

Nota (Erf)pachtbeleid 2024

Gemeente Rhenen

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer.....	3
2 Doelstellingen pachtbeleid	5
2.1 Behoud van de landbouw	5
2.2 Gronduitgifte met de meeste meerwaarde	6
2.3 Cultuurgrond als stille reserve.....	6
2.4 Optimaal rendement	6
2.5 Duurzaam grondgebruik	6
2.6 Landbouwstructuurverbetering.....	7
2.7 Grond in portefeuille t.b.v. ruiling.....	7
2.8 Stimuleren natuurinclusieve landbouw	7
3 Overzicht pachtgronden gemeente Rhenen	8
3.1 Gegevens percelen	8
3.2 Gegevens pachters	11
3.3 Conclusie	11
4 Wetgeving, beleid en externe ontwikkelingen	13
4.1 Pachtwetgeving.....	13
4.2 Erfpachtwetgeving.....	14
4.3 Betalingsrechten	14
4.4 Mestwet	15
4.5 Fosfaatrechten.....	15
4.6 Stikstof.....	16
4.7 Duurzame energie en zonnepanelen	16
4.8 Trends in de landbouw	17
4.9 Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland.....	17
4.10 Woningbouwopgave.....	17
4.11 Conclusies.....	18
5 Pachtprijs/canon/eigenaarslasten	19
5.1 Erfpacht	19
5.2 Reguliere pacht en geliberaliseerde pacht (art.397 lid 2 BW).....	19
5.3 Geliberaliseerde pacht (art.397 lid 1 BW).....	20
5.4 Eigenaarslasten	20
5.5 Rendement verpachter	20
6 (Erf)pachtbeleid	22
6.1 Huidige Nota Pachtbeleid 2012.....	22
6.2 Nieuw (Erf)pachtbeleid 2024	22
6.2.1 Administratief beheer	22
6.2.2 Vorm, voorwaarden, prijs en looptijd agrarische gebruiksrechten.....	23
6.2.3 Gunning agrarische gebruiksrechten	29
6.2.4 Gebruikers	34
6.2.5 (Eigenaars)lasten	35
6.2.6 Samenstelling grondportefeuille.....	35
Bijlage 1 Model geliberaliseerde pachtovereenkomsten art 7:397 lid 1 BW (0 tot 6 jaar)...	37
Bijlage 2 Standaard voorwaarden voor erfpachtovereenkomsten.....	41
Bijlage 3 Pachtprijsgebieden	52
Bijlage 4 Percelen Reumersweg, Berkenweg, Koerheuvel	53
Bijlage 5 Toelichting gunningssysteem	53
Bijlage 6 Certificaten duurzaamheidscore met rapportcijfers.....	55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de vergadering van 12 november 2013 heeft de raad van de gemeente Rhenen de 'Nota Pachtbeleid 2012' vastgesteld. Deze nota geeft achtergronden en beleidskaders voor agrarische gebruiksrechten op gemeentelijke eigendommen. In 2019 is de vrijwillige kavelruil succesvol afgerond waardoor de noodzaak is ontstaan voor actualisatie van het pachtbeleid.

Daarnaast zijn er sinds 2013 veel nieuwe ontwikkelingen in de landbouw, zoals de komst van de fosfaatrechten, de stikstofproblematiek, duurzame energie/zonnepanelen op landbouwgrond, de trend naar natuur inclusieve landbouw, zeespiegelstijging (met als gevolg verzilting van het grondwater), bedrijfsopvolgingsproblematiek, de druk op landbouwgrond en leegstand in het buitengebied door stoppende boeren.

In de het verleden is ook het huidige pachtrecht vanuit de (rijks)overheid geëvalueerd met als resultaat de Akkoorden van Spelderholt in 2014. De wetswijziging is tot op heden nog niet gerealiseerd en de bedoeling is dat het nieuwe kabinet hiermee aan de slag gaat. In deze nieuwe nota wordt rekening gehouden met de onzekerheden over de wijzigingen in de pachtwet.

Naast deze externe ontwikkelingen zijn de huidige pachters en erfpachters van de gemeente Rhenen via een enquête gevraagd naar hun mening over het huidige (erf)pachtbeleid en hun ervaringen met de kavelruil en hun visie op het toekomstige (erf)pachtbeleid.

In deze (erf)pachtnota zal een schets van bovenstaande ontwikkelingen worden gegeven en hun (mogelijke) invloed op het pachtbeleid van de gemeente. Samen met de evaluatie van het huidige erfpachtbeleid en de uitkomsten uit de enquête, leidt dit tot een advies over:

1. Administratief beheer
2. Vorm, voorwaarden en looptijd agrarische gebruiksrechten
3. Gunning agrarische gebruiksrechten
4. Gebruikers
5. (Erf)pachtprijzen
6. (Eigenaars)lasten
7. Samenstelling grondportefeuille

1.2 Leeswijzer

Allereerst zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op de invulling van het rentmeesterschap met betrekking tot de bezittingen van de gemeente, in het bijzonder de agrarische eigendommen. Hierbij zal worden ingegaan op duurzaamheid, de waarde van de landbouw voor Rhenen, Elst en Achterberg, alsmede de waarde van de cultuurgrond voor de landbouw. Ook zal ingegaan worden op de inzet van cultuurgrond als ruilmiddel en als stille reserve voor de gemeente Rhenen. Verder komt in dit hoofdstuk de structuurversterking van de landbouw aan bod.

In hoofdstuk 3 wordt een beeld geschetst van de huidige grondportefeuille (ligging, oppervlakte), de agrarische gebruiksrechten die hierop rusten, de pachters en de impact van de afgeronde vrijwillige kavelruil.

In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van interne en externe ontwikkelingen en kaders/wetgeving die van belang zijn voor het pachtbeleid. De huidige contractuele en wettelijke kaders met betrekking tot pacht en erfpacht worden beschreven. Daarnaast komen mogelijke veranderingen in het pachtrecht aan de orde. Verder komt de mestwet aan bod evenals de problematiek met betrekking tot betalingsrechten, stikstof en fosfaat. Ook wordt ingegaan op de vraag naar grond als gevolg van de ontwikkeling van duurzame energie. Tenslotte wordt aandacht besteed aan beleidsvoornemens vanuit de (rijks)overheid met betrekking tot ruimte voor landbouw en natuur.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het kader voor het bepalen van de pachtprijs en het rendement voor de gemeente.

In hoofdstuk 6 wordt tenslotte een voorstel gedaan voor de invulling van het nieuwe (erf)pachtbeleid met een advies over efficiënt administratief beheer, de inzet van diverse vormen van agrarische gebruiksrechten, richtlijnen voor het gunningsproces en de selectie van gebruikers, vaststellen hoogte pachtprijs en canon en het doorberekenen van (eigenaars)lasten. In dit advies zijn ook de resultaten uit de pachtersenquête meegenomen.

2 Doelstellingen pachtbeleid

Voor een helder pachtbeleid is het van belang voor ogen te hebben wat men met het pachtbeleid wil bereiken.

De gemeente Rhenen streeft de volgende doelstellingen na:

- Behoud van de landbouw voor de gemeente Rhenen
- Uitgiftes gronden met de juiste/meeste meerwaarde
- Grondportefeuille aanhouden als stille reserve
- Nastreven van een marktconform rendement
- Duurzaam grondgebruik
- Bijdrage leveren aan landbouwstructuurverbetering
- Grond beschikbaar hebben en houden voor mogelijke ruilingen
- Stimuleren natuur inclusieve landbouw

Hieronder wordt een toelichting gegeven op deze doelstellingen.

2.1 Behoud van de landbouw

Een deel van het grondoppervlak van de gemeente Rhenen heeft een rijke agrarische historie. Dit betreft onder andere het Binnenveld waar zich de voormalige ‘Meent boerderij’ bevond. In deze landbouwkundige zone langs de grift zijn veel agrariërs (voornamelijk melkveehouders) gevestigd. Daarnaast is het mooie buitengebied van recreatief belang voor inwoners en vakantiegangers. De gemeente Rhenen is een erg “groene” gemeente. Circa 50% procent van het totale grondgebruik is agrarisch. Daarnaast is ongeveer 35% van de totale grondoppervlakte bos. Dit betreft voornamelijk de meest zuidelijke punt van de ‘Utrechtse Heuvelrug’ en de ‘Grebbeberg’.

De gemeente Rhenen streeft ernaar om de huidige landbouw en bossen in de gemeente te behouden voor de toekomst. Hiervoor worden onder andere pacht en erfpacht ingezet als financieringsinstrument voor agrarische bedrijven. Pacht is een vorm van grondgebruik waarbij de verpachter zorgt voor de financiering van de grond, terwijl de pachter zich richt op de exploitatie tegen een vergoeding (pachtprijs). Bij pacht wordt door de pachter niet in de eigendom van grond geïnvesteerd en zo neemt de financieringslast af. Bij met name reguliere pacht gaat het om een relatief lage vaste pachtprijs gecombineerd met een lange duur van het gebruiksrecht. Dit maakt van pacht een aantrekkelijk krediet in natura. Geliberaliseerde pacht is voor een agrariër vaak minder interessant, omdat het geen zekerheid geeft op langdurig gebruik, terwijl de prijs relatief hoog is. Het blijft echter wel een financieringsinstrument.

De verpachter heeft, met name bij reguliere pacht, te maken met een zeer strenge pachtwet die een grote mate van pachtbescherming biedt aan de pachter. Dit betekent in de praktijk dat het zeer moeilijk is voor de verpachter om reguliere pacht te beëindigen. Reguliere pacht wordt momenteel dan ook nog zelden afgesloten door grondeigenaren. In plaats hiervan wordt veelal voor erfpacht gekozen.

Erfpacht is een vorm van grondgebruik waarbij de zogenaamde ‘blote’ eigenaar, net als bij pacht, (deels) zorgt voor financiering van de grond. In het verleden heeft de gemeente geheel zorg gedragen voor de financiering, terwijl de erfpachter maximaal een percentage van 2% over de

waarde in het vrije verkeer aan canon betaalde. Omdat erfpacht, in tegenstelling tot pacht, een zakelijk recht betreft, kunnen agrariërs hierop een hypotheekrecht vestigen. Dit is voor agrariërs vaak een financieringsimpuls op basis waarvan bijvoorbeeld uitbreidingen worden gefinancierd. Voor de gemeente betekent uitgifte op basis van erfpacht, meer flexibiliteit. Het erfpachtrecht is redelijk beperkt en de gemeente kan veel erfpachtvoorwaarden zelf formuleren. De erfpacht moet dan wel worden aangegaan voor een periode van meer dan 26 jaar. Is deze periode korter, dan wordt de erfpachtovereenkomst alsnog aangemerkt als reguliere pacht waarmee het valt onder de pachtwetgeving met alle beperkingen van dien.

2.2 Gronduitgifte met de meeste meerwaarde

Bij de uitgifte van grond in reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en erfpacht vindt de gemeente het van belang zodanige uitgiftecriteria te hanteren, dat de grond ter beschikking komt aan die agrariërs waar de meeste meerwaarde ontstaat, zoals landbouwstructuurverbetering, natuurverbetering, lokale economische voordelen en behoud van de plattelandsgemeenschap.

2.3 Cultuurgrond als stille reserve

Cultuurgrond is een waardevast bezit van de gemeente. Naast jaarlijkse pacht- en canonopbrengsten treedt bijna structureel een waardestijging op van het bezit. Grond is een 'stille reserve', omdat het bestaan en de waarde van een groot deel van het agrarische bezit niet blijkt uit de balans van de gemeente. Waardering van vaste activa tegen actuele waarde onder het 'besluit begroting en verantwoording' is namelijk niet toegestaan. Waardering van erfpachtgronden is mogelijk tegen de waarde van de eerste uitgifteprijs. Momenteel zijn deze niet opgenomen in de balans.

Het is duidelijk dat er in 244 hectare grond veel waarde besloten ligt ook al is het niet opgenomen op de balans van de gemeente. Beleid van het gemeentebestuur is om structurele uitgaven te dekken door structurele inkomsten, waardoor normaliter geen beroep wordt gedaan op de (stille) reserves. De gemeente heeft in het verleden de grondportefeuille in stand gehouden. In geval van grote onvoorziene uitgaven vormen de gronden een buffer.

2.4 Optimaal rendement

De gemeente streeft ernaar om op haar grondportefeuille een marktconform rendement te halen. Dit betekent voor de reguliere pachtgronden dat de pacht prijzen jaarlijks worden aangepast aan het nieuwe pachtnormenbesluit. De liberale pacht prijzen gaan nu jaarlijks met 1,5 procent omhoog. De canon bij nieuwe uitgiftes in erfpacht wordt momenteel gebaseerd op 2 procent van de vrije verkeerswaarde met een maximale canon van € 1.000,= per jaar en de canons worden momenteel elke zes jaar herzien op basis van het CPI alle huishoudens.

2.5 Duurzaam grondgebruik

Het grondgebruik in zowel de Nederlandse als de Rhenense land- en tuinbouw zal steeds vaker getoetst worden op duurzaamheid. Duurzaam grondgebruik impliceert een effectief en doelmatig grondgebruik. Om hiertoe te komen, dient:

- de gebruikstermijn voldoende lang te zijn. De gebruikstermijn moet bekeken worden vanuit het doel waarvoor de grond gebruikt wordt. Er dient sprake te zijn van een zodanige gebruikstermijn dat ook bedrijfsmatig en maatschappelijk verantwoorde investeringen worden gedaan en niet achterwege blijven, omdat de pachter daar onvoldoende van profiteert. Vanuit de gemeente gezien is een optimale gebruikstermijn

ook van belang vanwege lagere administratieve lasten en minder kosten voor de Grondkamer;

- de grond zoveel mogelijk in gebruik te zijn bij Rhenense agrarische bedrijven, o.a. uit een duurzaam oogpunt (minimale verkeersbewegingen);
- het pachtbeleid (waar mogelijk) een bijdrage te leveren aan een goede verkaveling en bereikbaarheid van pachtpercelen;
- de grond zo te worden gebruikt dat zij niet in kwaliteit achteruitgaat door bijvoorbeeld uitputting, vervuiling of verwaarlozing.

2.6 Landbouwstructuurverbetering

Zoals reeds eerder vermeld is circa 50% van het totale grondgebruik in de gemeente Rhenen agrarisch. De gemeente heeft belang bij versterking van de agrarische structuur, want zo blijven de bedrijven levensvatbaar en leveren hun bijdrage aan de economie. Een goede agrarische structuur kenmerkt zich door een goede verkaveling rond of bij voorkeur nabij het bedrijf. Een van de middelen om dit te bereiken is kavelruil. Daarom heeft de gemeente meegewerkt aan het vrijwillige kavelruilproject dat in 2019 is afgerond.

2.7 Grond in portefeuille t.b.v. ruiling

De gemeente wil een beperkte hoeveelheid vrije grond aanhouden. Deze grond kan zij strategisch inzetten als ruilgrond bij mogelijke grondaankopen waar ruilgrond wenselijk/noodzakelijk is om een transactie rond te krijgen. Deze gronden kunnen wel liberaal verpacht worden.

2.8 Stimuleren natuurinclusieve landbouw

De gemeente streeft ernaar om natuurinclusieve landbouw te stimuleren. Met het pachtbeleid wil zij een bijdrage leveren aan de bodemgesteldheid, de waterkwaliteit en het waterbeheer en het vergroten van de biodiversiteit.

3 Overzicht pachtgronden gemeente Rhenen

3.1 Gegevens percelen

3.1.1 Oppervlakte en ligging

De totale oppervlakte van de gemeentelijke agrarische eigendommen bedraagt circa 244 ha. Daarnaast heeft de gemeente circa 32,5 ha in erfpacht die de gemeente op haar beurt uitgeeft in liberale pacht. De pachtgronden liggen verspreid over de gemeente Rhenen en kunnen worden onderverdeeld in 3 deelgebieden: Uiterwaarden Rhenen, Utrechtse Heuvelrug en het Binnenveld (kaart bijlage 3).

3.1.2 Soort gronden

Uiterwaarden Rhenen

Het gaat hier om overwegend kalkhoudende ooivaaggronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei. Ze zijn van goede kwaliteit en hebben een goed opbrengend vermogen. De percelen zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en hebben grotendeels de bestemming natuur. Als gevolg hiervan mogen de percelen alleen extensief agrarisch gebruikt worden als natuurlijk hooiland binnen de volgende kaders:

- geen mest uitrijden;
- beweiding met minder dan 1,5 grootvee eenheid per ha;
- niet maaien en/of beweiden van 1 januari tot 15 juni.

Utrechtse Heuvelrug

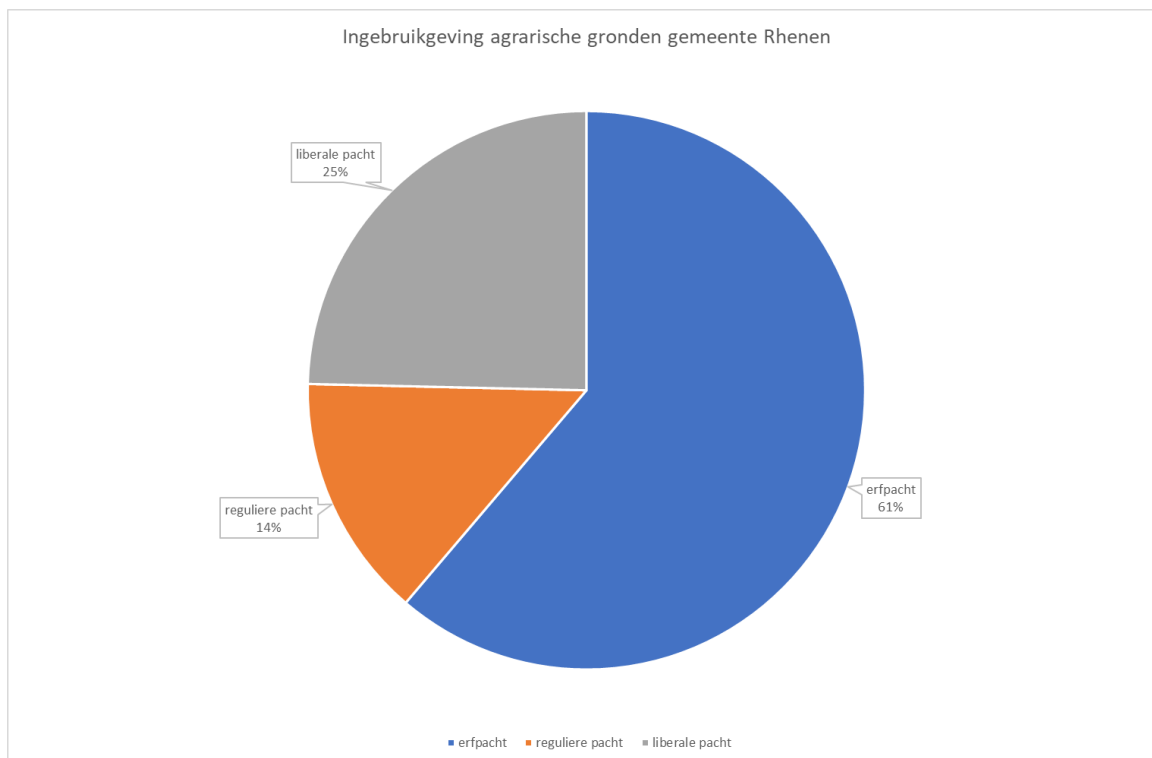
De percelen gelegen op de Utrechtse Heuvelrug betreffen voornamelijk holtpodzolgronden bestaande uit grof zand en zijn daarmee minder geschikt voor agrarische doeleinden. Deze percelen hebben een minder groot opbrengend vermogen. De bestemming is agrarisch, natuur of recreatie.

Binnenveld

De percelen betreffen veldpodzolgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ze zijn van goede kwaliteit en hebben een goed opbrengend vermogen waardoor ze geschikt zijn voor agrarische doeleinden. Ze kunnen gebruikt worden als weiland of als bouwland. De bestemming is agrarisch.

3.1.3 Ingebruikgeving en looptijd

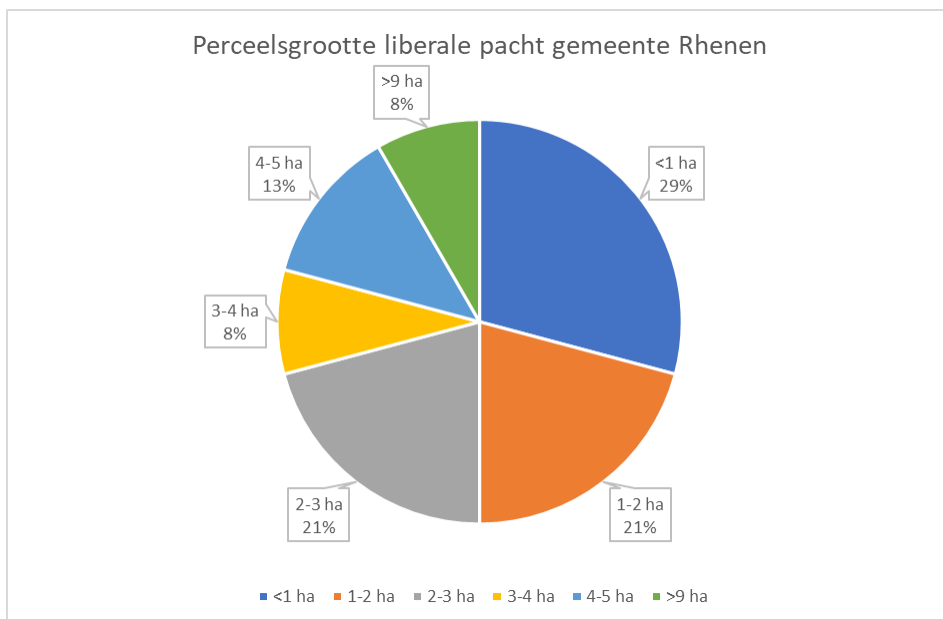
Van de totale gemeentelijke agrarische grondportefeuille (277 ha) is het grootste gedeelte uitgegeven in erfpacht, namelijk 169 ha. Ongeveer 39 ha is uitgegeven in reguliere pacht en circa 68 ha in liberale pacht. Ongeveer 1 ha is “om niet” in gebruik.



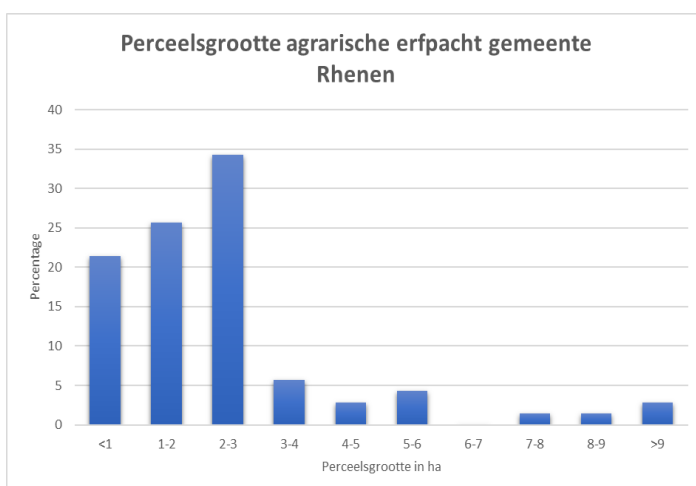
Reguliere pachtgronden zijn, conform de wet, voor zes jaar uitgegeven, waarna deze contracten van rechtswege telkens weer worden verlengd met zes jaar. Geliberaliseerde pacht wordt gesplitst in twee typen, met een looptijd korter dan 6 jaar (conform art 7:397 lid 1 BW) en met een looptijd tussen 6 en 12 jaar (conform art 7:397 lid 2 BW). De huidige liberale pachtcontracten hebben momenteel een looptijd van 1 jaar. Pacht niet groter dan 1 ha (conform art. 7:395 BW) betreft een bijzondere vorm van pacht. Dit betreffen 3 percelen. De huidige erfpachtcontracten van de gemeente zijn aangegaan voor bepaalde tijd voor een periode van tenminste 26 jaar (anders vallen ze onder het reguliere pachtregime ingevolge art 7:399 lid d BW). Op de agrarische gronden van de gemeente rust geen eeuwigdurende erfpacht. De komende vier jaar (eind 2023 tot en met 2026) lopen er 3 erfpachtcontracten af.

3.1.4 Verkaveling en grootte percelen

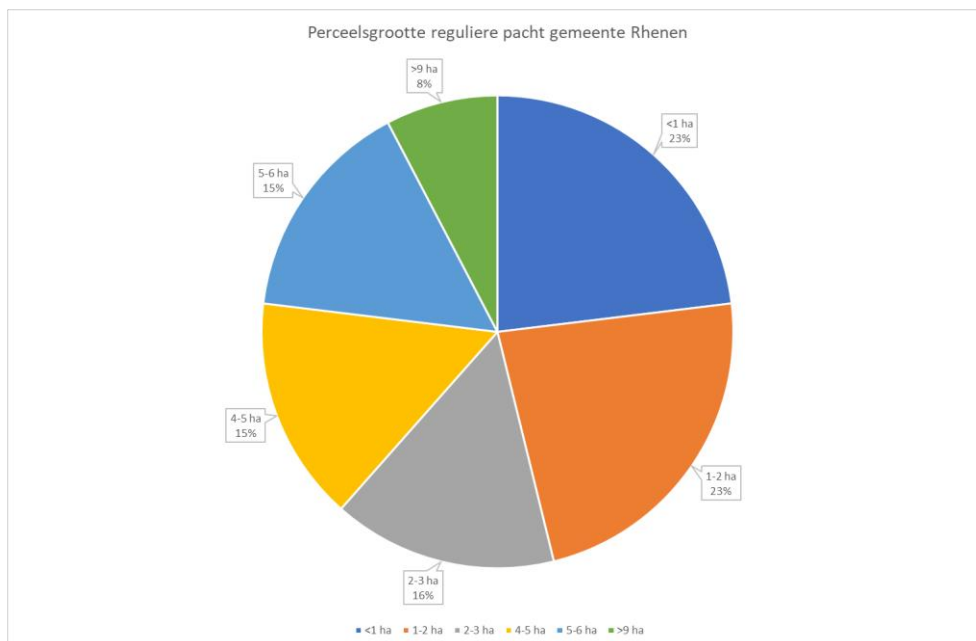
De kavelgrootte van de door de gemeente uitgegeven percelen in liberale pacht is te zien in onderstaande grafiek. Hieruit blijkt dat 92% van deze kavels 5 hectare of kleiner is.



De kavelgrootte van de door de gemeente uitgegeven percelen in erfpacht is te zien in onderstaande grafiek. Hieruit blijkt dat 90% van deze kavels 5 hectare of kleiner is.



De kavelgrootte van de door de gemeente uitgegeven percelen in reguliere pacht is te zien in onderstaande grafiek. Hieruit blijkt dat 77% van deze kavels 5 hectare of kleiner is.



3.2 Gegevens pachters

Bijna alle (erf)pachters zijn woonachtig/gevestigd in de verschillende kernen van de gemeente Rhenen. Alleen Wageningen Universiteit pacht grond en is zelf niet gevestigd in de gemeente Rhenen. Pachters die meerdere percelen pachten zijn slechts éénmaal meegeteld in het overzicht.

Woonplaats pachter	Aantal (erf)pachters
Rhenen	30
Achterberg	1
Elst	0
<u>Wageningen</u>	<u>1</u>
Totaal	32

Leeftijd	Aantal (erf)pachters
65 jaar en ouder	28%
60-65 jaar	12%
45-60 jaar	48%
30-45 jaar	12%
<u>Jonger dan 30 jaar</u>	<u>0%</u>
Totaal	100%

3.3 Conclusie

De gemeente Rhenen heeft een omvangrijke portefeuille met agrarische gronden. Het bezit bestaat voor driekwart uit goede landbouwgronden. Daarnaast heeft de gemeente ook natuurgronden in haar bezit (met name in de uiterwaarden) waar vaak agrarisch medegebruik is toegestaan.

Zo'n 75% van de gronden is uitgegeven in erfpacht of reguliere pacht. Hiermee ligt het gebruik voor (zeer) lange tijd vast. Ongeveer 25% is uitgegeven in liberale pacht met een looptijd van een jaar.

Opvallend is dat de pachtpercelen relatief klein zijn: 92% (liberale pacht), 90% (erfpacht) en 77% (reguliere pacht) van de pachtpercelen is kleiner of gelijk aan 5 hectare. Deze relatief kleine oppervlaktes geven een vertekend beeld, omdat bij de ruilverkaveling is gekeken naar de ligging van de (erf-)pachtpercelen t.o.v. de eigendommen van de agrariërs. De vrijwillige ruilverkaveling heeft ertoe geleid dat grotere oppervlakten aaneengesloten agrarisch geëxploiteerd worden.

Wat de pachters betreft kan geconcludeerd worden dat ze, met uitzondering van de Wageningen Universiteit, uit de gemeente zelf komen. De gemiddelde leeftijd van de pachters ligt hoog. Ruim een kwart van de pachters is ouder dan 65 jaar, pachters jonger dan 30 jaar ontbreken. Daarbij moet wel aangetekend worden dat er vaak sprake is van een maatschap waarin zowel de oudere pachter zit als een jongere maat. Omdat erfpachtcontracten over het algemeen op naam staan van de oudere erfpachter is dit niet direct in de cijfers terug te zien. De vraag is in hoeverre de oudere pachters opvolgers hebben of hun bedrijf eventueel willen staken.

4 Wetgeving, beleid en externe ontwikkelingen

4.1 Pachtwetgeving

Bepalingen Burgerlijk Wetboek

In titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek is de pachtwetgeving opgenomen. De hoofdvorm is reguliere pacht, onder te verdelen in hoevepacht (een of meer gebouwen of gedeelten daarvan met het bijbehorende land) en pacht van los land. De wettelijke looptijd is 6 jaar voor los land en 12 jaar voor een hoeve. De reguliere pachtovereenkomsten worden telkens van rechtswege met 6 jaar verlengd (continuatierecht). Daarnaast kent de reguliere pacht een groot aantal dwingendrechtelijke bepalingen onder andere met betrekking tot de hoogte van de pachtprijs.

Naast reguliere pacht bestaat er liberale pacht. Dit kan alleen bij los land. Er zijn twee varianten: 6 jaar of korter en langer dan 6 jaar tot maximaal 12 jaar. Voor de liberale pacht gelden niet alle dwingendrechtelijke bepalingen die wel voor de reguliere pacht gelden. Zo is ondermeer het verlengingsrecht niet van toepassing en kan de prijs (deels) vrij worden bepaald. Bij pacht van 6 jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij. Bij pacht langer dan 6 jaar wordt de pachtprijs wel wettelijk vastgesteld.

Een bijzondere vorm van pacht is de hectarepacht van los land niet groter dan 1 hectare. Ook hier zijn een aantal dwingendrechtelijke bepalingen niet van toepassing waaronder de wettelijke duur van tenminste 6 jaar en de verlenging van rechtswege.

Evaluatie pachtwetgeving

In 2014 heeft er een evaluatie van de pachtwetgeving plaatsgevonden. De conclusie was dat de afgelopen decennia een tweeslachtig systeem is ontstaan. Met aan de ene kant de reguliere pacht met veel dwingendrechtelijke bescherming voor de pachter en aan de andere kant de geliberaliseerde pacht met nauwelijks bescherming voor de pachter en grote contractvrijheid.¹

Sinds 2014 is er met betrokken partijen gesproken over een nieuwe inrichting van het pachtstelsel. Dit heeft tot het opstellen van de Akkoorden van Spelderholt geleid, echter met geen van deze akkoorden konden alle partijen instemmen. Op 27 januari 2023 heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een brief aan de Kamer gestuurd waarin in de stand van zaken met betrekking tot het pachtbeleid wordt aangegeven en waarin hij zijn visie geeft op de herziening van het pachtbeleid.

In de huidige pachtsituatie ziet de minister de volgende problemen:

1. Meer dan 90% van de nieuwe pachtcontracten betreft kortlopende geliberaliseerde pacht. Deze contracten leveren agrarische ondernemers te weinig zekerheid op en kennen vaak relatief hoge pacht prijzen.
2. De kortlopende pacht kent weinig prikkels voor duurzaam bodembeheer.

¹ Kamerstuk 27 924 nr 59

3. Verpachters geven aan terughoudend te zijn met het stellen van aanvullende duurzaamheidseisen, mede vanwege onzekerheid over de toelaatbaarheid van duurzaamheidseisen in het pachtcontract.

Tevens worden in voornoemde brief enkele beleidsvoorstellen gepresenteerd die de minister wil gebruiken als leidraad voor een herziening van de pachtwetgeving. Dit zijn ondermeer:

1. Bestaande reguliere pachtcontracten blijven onveranderd van kracht.
2. Voor nieuwe contracten wordt de huidige systematiek, waarbij de pacht prijs voor langlopende pacht gemaximeerd is en de prijs voor kortlopende pacht vrij, omgedraaid. De pachtsom voor kortlopende pacht wordt gemaximeerd op de, al voor de huidige reguliere pacht geldende pacht normen. Bij nieuwe langlopende pachtcontracten zou de prijs vrij door de markt worden bepaald.
3. Bij teelpacht worden voor enkele specifieke teelten ook bij kortlopende pacht hogere prijzen toegestaan.
4. Vergroten van de mogelijkheden voor verpachters om duurzaamheidseisen te stellen.
5. Onderzoeken mogelijkheden om regionormen te differentiëren naar bodemsoort en productiebeperkingen.
6. Onderzoeken mogelijkheden om de schommelingen in de pacht normen te dempen.

De minister streeft ernaar om voor het einde van de kabinetsperiode (2025) een wetsvoorstel aan de Kamer te presenteren.

4.2 Erfpachtwetgeving

In titel 5.7 Burgerlijk Wetboek is wetgeving over erfpacht opgenomen. Erfpacht betreft een beperkt zakelijk recht waardoor hierop bijvoorbeeld een hypotheekrecht kan worden gevestigd. Indien de erfpacht wordt aangegaan voor een periode korter dan 26 jaar vinden de bepalingen omtrent reguliere pacht overeenkomstige toepassing (art 7:399 lid d BW). Omdat dit vergaande consequenties heeft (verlenging van rechtswege) wordt erfpacht aangegaan voor een periode van tenminste 26 jaar.

4.3 Betalingsrechten

Agrarische bedrijven kunnen subsidies aanvragen vanuit het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB). Onderdeel van het GLB zijn betalingsrechten. Deze bestaan sinds 2015 en zijn in de plaats gekomen van de toeslagrechten. Het aantal betalingsrechten wordt bepaald op basis van het aantal hectares subsidiabele landbouwgrond dat op 15 mei van een jaar in gebruik is. Per 1 januari 2023 is er een nieuw GLB. Het systeem van de betalingsrechten (basispremie) is hetzelfde gebleven. Nieuw is dat de oppervlakte van landschapselementen ook meetelt voor de basispremie. Verder kunnen agrariërs via de nieuwe ecoregeling een extra betaling bovenop de basispremie aanvragen als ze bepaalde eco-activiteiten uitvoeren.

Wie komen de betalingsrechten toe: verpachter of pachter?

De verpachter kan zelf geen betalingsrechten aanvragen (tenzij de verpachter aan de voorwaarden voldoet en o.a. zelf ook landbouwer is). De (erf)pachters wel. Uitgangspunt is dat betalingsrechten tot het bedrijf van pachter horen en dat er geen verplichting is tot overdracht aan verpachter of het betalen van een vergoeding bij einde pachtovereenkomst, tenzij partijen hierover andere, uitdrukkelijke en voor pachter duidelijk kenbare afspraken hebben gemaakt (ECLI: NL: GHARL: 2018:10349).

4.4 Mestwet

De Meststoffenwet stelt grenzen aan het gebruik van meststoffen op agrarische bedrijven. Mest bevat stikstof en fosfaat. Deze mineralen zijn voor de landbouw een belangrijke voedingsstof, maar zijn tegelijkertijd schadelijk voor het milieu. De Meststoffenwet begrenst daarom het gebruik van meststoffen door twee soorten normen. Er zijn gebruiksnormen die bepalen hoeveel mest uitgedrukt in kg stikstof of fosfaat een landbouwer in een kalenderjaar mag aanwenden op zijn landbouwgrond. In het verlengde van de gebruiksnormen, gelden er ook gebruiksvoorschriften. Daarnaast zijn er productienormen die de hoeveelheid mest begrenzen die een bedrijf in een kalenderjaar mag produceren.

In de Meststoffenwet moeten veehouderijbedrijven de afzet van de mest die zij op hun bedrijven produceren volledig verantwoorden. De bemestingsnormen voor de verschillende grondsoorten en gewassen zijn de afgelopen jaren steeds verder aangescherpt, waardoor er per dier meer grond nodig is om de mest te kunnen plaatsen. Mest afzetten op eigen grond bespaart afzetkosten van mest. Voor agrariërs is het dus van belang om voldoende grond in eigendom/pacht te hebben zodat de mest afvoerkosten zo laag mogelijk zijn. Hierdoor blijft de vraag naar grond vanuit de veehouderij toenemen.

4.5 Fosfaatrechten

Met ingang van 1 januari 2018 geldt er voor de melkveehouderij een stelsel van fosfaatrechten. Melkveehouders mogen sindsdien op het bedrijf niet meer koeien houden dan zij aan fosfaatrechten hebben gekregen van de overheid. Eén recht staat gelijk aan één kilogram fosfaat uit de mest van het vee. De fosfaatrechten zijn toegekend op basis van het aantal koeien dat op 2 juli 2015 op het bedrijf werd gehouden.

Van wie zijn de fosfaatrechten verpachter of pachter?

Specifiek met betrekking tot pachtovereenkomsten is de vraag aan wie de fosfaatrechten toekomen. Hierover heeft het Pachthof in 2019 (ECLI:NL:GHARL:2019:2544) als volgt bepaald: Hoofddregel is dat de fosfaatrechten in principe toekomen aan de pachter.

Op basis van bovenstaande jurisprudentie gelden, op grond van redelijkheid en billijkheid, de volgende voorwaarden voor de verplichting van pachter tot overdracht van fosfaatrechten aan verpachter:

- tussen verpachter en pachter bestond op 2 juli 2015 een reguliere pachtovereenkomst of een geliberaliseerde pachtovereenkomst die bij het aangaan 12 jaar of langer duurt;
- het betreft hoevepacht of pacht van minimaal 15 ha grond of pacht van een gebouw; het gebouw moet specifiek zijn ingericht voor de melkveehouderij en voor de uitoefening daarvan noodzakelijk zijn en door de verpachter ten behoeve van het bedrijf van de pachter aan de pachter ter beschikking zijn gesteld;
- de fosfaatrechten worden voor 50% toegerekend aan de gebouwen en 50% aan de grond die de pachter op 2 juli 2015 ten behoeve van het gehouden vee ten dienste stonden en naar verhouding toegerekend aan het gepachte;
- de verpachter dient aan de pachter 50% van de marktwaarde van de over te dragen fosfaatrechten per datum einde pachtovereenkomst te betalen.

In december 2020 heeft de rechtbank (ECLI:NL:RBMNE:2020:5659) in een andere uitspraak geoordeeld dat de verpachter ook aanspraak heeft op de fosfaatrechten als:

- de pachter in het verleden, bij het aangaan van de pachtovereenkomst, het melkquotum heeft gekocht van de aftredende pachter/verpachter.
- de pachtovereenkomst is geëindigd tussen 2 juli 2015 en 1 januari 2018.

4.6 Stikstof

Stikstofrechten zijn noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bij toekenning van een Nb-vergunning (vergunning op grond van de Wet natuurbescherming) worden een aantal kilogram stikstof toegekend, de zogenoemde stikstofrechten. Daarbij wordt gekeken naar de effecten van de uitstoot op nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Uiteindelijk wordt op basis hiervan in de vergunning het maximaal aantal stikstofrechten bepaald voor een specifieke locatie. Dit bepaalt dus voor de agrariër hoe groot zijn depositieruimte is en hoeveel stuks vee hij kan houden. Zonder stikstofrechten kan hij/zij dus niet boeren. Het beleid van de provincies/rijksoverheid met betrekking tot stikstof staat momenteel ter discussie.

Van wie zijn de stikstofrechten: verpachter of pachter?

De vraag is of de pachter zonder toestemming van verpachter stikstofrechten mag verkopen. Dit speelt met name bij hoevepacht of pacht van losse gebouwen. Onduidelijk is op dit moment of het ook speelt bij verpachting van landbouwgrond. De gemeente heeft als verpachter belang bij het behoud van de stikstofrechten. De stikstofrechten zijn noodzakelijk voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf op een bepaalde locatie. Als de pachter ze verkocht heeft is de exploitatie van het agrarisch bedrijf niet meer mogelijk. Ze kunnen ook niet zomaar teruggekocht worden omdat ze gebonden zijn aan de uitstoot op een bepaald natuurgebied.

In een vonnis van 4 mei 2021 heeft de pachtkamer geoordeeld dat pachter geen recht heeft op de stikstofrechten of vergoeding daarvoor die verpachter op grond van de Nb-vergunning voor zijn bedrijf heeft verkregen. Er wordt gesteld dat de stikstofrechten gebonden zijn aan de locatie/bedrijf van verpachter. In dit specifieke geval ging het wel om een verpachter die zelf de Nb-vergunning had aangevraagd en op zijn naam/adres had staan. De komende tijd zal er meer jurisprudentie moeten komen om meer duidelijkheid te krijgen over de stikstofrechten.

4.7 Duurzame energie en zonnepanelen

Het klimaat verandert wereldwijd, ook in Nederland. Om aan de afspraken van de klimaatdoelen van Parijs te voldoen moet Nederland overstappen van fossiele brandstoffen op duurzame energiebronnen zoals zon en wind. Er is daardoor steeds meer vraag naar grond ten behoeve van windmolens en zonneparken. Ook de gemeente ontvangt deze verzoeken. In de Visie op Rhenen wordt aandacht besteed aan duurzame energie. In het beleidskader "Zon op land" staan voorwaarden waarop zonnepanelen op agrarische percelen eventueel mogelijk zijn. Dit beleidskader wordt in 2023 geëvalueerd. Met betrekking tot windmolens is momenteel nog geen beleidslijn vastgesteld. Wel is er provinciaal beleid waaraan de gemeente zich moet houden. In het coalitieakkoord 2022 -2026 is aangegeven dat gemeente terughoudend wenst te zijn met de plaatsing van grote windmolens.

4.8 Trends in de landbouw

Schaalvergroting, bedrijfsopvolging en leegstand

Het buitengebied en de agrarische sector zijn stevig in ontwikkeling. Het aantal agrariërs neemt af en schaalvergroting wordt steeds belangrijker. Het CBS meldde vorig jaar op basis van de Landbouwtelling 2020 dat meer dan de helft van de Nederlandse boerderijen geen bedrijfsopvolger had. Dit speelt het meest bij kleine en zeer kleine bedrijven. Het gevolg is dat veel agrarische bedrijven leeg komen te staan. Van de andere kant is er de transitie in het buitengebied die zorgt voor een verschuiving richting wonen, werken en recreatie. Agrariërs ontwikkelen nevenactiviteiten naast hun boerderij zoals horeca en zorg en sommigen gaan voor andersoortige vormen van landbouw waarbij natuurontwikkeling een rol speelt en/of schakelen over op biologische landbouw.

Natuurinclusieve landbouw

Ook is een trend te zien naar natuurinclusieve landbouw. Natuurinclusieve landbouw is een onderwerp in ontwikkeling. Het is een vorm van duurzame landbouw die optimaal gebruik maakt van de natuur en deze integreert in de bedrijfsvoering, waardoor de milieudruk vermindert en de biodiversiteit toeneemt. Daarnaast draagt deze vorm van landbouw actief bij aan de kwaliteit van de natuurlijke omgeving. Er wordt gewerkt aan natuurlijke bestrijding van ziektes en plagen, bodemkwaliteit en watervoorziening, efficiënt gebruik van grondstoffen (gesloten kringlopen) en de aanleg en onderhoud van landschapselementen. Volledige natuurinclusieve landbouw is in principe grondgebonden. Bij de overstap naar natuurinclusieve landbouw heeft de agrariër meer grond nodig om rendabel te kunnen opereren, omdat er veel extensiever geboerd wordt. Verwachting is dan ook dat er meer vraag naar (pacht)grond komt en dat men meer gebruiks zekerheid wenst.

In navolging van de doelstellingen van de gemeente dient het pachtbeleid aan te sluiten bij deze ontwikkelingen zodat een duurzaam grondgebruik mogelijk is en het buitengebied vitaal blijft.

4.9 Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De overheid streeft naar duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Van groot belang zijn daarbij de Natura 2000 gebieden (wettelijk beschermde gebieden) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden bedoeld om natuurgebieden beter met elkaar en het omliggende agrarisch gebied te verbinden. De gronden van de gemeente in de Rhenense Uiterwaarden zijn Natura 2000 gebied. De gronden van de gemeente in de Achterbergse Hooilanden maken deel uit van het NNN.

4.10 Woningbouwopgave

Nederland kent een groot structureel tekort aan woningen. De omvang van dit tekort is in de afgelopen jaren toegenomen. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil tot en met 2030 ongeveer 900.000 woningen bouwen, waarvan tweederde betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Op het moment van schrijven van deze nota liggen veel woningbouwplannen stil door de stikstofcrisis en is het kabinet doende met het zoeken naar passende oplossingen. Er

moet een stikstofreductie plaatsvinden om de woningbouw vlot te trekken. Met name in de nabijheid van Natura 2000 gebieden moet de grootste stikstofreductie plaatsvinden.

4.11 Conclusies

- De invloed van de pachtwetgeving op het erfpachtbeleid is nog onzeker, omdat de nieuwe wetgeving nog niet is vastgesteld. In de voorbereidingen is een trend te zien naar meer langdurige pacht en aandacht voor duurzaamheidseisen in pachtcontracten.
- In de (erf)pachtcontracten zal rekening moeten worden gehouden met de jurisprudentie op het gebied van betalings-, fosfaat- en stikstofrechten met betrekking tot de vraag aan wie deze rechten toekomen.
- De vraag naar grond zal de komende tijd toenemen als gevolg van de huidige mestwetgeving en de transitie naar duurzame energie en duurzame landbouw en de woningbouwopgave.
- Bij de agrarische gronden van de gemeente die liggen in Natura 2000 gebied zal slechts beperkt agrarisch medegebruik mogelijk zijn. Hiermee moet rekening worden gehouden in de pachtcontracten.
- De komende periode zou de problematiek van bedrijfsopvolging en mogelijk stoppende boeren aan de orde kunnen zijn, waarbij ook rekening moet worden gehouden met leegstand en herbesteding van agrarische gebouwen.

5 Pachtprijs/canon/eigenaarslasten

Het wettelijke kader voor het vaststellen van een vergoeding voor erfpacht, reguliere en geliberaliseerde pacht verschilt wezenlijk. De voorwaarden worden hierna per gebruiksrecht toegelicht en er wordt verder ingegaan op het tot stand komen van de prijzen.

5.1 Erfpacht

Vanuit het Burgerlijk Wetboek worden er geen voorwaarden gesteld aan de canon voor erfpacht.

Bij uitgifte van een nieuw erfpachtrecht wordt de canon momenteel bepaald op 2% van de vrije waarde van het perceel met een maximum hoogte van € 1.000,= per jaar. De canon is gemaximeerd, omdat de vrije verkeerswaarde momenteel zo hoog ligt dat agrariërs deze niet meer op kunnen brengen als dit niet het geval zou zijn. Met als mogelijk gevolg betalingsproblemen of geen geïnteresseerden meer bij uitgifte. 2% wordt in de praktijk gezien als het directe rendement. Daarnaast is er ook nog het indirecte rendement in de vorm van de waardevermindering van de grond, waardoor het gerechtvaardigd is de canon te maximeren.

Bij aanvang van het recht van erfpacht betaalt de erfpachter een eenmalige vergoeding van twee keer de jaarlijkse canon. Daarnaast wordt de canon tijdens de looptijd van het recht van erfpacht volgens de overeengekomen voorwaarden geïndexeerd.

Op het moment dat een recht van erfpacht afloopt en het recht verlengd wordt, wordt het erfpacht object getaxeerd om de canon te bepalen. De kosten van de taxatie en de overige kosten zoals de kosten voor de notaris, komen voor rekening van de erfpachter.

5.2 Reguliere pacht en geliberaliseerde pacht (art.397 lid 2 BW)

In het Pachtprizenbesluit 2007 staan de voorwaarden voor het vaststellen van de pachtprijs voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht (met een duur van 6 en 12 jaar).

Nederland is onderverdeeld in pachtprisenregio's. Rhenen ligt in het pachtprisengebied 'Centraal Veehouderijgebied'. Jaarlijks wordt door de overheid in het Pachtprisenbesluit per regio de pachtnorm vastgesteld en een veranderpercentage. Deze zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven op basis van een voortschrijdend vijfjaars gemiddelde. Pachtvereenkomsten los land die afgesloten zijn vóór 1 september 2007 worden van rechtswege aangepast met dit veranderpercentage, maar de pachtprijs moet daarnaast binnen een bepaalde bandbreedte blijven en mag niet meer dan 2% van de vrije verkeerswaarde bedragen. Voor pachtvereenkomsten los land die afgesloten zijn na 1 september 2007 geldt de regionale pachtprijs als maximale pachtprijs (tenzij deze meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde).

Voor het vaststellen van de pachtprijs voor agrarische woningen of bedrijfsgebouwen zijn aparte wettelijke regels om de hoogst toelaatbare prijs vast te stellen.

De gemeente Rhenen is de afgelopen jaren bezig geweest met een inhaalslag (binnen het wettelijk kader) om de pachtprijs richting de regionorm te sturen. De pachtprijs voor de regulier verpachte gronden en de geliberaliseerd verpachte gronden (conform art. 397 lid 2 BW) worden jaarlijks aangepast conform het door de minister vastgestelde Pacht Prijzenbesluit 2007 en de daarop volgende wijzigingsbesluiten. Ze liggen inmiddels grotendeels in de buurt van de regionorm.

5.3 Geliberaliseerde pacht (art.397 lid 1 BW)

Vanuit het Burgerlijk Wetboek worden er geen voorwaarden gesteld aan de pachtprijs voor geliberaliseerde pacht met een duur korter dan 6 jaar. De geliberaliseerde pachtgronden van de gemeente zijn verdeeld in vier pachtgebieden waarvoor de pachtprizen momenteel als volgt zijn vastgesteld:

1. Uiterwaarden Rhenen

De percelen mogen alleen als extensief agrarisch worden gebruikt en worden met een aantal beperkende voorwaarden verpacht. De pachtprijs is door de gemeente in 2022 vastgesteld op € 319,- per hectare.

1. Utrechtse Heuvelrug

De percelen op de Utrechtse Heuvelrug zijn voornamelijk holtpodzolgronden die minder geschikt zijn voor agrarische doeleinden en een minder groot opbrengend vermogen hebben. De pachtprijs is door de gemeente daarom in 2022 op € 725,- per hectare vastgesteld.

2. Binnenveld

De percelen op het Binnenveld hebben een groot opbrengend vermogen en kunnen zowel als weiland als bouwland worden gebruikt. De pachtprijs is door de gemeente daarom in 2022 op € 957,- vastgesteld.

De pachtprizen werden tot en met 2022 conform het huidige pachtbeleid jaarlijks met 1,5% geïndexeerd. Na tussenkomst van het Didam arrest zijn de geliberaliseerde pachtgronden via een openbare inschrijving aangeboden.

5.4 Eigenaarslasten

De verpachter mag bepaalde eigenaarslasten doorberekenen aan de pachter. Deze doorberekende lasten komen bovenop de pachtprijs. In de praktijk betreffen dit de waterschapslasten. Deze worden conform het huidige pachtbeleid voor 50% doorberekend aan de pachter. De kosten voor de behandeling van de pachtovereenkomsten door de Grondkamer worden geheel doorberekend aan de pachter. Daarnaast zijn er nog de kosten voor het vestigen van het recht van erfpacht. Deze worden door de gemeente betaald. Hiervoor wordt een deel van de eenmalige vergoeding gebruikt die de pachter aan de gemeente betaalt bij aanvang van het recht.

5.5 Rendement verpachter

Pachtopbrengsten in 2021:

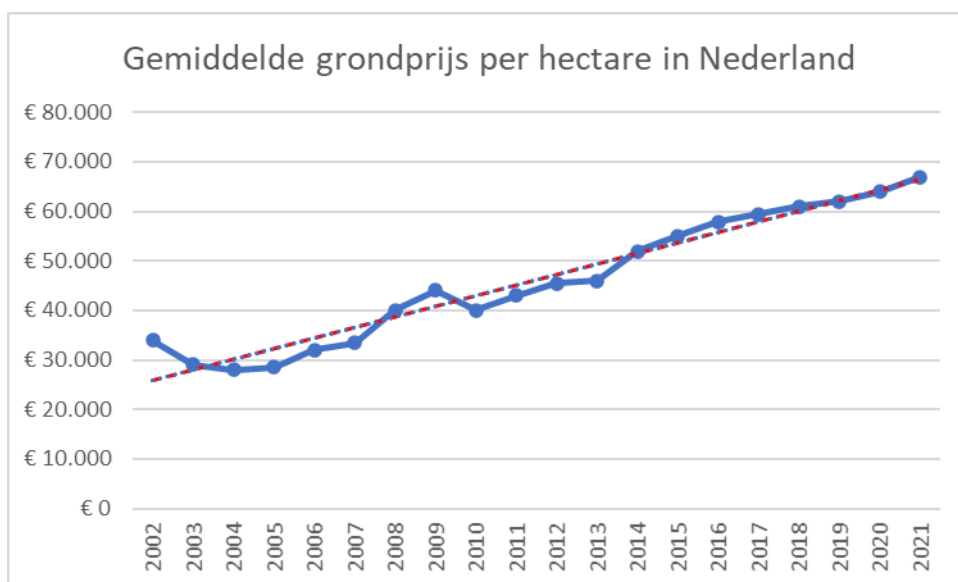
<u>Pachtvorm</u>	<u>Aantal ha</u>	<u>Totale opbrengsten</u>	<u>Opbrengst per ha</u>
Erfpacht	169	€ 161.000,--	€ 953,--
Reguliere pacht	39	€ 14.200,--	€ 364,--

Geliberaliseerde pacht	31	€	19.000,--	€ 613,--
Geliberaliseerde pacht <i>met andere dan financiële tegenprestatie*</i>	37	€	0,--	€ 0,--
Eigen gebruik	2	€	0,--	€ 0,--
Gebruik 'om niet'	1	€	0,--	€ 0,--

*) andere tegenprestaties zijn bijvoorbeeld het onderhoud van stijranden/taluds d.m.v. begrazing door schapen

Uit bovenstaand overzicht kan geconcludeerd worden dat de erfpachtcanons het grootste gedeelte van de pachtopbrengst vormen namelijk 83% van de totale opbrengst. De afgelopen jaren zijn er erfpachtcontracten verlengd waarbij een marktconforme prijs is gehanteerd. Bij nieuwe gronduitgiftes is gekozen voor erfpacht in plaats van reguliere pacht. Daarnaast hebben er ook herzieningen van de canon plaatsgevonden. Dit alles is terug te zien in de erfpachtinkomsten die in 2011 € 126.000,- (174 ha) bedroegen en in 2021 waren gestegen tot € 161.000,-. De herzieningen van de canon kunnen niet negatief zijn. Dit in tegenstelling tot de reguliere pachtprizen die van rechtswege naar boven, maar ook naar beneden kunnen worden aangepast.

Naast dit directe rendement (opbrengsten uit agrarische exploitatie) geniet de gemeente Rheden ook het indirecte rendement. Het indirecte rendement wordt bepaald door de waardestijging van de grond. Omdat deze gedeeltelijk als stille reserve nu niet is opgenomen in de balans, is deze waardeontwikkeling niet zichtbaar. Zodra de grond verkocht wordt, komt het kapitaal beschikbaar. Ter informatie is onderstaande tabel opgenomen met daarin de waardeontwikkeling van landbouwgrond in Nederland. De tabel is samengesteld op basis van gegevens beschikbaar gesteld door NVM en het Kadaster.



6 (Erf)pachtbeleid

6.1 Huidige Nota Pachtbeleid 2012

In de vergadering van 12 november 2013 heeft de raad van de gemeente Rhenen de huidige 'Nota Pachtbeleid 2012' vastgesteld. In 2019 is de vrijwillige kavelruil succesvol afgerond waardoor de noodzaak is ontstaan voor actualisatie van het pachtbeleid. Daarnaast zijn er sinds 2013 veel nieuwe ontwikkelingen in de landbouw, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota, en is het huidige pachtrecht door de rijksoverheid geëvalueerd.

Naast deze externe ontwikkelingen is er de uitkomst van de enquête die in december 2021 gehouden is. De huidige pachters en erfpachters van de gemeente Rhenen zijn daarin gevraagd naar hun mening over het huidige en toekomstige (erf)pachtbeleid. Ruim 80% (26 pachters) heeft de enquête ingevuld. Het huidige pachtbeleid wordt door 90% van de geënquêteerden met een voldoende beoordeeld. Met betrekking tot het toekomstige erfpachtbeleid geven de resultaten van de enquête een wisselend beeld:

- Bijna 40% vindt dat er geen aanpassingen nodig zijn of hebben hier geen mening over.
- 4 respondenten zien graag meer langjarige contracten en meer zekerheid op langere termijn met betrekking tot de pacht.
- 3 respondenten zijn van mening dat er grond vrijgemaakt moet worden voor toekomstbestendige bedrijven.
- Andere zaken die onder andere genoemd worden zijn het eerder gunnen van de liberale pacht, meer openheid als er gronden vrijkomen, een logische toedeling/gronden dichtbij eigen bedrijf, meer inzicht gewenst in de plannen van de gemeente met de pachtgronden en bij het stellen van beperkende voorwaarden ook de belangen van de pachter voor ogen houden.

6.2 Nieuw (Erf)pachtbeleid 2024

Onderstaand zal per thema het huidige beleid worden weergegeven, eventueel gevolgd door voorstellen tot aanpassing.

1. Administratief beheer
2. Vorm, voorwaarden, looptijd en prijs agrarische gebruiksrechten
3. Gunning agrarische gebruiksrechten
4. Gebruikers
5. (Eigenaars)lasten
6. Samenstelling grondportefeuille

6.2.1 Administratief beheer

Huidig beleid (uitvoerend)

Alle pachtcontracten zijn opgenomen in een ArcView GIS bestand en worden hierin up-to-date gehouden. De gemeente draagt zorg voor het opstellen en ondertekenen van de

pachtovereenkomsten, regelt goedkeuring door de Grondkamer (pacht) en inschrijving in het kadaster (erfpacht). Momenteel wordt hiervoor gebruik gemaakt van extern advies/begeleiding.

Alle gemeentelijke (erf)pachtpercelen staan tevens in ArcView GIS op een (digitale) kaart aangegeven. Het is mogelijk om in één oogopslag te zien welke gronden in erfpacht, reguliere pacht of liberale pacht zijn uitgegeven. Om de kaart actueel te houden, worden alle wijzigingen in het bestand (zoals oppervlakte pachtperceel, pachtprijs, type gebruiksrecht, verkoop, e.d.) ook op de kaart bijgehouden.

Evaluatie

Het ArcView GIS bestand zorgt ervoor dat de contracten helder in beeld zijn en biedt een basis voor de beheerwerkzaamheden (facturatie, herziening van de pachtprijs, uitgifte kortdurende pacht etc.). De verantwoordelijke medewerker pachtzaken van de gemeente gebruikt dit bestand als richtlijn. Het bestand heeft ook een signaalfunctie. Op basis van het bestand kan worden bepaald wanneer bepaalde taken gedaan moeten worden.

Ondanks het GIS systeem neemt het beheer van de pachtovereenkomsten veel tijd en geld in beslag. Dit is met name het geval bij het beheer van de liberale pachtovereenkomsten. Deze worden momenteel elk jaar vernieuwd (contracten opgemaakt, ter ondertekening aangeboden en voor goedkeuring verstuurd naar de Grondkamer).

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. het administratief beheer als volgt vast te stellen:

1. alle pachtcontracten blijven opgenomen worden in een ArcView GIS bestand en worden vastgelegd op een digitale kaart. Indien nodig worden de gegevens gecorrigeerd of aangepast in overleg met de pachter(s);
2. teneinde het GIS bestand actueel te houden worden de wijzigingen in de pachtovereenkomsten doorlopend doorgevoerd;

6.2.2 Vorm, voorwaarden, prijs en looptijd agrarische gebruiksrechten

6.2.2.1 Vorm agrarische gebruiksrechten

Huidig beleid

Momenteel worden alleen geliberaliseerde pachtovereenkomsten en erfpachtovereenkomsten aangegaan. Uitgifte van reguliere pachtcontracten heeft de afgelopen 18 jaar niet meer plaatsgevonden. Nadeel van reguliere pacht is dat door de verlenging van rechtswege de grond lang in gebruik kan blijven (generaties) en er weinig tot geen mogelijkheden zijn voor de verpachter om de reguliere pacht te beëindigen.

Evaluatie en nieuw beleid

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 is er mogelijk nieuwe pachtwetgeving op komst. In de voorbereidingen van deze wetgeving is een trend te zien naar het bevorderen van langdurige pacht en het vergroten van de mogelijkheden om duurzaamheidseisen te stellen. Wanneer hier meer duidelijkheid over is en de wetgeving is vastgesteld, zal het onderhavige pachtbeleid binnen 2 jaar worden geëvalueerd en herzien.

Erfpacht

De pacht van landbouwgrond is een belangrijk instrument waarmee de pachter in staat wordt gesteld om over grond te beschikken zonder grond te moeten aankopen. Hiermee speelt (erf)pacht een belangrijke rol in de financiering en beschikbaarheid van landbouwgrond in Nederland, en daarmee ook in het perspectief van veel agrarische ondernemers voor een gezond landbouwbedrijf. De gemeente is op zoek naar een balans tussen het zorgen voor meer flexibiliteit in het grondbeleid met daartegenover het perspectief voor de agrariërs in de gemeente Rhenen. Voorgesteld wordt om erfpachtcontracten in erfpacht te blijven uitgeven, tenzij de situatie zich voordoet zoals hieronder beschreven onder 'uitzonderingen'.

Uitzonderingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om de percelen met aflopende erfpachtcontracten toch in liberale pacht uit te geven, als het gaat om het binnen afzienbare tijd mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, het realiseren van overige gemeentelijke doelstellingen of om te ruilen. In een dergelijk situatie kan het college van Burgemeester en Wethouders een gemotiveerd en met argumenten onderbouwd afwijkend besluit nemen en het perceel in liberale pacht uitgeven. Dit kan uiteraard alleen vóór het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst. De duur van de liberale pacht wordt hieronder uiteengezet.

Op deze manier komen gronden die nodig zijn voor opgaven sneller weer ter beschikking van de gemeente en blijven gronden die daarvoor niet nodig zijn langdurig beschikbaar voor de agrarische sector. Bij geliberaliseerde pacht met een looptijd van 3 of 6 jaar mag de pachtprijs vrij worden vastgesteld. (Bij een looptijd langer dan 6 jaar, is dit niet het geval en is het Pachtprizenbesluit van toepassing.)

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. de vorm van agrarische gebruiksrechten als volgt vast te stellen:

3. er worden geen reguliere pachtovereenkomsten aangegaan;
4. bij nieuwe pachtwetgeving zal het onderhavige beleid binnen 2 jaar worden geëvalueerd en herzien;
5. aflopende erfpachtrechten worden, als het college opnieuw tot uitgifte besluit, in erfpacht uitgegeven, tenzij de gemeente op korte termijn de betreffende grond nodig heeft (door het college van Burgemeester en Wethouders te bepalen met een gemotiveerd en beargumenteerd besluit), in dat geval wordt een geliberaliseerde pachtovereenkomst aangeboden. Het gaat hierbij om het binnen afzienbare tijd mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, het realiseren van overige gemeentelijke doelstellingen of om een ruiling.

6.2.2.2 Looptijd agrarische gebruiksrechten

Huidig beleid

- Erfpachtrechten: worden conform de erfpachtvoorwaarden afgesloten voor een periode van 26 jaar. Zou er voor een kortere looptijd worden gekozen, dan valt het erfpachtcontract automatisch onder de zeer strenge reguliere pachtwetgeving.
- Liberale pachtovereenkomsten: worden momenteel afgesloten met de looptijd van 1 jaar.

Evaluatie

De huidige liberale pachtcontracten hebben een looptijd van 1 jaar. Dit zorgt voor veel werk in het administratieve beheer. Daarnaast is het ongunstig voor de pachters die elk jaar in onzekerheid verkeren of ze grond kunnen pachten van de gemeente. Deze onzekerheid komt de gronden niet ten goede. Pachters zijn in het algemeen minder bereid om te investeren in de grond / duurzaam bodembeheer en er bestaat het risico dat de grond wordt uitgeput.

Het advies is dan ook om een inventarisatie van de liberale pachtgronden te maken en te kijken welke gronden er voor een langere periode kunnen worden uitgegeven en welke de gemeente mogelijk op korte termijn nodig heeft als bijvoorbeeld ruilgrond. Advies is dan om te kiezen voor een looptijd van 6 jaar voor de gronden die voor een langere termijn kunnen worden uitgegeven. Dit is een overzichtelijke termijn voor zowel de gemeente als de pachter.

Een uitzondering op de 6-jaars looptijd voor gronden uit te geven in liberale pacht kunnen pachtpercelen zijn waar een ontwikkeling is/wordt voorzien.

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. de looptijd van agrarische gebruiksrechten als volgt vast te stellen:

6. voor de huidige liberale pachtgronden die de gemeente op korte termijn niet nodig heeft wordt de looptijd van de pachtcontracten 6 jaar;
7. voor de huidige liberale pachtgronden die de gemeente op korte termijn nodig heeft (door het college van Burgemeester en Wethouders te bepalen met een gemotiveerd en beargumenteerd besluit) wordt de looptijd van de pachtcontracten 3 jaar of 1 jaar afhankelijk van de benodigde beschikbaarheid van de betreffende grond; Het gaat hierbij om het binnen afzienbare tijd mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, het realiseren van overige gemeentelijke doelstellingen of om een ruiling;
8. erfpachtrechten worden (indien nog aan de orde, zie beslispoint 5) conform de erfpachtvoorwaarden afgesloten voor een periode van 26 jaar.

6.2.2.3 Voorwaarden (erf)pachtcontracten

Huidig beleid

Voorwaarden erfpacht

Er worden standaard erfpachtvoorwaarden gehanteerd: de Algemene erfpachtbepalingen gemeente Rhenen 2012. Naar aanleiding van de nota Pachtbeleid 2012 is in de erfpachtvoorwaarden toegevoegd dat de erfpachter instemt met wijziging van het pachtobject met een over- of onderbedeling van 10%, indien dit landbouwkundige doeleinden dient (vrijwillige kavelruil).

Voorwaarden liberale pacht (art. 397 lid 1 BW)

Er wordt gebruik gemaakt van standaard pachtvereenkomsten met standaardvoorwaarden zoals vastgesteld in de nota Pachtbeleid 2012. Aan deze standaardvoorwaarden is sinds 2020 een bepaling toegevoegd met het verbod op het gebruik van glyfosaat.

Voor de uiterwaarden Rhenen zijn als bijzondere voorwaarden gesteld dat ze alleen extensief agrarisch gebruikt mogen worden als natuurlijk hooiland:

- geen mest uitrijden;
- minder dan 1,5 grootvee eenheden per ha beweiding;
- niet maaien en/of beweiden in de periode van 1 januari tot 15 juni.

Voor een aantal pachtpercelen op de Utrechtse Heuvelrug, gelegen in de driehoek Reumersweg, Berkenweg en Koerheuvel, grenzend aan de bebouwing van Rhenen, is in 2021, 2022 en 2023 als bijzondere voorwaarde in de pachtovereenkomsten een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen opgenomen en in sommige gevallen een mestbeperkingsverbod. Voor het Binnenveld en de overige pachtpercelen op de Utrechtse Heuvelrug gelden geen bijzondere pachtvoorwaarden.

Evaluatie

Erfpacht

De standaard erfpachtvoorwaarden met de aanvullende bepaling inzake vrijwillige kavelruil voldoen grotendeels. In de nieuwe Algemene erfpachtbepalingen gemeente Rhenen 2024 is het huidige artikel 2 uit de erfpachtvoorwaarden gehaald, omdat de uitgifte in erfpacht niet meer verloopt via de erfpachtcommissie. Artikel 15 (voorbehoud jacht) is geactualiseerd, omdat hierin verwezen wordt naar de Flora- en Faunawet die inmiddels is opgegaan in de Natuurbeschermingswet. Er wordt geen verbod op glyfosaat opgenomen. Tenslotte zijn enkele foutieve verwijzingen aangepast en is toegevoegd dat bij aanvang van een erfpachtrecht een eenmalige vergoeding van tweemaal de jaarlijkse canon verschuldigd is.

Liberale pacht

Voor de liberale pacht (art 397 lid 1) is met het hanteren van het standaard pachtcontract eenduidigheid en transparantie bereikt. Ook deze voorwaarden voldoen grotendeels, maar een verbetering in de bepaling van de productierechten (betalingsrechten, fosfaat- en stikstofrechten) is gewenst met betrekking tot de vraag van wie (pachter of verpachter) deze zijn. De afgelopen tijd is de nodige jurisprudentie verschenen zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van deze nota. In het standaard pachtcontract is daarom een aanpassing van deze bepaling gewenst. Daarnaast moet nog in het standaard pachtcontract het verbod op het gebruik van glyfosaat opgenomen worden, zoals dit al eerder door het college is vastgesteld.

De Rhenense uiterwaarden zijn conform de nota pachtbeleid 2012 beheerd als natuurlijk hooiland. Daarmee zijn de natuurwaarden de afgelopen periode door de gemeente geborgd en is er geen aanpassing van de huidige bijzondere voorwaarden voor deze pachtpercelen nodig.

Vanuit de gemeente is het wenselijk om de huidige beperkingen met betrekking tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het uitrijden van mest op een aantal pachtpercelen gelegen in de driehoek Reumersweg, Berkenweg en Koerheuvel te handhaven.

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. voorwaarden van agrarische gebruiksrechten als volgt vast te stellen:

9. de als bijlage 1 aan deze nota gehechte standaardvoorwaarden voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten conform art 7:397 lid 1 BW (0 – 6 jaar) vast te stellen; zonder een verbod op het gebruik van glyfosaat (m.u.v. hetgeen hieronder punt 11 C is bepaald);

10. de als bijlage 2 aan deze nota gehechte standaardvoorwaarden voor erfpachtovereenkomsten vast te stellen zonder een verbod op het gebruik van glyfosaat in het geval van agrarische erfpacht;

11. Bij uitgiftes, de navolgende bijzondere voorwaarden te hanteren:

A. Gronden uiterwaarden Rhenen

De Rhenense uiterwaarden mogen alleen extensief agrarisch worden gebruikt als natuurlijk hooiland waarbij de volgende kaders worden gesteld:

- geen mest uitrijden;
- minder dan 1,5 grootvee eenheden per ha beweiding;
- niet maaien en/of beweiden in de periode van 1 januari tot 15 juni.

B. Utrechtse Heuvelrug

Deze gronden zijn bedoeld voor regulier agrarisch gebruik en hebben geen gebruiksbeperkingen.

C. percelen Koerheuvel en omgeving

voor de percelen aangegeven op de kaart in bijlage 4 (in de driehoek Reumersweg, Berkenweg en Koerheuvel) bij pachtovereenkomsten de volgende bijzondere voorwaarden opnemen:

- verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen (waaronder glyfosaat) en/of verbod op uitrijden mest conform de huidige geldende pachtvoorwaarden voor deze percelen.

D. Percelen Binnenveld

Hier gelden geen beperkingen.

6.2.2.4 (Erf)pachtprijzen

Huidige beleid

Pachtprijs reguliere en geliberaliseerde (art. 397 lid 2 BW) pacht

Overeenkomstig het Pachtprijzenbesluit van 2007 zijn de reguliere pachtprijzen jaarlijks van rechtswege herzien. Er zijn na 2012 geen pachtovereenkomsten afgesloten met een duur tussen 6 en 12 jaar. De reguliere pachtprijzen hebben in 2021 een opbrengst gegenereerd van € 14.200,- ofwel een opbrengst van gemiddeld € 364,- per ha uit de verpachting van 39 ha landbouwgrond.

Pachtprijs geliberaliseerde pacht (art. 397 lid 1 BW)

In het huidige pachtbeleid is de gemeente Rhenen opgedeeld in 3 pachtprijsgebieden te weten de uiterwaarden Rhenen, de Utrechtse Heuvelrug en het Binnenveld. Conform de nota pachtbeleid 2012 zijn de pachtprijzen uit de nota jaarlijks met 1,5% geïndexeerd en bedroegen in 2022:

- Uiterwaarden Rhenen € 319,- /ha
- Utrechtse Heuvelrug € 725,-/ha
- Binnenveld € 957,-/ha

Canon erfpacht

In de nota Pachtbeleid 2012 is opgenomen dat bij het aangaan van een nieuw erfpachtcontract de canon wordt berekend aan de hand van een percentage van 2% t.o.v. de waarde in het vrije economische verkeer met als maximum een jaarlijkse canon van € 1.000,- per ha. Daarnaast betaalt de nieuwe erfpachter bij aanvang een eenmalige vergoeding (bijdrage in de kosten) van

twee keer de jaarlijkse canon. Indexering van de canon vindt plaats volgens de overeengekomen voorwaarden/bepalingen in de erfpachtakte.

Evaluatie

Erfpachtcanon

In 2021 ontving de gemeente Rhenen aan canon een bedrag ter grootte van circa € 161.000,- voor de oppervlakte van circa 169 ha, wat neerkomt op een prijs van circa € 953,- per ha per jaar voor de lopende erfpachtcontracten. Bij het aangaan van nieuwe contracten wordt sinds 2012 een maximale canon gehanteerd van € 1.000,- per ha. Gezien de stijging van de gemiddelde canon van € 865,- per ha per jaar in 2012 naar € 953,- per ha per jaar in 2021, zou ervoor gekozen kunnen worden om ook de maximale canon te verhogen naar € 1.200,- per ha.

Pachtprijs reguliere en geliberaliseerde (art. 397 lid 2 BW) pacht

In de praktijk is te zien dat met de jaarlijkse, van rechtswege, herziening de pachtprijzen in de loop van de tijd sterk fluctueren zowel naar boven als beneden (veranderpercentages + 22% (2016), -16% (2017), -26% (2018), - 17% (2019), -18% (2020) en -1% (2021). De verpachter mag conform de wet afzien van een herziening van de pachtprijs, maar niet als dit ten nadele van de pachter is. In de evaluatie door de rijksoverheid van de pachtwetgeving is deze sterke fluctuatie aan de orde geweest. Het is nog niet duidelijk wat er met deze kritiek gedaan wordt.

Pachtprijs geliberaliseerde (art. 397 lid 1 BW) pacht

Met het invoeren van pachtprijsgebieden is eenduidigheid gecreëerd over het te volgen prijsbeleid en ontvangt de gemeente een marktconforme pachtprijs. Naast een marktconform rendement staat echter ook de wens van de gemeente om te streven naar duurzaam gebruik van haar pachtgronden. Om deze twee doelstellingen te verenigen is daarom het advies om vrijkomende gronden, die voorheen geliberaliseerd verpacht werden, niet meer via de erfpachtcommissie, maar via een openbare inschrijving te verpachten, waaraan tevens criteria voor duurzaam grondgebruik en landbouwstructuurverbetering worden verbonden. In de volgende paragraaf wordt het gunningssysteem verder beschreven. Dit betekent dat de pachtprijzen door marktwerking tot stand gaan komen, waarin de markt ook de eventuele beperkende voorwaarden zal verdisconteren.

Pachtprijs aflopende erfpachtcontracten met verlengingsclausule

In het verleden zijn er erfpachtcontracten afgesloten door de gemeente Rhenen waarin een clausule is opgenomen dat de erfpachter recht heeft op een nieuw gebruiksrecht als de duur van het erfpachtrecht verstreken is en de gemeente besluit om het perceel opnieuw uit te geven. Indien de gemeente besluit dat deze percelen niet opnieuw in erfpacht uitgegeven kunnen worden (zie 6.2.2.1 hiervoor) zal een agrarisch gebruiksrecht worden aangeboden aan de afgaand erfpachter. Omdat deze percelen niet via een openbare inschrijving worden uitgegeven, kan de gemeente hiervoor zelf de pachtprijs bepalen. Hiervoor wordt aangesloten bij de pachtprijzen die de gemeente hanteerde voor de liberale pacht in 2022 met een opslag van 3 %.(2 x 1,5%) In 2024 worden deze prijzen:

- Uiterwaarden Rhenen € 334,- /ha
 - Utrechtse Heuvelrug € 758,-/ha
 - Binnenveld € 1.000,-/ha
- Na 2024 worden de prijzen jaarlijks met 1,5% geïndexeerd.

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt om het prijsbeleid m.b.t. gronden uitgegeven in (erf)pacht als volgt vast te stellen:

12. De pachtprizen m.b.t. regulier verpachte gronden doorlopend te herzien conform het door de minister vastgestelde Pachtprizenbesluit 2007 en de daarop volgende (wijzigings-) besluiten;
13. de pachtprijs voor de geliberaliseerde gronden (conform art 397 lid 1 BW) worden bij openbare inschrijving bepaald waarbij een gunningssysteem met een gewogen pachtprijs wordt gehanteerd. Daarbij besluit het college over de daadwerkelijke gunning;
14. bij het aangaan van een nieuw erfpachtcontract wordt de canon vastgesteld op een percentage van 2% van de vrije verkeerswaarde met een maximum van € 1.200,- (was € 1.000 per ha);
15. de indexatie van de erfpachtcanon gebeurt volgens de overeengekomen voorwaarden en bepalingen;
16. bij aanvang van het recht van erfpacht wordt een eenmalige vergoeding (bijdrage in de kosten) van twee keer de jaarlijkse canon overeengekomen, hieruit worden de kosten voor de taxatie betaald. De kosten voor het passeren van de akte zijn voor rekening van de erfpachter.
17. bij aflopende erfpachtrechten waarbij de erfpachter op grond van contractuele afspraken uit de erfpachtakte een 3-jarig liberaal pachtcontract krijgt aangeboden, worden voor 2024 de volgende pachtprizen gehanteerd:
 - Uiterwaarden Rhenen € 324,- /ha
 - Utrechtse Heuvelrug € 736,-/ha
 - Binnenveld € 971,-/haDe prijzen worden jaarlijks met 1,5% geïndexeerd.

6.2.3 Gunning agrarische gebruiksrechten

Huidig beleid

Momenteel adviseert de (erf)pachtcommissie het college van Burgemeester en Wethouders over de gunning, het type gebruiksrecht en de duur op basis van het huidige erfpachtbeleid. De commissie bestaat uit een vertegenwoordiger van de gemeente Rhenen, een vertegenwoordiger van de pachters en een deskundige derde. Het college besluit uiteindelijk over de daadwerkelijke gunning. De erfpachtcommissie kan voor de gunning putten uit een lijst met belangstellenden. Deze lijst is tot stand gekomen na het plaatsen van een advertentie in 2012 waarin geïnteresseerden werd gevraagd zich te melden. In december 2021 is de lijst geactualiseerd.

De (erf)pachtcommissie komt één tot tweemaal jaarlijks samen om het college te adviseren over de gunning van agrarische gebruiksrechten. Dit betreft tevens vrijkomende locaties.

Evaluatie

Vanuit de gemeente ligt er een wens om de (erf)pachtgronden duurzamer te laten beheren. Daarnaast moet er sinds november 2021 bij uitgiftes rekening worden gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad in het Didamarrest.

Duurzaam beheer

Duurzamere uitgifte van gronden zou kunnen worden gerealiseerd door zowel bij pacht als bij erfpacht een gunningssysteem met een gewogen pacht prijs te hanteren waarin een zogenaamde duurzaamheidsscore wordt gehanteerd. Het betreft een systeem met een openbare inschrijving. Door het toevoegen van een duurzaamheidsscore draagt de uitgifte bij aan goed waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Daarnaast zorgt dit systeem ook voor meer transparantie in de uitgifte en wordt voldaan aan het Didamarrest. De inzet van de erfpachtcommissie is dan niet meer nodig. Het college besluit over de daadwerkelijke gunning. Het systeem wordt hieronder nader beschreven.

Gevolgen van het Didamarrest m.b.t. de gunning

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in een zaak, aangespannen tegen de gemeente Montferland, met betrekking tot de verkoop van vastgoed door de gemeente. De uitkomst is dat overheden moeten zorgen voor gelijke kansen voor geïnteresseerde partijen. Veel zaken zijn bij het schrijven van dit pachtbeleid nog niet volledig duidelijk, onder andere of het uitgeven van gronden in erfpacht en pacht ook onder de werking van het arrest valt. Huisadvocaat Zypp adviseert om dit wel te doen. Dit betekent dat er een selectieprocedure moet worden gehanteerd als er meerdere gegadigden zijn c.q. redelijkerwijs te verwachten zijn. Voor de selectieprocedure moeten criteria opgesteld worden. Daarnaast moet tijdig een passende vorm van openbaarheid verzorgd worden als een perceel beschikbaar komt. In het geval dat er bij voorbaat vaststaat dat er maar één serieuze gegadigde is die aan de criteria voldoet, dan hoeft er geen selectieprocedure te worden gehanteerd, maar is er wel nog de publicatieplicht.

I. Uitgifte liberale pachtgronden (conform art 397 lid 1 BW)

Gunningssysteem

Met betrekking tot de uitgifte van de liberale pachtpercelen (conform art 397 lid 1 BW) kan een duurzame uitgifte worden gerealiseerd door het hanteren van een gunningssysteem met een gewogen pacht prijs, zoals dat momenteel wordt gedaan door de provincie Noord-Brabant via het Groenontwikkelingsfonds Brabant. Het systeem is ontwikkeld door Stichting Milieukeur en de Universiteit Wageningen.

Hierbij worden de aangeboden percelen op een website geplaatst (de website van Stichting Pachtbank te weten www.pachtbank.nl) en vindt er een openbare inschrijving plaats. Bij de aangeboden percelen wordt aangegeven welke (bijzondere) voorwaarden/bepalingen van toepassing zijn.

Bij het bepalen van de gunning wordt niet alleen gekeken naar het hoogste bod, maar ook naar de zogenaamde duurzaamheidsscore. Op deze manier wordt meegewogen of en in welke mate de bedrijfsvoering van de potentiële pachter voldoet aan de gestelde eisen van duurzaamheid. Dat laatste wordt bepaald aan de hand van certificaten die bedrijven al hebben, zoals het Skal biologisch certificaat en op het moment van inschrijving geldig zijn. Deskundigen hebben de certificaten een rapportcijfer toegekend op basis van de bijdrage die zij leveren aan waterbeheer, bodemkwaliteit en biodiversiteit.

Van de certificaten die de pachter aanlevert, wordt het certificaat met de hoogste waardering gebruikt om de duurzaamheidsscore vast te stellen. Bij bedrijven die in omschakeling zijn naar SKAL en nog geen certificaten kunnen overleggen wordt gerekend met 70% van het rapportcijfer.

Om te bepalen welke certificaten meetellen voor het bepalen van de duurzaamheidsscore is het voorstel om aan te sluiten bij de certificaten die het Groenontwikkelfonds Brabant hanteert met uitzondering van de certificaten die specifiek voor Brabant gelden, zoals de Brabantse Biodiversiteitsmonitor en de natuur- en landschapspakketten. De certificaten en rapportcijfers worden door hen jaarlijks opnieuw vastgesteld, zodat het systeem actueel blijft. Een overzicht van de te hanteren certificaten en rapportcijfers is te vinden in bijlage 6.

Naast de duurzaamheidsscore zal bij de gunning ook de bijdrage van de potentiële pachter worden meegewogen die hij met de uitgifte levert aan de landbouwstructuurverbetering. Dit wordt gemeten via het afstandscriterium (afstand uit te geven kavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde, het kavelgrootte-criterium (toename oppervlakte aangrenzende kavel gegadigde bij gunning)) en voorafgaande pachter-criterium.

De geboden pacht prijs, de duurzaamheidsscore en de score op landbouwstructuurverbetering vormen samen de gewogen (virtuele) pacht prijs. Een uitgebreide uitleg van het gunningssysteem is te vinden in bijlage 5.

Selectiecriteria bij de gunning en publicatie

Er kunnen meerdere gegadigden zijn voor de liberale pachtgronden. Daarom is in het kader van het Didamarrest een selectieprocedure noodzakelijk en moet het beschikbaar komen van de gronden vooraf bekend gemaakt worden. Om hieraan vorm te geven worden onderstaande selectiecriteria opgenomen bij de openbare inschrijving.

Selectiecriteria gunning:

- gegadigde betreft een in de gemeente Rhenen gevestigde agrariër (uitsluitingscriterium);
- gegadigde heeft middels een agrarische bedrijfsmatige exploitatie het hoofdberoep in de landbouw (uitsluitingscriterium);
- gegadigde levert bijdrage aan landbouwstructuurverbetering; te meten via het afstandscriterium (afstand uit te geven kavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde en het kavelgrootte-criterium (toename oppervlakte aangrenzende kavel gegadigde bij gunning) en voorafgaande pachter;
- gegadigde levert bijdrage aan een duurzaam buitengebied (te meten via de duurzaamheidsscore);
- gegadigde die aan bovengenoemde criteria voldoet en hoogste gewogen bieding (prijs in combinatie met duurzaamheidsscore en score op landbouwstructuurverbetering) uitbrengt bij de openbare inschrijving, krijgt gegund, onder voorbehoud van instemming door het college van Burgemeester en Wethouders. Daarbij geldt dat een inschrijver maximaal 3 kavels gegund krijgt. Heeft een inschrijver bij meer dan 3 kavels de hoogste gewogen bieding, dan krijgt hij de 3 kavels toegewezen met het hoogste financiële resultaat voor de gemeente.

Publicatie van de uit te geven percelen, de selectieprocedure, - criteria en het tijdsschema vindt plaats ruim voor aanvang van de openbare inschrijving op de gemeentewebsite, overheid.nl en in het huis-aan-huis blad van de gemeente.

II. Uitgifte aflopende erfpachtrechten

Gunningssysteem

Bij erfpachtrechten waarvan de duur verstreken is, zal eerst uitvoering worden gegeven aan de afspraken die zijn opgenomen in de aflopende overeenkomst. Contractueel kan bepaald zijn dat de huidige erfpachter recht heeft op verlenging met opnieuw een erfpachtrecht of een ander gebruiksrecht (=continuatierecht). Er wordt dan eerst met de zittende erfpachter onderhandeld. In dat geval kan worden volstaan met het publiceren van de voorgenomen uitgifte met de motivatie dat de erfpacht of een ander gebruiksrecht wordt voortgezet met de huidige erfpachter conform eerdere contractafspraken.

Als er geen contractuele afspraken zijn m.b.t. een continuatierecht, wordt een aflopend recht van erfpacht in principe opnieuw in erfpacht uitgegeven tenzij de gemeente besluit (zie artikel 6.2.2.1 hiervoor) het perceel in liberale pacht uit te geven. De uitgifte in erfpacht kan dan op dezelfde wijze geschieden als de uitgifte van liberale pachtgronden via een openbare inschrijving, waarbij de hoogte van de canon vastligt, maar de inschrijver wel kan "scoren" op duurzaamheid en landbouwstructuurverbetering.

Publicatie van de uit te geven percelen, de selectieprocedure, -criteria en het tijdschema vindt plaats ruim voor aanvang van de openbare inschrijving op de gemeentewebsite, overheid.nl en in het huis-aan-huis blad van de gemeente.

Selectiecriteria bij de gunning en publicatie

- gegadigde betreft een in de gemeente Rhenen gevestigde agrariër (uitsluitingscriterium);
- gegadigde heeft middels een agrarische bedrijfsmatige exploitatie het hoofdberoep in de landbouw (uitsluitingscriterium);
- financiële draagkracht gegadigde, te toetsen middels een verklaring omtrent betalingsgedrag van de belastingdienst (uitsluitingscriterium);
- gegadigde levert een bijdrage aan landbouwstructuurverbetering; te meten via het afstandscriterium (afstand uit te geven kavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde, het kavelsgrootte-criterium en voorafgaande pachter-criterium);
- gegadigde levert een bijdrage aan een duurzaam buitengebied (te meten via een duurzaamheidscore);
- gegadigde die aan bovengenoemde criteria voldoet en hoogste gewogen canon heeft op duurzaamheid en landbouwstructuurverbetering bij de openbare inschrijving, krijgt gegund, onder voorbehoud van instemming door het college van Burgemeester en Wethouders

III. Tussentijdse overdracht van erfpachtrechten

Erfpacht is een zakelijk recht dat door de erfpachter tussentijds vervreemd kan worden. In de erfpachtakte is vaak opgenomen dat voor deze vervreemding toestemming nodig is van het college van burgemeester en wethouders. Zij kunnen aan deze toestemming voorwaarden verbinden. De gemeente kan dus niet bepalen aan wie het erfpachtrecht wordt overgedragen, maar via een gemotiveerde toestemming wel enige invloed uitoefenen aan wie het recht wordt vervreemd. Bij een verzoek om toestemming zal de gemeente als eis aan de verkrijger stellen dat deze ten minste een gelijke duurzaamheidsscore heeft dan de afgaande erfpachter (indien de erfpachtvoorwaarden dit toestaan). Op deze manier is er binnen de mogelijkheden van het erfpachtrecht aandacht voor duurzaam beheer en blijft de situatie minimaal hetzelfde. Het

vaststellen van de duurzaamheidsscore gebeurt via het certificatiesysteem zoals hierboven beschreven bij de uitgifte in liberale pacht.

Daar de gemeente bij een tussentijdse overdracht niet de vervreemder is van het erfpachtrecht hoeft volgens de huidige jurisprudentie de transactie niet aan het Didamarrest te worden getoetst en is er in dit kader geen sprake van een selectieprocedure en/of publicatieplicht.

IV. Uitgifte agrarische gronden in bruikleen

Op dit moment worden alleen niet rendabel agrarisch te exploiteren, incurante perceeltjes ten behoeve van een deugdelijk beheer in bruikleen gegeven. Hiervoor kunnen meerdere gegadigden zijn. Daarom is een selectieprocedure en publicatie vooraf noodzakelijk in het kader van het Didamarrest. Uitgifte kan gedaan worden via een openbare inschrijving waarbij de volgende selectiecriteria worden gehanteerd:

- gegadigde is woonachtig in de gemeente Rhenen (uitsluitingscriterium)
- gegadigde levert een bijdrage aan landbouwstructuurverbetering; te meten via het afstandscriterium (afstand uit te geven kavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde, het kavelgrootte-criterium en voorafgaande pachter-criterium)

Publicatie van de uit te geven percelen, de selectieprocedure, -criteria en het tijdsschema vindt plaats ruim voor aanvang van de openbare inschrijving op de gemeentewebsite, overheid.nl en in het huis-aan-huis blad van de gemeente.

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. de gunning van agrarische gebruiksrechten als volgt vast te stellen:

18. de uitgifte van agrarische gebruiksrechten geschiedt één jaar voordat deze beschikbaar komen via een openbare inschrijving met een gunningssysteem op basis van een gewogen prijs (= geboden prijs, duurzaamheidsscore en score landbouwstructuurverbetering). Het eerste jaar is mogelijk afwijkend i.v.m. moment besluitvorming raad in relatie tot de benodigde tijd voor de uitgifte.
19. het college besluit na de openbare inschrijving uiteindelijk over de daadwerkelijke gunning;
20. bij aflopende erfpachtrechten met continuatierecht wordt een nieuw gebruiksrecht eerst aangeboden aan de huidige erfpachter conform de afspraken uit de aflopende overeenkomst;
21. bij tussentijdse overdracht van een erfpachtrecht wordt door de gemeente als voorwaarde gesteld dat de opkomende erfpachter minimaal een gelijke duurzaamheidsscore heeft als de afgaande erfpachter indien dit mogelijk is op grond van de erfpachtvoorwaarden in de erfpachtakte;
22. bij alle nieuwe uitgiftes of verlengingen (met uitzondering van de tussentijdse overdracht van een recht van erfpacht) worden een selectieprocedure en selectiecriteria gehanteerd en/of wordt de voorgenomen uitgifte vooraf gepubliceerd, zodat deze voor iedereen kenbaar is conform de uitkomsten van het Didamarrest;
23. publicatie van de uit te geven agrarische percelen (m.u.v. erfpachtrechten die tussentijds door erfpachter worden overgedragen), de selectieprocedure, -criteria en het tijdsschema vindt plaats ruim voor aanvang van de openbare inschrijving op de gemeentewebsite, overheid.nl en in het huis-aan-huis blad van de gemeente;

6.2.4 Gebruikers

Huidig beleid

In de Nota Pachtbeleid 2012 is bepaald dat de pachtgronden ten goede dienen te komen aan in de gemeente Rhenen gevestigde ondernemers die hun hoofdberoep in de landbouw hebben en een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteren. Is er geen bedrijfsmatige agrarische exploitatie meer, dan wordt de kantonrechter verzocht de overeenkomst aan te merken als huurovereenkomst, waarna deze kan worden opgezegd door de gemeente en opnieuw uitgegeven kan worden.

Evaluatie

Op dit moment zijn alle pachters en erfpachters gevestigd in de gemeente Rhenen. De erfpachtcommissie hanteert bij nieuwe uitgiftes en verlengingen bovenstaand beleid. Zoals naar voren kwam in hoofdstuk 4 van deze nota is bijna 40% van de pachters 60 jaar of ouder. De komende periode zal de problematiek van bedrijfsopvolging en mogelijk stoppende boeren aan de orde zijn en zal de gemeente de gesprekken moeten aangaan. Op dit moment is er veel vraag naar grond door agrariërs uit de gemeente Rhenen. De vrijkomende gronden zullen dus waarschijnlijk eenvoudig weer in gebruik kunnen worden gegeven aan de overblijvende boeren. Wel zal er rekening moeten worden gehouden met leegstand en herbestemming van agrarische gebouwen.

De mogelijkheden om een regulier pachtcontract te beëindigen zijn, naast een verzoek aan de kantonrechter om de pachtovereenkomst als huurovereenkomst te laten aanmerken, zeer beperkt. Wel is er de mogelijkheid, als de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden (en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang), dat de rechter op vordering van de verpachter de pachtovereenkomst geheel of ten dele ontbindt. De voorgenomen bestemming wordt geacht in overeenstemming met het algemeen belang te zijn, als zij in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan (art 7: 377 BW).

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. de gebruikers als volgt vast te stellen:

24. uitsluitend in de gemeente Rhenen gevestigde agrariërs komen in aanmerking voor agrarische gebruiksrechten omdat de gemeente Rhenen de maatschappelijke belangen richting haar inwoners en ondernemers behartigd en vertegenwoordigd;
25. deze moeten middels een agrarische bedrijfsmatige exploitatie het hoofdberoep in de landbouw hebben;
26. bij uitgifte in erfpacht zal de financiële draagkracht van de potentiële nieuwe erfpachter worden getoetst door middel van een verklaring omtrent betalingsgedrag van de Belastingdienst;
27. de kantonrechter te verzoeken overeenkomsten, waarbij geen bedrijfsmatige agrarische exploitatie meer plaatsvindt, te laten aanmerken als huurovereenkomst waarna deze wordt opgezegd door de gemeente Rhenen;
28. de rechter te verzoeken een reguliere pachtovereenkomst te ontbinden als de gemeente het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden, en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang.

6.2.5 (Eigenaars)lasten

Huidig beleid

De verpachter mag bepaalde eigenaarslasten doorberekenen aan de pachter. Deze doorberekende lasten komen bovenop de pachtprijs. De in de praktijk door te berekenen eigenaarslasten betreffen voor de gemeente Rhenen maximaal 100% van de waterschapslasten per ha per jaar. Conform de nota Pachtbeleid 2012 worden 50% van deze waterschapslasten doorberekend aan de pachters.

Het is vrij overeen te komen voor wiens rekening de kosten komen voor het goedkeuren van de pachtovereenkomst door de Grondkamer. Conform de nota Pachtbeleid 2012 betaalt de pachter deze kosten.

Het is vrij overeen te komen voor wiens rekening de kosten zijn voor het opmaken en passeren van de akte voor het vestigen van het recht van erfpacht en de kosten voor de taxatie van het erfpachtrecht. Dit kan een uitgifte van een nieuw erfpachtrecht zijn of de verlenging van een aflopend erfpachtrecht. In beide gevallen komen de taxatiekosten voor rekening van de gemeente. De overige kosten waaronder de kosten voor de notaris en het kadaster komen voor rekening van de erfpachter. De taxatiekosten worden door de gemeente betaald uit de aanvangsbijdrage (twee keer de erfpachtcanon) die de erfpachters aan de gemeente betalen.

Advies wijziging beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. (eigenaars)lasten als volgt vast te stellen:

29. 50% van de (eigenaars)lasten worden doorberekend aan de pachters;
30. de kosten voor behandeling van de pachtovereenkomsten door de Grondkamer worden geheel doorberekend aan de pachters;
31. de kosten voor het vestigen van het recht van erfpacht (nieuwe vestiging danwel opnieuw vestigen van een aflopend erfpachtrecht) komen voor rekening van de erfpachter, dit betreffen de kosten voor de notaris en de kadastrale kosten. De kosten voor de taxatie komen voor rekening van de gemeente;
32. Bij aanvang (nieuwe vestiging of verlenging) van een recht van erfpacht betaalt de erfpachter een instap van tweemaal de jaarlijkse canon, naast de reguliere canon.

6.2.6 Samenstelling grondportefeuille

Huidig beleid

De (erf)pachtgronden van de gemeente liggen in drie gebieden: in het Binnenveld, de Utrechtse Heuvelrug en in de uiterwaarden van Rhenen. De samenstelling van de grondportefeuille is historisch bepaald. Zo zijn gronden in het Binnenveld in het verre verleden door de gemeente zelf ontgonnen.

Evaluatie

In het Binnenveld en op de Utrechtse Heuvelrug bezit de gemeente over het algemeen goede tot zeer goede landbouwgronden. De gronden die de gemeente in de uiterwaarden bezit zijn van

een andere orde. De percelen zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en hebben grotendeels de bestemming natuur. Als gevolg hiervan mogen de percelen alleen extensief agrarisch gebruikt worden als natuurlijk hooiland. De pachtprijs die de gemeente voor deze gronden ontvangt is vanwege deze beperkingen laag. Hier staat tegenover dat de gronden van groot belang zijn voor het aanzicht van Rhenen. Door het bezit van de gronden, houdt de gemeente hier zeggenschap en controle over.

Advies nieuw beleid

Geadviseerd wordt het beleid m.b.t. de samenstelling van de grondportefeuille als volgt vast te stellen:

33. de gronden in de uiterwaarden van Rhenen niet te verkopen of te ruilen;

Bijlage 1 Model geliberaliseerde pachtovereenkomsten art 7:397 lid 1 BW (0 tot 6 jaar).

OVEREENKOMST VAN GELIBERALISEERDE PACTH VOOR 6 JAREN OF KORTER

(in de zin van art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek)

De ondergetekenden:

@, woonachtig aan de @, @, hierna te noemen;

“de verpachter”

en

@, woonachtig aan de @, @, hierna te noemen;

“de pachter”

de verpachter en de pachter hierna gezamenlijk te noemen partijen;

in aanmerking nemende dat:

- verpachter eigenaar is van de hierna te noemen percelen los land;
- de verpachter uitsluitend bereid is na te noemen grond voor een duur van 0 jaar tot 6 jaar, in de zin van art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek, te verpachten als los land;
- de pachter het verpachte voor een duur van 0 jaar tot 6 jaar, in de zin van art. 7:397 lid 1 BW als los land wenst te pachten.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 - Object.

- 1.1 De pachtovereenkomst betreft @ perce(e)l(en) kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, groot @ ha, het/de perce(e)l(en) is door middel van een @ arcering aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte, door de partijen gearceerde kadastrale tekeningen, hierna te noemen: “het verpachte”.

Artikel 2 - Aanvang en Duur.

- 2.1 Verpachter verpacht het verpachte hierbij als los land aan pachter gelijk pachter het verpachte als los land van verpachter als bedoeld in art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek in pacht aanneemt, en wel voor de bepaalde tijd van @ jaar, ingaande op @ tot en met @.
- 2.2 Pachter garandeert dat per de datum waarop de onderhavige overeenkomst eindigt, zoals bepaald in lid 1, de pachter het verpachte in vrije staat en ontruimt aan verpachter ter beschikking stelt.
- 2.3 De verpachter is bevoegd vóór het einde van de pachtperiode of direct daarna het verpachte te inspecteren en bij een niet-juiste oplevering de pachter hierop in - of buiten rechte aan te spreken.
- 2.4 Partijen komen uitdrukkelijk met elkaar overeen dat deze overeenkomst een pachtovereenkomst is als bedoeld in de zin van art. 7:397 lid 1 Burgerlijk Wetboek, waardoor en waarbij zij uitdrukkelijk overeenkomen dat de bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn op de onderhavige pachtovereenkomst. Daardoor vindt geen verlenging van rechtswege van de onderhavige overeenkomst plaats en heeft de pachter onder meer niet de mogelijkheid om aan de Pachtkamer te verzoeken de overeenkomst te verlengen.
- 2.5 Wanneer de pachter niet voldoet aan het in lid 1 van dit artikel bepaalde, zal de pachter voorts ten behoeve van de verpachter een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren

van € 50,- (zegge: vijftig euro) per kalenderdag ten gunste van verpachter of verpachters rechtsopvolgers.

- 2.6 Voor zover verpachter of zijn rechtsopvolger meer schade lijdt, heeft hij naast en boven de boete bedoeld in lid 5 recht op aanvullende schadevergoeding van pachter indien en voor zover die schade het bedrag van de verbeurde boete te boven gaat.

Artikel 3 - Gebruik.

- 3.1 De pachter is gehouden het verpachte uitsluitend in de uitoefening van zijn landbouwbedrijf, bedrijfsmatig te gebruiken als @.
- 3.2 Het is de pachter verboden de bestemming of inrichting van het verpachte te veranderen.
- 3.3 De pachter verbindt zich zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter aan het verpachte niets te wijzigen, met name niet ten aanzien van de inrichting of de gedaante. Dit laatste zal hij tegen de wil van de verpachter alleen voor rekening en risico van pachter mogen doen, nadat hij daartoe de machtiging van de Grondkamer zal hebben verkregen.

Artikel 4 - Pachtprijs.

- 4.1 De jaarlijkse pachtprijs voor het perceel kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @ bedraagt € @ berekend naar € @ per ha per jaar.
- 4.2 De jaarlijkse pachtprijs zal gedurende de looptijd van deze pachtovereenkomst niet worden aangepast.
- 4.3 BTW is niet van toepassing.
- 4.4 De jaarlijkse betaling dient door pachter te geschieden conform de door de verpachter aan te reiken jaarlijkse nota.
- 4.5 De betaling zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente over het verschuldigde bedrag van de verschijndag af verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Artikel 5 - Lasten.

- 5.1 Het verrekenbare verstanddeel van de eigenaarlasten, welke pachter door privaatrechtelijke of publiekrechtelijke lichamen zijn of worden opgelegd, komen voor rekening van de pachter.

Artikel 6 - Staat van het verpachte.

- 6.1 De verpachter is gehouden het verpachte in goede staat ter beschikking te stellen.
- 6.2 De pachter is gehouden het verpachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter behoort te doen en na te laten.
- 6.3 De pachter is gehouden het verpachte aan het einde van de pachtovereenkomst in goede staat aan de verpachter op te leveren.
- 6.4 Pachter verklaart het verpachte in goede staat van verpachter te hebben aanvaard. Onder "goede staat" wordt in deze overeenkomst onder meer verstaan dat er geen sprake is van zodanige verontreiniging van het verpachte inclusief grondwater dat een gebruik omschreven in artikel 3.1 daardoor verhinderd of belemmerd wordt.
- 6.5 De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte en de pachter heeft deswege geen vordering op de verpachter. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.

Artikel 7 – Onder verpachtingen, overig gebruik door derden.

- 7.1 Het is de pachter verboden het verpachte geheel of ten dele onder te verpachten of dit op enigerlei wijze in volledig of gedeeltelijk gebruik of genot aan derden af te staan.

Artikel 8 - Schade.

- 8.1 De pachter is, onverminderd het bepaalde in artikel 6 van de onderhavige overeenkomst, jegens de verpachter aansprakelijk voor alle schade aan- of verontreiniging van het verpachte inclusief het grondwater, tenzij pachter bewijst dat zodanige schade hem niet kan worden verweten in verband met omstandigheden die voor een goed en zorgvuldig pachter als overmacht behoren te worden aangemerkt.

Artikel 9 - Onderhoud.

- 9.1 De pachter is verplicht tot het volledige onderhoud van het verpachte voor pachters rekening, op de wijze zoals een goed pachter betaamt, waartoe behoort:
- beheer en instandhouding van bomen en struiken (in het geval van wilgen één maal jaarlijks knotten);
 - reparaties en onderhoud aan afsluitingen, hekken, heiningen, grensscheidingen, sloten, putten, watervoorzieningen, dammen, dreven, duikers, bruggen en wegen;
 - het onderhouden en het reinigen volgens plaatselijk gebruik en overeenkomstig de voorschriften zoals door de bevoegde overheid daarvoor vastgesteld, of nog vast te stellen van de sloten, die over of langs het verpachte lopen of die het verpachte ten goede komen, ongeacht of in die voorschriften verplichtingen aan de pachter of aan de verpachter worden opgelegd;
 - het op de oorspronkelijk aangelegde diepte en de breedte te houden, dan wel het op de door de bevoegde overheid vastgestelde diepte en breedte houden van de sloten;
 - het op de meest doelmatige wijze ten bate van het verpachte aan te wenden van eventueel verkregen delfaarde;
 - voor zover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de sloten deze derden in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren;
 - afrasteringen dienen door pachter daartoe tijdig te worden verwijderd;
 - het waken tegen beschadiging van de sloten door vee of andere wijze;
 - het zorgen voor een deugdelijke bestrijding van het onkruid;
 - het zorgen voor een goede bewerking, afwatering en bemesting van het verpachte;

De pachter is aansprakelijk voor alle schade, boeten en kosten, uit zijn nalatigheid ten deze ontstaan.

Artikel 10 - Gedoogplicht.

- 10.1 De pachter verklaart alle op het verpachte gevestigde rechten te kennen en deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
- 10.2 Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter niet het recht van uit- of overweg aan derden mogen toestaan of een zodanig gebruik van het verpachte gedogen.
- 10.3 De pachter is verplicht om bij het aangaan van deze overeenkomst bestaande uit- en/of overwegen over het verpachte zonder schadevergoeding te gedogen. Daarnaast is pachter ook verplicht de aanleg van door verpachter gewenste nieuwe uit - en/of overwegen te gedogen.

Artikel 11 - Toegang tot het verpachte.

- 11.1 De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachte te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.

Artikel 12 - Kosten

- 12.1 De kosten voor behandeling van deze overeenkomst, waaronder begrepen die welke de Grondkamer in rekening brengt, zijn voor rekening van de pachter.

Artikel 13 - Grensstenen

- 13.1 De pachter is verplicht alle grensstenen en/of andere afscheidingsobjecten in stand te houden.

Artikel 14 - Daden van derden

- 14.1 De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het verpachte te waken en de verpachter van iedere inbreuk daarop onverwijld kennis te geven. Wanneer de pachter door derden in het gebruik wordt gestoord, is hij verplicht de verpachter daarvan onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen; eerst na deze kennisgeving zal de pachter de derde uit eigen hoofde in rechte kunnen vervolgen.

Artikel 15 - Plaatsen van schuren, enz.

- 15.1 Het is de pachter verboden zonder schriftelijke toestemming van de verpachter schuren, kassen en andere gebouwen of getimmerten, daaronder begrepen borden voor reclame- of andere doeleinden, op het verpachte te plaatsen of te hebben. Bij verlening van deze toestemming zijn aanwezigheid, onderhoud en reparaties van deze werken voor rekening en risico van de pachter.

Artikel 16 – Jacht

- 16.1 Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject.
- 16.2 Pachter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren. Verpachter behoudt zich het recht van schade- en overlastbestrijding op het pachtobject voor. Voorts verleent pachter aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Wet Natuurbescherming gegeven vrijstelling (artikel 3.14 en 3.15 Wnb en artikel 3.1 regeling Wnb), aanwijzingen (artikel 3.18 Wnb) en ontheffingen (artikel 3.17 Wnb). Pachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen.
- 16.3 Pachter machtigt hierbij verpachter en aan te wijzen derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht, schade- en overlastbestrijding of visrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
- 16.4 Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij, mededeling doen aan verpachter wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar wordt gebracht.

Artikel 17 - Betalingsrechten

- 17.1 Partijen zijn bij totstandkoming van deze overeenkomst bekend met de bestendige lijn in de jurisprudentie dat de GLB-betalingsrechten zoals deze in 2023 gelden in beginsel aan pachter toekomen bij het eindigen van de pachtovereenkomst en dat pachter geen verplichting heeft tot enigerlei vergoeding aan verpachter.
- 17.2 Pachter is uit hoofde van deze pachtovereenkomst verplicht om het gepachte te gebruiken op een wijze conform de vereisten van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB), zodat het gepachte subsidiabel blijft voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde vorm van GLB-subsidie.

Artikel 18 - Fosfaatrechten

- 18.1 Met betrekking tot fosfaatrechten sluiten partijen aan bij de op het moment van sluiten van deze overeenkomst geldende lijn in de jurisprudentie, zodat de fosfaatrechten zoals deze bij totstandkoming van deze overeenkomst zijn geregistreerd op naam van pachter, ook bij het eindigen van deze overeenkomst toekomen aan pachter, zonder dat partijen uit hoofde van deze fosfaatrechten enigerlei vordering jegens elkaar hebben.
- 18.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt niet voor eventuele andere productie- of leveringsrechten die gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst zullen ontstaan of in de plaats zullen treden van de fosfaatrechten.

Artikel 19 – Nieuwe grondgebonden danwel locatie-gebonden rechten

- 19.1 Eventuele grondgebonden- dan wel locatie-gebonden rechten die gedurende de looptijd van deze pachtovereenkomst zullen ontstaan, komen bij het eindigen van deze overeenkomst toe aan verpachter, zonder dat verpachter daarvoor enigerlei vergoeding jegens pachter verschuldigd zal zijn.

Artikel 20 – Verbod op gebruik glyfosaat

- 18.1 Gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst is het verboden op het pachtobject glyfosaat te gebruiken.

Artikel 21 - Diversen

- 19.1 Op deze pachtovereenkomst is steeds het Nederlandse recht van toepassing.
- 19.2 De onderhavige pachtovereenkomst wordt door verpachter dan wel diens rentmeester ter goedkeuring aan de Grondkamer worden aangeboden.

Aldus opgemaakt in drievoud ondertekend te:

@, d.d. 202@

De verpachter

Bijlage: kadastrale kaart(en)

@, d.d. 202@

De pachter

Bijlage 2 Standaard voorwaarden voor erfpachtovereenkomsten

Algemene Erfpachtbepalingen gemeente Rhenen 2024

artikel

1. De uitgifte
- ~~2. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom~~
3. Duur van de erfpacht
4. Aanduiding en toestand object/milieu
5. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
6. Vaststelling van de canon
7. Betaling van de canon
8. Aanpassing van de canon
9. Herziening van de canon bij wijziging erfpachtbestemming
10. Lasten en belastingen
11. Vrijwaring door de erfpachter
12. De inrichting en ingebruikneming van de grond
13. Gebruik overeenkomstig de erfpachtbestemming
14. Instandhouding van de opstallen
15. Voorbehoud jacht
16. Vormvoorschriften en kosten
17. Overgang of overdracht van de erfpacht
18. Splitsing en wijziging van erfpacht
19. Hypotheekhouder
20. Gedoogplichten; schadeloosstelling.
21. Beëindiging om redenen van algemeen belang.
22. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
23. Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter
24. Boetes
25. Herstel door de gemeente
26. Opzegging van de erfpacht wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter
27. Gevolgen van opzegging wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter
28. Slotbepaling

De uitgifte.

Artikel 1.

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt door inschrijving in de openbare registers van een akte van vestiging, te verlijden ten overstaan van een, na overleg met erfpachter, door de gemeente aan te wijzen notaris die bij voorkeur binnen de gemeente Rhenen standplaats heeft.
2. In de akte van vestiging wordt in ieder geval opgenomen:
 - a. de ingangsdatum van de verplichting tot betaling van de canon;
 - b. het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - c. de jaarlijkse canon alsmede de eenmalige vergoeding ter grootte van **tweemaal** de jaarlijkse canon bij aanvang van de overeengekomen duur.

3. De erfpachter is overeengekomen met de eigenaar dat het onderhavige perceel betrokken kan worden in een vrijwillige kavelruil), overeengekomen is dat de erfpachter nadrukkelijk en onvoorwaardelijk een over- of onderbedeling van 10% aanvaard, zonder enige kostenvergoeding en/of schadevergoeding, hoegenaamd dan ook.
4. Een tekening van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom.

Artikel 2.

- ~~1. Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de (erf-)pachtcommissie.~~
- ~~2. Burgemeester en wethouders kunnen onder door hen te stellen voorwaarden een vergoeding vorderen voor het reserveren van grond.~~
- ~~3. Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar naar boven afgerond op honderdtallen of in bijzondere gevallen tot een daarvan afwijkend bedrag. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een onherroepelijke garantie door een Nederlandse bankinstelling.~~
- ~~4. Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een rente gelijk aan het in artikel 6.3 bedoelde percentage, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.~~
- ~~5. De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht en indien hij die medewerking blijft weigeren gedurende een termijn langer dan twee weken, nadat burgemeester en wethouders hem bij aangetekend schrijven in gebreke hebben gesteld. De waarborgsom vervalt eveneens na eenzelfde termijn na ingebrekestelling indien de erfpachter een andere overeengekomen verplichting met betrekking tot de erfpacht niet voldoet tot op het moment als in het navolgende lid van dit artikel is omschreven.~~
- ~~6. De waarborgsom wordt gerestitueerd, zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de grond naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik is genomen.~~

Duur van de erfpacht.

Artikel 3.

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor een periode van 26 jaren.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
3. Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaats vinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artikelen 21 en 26.

Aanduiding en toestand object/milieu.

Artikel 4.

1. De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:
 - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard met beslagen, hypotheeken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - c. vrij van huur (m.u.v. jachthuur), pacht en andere gebruiksrechten;

- d. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die de anderszins in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikgeving van het perceel grond verhinderen of beperken.
2. De grond wordt door de gemeente, behoudens in geval van veiling als bedoeld in artikel 27.2, geleverd in een staat waarin stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen, dat ze geen gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.
3. Bij nieuwbouw of sloop op het in erfpacht uit te geven perceel dient de erfpachter er zorg voor te dragen, dat het hierbij vrijkomende bouwafval gescheiden wordt ingezameld. De in Rhenen gescheiden inzameling van bouw- en sloopafval heeft betrekking op de volgende componenten: schoonpuin, pvc, hout (langer dan 1,5 m), karton, papier, asbestcementproducten, glas, ijzer en chemisch afval.
4. De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid.

Artikel 5.

1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
3. De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.
4. Indien de erfpachter overlijdt of de huwelijksgemeenschap waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden, alsmede indien de erfpachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, zijn dienst rechtverkrigenden verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan de eigenaar. Tevens dienen zij mede te delen op wie het erfpachtrecht onder de algemene titel is overgegaan.
5. Binnen één jaar na het overlijden of de ontbinding van de huwelijksgemeenschap dan wel het opheffen van de rechtspersoonlijkheid als bedoeld in het eerste lid, dienen de rechtverkrigenden onder algemene titel zich voor verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 17 tot de eigenaar te wenden.

Vaststelling van de canon.

Artikel 6.

1. De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon die bestaat uit een percentage van 2% van de waarde van de grond in het vrije commerciële verkeer, vrij van gebruiksrechten alsmede een eenmalige vergoeding ter grootte van tweemaal de jaarlijkse canon bij aanvang van de overeengekomen duur. De waarde wordt vastgesteld door een beëdigd registertaxateur (landelijk vastgoed).
2. De in artikel 6.1 bedoelde grondprijs wordt tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen met inachtneming van de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

Betaling van de canon.

Artikel 7.

1. De canon moet bij vooruitbetaling worden betaald per kalenderhalfjaar op door de gemeente aan te geven wijze.
2. De canon en hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht overigens verschuldigd is, moet worden betaald zonder enige korting uit welke hoofde ook.
3. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ter hoogte van de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele getallen. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van verschuldigde canon en/of boete komen voor rekening van de erfpachter.

Aanpassing van de canon

Artikel 8.

Na aanvang van de erfpacht en vervolgens telkens na zes jaren zal de canon opnieuw worden vastgesteld door de alsdan geldende canon te verhogen casu quo te verlagen overeenkomstig de wijziging van de consumptieprijsindex Alle Huishoudens (jaar aanvang erfpacht = 100). Hiertoe zal de tot de aanpassingsdatum geldende canon worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door bovenbedoeld prijsindexcijfer over de maand januari van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de aanpassingsdatum valt te delen door het prijsindexcijfer over de maand januari van het jaar liggend één jaar voor het hierboven bedoelde kalenderjaar en deze factor af te ronden op 3 decimalen. De canon zal nimmer lager dan de aanvangscanon kunnen zijn. Indien tengevolge van de herziening berekend op de wijze als vermeld in dit artikel de canon lager zou zijn dan de aanvangscanon, zal verhoging pas plaats kunnen vinden nadat dit minimale bedrag wederom is berekend als ware het een aaneengesloten reeks.

Herziening van de canon bij wijziging erfpachtbestemming.

Artikel 9.

1. Herziening van de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens artikel 15 of 19 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen die een hogere grondprijs rechtvaardigt.
2. De nieuwe canon wordt gevonden door de oude canon te verhogen met een bedrag dat wordt gevonden door toepassing van het geldende canonpercentage over het verschil tussen de oude en de nieuwe grondprijs.
3. Het verschil tussen de oude en de nieuwe grondprijs wordt gevonden uit het verschil in prijs van gronden met de oude en de nieuwe bestemming. Artikel 6.2 is van overeenkomstige toepassing.
4. Afkoop en vooruitbetaling door de erfpachter van het bedrag waarmee de geldende canon na de herziening wordt vermeerderd is mogelijk. Artikel 8 is van overeenkomstige toepassing.
5. De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

Lasten en belastingen.

Artikel 10.

1. Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
2. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 10.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is, binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter.

Artikel 11.

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van de erfpacht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of milieu.

De inrichting en ingebruikneming van de grond.

Artikel 12.

1. De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 - 1 de grond te bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan;
 2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in artikel 12.1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Gebruik overeenkomstig de erfpachtbestemming.

Artikel 13.

1. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven erfpachtbestemming te gebruiken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 13.1 genoemde verplichtingen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verplichting verlenen en derhalve meewerken aan wijziging van een erfpachtbestemming, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van artikel 9.

Instandhouding van de opstallen.

Artikel 14.

1. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

2. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond en de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 14.1 en 14.2 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.
4. Het is de erfpachter zonder toestemming van burgemeester en wethouders van Rhenen verboden op het erfpachtgoed gebouwen te stichten.
5. Indien door de erfpachter in strijd met het in het eerste lid gestelde gebouwen zijn gesticht, vervallen deze bij het eind van het erfpachtrecht aan de eigenaar zonder dat deze hiervoor enige vergoeding aan de erfpachter zal zijn verschuldigd.

Voorbehoud jacht

Artikel 15.

1. De eigenaar behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het erfpachtobject.
2. Erfpachter verleent aan eigenaar toestemming het genot van de jacht en de visserij op het erfpachtgoed te verhuren. Eigenaar behoudt zich het recht van schade- en overlastbestrijding op het erfpachtobject voor. Voorts verleent erfpachter aan eigenaar en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de erfpachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Wet Natuurbescherming gegeven vrijstelling (artikel 3.14 en 3.15 Wnb en artikel 3.1 regeling Wnb), aanwijzingen (artikel 3.18 Wnb) en ontheffingen (artikel 3.17 Wnb). Erfpachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen.
3. Erfpachter machtigt hierbij de eigenaar en aan te wijzen derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht, schade- en overlastbestrijding of visrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Erfpachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij, mededeling doen aan eigenaar wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar wordt gebracht.

Vormvoorschriften en kosten.

Artikel 16.

1. Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van de erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen- of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding alsmede gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moeten geschieden bij notariële akte.
2. De kosten van de notariële akten met de daarbij behorende rechten en verschotten worden als volgt gedragen:
 - a. bij vestiging van het recht door de pachter;
 - b. bij wijzigingen - met uitzondering van de wijzigingen van de canon - door de partij, die de wijziging heeft verzocht.
3. De kosten van in verband met de herziening van de canon te verrichten schattingen door deskundigen en op te maken notariële akten komen ten laste van de partij die de herziening heeft gevraagd indien de canonverhoging of -verlaging minder dan vijf procent (5%) van de laatst geldende canon bedraagt. In gevallen waarin de canonverhoging of -verlaging meer dan vijf procent (5%) bedraagt, worden deze kosten door partijen gezamenlijk gedragen.

Overgang of overdracht van de erfpacht.

Artikel 17.

1. Het is erfpachter gedurende de eerste vijf jaren na de datum van overschrijving van de akte van erfpachtuitgifte, in de daartoe bestemde openbare registers verboden het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden behoudens ontheffing, hem verleend door burgemeester en wethouders van Rhenen.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid is het zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van burgemeester en wethouders de erfpachter verboden:
 - a. het erfpachtrecht of enig deel daarvan te vervreemden;
 - b. het erfpachtgoed, onder welke titel dan ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
 - c. afstand te doen van het erfpachtrecht;
 - d. op het erfpachtgoed of erfpachtrecht zakelijke rechten te vestigen.
3. Aan de in lid 1 en 2 bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden van de doeleinden waartoe de gronden in erfpacht werden uitgegeven. Deze voorwaarden houden in ieder geval in dat de verkrijger van het erfpachtrecht aan de volgende criteria voldoet:
 - a. het hoofdberoep van agrariër hebben;
 - b. woonachtig en werkzaam in de gemeente Rhenen zijn;
 - c. bereid zijn zich te onderwerpen aan alle voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, waartoe de vervreemder van het erfpachtrecht zich had verbonden.
4. Handelingen in strijd met het in het lid 1 en 2 bepaalde zijn nietig ten aanzien van de eigenaar en worden als niet gedaan beschouwd. De erfpachter verbeurd terzake van elke handeling in strijd met het in **lid 1 en 2** bepaalde een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon.
5. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van de erfpacht de Algemene Erfpachtbepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.
6. De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 17.1 gestelde termijn al hetgeen de vorige erfpachter nog verschuldigd is, aan de gemeente te betalen.
7. De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Splitsing en wijziging van erfpacht.

Artikel 18.

1. Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 18.1 genoemde verbod (toestemming ex artikel 5:91 BW). Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op de voet van artikel 9, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
3. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van de erfpacht dan wel splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - welk gedeelte

van de afkoopsom zal gelden voor elk van de nieuw te vormen erfpachten respectievelijk appartementsrechten.

4. In afwijking van het in artikel 5.1 en 5.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van de erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.
5. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten, of tot samenvoeging van erfpachten te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

Hypotheekhouder.

Artikel 19.

Indien de erfpachter gedurende één jaar in gebreke is gebleven om de canon te betalen, geeft de gemeente daarvan, indien de erfpacht is bezwaard met hypotheek, aan de hypotheekhouder kennis bij aangetekend schrijven.

Gedoogplichten; schadeloosstelling.

Artikel 20.

1. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders ten behoeve van een openbaar werk, hierin begrepen kabels, buizen, en/of leidingen ten behoeve van derden, gebruik moet worden gemaakt van de erfpacht en indien de belangen van rechthebbenden naar het oordeel van burgemeester en wethouders beëindiging van de erfpacht redelijkerwijs niet vorderen, kunnen burgemeester en wethouders de erfpachter bij aangetekend schrijven verplichten dat gebruik te gedogen.
2. Indien een verplichting als bedoeld in artikel 20.1 wordt opgelegd, komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe.
3. De schadevergoeding wordt overeengekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stellen burgemeester en wethouders de schadevergoeding vast. De erfpachter vraagt desgewenst het oordeel van de rechter. Zijn oordeel is bindend.

Beëindiging om redenen van algemeen belang.

Artikel 21.

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder van het voorstel kennis bij aangetekend schrijven.
3. De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 21.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
4. Indien de raad een besluit tot beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van de erfpacht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar.

5. Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
6. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling zulks doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang.

Artikel 22.

1. Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 21 komt aan de erfpachter een schadevergoeding toe. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht zou zijn onteigend op basis van de dan geldende tekst van de Onteigeningswet.
2. Niet zal voor vergoeding in aanmerking komen hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, of op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
3. De schadevergoeding wordt overeengekomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, stellen burgemeester en wethouders de schadevergoeding vast. De erfpachter vraagt desgewenst het oordeel van de rechter. Zijn oordeel is bindend.
4. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
7. Bestemmingswijzigingswinst komt nimmer ten goede van de erfpachter en zal derhalve ook geen deel uitmaken van de in dit artikel bedoelde schadevergoeding.

Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter.

Artikel 23.

1. Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, naar keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Erfpachtbepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
2. Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Erfpachtbepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. Indien de erfpachter een in deze Algemene Erfpachtbepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4. Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Erfpachtbepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

Boetes.

Artikel 24.

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
2. Voor toepassing van artikel 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar, algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Herstel door de gemeente.

Artikel 25.

1. Wegens het niet, niet tijdig, of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
2. Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens artikel 25.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.
3. Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schaden en interesten bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens artikel 25.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Opzegging van de erfpacht wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter.

Artikel 26.

1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, opgelegd krachtens deze Algemene Erfpachtbepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen door opzegging. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
2. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Gevolgen van opzegging wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter.

Artikel 27.

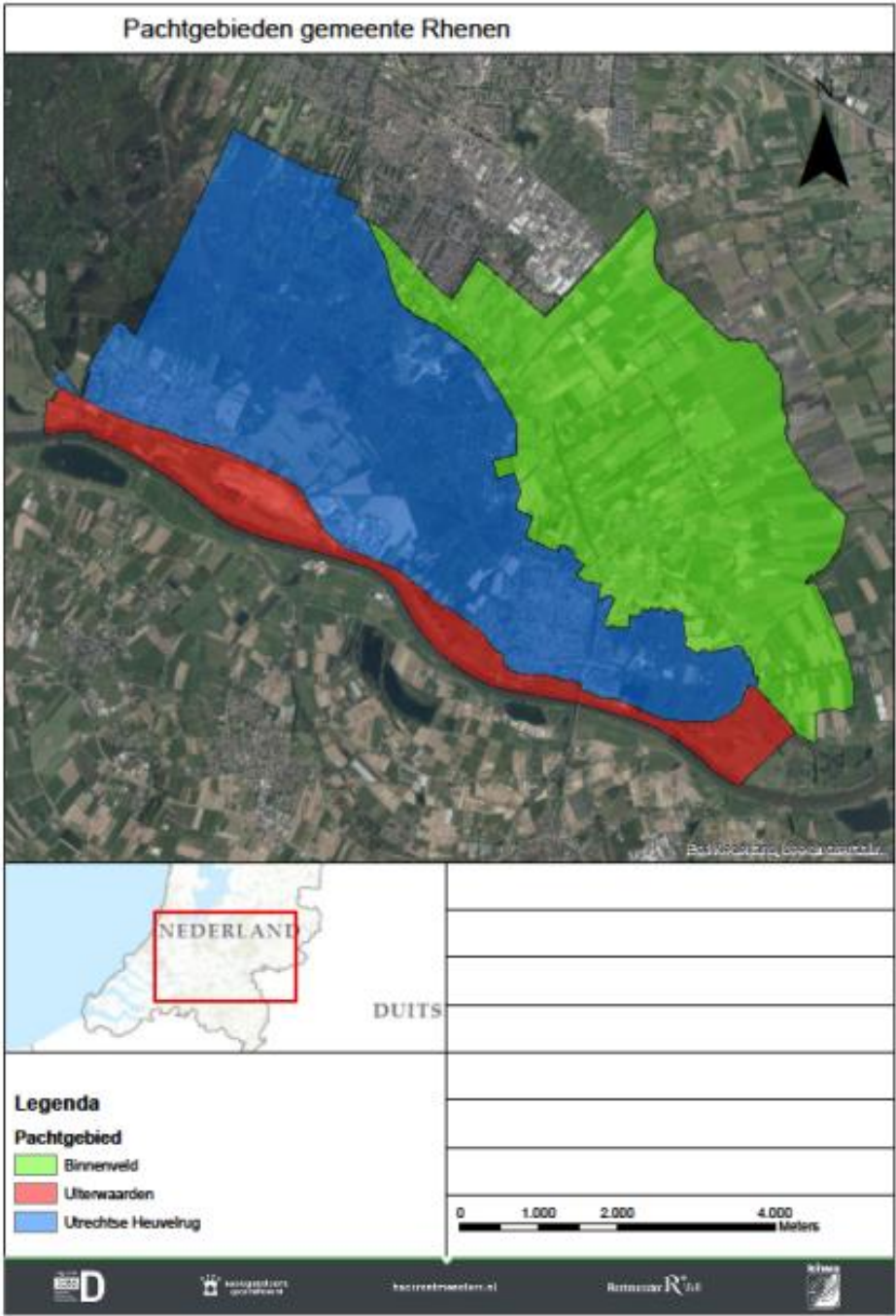
1. Indien de erfpacht eindigt door opzegging, mag de erfpachter de opstallen geheel noch gedeeltelijk wegnemen. De gemeente is gerechtigd tot de opbrengst van verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge artikel 26.4 eindigt. Van deze datum af komen alle belastingen en alle andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpacht op de grond, te weten voor de verdere tijdsduur van de geëindigde erfpacht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.
3. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van verkoping.
4. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van artikel 27.3 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
5. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
6. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 27.3 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Slotbepaling.

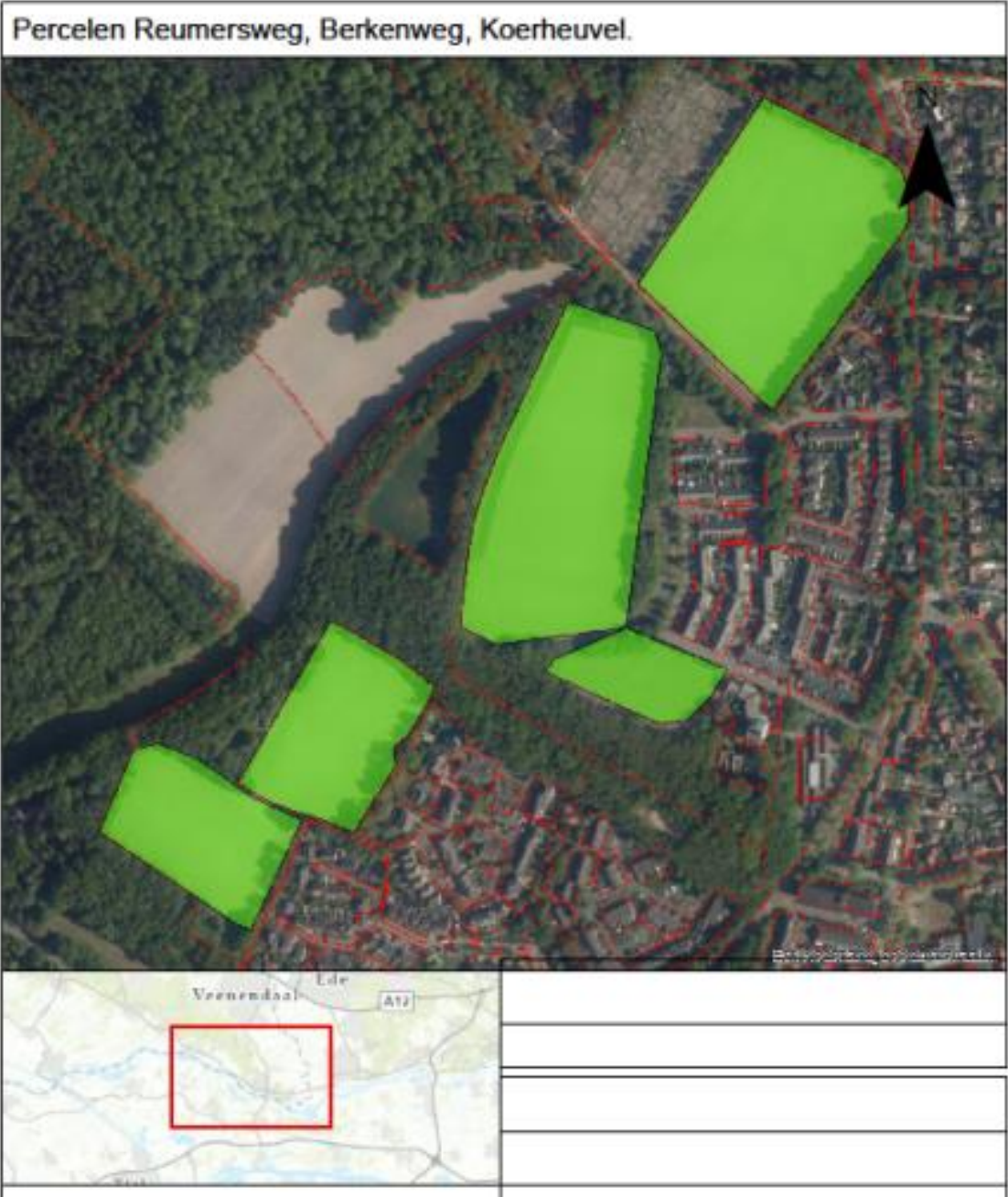
Artikel 28.

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Erfpachtbepalingen gemeente Rhenen 2024".

Bijlage 3 Pachtprijsgebieden



Bijlage 4 Percelen Reumersweg, Berkenweg, Koerheuvel



Bijlage 5 Gunningsysteem

De gemeente Rhenen vindt het belangrijk dat de in pacht uitgegeven gronden duurzaam worden beheerd. Om die reden is de duurzaamheidsscore geïntroduceerd en is bij de uitgifte van pachtgronden niet alleen de geboden prijs bepalend voor de gunning.

Via deze gunningsmethode wordt zo ook meegewogen of een potentiële pachter aantoonbare inspanningen doet voor een beter waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Of inschrijvers ook daadwerkelijk aan die voorwaarden voldoen, wordt getoetst aan de hand van bestaande certificaten.

Hoe werkt de duurzaamheidsscore?

Bij de beoordeling van een inschrijving wordt meegewogen of en in welke mate de bedrijfsvoering van potentiële pachters voldoet aan de gestelde eisen van duurzaamheid. Het laatste wordt bepaald aan de hand van certificaten. Het gaat om bestaande certificaten, die de bedrijven eerder al hebben ontvangen en op het moment van inschrijving geldig zijn. Ondernemers met certificaten maken daardoor meer kans op gunning van pachtgronden.

De volgende certificaten tellen vanaf 2023 mee:

- SKAL biologisch (zowel plantaardig als dierlijk),
- On-the-way-to Planetproof (zowel voor de plantaardige als de dierlijke, ei en melk varianten),
- Beter Leven (een ster zuivel en twee en drie sterren intensief, een, twee en drie sterren vleesrunderen),
- MDV (Maatlat Duurzame Veehouderij),
- MSE (Maatlat Schoon Erf), Weidemelk en Zeldzame huisdierrassen,
- Deelname duurzaamheidsprogramma Leerdammer

Andere certificaten of maatregelen waar geen certificering voor bestaat, tellen niet mee. Alleen de certificaten die geldig zijn op het moment van inschrijving, tellen mee. Voor MDV tellen alleen de certificaten vanaf MDV-5 mee.

Hoe is de waardering van de certificaten tot stand gekomen?

De certificaten zijn op basis van een deskundigenoordeel gewaardeerd, met een score van 0 tot 10, afhankelijk van de bijdrage die zij leveren aan waterbeheer, bodemkwaliteit en biodiversiteit. Onderaan dit document vindt u de waarderingstabel.

Hoe worden de certificaten meegewogen?

Het certificaat met de hoogste waardering wordt gebruikt om de duurzaamheidsscore te bepalen. Deze duurzaamheidsscore wordt omgezet in een (virtuele) bijdrage aan de geboden pacht prijs. Bij bedrijven die in omschakeling zijn naar SKAL en nog geen certificaten kunnen overleggen, wordt gerekend met 70% van de score.

Hoe wordt gecontroleerd of de certificaten geldig zijn?

Bij de inschrijving moet een kopie van het certificaat worden aangeleverd.

Berekening score landbouwstructuurverbetering

Voor de score landbouwstructuurverbetering kunnen punten verkregen worden voor de afstand van de te verpachten kavel ten opzichte van het middelpunt van de bedrijfslocatie van de potentiële pachter, of het een bestaande pachter betreft en voor de toename van de grootte van de aangrenzende kavel.

1. Afstand ten opzichte van middelpunt bedrijfslocatie

<i>Afstand</i>	<i>Punten</i>
Tot 1 kilometer	5
Tussen 1 en 1,5 kilometer	4
Tussen 1,5 en 2 kilometer	3
Tussen 2 en 2,5 kilometer	2
Meer dan 2,5 kilometer	0

2. Punten bestaande pachter 3

3. Toename oppervlakte aangrenzende kavel

Aangrenzende landbouwgrond	2
Geen aangrenzende landbouwgrond	0

Berekening gewogen (virtuele) pachtbieding

Hoe komt de gewogen (virtuele) pachtbieding tot stand? De geboden pachtprijs, de duurzaamheidsscore en de score op landbouwstructuurverbetering vormen samen de gewogen (virtuele) pachtbieding.

Daarvoor hanteren we de volgende rekensom:

De gewogen pachtbieding = de geboden pachtprijs plus (geboden pachtprijs x duurzaamheidsscore gedeeld door 10) plus (geboden pachtprijs x score landbouwstructuurverbetering, gedeeld door 10) plus (geboden pachtprijs x score bestaande pachter, gedeeld door 10)

Bijlage 6 Certificaten duurzaamheidsscore met rapportcijfers *)

Certificaat	Rapportcijfer
SKAL (biologisch plantaardig)	6,2
In omschakeling naar SKAL biologisch plantaardig	4,3 (= 70 % van 6,2)
SKAL (biologisch) dierlijk	6,2
In omschakeling naar SKAL (biologisch) dierlijk	4,3 (= 70 % van 6,2)
On the way to Planetproof plant	3,8
On the way to Planetproof ei	0,3
On the way to Planetproof melk	3
Beter Leven * zuivel	3
Beter Leven * intensief	0,0
Beter Leven ** intensief	0,3
Beter Leven *** intensief	0,7
Beter Leven * Vleesrunderen	1,7
Beter Leven ** Vleesrunderen (met weidegang, vrouwelijke dieren)	2,7
Beter Leven ** Vleesrunderen (zonder weidegang)	1,7
Beter Leven *** Vleesrunderen	3,3
MDV(vanaf MDV 5) stalcertificaat	0,7
MSE (Maatlat Schoon Erf)	0,7
KKM / Foqus-Planet, DOC etc	0
Weidemelk	1
IKB / IKB Nederland	0
Zeldzame landbouwhuisdier rassen	1
Deelname duurzaamheidsprogramma Leerdammer	0,7

*) certificaten en rapportcijfers geldig vanaf 2023