezegd dient iedereen gelijke kansen te krijgen om grond te pachten, behalve als er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria redenen zijn om voor een bepaalde gegadigde te kiezen.

Anderzijds maken diverse maatschappelijke thema's, zoals de stikstofaanpak en de roep naar duurzaam bodembeheer een herbezinning over de wijze waarop de gemeentelijke landbouwgronden worden uitgegeven, noodzakelijk.

Tevens wordt het huidige pachtbeleid geactualiseerd: in de huidige markt wordt gekeken naar de pachtprizen in de regio (die nu aan de lage kant zijn) en naar de vorm en de duur van de pachtovereenkomsten.

Wat is pacht en wat is huur?

Het Burgerlijk Wetboek omschrijft in boek 7 pacht als volgt:

Pacht is de 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.

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.

Het begrip landbouw wordt in het Burgerlijk Wetboek beschreven als volgt:

Landbouw, 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. De definitie van bedrijfsmatige landbouw wordt onder de paragraaf Structuurontwikkeling landbouw nog verder aangescherpt. Indien het aspect "bedrijfsmatig" ontbreekt is er noch sprake van landbouw noch van pacht. In die specifieke gevallen is het wettelijke regime van huur van toepassing.

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.

Huidig beleid

Het huidig beleid sinds 2007 voor de jaarlijks vrijkomende pachtgrond is dat deze onderhands weer voor een vervolgperiode van 1 jaar wordt aangeboden aan de 'zittende' agrariër middels een geliberaliseerde pachtovereenkomst. In de praktijk betekent dit dat de meeste percelen vaak al ruim 15 jaar (ook reeds in de voormalige gemeente vóór de herindeling) aan dezelfde pachter worden verpacht. De huidige pachters zijn er dan tot nu toe ook steeds vanuit gegaan dat ze de grond kunnen blijven pachten, maar gezien de jaarcontracten hadden ze deze zekerheid in feite niet.

Voor 2023 heeft het college naar aanleiding van het Didam-arrest besloten dat deze pachters de grond voor het laatste jaar in de huidige vorm kunnen pachten. Formeel vervallen de huidige overeenkomsten dan ook per 31 december 2023. In de overgang hiernaar zijn in december 2022 alle 'zittende' pachters hierover geïnformeerd. Hier zijn enkele reacties op ontvangen, met name van de wat kleinere agrariërs die in hun bedrijfsvoering afhankelijk zijn van de pachtgrond.

In de huidige werkwijze krijgen andere agrariërs in de gemeente zelden of nooit de kans om gemeentegrond te pachten en dit dient in het nieuwe pachtbeleid wel vorm te krijgen. Dit is uiteraard ook de achterliggende gedachte van het 'Didam'-arrest en in deze nota wordt dit verder uitgewerkt.

Van de reguliere pachtovereenkomsten is reeds een aantal jaren geleden onderzocht of deze legitiem konden worden beëindigd. Dit kan bijvoorbeeld indien de pachter geen ingeschreven agrarisch bedrijf meer heeft. Waar mogelijk is hierop geënticepeerd.

In deze nota wordt er vanuit gegaan dat de reguliere pachtovereenkomsten dan ook ongewijzigd worden gerespecteerd (van oudsher niet opzegbaar door de gemeente als verpachter).

Doelstelling/argumenten

Deze nota kent een tweetal centrale doelstellingen:

- a. het borgen van maximaal maatschappelijk rendement, middels het leveren van een bijdrage aan gemeentelijke doelen;
- b. het optimaliseren van financieel rendement.

ad a. maatschappelijk rendement

Het verpachten van grond kan aan het gemeentelijke beleidsdoel biodiversiteit een belangrijke bijdrage leveren. Vanuit het Deltaplan Biodiversiteitsherstel, een maatschappelijk breed omarmd initiatief, wordt opgeroepen om met (nieuwe) maatschappelijke partners de biodiversiteit in het agrarisch gebied te bevorderen.

In de reactie op dit plan zal van de te verpachten akkergrond een oppervlakte van minimaal 5% verplicht ingezaaid moeten worden met een kruidenmengsel, dat geschikt is voor wilde bestuivers en akkervogels. Het is de keuze aan de agrariër op welk gedeelte van het perceel hij dit mengsel gaat zaaien. Wanneer er een plan wordt overlegd om deze oppervlakte te verschuiven naar een ander -beter geschikt- perceel van dezelfde pachter, dan kan de gemeente dit overwegen. De inzaai van kruidenmengsel past ook uitstekend binnen het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouw Beleid (GLB) van het Ministerie van LNV c.q. Brussel. Ook hier wordt 'gestuurd' op het inzaaien van kruidenmengsel door het toekennen van punten per hectare wat weer kan leiden tot een hogere ECO-premie per hectare.

ad b. financieel rendement

Over de periode 2007-2022 heeft de gemeente de pacht prijs van de geliberaliseerde eenjarige pachtovereenkomsten gebaseerd op het jaarlijks door de Minister van Landbouw wettelijk vastgestelde Pachtprizenbesluit. In het begin was dit tweejaarlijks.

Inmiddels is bekend dat de pachtprizen voor 'los bouwland' (akkergrond en grasland) in de huidige markt aan de lage kant zijn en veel hogere prijzen worden gevraagd. Binnen de geliberaliseerde pachtvorm is de pachtprijs vrij. Derhalve heeft het college voor 2023 reeds een hogere pachtprijs van € 750,00 per hectare vastgesteld. Voor tuinland is de regionorm wel marktconform en is besloten om de pachtprijs voor 2023 conform de regionorm op € 3.598,00 per hectare vast te stellen.

In het laatste Pachtprizenbesluit van 1 juli 2023 is voor de regio waartoe Leudal behoort eveneens de prijs van € 750,00 per hectare voor los bouwland vastgesteld (en € 4.907,00 per hectare voor tuinland).

Uitvoering

Bij veel gemeenten wordt het uitgiftebeleid van pachtgrond uitgevoerd middels opbod. Ook vóór het 'Didam'-arrest werd deze werkwijze veel toegepast vanwege de transparantie en het gelijkheidsbeginsel.

Voorgesteld wordt om de uitgifte van de geliberaliseerde pachtgronden als volgt te gaan uitvoeren: de gemeente laat belangstellenden via een openbare inschrijving een bod uitbrengen op een of meerdere (maximaal 2) percelen en de hoogste inschrijver krijgt het perceel toegewezen.

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

- De agrariër die voor eigen rekening en risico 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. De meeste agrariërs zullen naar verwachting inschrijven op de percelen die het dichtst bij hun bedrijf liggen, waardoor er minder verkeersbewegingen zijn (tevens een voordeel in het kader van duurzaamheid).

Het minimum inschrijfbedrag is de actueel geldende regionorm in het jaar van inschrijving, derhalve de per 1 juli 2023 vastgestelde 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 zal de navolgende rangorde worden vastgesteld:

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

De bekendmaking van de inschrijving wordt gedaan via een publicatie op de website van de gemeente, een advertentie in het lokale weekblad en het rechtstreeks aanschrijven van de huidige pachters en andere geïnteresseerde agrariërs.

Het openmaken van de inschrijvingsbiljetten zal in een openbare zitting plaatsvinden, waarbij de verantwoordelijk wethouder aanwezig is alsmede de inschrijvers, indien gewenst.

Op bijgaande percelenlijst worden 23 percelen genoemd, die pachtvrij worden per 1 januari 2024 en waarop kan worden ingeschreven.

Pachtvorm en -duur

Voorgesteld wordt om de pachtgronden daar waar mogelijk voor een periode van 3 jaar middels een geliberaliseerde pachtvorm (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 zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen. Het uitgeven van gronden op jaarbasis (hoofdzakelijk juridisch ingegeven) leidt tot rooibouw op de vruchtbaarheid en bodemgesteldheid met inbreuk op de economische waarde tot gevolg. Daarbij is de huidige Minister van LNV voornemens om langjarige pacht meer te gaan stimuleren.

Voorgesteld wordt om te investeren in een duurzame bodem door middel van het langjarig, voor maximaal 3 jaren, uitgeven van pachtgronden. De contracten worden echter jaarlijks opnieuw opgemaakt voor de duur van 1 kalenderjaar, zodat de gemeente wel zeggenschap houdt wanneer ze de grond nodig heeft in het kader van ruilgrond voor projecten of iets dergelijks. Wanneer dit echter niet het geval is, zal de pachtduur 3 jaar bedragen.

Als pachtovereenkomst voor percelen > 1 hectare wordt de model-overeenkomst gehanteerd van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) van het Ministerie van LNV. Deze pachtovereenkomsten dienen tevens aan het RVO/Grondkamer te worden ingediend ter toetsing ter bescherming van de pachter én verpachter. Kosten hiervan zijn zoals gebruikelijk voor de pachter.

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

Bij akkergrond (geen grasland zijnde) wordt in de pachtovereenkomst tevens de verplichting opgenomen om 5% in te zaaien t.b.v. de biodiversiteit.

Vrijkomende agrarische grond

In de komende pachtperiode (2024-2026) kan er agrarische grond vrij van pacht en huur komen middels opzegging door de pachter/huurder. Voor akkergrond wordt voorgesteld om dan eveneens via bovenstaande werkwijze het perceel via een publicatie middels opbod opnieuw bedrijfsmatig te verpachten aan de hoogste bieder voor 3 jaar.

Voor weilanden < 1 hectare is het voorstel om een andere werkwijze te hanteren, aangezien deze momenteel ook vaak hobbymatig aan particulieren worden verhuurd. Door bovenvermelde criteria toe te passen zou dat betekenen dat deze grond alleen nog maar bedrijfsmatig kan worden verpacht. Bij vrijkomende weilanden < 1 hectare zal dan iedereen in Leudal de gelegenheid worden geboden om te kunnen inschrijven.

Bestaande huur en voortgezet gebruik

Over de periode 2007 tot nu zijn voor percelen < 1 hectare (vaak hobbymatige weilanden) huurovereenkomsten 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 ook dit blijft gehandhaafd. Dit betekent dat voor 2024 de regionorm van € 750 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.

Planning

De planning over het vervolg van deze nota na vaststelling is als volgt:

- september 2023: publicatie nota op overheid.nl en lokale bekendmaking
- oktober 2023: inschrijvingsperiode tot 1 november
- begin november 2023: loting middels openbare zitting
- medio november 2023: opmaak en tekenen pachtovereenkomsten
- januari 2024: aanvang nieuw pachtjaar
- eind 2025: evaluatie eerste inschrijvingsronde, ter voorbereiding op de volgende inschrijving.