

Notitie

pachtbeleid gemeente Waalre

Opdrachtgever

Gemeente Waalre

Kenmerk

1039.211-N1d1/tp/m

Opgesteld door

ing. Th.G.M. Pruijn RT

G. Schol BBA

Datum

17 september 2013 geactualiseerd 1 april 2017

Status

Definitief

Titel	: Notitie pachtbeleid gemeente Waalre
Opdrachtgever	: Gemeente Waalre
Kenmerk	: 1039.211-N1d1
Opgesteld door	: ing. Th.G.M. Pruijn RT G. Schol BBA
Datum	: 17 september 2013 geactualiseerd 1 april 2017
Status	: Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	4
2.	Wet en regelgeving.....	4
2.1.	Pachtwet.....	4
2.1.1.	Vorm van de overeenkomst.....	4
2.1.2.	Duur van de overeenkomst.....	5
2.1.3.	Indeplaatsstelling en medepacht	5
2.1.4.	De pachtprijs	5
2.1.5.	Bijzondere pachtvormen	6
2.1.6.	Pacht en productierechten	6
2.2.	Huidige wet- en regelgeving.....	6
2.3.	Huidige mogelijke vormen van pacht	7
3.	Huidige beleid gemeente Waalre.....	7
4.	Voorstel pachtbeheer	8
4.1.	Continuering reguliere pacht	8
4.2.	Geliberaliseerde pacht	9

1. Inleiding

De gemeente Waalre beschikt over een areaal landbouwgronden welke in pacht wordt uitgegeven, totaal groot ± 45 ha. De wet- en regelgeving omtrent pacht is de laatste jaren aangepast. Een deel van de pachtcontracten, welke de gemeente heeft, zijn op basis van de oude wet- en regelgeving en een deel van de pachtcontracten zijn op basis van nieuwe/aangepaste wet- en regelgeving. De gemeente dient in haar beleid te bepalen op welke wijze en aan wie zij vrijkomende gronden opnieuw verpacht.

In deze notitie wordt de oude en nieuwe wet- en regelgeving besproken. Vervolgens wordt het huidige beleid van de gemeente Waalre omtrent pacht besproken. Als laatste wordt besproken hoe de gemeente om kan gaan met vrijkomende percelen landbouwgrond. De vraag op welke wijze en aan wie deze vrije percelen verpacht kunnen worden zal hierin worden besproken.

2. Wet en regelgeving

2.1. Pachtwet

De Pachtwet dateerde van 1958 en was van kracht tot september 2007. In 1995 is de Pachtwet aangevuld met nieuwe vormen zoals teelpacht en eenmalige pacht (artikel 70f, lid 5 Pachtwet), hier wordt in de volgende paragraaf nader op in gegaan. Voorheen werden gronden verpacht op basis van de regelgeving in deze Pachtwet. De pachtwet definieerde een pachtovereenkomst als volgt:

“elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw.”

Elke overeenkomst die aan deze vereisten voldoet is een pachtovereenkomst, waarop de bepalingen van de Pachtwet van toepassing zijn, ook al is de overeenkomst onder een andere naam aangegaan. Overeenkomsten die niet aan alle genoemde vereisten voldoen zijn geen pachtovereenkomsten in de zin van de Pachtwet, ook al zouden partijen de overeenkomst wel als pachtovereenkomst aanduiden. Voldoet een overeenkomst wel aan de vereisten en is er dus sprake van een pachtovereenkomst, dan zijn de bepalingen van de Pachtwet daarop van toepassing. De Pachtwet kent naast de reguliere pachtovereenkomst een aantal bijzondere pachtvormen, waarvoor in sommige gevallen afwijkende regels gelden.

2.1.1. Vorm van de overeenkomst

De pachtovereenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan. De overeenkomst dient na sluiting binnen twee maanden aan de Grondkamer ter goedkeuring te worden toegezonden. De Grondkamer heeft als taak te toetsen of de pachtovereenkomst conform de Pachtwet is opgesteld. Mocht dit noodzakelijk zijn dan kan de Grondkamer de strijdigheden in de pachtovereenkomst zelf aanpassen. Tevens is de Grondkamer bevoegd om aan de pachtovereenkomst goedkeuring te onthouden.

Overeenkomsten kunnen nu via “mijn RVO” digitaal worden aangegaan en aan de Grondkamer worden aangeleverd. De grondkamerkosten zijn op deze wijze € 28,00 per overeenkomst lager.

2.1.2. Duur van de overeenkomst

Pachtovereenkomsten van boerderijen gelden voor 12 jaar, voor los land of losse gebouwen 6 jaar, en worden beide van rechtswege telkens voor 6 jaar verlengd (continuatierecht), tenzij één van de partijen uiterlijk één jaar voor het einde van de lopende overeenkomst heeft opgezegd. Hiertegen is voor de pachter beroep mogelijk bij de pachtkamer (Rechtbank, sector Kanton). Pachtovereenkomsten kunnen ook voor een langere termijn dan de wettelijke termijn worden aangegaan, mits in de overeenkomst een datum van beëindiging wordt opgenomen.

Na toestemming van de Grondkamer kan in uitzonderlijke gevallen ook voor kortere duur worden verpacht.

Op het moment dat een pachtovereenkomst een kortere duur heeft dan de hiervoor genoemde wettelijke duur, wordt deze niet automatisch verlengd.

Op het moment dat de pachter verlenging wenst, kan hij hiertoe een verzoek indienen bij de pachtkamer van het bevoegde kantongerecht (Eindhoven). In beginsel zal de pachtkamer hier positief tegenover staan. Er zijn echter een aantal uitzonderingen, waarbij de pacht niet wordt verlengd, zoals:

- indien de pachter niet meer bedrijfsmatig in de landbouw bezig is;
- de bedrijfsvoering van de pachter niet is geweest zoals het een goed pachter betaamt;
- de verpachter of een van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn wil het gepachte zelf in gebruik nemen;
- de verpachter wil het gepachte bestemmen voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden.

2.1.3. Indeplaatsstelling en medepacht

De pachter heeft het recht om zich tot de pachtkamer van het kantongerecht te wenden met de vordering, dat zijn echtgenoot, één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters in zijn plaats als pachter wordt gesteld.

Voor zover een van deze personen geen medepachter is, kan de pachter ook het verzoek doen hem als medepachter aan te merken. Na overlijden van de pachter kunnen de erven eveneens vorderen dat één of meer van hen de pachtovereenkomst mogen voortzetten en de anderen uit de pacht worden ontslagen, of dat de pachtovereenkomst wordt ontbonden.

Ook de verpachter kan deze vordering instellen. Ook voor deze vorderingen geldt, dat de pachtkamer daarover naar redelijkheid beslist, tenzij zich een of meer omstandigheden voordoen, op grond waarvan de pachtkamer verplicht is de vordering af te wijzen. De belangrijkste daarvan is, dat de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

2.1.4. De pachtprijs

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, is het verschuldigd zijn van een tegenprestatie een voorwaarde voor het bestaan van een pachtovereenkomst. De pachtprijs is niet vrij: de grondslagen voor de hoogst toelaatbare pachtprijs werden geregeld in het Pachtnormbesluit 1995, dat in beginsel uitging van een hoogst toelaatbare pachtprijs van 2% van de vrije agrarische waarde van het gepachte. De Grondkamer toetste de overeengekomen pachtprijs aan het Pachtnormbesluit en verlaagde de pachtprijs bindend, wanneer deze de hoogst toelaatbare pachtprijs overschreed. In geval van wijziging van de in het Pachtnormbesluit vastgelegde pachtnormen werd de pachtprijs van rechtswege, dus zonder tussenkomst van de Grondkamer, automatisch aan de gewijzigde normen aangepast. Daarnaast konden partijen zich elke drie jaar tot de Grondkamer wenden met het verzoek de pachtprijs te herzien. De Grondkamer herzag de pachtprijs wanneer de omstandigheden dit rechtvaardigde.

2.1.5. Bijzondere pachtvormen

Naast de hiervoor geschetste reguliere pachtovereenkomst zijn eind vorige eeuw een aantal bijzondere pachtvormen ingevoerd. Dit gaat om de pachtbeheersovereenkomst, onderscheiden in pacht in natuurgevoelige gebieden en in reservaten, teeltpacht en bijzondere kortdurende pacht. Dit betreft zeer specifieke pachtvormen waarvan zeer weinig gebruik wordt gemaakt en waarop in deze notitie derhalve niet verder op in wordt gegaan.

2.1.6. Pacht en productierechten

Per 1 april 2015 is het melkquotum komen te vervallen. Nu is voor de gronden alleen van belang dat er betalingsrechten bestaan. Dit is de opvolging van de toeslagrechten. Het betreft een variabel bedrag per hectare op basis van subsidies uit het verleden. De actieve agrariër krijgt dit bedrag op basis van de bij de Gecombineerde Opgave per uiterlijk 15 mei aan te geven beschikbare gronden uitbetaald. Het stelsel van betalingsrechten zit in een overgangsfase tot 2019. Uiteindelijk zal in 2019 het betalingsrecht voor iedere hectare gelijk zijn. De uitkering van betalingsrechten is bedoeld als inkomenstoeslag voor de actieve agrariër. In de praktijk is er nogal eens discussie over het feit of de verpachter ook aanspraak kan maken op (een gedeelte van) de betalingsrechten. Aangezien het hier om een inkomenstoeslag gaat, zijn wij van oordeel dat de betalingsrechten bij de agrariër horen. Wel kan het interessant zijn voor die agrariër om extra grond te pachten als hij meer betalingsrechten heeft dan hectares. Alsdan zal hij dan ook bereid zijn een hogere pachtprijs aan de verpachter te betalen.

Wet verantwoorde groei melkveehouderij

Deze is door een wijziging van de meststoffenwet ingegaan per 1 januari 2015. Daarnaast volgt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) met betrekking tot de fosfaatrechten, gebaseerd op de peildatum 2 juli 2015. Melkveehouders kunnen nu niet meer onbegrensd uitbreiden ondanks de afschaffing van het melkquotum. De uitbreiding wordt nu gedeeltelijk gekoppeld aan extra grond en aan te kopen fosfaatrechten. Hierop volgt naar verwachting in 2018 een generieke korting. Naar verwachting tussen de 4 en 8%. Door deze regelgeving zullen melkveehouders nog meer geïnteresseerd zijn in pachtgronden. Het gevolg hiervan is dat de pachtprizen niet lager zullen worden.

2.2. Huidige wet- en regelgeving

Per 1 september 2007 is de Pachtwet komen te vervallen en is de pachtregelgeving verwoord in de nieuwe titel 7.5 BW (pacht). In deze paragraaf worden kort de wijzigingen ten opzichte van de oude Pachtwet beschreven. Een groot deel van de oude Pachtwet is één op één overgenomen in de pachtregelgeving.

In de pachtregelgeving is niet voorzien in een specifiek overgangsrecht. Dit houdt in dat het algemene overgangsrecht dient te worden toegepast. Als gevolg hiervan zijn de bepalingen uit de wet direct van toepassing, ook op bestaande pachtcontracten.

Dit betekent in hoofdlijnen:

- dat de pacht nu onderdeel uitmaakt van het Burgerlijk Wetboek;
- dat er sprake moet zijn van *bedrijfsmatige* landbouw;
- dat cassatie mogelijk is bij een uitspraak van het Pachthof in Arnhem;
- dat nu onbeperkt eenmalig kan worden verpacht op basis van artikel 7:397 lid 1 en artikel 7:397 lid 2;
- dat het voorkeursrecht van koop van de pachter, bij verkoop aan een veilige verpachter, kan worden gepasseerd (artikel 7:380);
- dat pachtopzegging wegens het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de pachter is komen te vervallen;

- dat de verpachter, op straffe van nietigheid, bij opzegging de opzeggingsgronden dient te vermelden en dat de pachter binnen 6 weken bij exploit of aangetekende brief dient mee te delen of hij zich verzet tegen de opzegging en op welke grond.

2.3. Huidige mogelijke vormen van pacht

Eenmalige pacht

1. Reguliere pacht

Deze pachtvorm betreft de pacht, zoals in paragraaf 2.1 reeds is beschreven. Hierop zijn de beschermingsbepalingen van toepassing, zoals prijstoets, continuatierecht, indeplaatsstelling en het voorkeursrecht.

2. Geliberaliseerde pacht

Vrijgekomen gronden werden door de gemeente in het verleden reeds tijdelijk verpacht op basis van artikel 70f lid 5 Pachtwet. Hiervoor in de plaats geldt nu artikel 7:397 lid 1 BW en artikel 7:397 lid 2 BW. Door deze artikelen is de verwachting dat op termijn de reguliere pacht zal verdwijnen en zal wijzigen in zogenaamde geliberaliseerde pacht.

In artikel 7:397 lid 1 BW staat beschreven dat partijen iedere keer opnieuw een overeenkomst kunnen aangaan voor de duur van 6 jaren of korter. Bij deze pachtvorm zijn belangrijke beschermingsbepalingen van de reguliere pacht, zoals de prijstoets door de Grondkamer, het continuatierecht, de indeplaatsstelling en het voorkeursrecht van koop, niet van toepassing. De overeenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn zonder dat opzegging is vereist.

In artikel 397 lid 2 BW staat beschreven dat de pacht overeengekomen kan worden voor de duur langer dan 6 jaren. Ook hierbij zijn de hiervoor genoemde beschermingsbepalingen van de reguliere pacht niet van toepassing met uitzondering van de pachtprjstoetsing door de Grondkamer. In deze gevallen controleert de Grondkamer wel of de overeengekomen pachtprijs in overeenstemming is met het Pachtprjzenbesluit.

De laatste jaren heeft bij diverse verpachters het verpachten op basis van artikel 7:397 lid 1 BW een grote vlucht genomen. Ook voor de gemeente is dit de meest gunstige contractvorm. De looptijd is hiermee bepaald, waardoor de gemeente steeds gronden vrij krijgt en opnieuw kan uitgeven. De gemeente kan hierdoor meer invloed uitoefenen en sturing geven op de verdeling en het gebruik van de pachtgrond.

3. Huidige beleid gemeente Waalre

In het verleden zijn gronden op basis van toenmalige wetgeving in reguliere pacht uitgegeven. De gemeente heeft op dit moment reeds ± 35 ha van haar gronden op basis van geliberaliseerde pacht verpacht en de overige ± 10 ha op basis van reguliere pacht.

Percelen die sinds de wetswijziging zijn vrijgekomen zijn geliberaliseerd in pacht uitgegeven. Het beleid van de gemeente is op dit moment om zoveel mogelijk op basis van geliberaliseerde pacht te verpachten, steeds voor twee jaren. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd het kalenderjaar aan te houden, derhalve steeds eindigend 31 december van het kalenderjaar. Tot en met 2017 wordt nog verpacht zoals in het verleden.

Bij de vrijkomende percelen is tot op heden geen aandacht geschonken aan eventuele verpachtersaandelen, melkquotum en overige productierechten. Op regulier verpachte gronden kon sprake zijn van een verpachtersaandeel melkquotum. Hiervoor dient teruggegaan te worden naar de situatie in het referentiejaar 1983. Als in dat referentiejaar aan een zittende pachter melkquotum is toegewezen op basis van de Beschikking Superheffing dan is naar evenredigheid een deel van dat melkquotum aan de pachtgrond verbonden. 50% van dit melkquotum is het zogenoemde verpachtersaandeel melkquotum.

Op basis van de jurisprudentie en in de praktijk wordt dit verpachtersaandeel melkquotum afgerekend met de pachter op het moment dat de pachter dit quotum verkoopt.

Tevens is tot op heden door de gemeente niet gekeken of de zittende pachters nog wel bedrijfsmatig bezig zijn.

4. Voorstel pachtbeheer

Voorgesteld wordt het pachtbeheer actief en op basis van de huidige regelgeving, voort te zetten, zoals in navolgende aangegeven. Bij het pachtbeheer dient onderscheid te worden gemaakt tussen de reguliere pacht en geliberaliseerde pacht. In onderstaande paragrafen worden twee beleidsmogelijkheden bij actief pachtbeheer weergegeven. De mogelijkheden betreffen continuering van de reguliere pacht en geliberaliseerde pacht van de gronden.

4.1. Continuering reguliere pacht

Op dit moment heeft de gemeente ± 10 hectare van de totale ± 45 hectare in reguliere pacht uitgegeven. Geadviseerd wordt actief te beheren met betrekking tot de reguliere pacht. Dit betekent onder meer aandacht besteden aan de mogelijkheden tot beëindiging van de reguliere pachtovereenkomsten. Deze beëindigingsmogelijkheden betreffen de navolgende:

- wanprestatie van de pachter (niet betalen van de pachtprijs, onderverpachting etc.);
- het niet uitvoeren van bedrijfsmatige landbouw door de pachter (bijvoorbeeld een hobbyboer etc.);
- overlijden van de pachter (mits geen bedrijfsopvolger aanwezig).

Voorgesteld wordt om de navolgende beleidslijn met betrekking tot de reguliere pacht te hanteren:

- medio het kalenderjaar wordt een factuur aan de pachter gezonden voor betaling van de pachtprijs alsmede voor het gedeelte te verhalen waterschapslasten, ruilverkavelingslasten en eventueel overige;
- pachtprizen: na het verschijnen van een nieuw Pachtprizenbesluit zullen de pachters schriftelijk worden geïnformeerd over de nieuwe pachtprijs;
- in principe zal de hoogst toelaatbare pachtprijs in rekening worden gebracht;
- pachtovereenkomsten met betrekking tot percelen kleiner dan 1 ha worden per vervaldatum opgezegd, desgewenst kan de betreffende pachter opnieuw pachten ex. artikel 7:395 BW (per seizoen);
- periodiek wordt gezien of de pachter nog bedrijfsmatige landbouw uitoefent;
- indien een pachter zijn grond niet meer bedrijfsmatig exploiteert zal opzegging plaatsvinden, in principe kan de pacht op twee manieren worden beëindigd:
 - a) door opzegging,
 - b) door ontbinding.

Ad a). indien onderhands overeenstemming wordt bereikt is de opzegging daarmee een feit.

Ad b). indien opzegging niet tot beëindiging van de pacht 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 opzegging, dan zal in voorkomend geval nader advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige rentmeester hoe verder te handelen.
- met inachtneming van de wettelijke mogelijkheden en beperkingen op basis van het Pachtprizenbesluit zal worden gewerkt aan uniformering van de pachtprizen. De aanpassing van de pachtprizen is gekoppeld aan het wettelijke Pachtprizenbesluit;
- melkquotum en overige productierechten: De gemeente heeft in het verleden niet actief op dit verpachtersaandeel melkquotum gelet. Per 1 januari 2015 is het melkquotum komen te vervallen. De vroegere discussies omtrent eventueel te verhalen verpachters aandelen melkquotum is hiermee beëindigd.

4.2. **Geliberaliseerde pacht**

Vanaf de wetwijziging in 2007 bestaat de mogelijkheid om tijdelijk te verpachten op basis van artikel 7:397 lid 1 BW. Dit geldt voor losse gronden, voor de duur van zes jaar of korter. Dit is voor de verpachter een ideaal systeem waarbij het Pachtprizenbesluit niet van toepassing is, geen voorkeursrecht van koop geldt voor de pachter en geen recht op verlenging, alsmede enige overige zaken. In de praktijk wordt hiervan reeds op grote schaal gebruik gemaakt. Voortzetting van de pacht met dezelfde pachter is bij verlenging wel het uitgangspunt.

Geadviseerd wordt om vrijkomende percelen op basis van geliberaliseerde pacht te verpachten. Voorgesteld wordt om de navolgende beleidslijn met betrekking tot geliberaliseerde pacht te hanteren:

Vanaf 1 januari 2018 zullen de uit de reguliere pacht vrijkomende percelen bij inschrijving worden verpacht.

Deze inschrijving kan op twee manieren geschieden:

1. tegen de hoogste geboden prijs;
2. tegen een vooraf vastgestelde prijs waarbij loting tussen de inschrijvers de pachter voor dat perceel zal opleveren.

De gemeente kiest ervoor deze percelen te verpachten op basis van optie 2:

- de pachttermijn zal in beginsel worden gesteld op drie seizoenen;
- dij de verpachting zal in beginsel worden verpacht aan bedrijfsmatige agrariërs, met een bedrijf en wonende binnen de gemeente Waalre. De pachtprijs wordt vóóraf door de gemeente bepaald;
- na drie seizoenen de percelen opnieuw uitgeven op basis van voormelde procedure;

- duurzaamheidsbeginsel: bij het aangaan van nieuwe pachtovereenkomsten, groter dan 1 ha, wenst de gemeente beheer gericht op duurzaamheid bodemgebruik toe te voegen. Hierbij geldt dat de eerste zes meter van de pachtpercelen langs de paden én waterlopen moet worden ingezaaid met kruiden- en/of faunarijk (gras)mengsel. Deze mengsels/pakketten zijn (tegen betaling) verkrijgbaar bij de gemeente. De pachter dient het wel zelf in te zaaien en te beheren (1x per jaar maaien). De perceelsranden maken wel deel uit van het gepachte maar worden op basis van de oppervlakte buiten beschouwing gelaten bij berekening van de pachtprijs.
- desgewenst mag de pachter minimaal de gelijke oppervlakte randenbeheer verleggen naar andere eigendomsgrond binnen zijn bedrijf, mits gelegen langs paden én waterlopen.


Voor de gronden die nu reeds geliberaliseerd zijn verpacht kan eenzelfde systematiek van inschrijving worden gebruikt.

Het verpachten bij inschrijving voor de duur van één jaar geeft relatief teveel administratiekosten (administratie, Grondkamer en bodemonderzoek etc.) en geeft een lagere pachtopbrengst omdat dit de continuïteit voor de agrariër niet ten goede komt. Voorts geeft een te korte pachtduur negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de grond.

Dit is mede reden voor de gemeente om vanaf 1 januari 2018 bij nieuwe overeenkomsten te kiezen voor een pachtperiode van drie seizoenen.

Rosmalen, april 2017

De taxateurs,



Th.G.M. Pruijn



G. Schol

Bijlage: overzichtstekening met verpachte percelen (momentopname 1 april 2017)

BIJLAGE 1

Pacht

