

GESPREKSONDERLEGGER

Inzake een opiniërende discussie omtrent **de actualisatie van het gemeentelijke pachtbeleid** in de commissie Grondgebiedszaken van de gemeente Bergeijk d.d. 14 november 2023.

Bestaande situatie:

Reguliere pacht : ca. 642 ha. (Inkomsten 2023: € 339.000)
6-jrs. Geliberaliseerde pacht : ca. 71 ha. (Inkomsten 2023: € 82.000)
1-jrs. Geliberaliseerde pacht : ca. 191 ha. (Inkomsten 2023: € 209.000)

Daarnaast nog ca. 7,7 ha. incurante (landbouw)percelen in gebruik als vogelakker (opbrengst nihil)
(Erfpacht: ca. 359 ha. waarvan ca. 216 ha. landbouwkundig in gebruik)

Gemiddelde pacht prijs (p/ha. p/jr):

2023

2024

Regulier : ca. € 529 ca. € 758
(Prijs wordt jaarlijks door de minister vastgesteld middels het pachtprizenbesluit)

Geliberaliseerd : ca. € 1.105 ca. € 1.140 (incl. kortingen i.v.m. bloemen-/kruidenrand)
(Prijs is door de gemeenteraad te bepalen (momenteel wordt deze conform eerder besluit jaarlijks met € 25 p/ha verhoogd)

Erfpacht : ca. € 416
(voor het deel dat landbouwkundig in gebruik is)

Juridisch:

Pachtwet geregeld in Boek 7 BW, laatste grote wetswijziging dateert van 2007

Reguliere pacht:

- veel beperkingen voor verpachter
- veel zekerheden voor pachter
- geen tussentijdse aanpassingen mogelijk

Geliberaliseerde pacht:

- Prijsvrijheid
- Bij contractsduur > 6 jaar, prijsstoets door grondkamer
- Contract eindigt op overeengekomen datum
- Aanpassing na afloop contract mogelijk

Stellingen:

NB: De toepasbaarheid van de uitkomsten van de stellingen geldt slechts voor het aandeel geliberaliseerde pacht. De contracten m.b.t. reguliere pacht zijn niet eenzijdig te wijzigen mocht de gemeente als verpachter dat wensen.

1. Aangezien er begin volgend jaar nieuwe wetgeving is aangekondigd en de transitie landelijk gebied nog niet is afgerond, is het verstandig geen ingrijpende beleidswijzigingen aan de gemeenteraad voor te leggen.
Zie ook bijgevoegde brief van demissionair minister Adema d.d. 27 januari 2023

2. De gemeente Bergeijk moet een zo hoog mogelijke opbrengst halen uit haar grondbezit.
Daarom zo veel mogelijk geliberaliseerde pacht zonder prijsstoets en een verpachting via inschrijving (met een hoge minimale inschrijfprijs), waarbij elke agrariër (ook van buiten Bergeijk) kan inschrijven.
Voordeel : - Hoge inkomsten voor de gemeente
- Grondmobiliteit
Nadeel : - Vooral 'rijke' agrariërs gaan gemeentelijke grond pachten
- Niet Bergeijkse agrariërs 'kapen' Bergeijkse pachtgronden

3. Gemeentelijke pachtgronden moeten zoveel mogelijk langdurig verpacht worden.
Daarom géén 1-jarige pachtcontracten meer, maar minstens 4- of 5-jarige en langere contracten.
Voordeel : - investering in de grond door pachters
 - duurzaam bouwplan op het gepachte mogelijk
Nadeel : - minder (pacht)grondmobiliteit, mocht het gepachte voor andere doelen
 noodzakelijk zijn
4. Gemeentelijke pachtgronden zijn bestemd voor Bergeijkse agrariërs.
Daarom een inschrijf-/uitgiftesysteem op basis van afstand tussen boerderij en pachtperceel en extra punten voor een Bergeijkse agrariër.
Aandachtspunten: - Regels Didam-arrest
 - Mededingingsregels
5. Voor gemeentelijke pachtgronden geldt het agrarische belang vóór andere belangen.
Gemeentelijke pachtgronden zijn er in eerste plaats voor onze agrariërs, daarna voor woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructurele werken en natuur- en wateropgaven opgaven.
6. Gemeentelijke pachtgronden moeten zoveel mogelijk duurzaam verpacht worden.
Daarom een inschrijf-/uitgiftesysteem met verplichte dan wel optionele duurzaamheidsmaatregelen die contractueel worden vastgelegd.
Voorbeelden van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen:
- Alleen bemesten met vaste mest
 - Graanteelt op minimaal ..x..% van het gepachte
 - Mestvrije zones i.c.m. bloemen-/kruidenrand
 - Uitgestelde maaidatum
 - Vruchtwisseling met het laatste pachtjaar gras(klaver)land
 - Blijvend grasland
 - etc.
- Aandachtspunten: Optionele duurzaamheidsmaatregelen kunnen op meerdere wijzen worden ingezet. Enerzijds kunnen optionele maatregelen ingezet worden om een korting te verlenen op de pacht prijs, anderzijds kunnen deze ingezet worden in de verdeling van de kort-tijdelijke pachtgrond (bijv. als een inschrijver meer maatregelen gaat uitvoeren krijgt hij een hogere kans op de toekenning van een pachtperceel).
- Als teveel (verplichte) duurzaamheidsmaatregelen opgelegd worden, bestaat de kans dat de grond niet verpacht wordt, omdat men niet geïnteresseerd is voor die grond met maatregelen in combinatie met de te betalen pachtsom. We merken nu al dat sommige percelen (die droogtegevoelig zijn of juist vaak te nat zijn) moeilijker te verpachten zijn.*