



NOTITIE Uitgiftevoorwaarden Geliberaliseerde Pacht Voor Los Land

Aanleiding

In de Nota Grondbeleid 2010-2014 kwam het onderdeel pacht niet zo uitgebreid aan de orde als in de nieuwe geactualiseerde Nota Grondbeleid 2015-2018. De reden waarom in deze aparte notitie aandacht wordt geschonken aan het onderdeel pacht is dat wij de afgelopen periode hebben ervaren dat er steeds meer behoefte is gaan ontstaan aan beleid betreffende de uitgifte van gemeentelijke landbouwgronden. Aanleiding hiervoor was dat vanaf 2012 ook andere agrariërs dan de bestaande pachters te kennen hebben gegeven in aanmerking te willen komen voor het pachten van landbouwgronden. Ook de bestaande pachters geven steeds meer te kennen meer pachtgrond te willen. Naar aanleiding van deze constatering is deze notitie tot stand gekomen. In deze notitie wordt ingegaan op de verschillende vormen van pacht, de actuele pachtsituatie binnen de gemeente Meppel en als laatste de uitgiftevoorwaarden voor wat betreft de geliberaliseerde pacht voor los land.

De notitie is bedoeld om de aspirant-pachters meer inzicht te geven bij de wijze van uitgifte van landbouwgronden in pacht. Dit zal in ieder geval de transparantie bij uitgifte verhogen. Verder wordt deze notitie ook als bijlage opgenomen bij de Nota Grondbeleid 2015-2018.

1. Pacht

Onder pacht wordt de verhuur van agrarisch gronden verstaan. De wettelijke regels voor pacht vormen sinds 1 september 2007 een onderdeel van het Burgerlijk Wetboek (Titel 5 Boek 7 BW). Er zijn drie belangrijke pachtvormen, namelijk:

- Reguliere pacht
- Geliberaliseerde pacht voor los land
- Teeltpacht

Reguliere pacht

De reguliere pachtvorm (artikel 7:317-326 BW) is voor alle pachtobjecten mogelijk: een hoeve met land, agrarische woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en los land. De wettelijke duur van een pachtovereenkomst is twaalf jaar voor een hoeve en zes jaar voor los land of losse gebouwen.

Pachtovereenkomsten afgesloten voor de wettelijke duur worden van rechtswege automatisch verlengd met zes jaar. Dit continuatierecht is niet van toepassing als:

- De pachtovereenkomst is afgesloten voor een kortere duur dan de wettelijke duur als die kortere duur door de Grondkamer is goedgekeurd.
- De verpachter uiterlijk één jaar vóór het einde van de lopende pachtovereenkomst aan de pachter bij exploit of aangetekende brief te kennen geeft dat hij de pacht opzegt. De pachter kan vervolgens binnen zes weken na ontvangst van een bericht bij exploit of aangetekende brief aan de verpachter meedelen dat hij zich tegen de opzegging verzet, met daarbij een opgave van de redenen. De verpachter kan vervolgens op de gronden vermeld in de opzegging, vorderen dat de Pachtkamer van de rechtbank (kantongerecht) het tijdstip vaststelt waarop de pachtovereenkomst zal eindigen.

Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- Toetsing en goedkeuring door de Grondkamer.
- De pachtprijs is aan een maximum(hoogst toelaatbare pachtprijs) gebonden.
- Het continuatierecht (art. 7:325, lid 5 BW) is van toepassing.
- Het melioratierecht (artikel 7:350 BW) is van toepassing. Dit houdt in dat de verpachter bij het einde van de pacht verplicht is aan de pachter een redelijke vergoeding te betalen voor diens verbeteringen aan het gepachte.
- Het indeplaatsstellingsrecht en het recht op medepacht zijn van toepassing
- Bij verkoop van de grond geldt het voorkeursrecht, tenzij een veilige verpachter de grond koopt.

Geliberaliseerde pacht voor los land

Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW) is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De Grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij geliberaliseerde pacht van los land van langer dan zes jaar de grondkamer de pachtprijs toetst. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald volgens het Pachtprizenbesluit 2007. De maximale pachtprizen worden jaarlijks op 1 juli vastgesteld door een wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pachtprijs niet.

Voor deze contracten kunnen de pachter en de grondeigenaar dus samen een pachtprijs afspreken, waarbij niet is gebonden aan de regels voor de maximale pachtprijs. Bij geliberaliseerde pacht voor los land gelden het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht, het recht op medepacht en het voorkeursrecht niet.

Teeltpacht

Een overeenkomst voor teeltpacht (artikel 7:396 BW) kan worden afgesloten als de pachter bijvoorbeeld aardappels, bloembollen of suikerbieten gaat telen. De grondkamer hoeft een teeltpachtovereenkomst niet goed te keuren, maar de overeenkomst moet wel voor registratie naar de grondkamer worden opgestuurd. De grondkamer toetst de pachtprijs niet. Pachter en de verpachter kunnen dus samen een pachtprijs afspreken, waarbij de verpachter niet is gebonden aan de regels voor de maximale pachtprijs. Deze pachtvorm is alleen mogelijk voor los land. Een teeltpachtovereenkomst kan worden aangegaan voor een periode van maximaal één of twee jaar.

2. Pacht in de gemeente Meppel

De gemeente Meppel geeft momenteel ca. 215 ha. landbouwgronden in pacht uit. Deze oppervlakte gaat over pacht van zowel losse gronden als hoeses. Deze gronden zijn gelegen in het plangebied Nieuwveense Landen en Danninge Erve Zuid. Van de totale oppervlakte is circa 137 ha. kortdurende pacht (geliberaliseerde pacht) en circa 78 ha. regulier pacht. Na het pachtvrij komen van de gronden in reguliere pacht, zal worden bekeken in hoeverre deze gronden in aanmerking kunnen komen voor een reguliere verpachting voor kortere duur (artikel 7:325, lid 3 BW). Een verzoek hiertoe kan worden gedaan bij de Grondkamer. De Grondkamer verleent alleen goedkeuring aan de kortere duur als er sprake is van bijzondere omstandigheden en de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Een bijzonder geval is bijvoorbeeld een ontwikkelingsgebied (zoals Nieuwveense Landen) waarbij de ontwikkelingen voor de deur staan en het niet wenselijk is voor langere duur te verpachten.

Teeltpacht komt in de gemeente Meppel niet voor.

De pachtovereenkomsten kunnen in ieder geval worden beëindigd op het moment dat de pachter zijn agrarisch bedrijf heeft beëindigd.

Zoals hiervoor vermeld maakt de gemeente Meppel voor de meeste gronden gebruik van geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter. Van 2004 tot op heden zijn de landbouwgronden telkens voor één jaar verpacht aan verschillende pachters. Aan het eind van ieder jaar werden deze gronden steeds weer voor één jaar aan dezelfde pachters door verpacht, omdat er op dat moment geen andere belangstellenden zich hadden gemeld bij de gemeente. Echter vanaf 2012 hebben ook andere agrariërs dan de bestaande pachters te kennen gegeven in aanmerking te willen komen voor het pachten van landbouwgronden. Ook hebben wij gemerkt dat bij de bestaande pachters steeds meer de behoefte ging ontstaan om meer grond te pachten. Dit is ook de reden waarom wij voor de uitgifte van landbouwgronden in pacht uitgiftevoorwaarden opstellen. Deze uitgiftevoorwaarden hebben alleen betrekking op de uitgifte van "losse" landbouwgronden in geliberaliseerde pacht. Dit omdat alle "spelregels" voor de reguliere pacht nagenoeg al vastgelegd zijn in de wet, zoals bijvoorbeeld de wettelijke duur van het pachtcontract.

3. Uitgiftevoorwaarden geliberaliseerde pacht voor los land

A. Uitgifte

1. Uitgifte van pachtgronden vindt elke 6 jaar plaats.
2. Een pachter kan de grond 6x achter elkaar voor een periode van maximaal 1 jaar pachten van de gemeente, tenzij de gemeente de grond nodig heeft voor andere doeleinden, zoals ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, onderhandelingen betreffende grondtransacties of om lopende afspraken na te komen.
3. Indien de gemeente een perceel nodig heeft binnen de uitgifteronde van 6 jaar, dan heeft de pachter geen recht op vervangende grond.
4. Elke pachter dat in aanmerking komt voor geliberaliseerde pachtgrond kan in totaal circa 5 ha. aaneengesloten grond pachten. Dit is slechts een richtlijn. Hiervan kan afgeweken worden indien dit in de praktijk leidt tot een onlogische situatie met betrekking tot de daadwerkelijke grootte van de beschikbare gronden.
5. Uitgifte (verpachting) van de door de gemeente, ten behoeve van de productie van bouwgrond aangekochte landbouwgronden, vindt plaats door middel van een inschrijvingsprocedure. De verpachting zal uiteindelijk aan de hoogstbiedende worden gegund waarbij een 'vanaf-pachtprijs' zal gelden.
6. De verpachting geschiedt –indien mogelijk- via geliberaliseerde pacht.
7. Gronden die vanuit privaatrechtelijke overeenkomsten dan wel andere afspraken verpacht zijn of worden of waar de voormalige eigenaar voortgezet gebruik heeft, komen niet voor uitgifte in aanmerking.

B. Eisen aan de pachter

1. De aanvrager dient bedrijfsmatig de landbouw te beoefenen (artikel 7:312 BW).
2. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarische ondernemers als natuurlijk persoon.
3. Indien een pachter zich in de afgelopen periode niet heeft gedragen zoals een "goed pachter betaamt", dan wordt aan het begin van de nieuwe periode geen nieuwe pachtovereenkomst aangegaan met deze pachter. Hierbij zal (zullen) de tekortkoming(en) van de pachter door de verpachter zo concreet mogelijk worden aangegeven.

C. Overige kosten

50% van de waterschapslasten en de volledige kosten van het toetsen van de pachtovereenkomst door de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

D. Afwijkingsbevoegdheid

Deze beleidsuitgangspunten laten onverlet de inherente afwijkingsbevoegdheid, op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsregels handelt, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Voor de vraag in wat voor soort situaties afgeweken kan worden van vastgesteld beleid, moet volgens vaste jurisprudentie worden gedacht aan omstandigheden, die niet voorzienbaar waren en waarvan de gevolgen redelijkerwijze niet voor rekening van belanghebbenden komen.