

Duurzaam verpachten in Lochem

2024

Regels en procedure voor verpachting van gemeentelijke agrarische gronden

Vastgesteld op 19 december 2023

Gemeente Lochem
afdeling Financiën en Facilitair
Team Vastgoed en Facilitair

Inhoud

Inhoud.....	2
1. Verpachtingen in Lochem	3
1.1 Inzicht in pachten	3
2. Juridisch kader	3
2.1 Pachtwet	3
2.2 Nieuw pachtbeleid	3
2.3 Plan: Van pacht naar pracht	4
2.4 Didam-arrest	4
3. Biodiversiteit, milieu en duurzaam bodembeheer	4
3.1 Biodiversiteitsplan Lochem	4
3.2 Onderzoek Wageningen University & Research en Stichting Milieukeur	4
4. Op weg naar duurzame verpachting.....	5
4.1 Nieuwe verpachtingen	5
5. Procedure	6
5.1 Nieuwe verpachtingen	6
5.2 Bestaande verpachtingen	6
5.3 Inschrijfcriteria	6
5.4 Gunning.....	6
5.5 Kosten	7
6. Handhaving en monitoring	7
7. Evaluatie	7

1. Verpachtingen in Lochem

1.1 Inzicht in pachten

De gemeente bezit ca. 30 hectare (300.000 m²) agrarische grond die is verpacht. Het merendeel daarvan is in het verleden verworven voor toekomstige ontwikkelingen, zoals woningbouw of een bedrijventerrein. Ook is er een deel van de gronden van oudsher in eigendom of op basis van schenking met gebruiksbeperkingen aan de gemeente overgedragen.

De gemeente heeft op 1 januari 2024 13 pachtcontracten met agrariërs. Een aantal daarvan is afgelopen, maar stilzwijgend verlengd. Jaarlijks wordt daarvoor een pacht prijs betaald. De gemiddelde pacht prijs in onze contracten is relatief laag en bedraagt € 482 per hectare. De gemeente heeft één overeenkomst voor tijdelijk beheer door middel van een grondgebruiksverklaring. De vergoeding bedraagt ca. € 2.000 per hectare en deze grond wordt gebruikt voor intensieve teelt.

Wat is pacht?

Bij pacht geeft de gemeente grond of agrarische woningen en gebouwen in gebruik aan een pachter. De pachter gebruikt de grond en gebouwen om landbouwwerk te doen. De gemeente krijgt van de pachter een tegenprestatie voor het gebruik van de grond. Pacht komt alleen voor in de landbouw en de regels daarvoor zijn anders dan bij huur. De grond is in gebruik voor landbouwwerk, zoals:

- Akkerbouw
- Weidebouw
- Pluimveehouderij
- Veehouderij
- Tuinbouw
- Elke andere vorm van bodemcultuur

Pachtvormen

Er zijn twee veelvoorkomende pachtvormen. Reguliere pacht en geliberaliseerde pacht.

- Reguliere pachtovereenkomsten worden veelal aangegaan voor land, hoeves, agrarische woningen en losse agrarische bedrijfsgebouwen. De duur van reguliere pachtovereenkomsten voor land en losse gebouwen is zes jaar en voor hoeves twaalf jaar. Daarna worden deze stilzwijgend met dezelfde termijn verlengd.
- Geliberaliseerde pachtovereenkomsten zijn alleen mogelijk bij de verpachting van land. De regels zijn flexibeler dan bij reguliere pacht. De gemeente kan dan zelf de looptijd bepalen en er wordt niet automatisch verlengd. Bij een looptijd van maximaal zes jaar kan de gemeente zelf de pacht prijs bepalen. Bij een langere looptijd wordt deze getoetst door de Grondkamer. Omdat wij veelal strategische gronden bezitten die op termijn worden ingezet voor bijvoorbeeld woningbouw, kiest de gemeente Lochem ervoor om alleen geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter aan te gaan. Afhankelijk van de te verwachten ontwikkelingen wordt de duur van de pachtovereenkomst bepaald.

De gemeente Lochem kiest voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor de duur van 1 jaar en indien mogelijk en wenselijk een langere termijn met een maximum van 6 jaar.

2. Juridisch kader

2.1 Pachtwet

De pachtwetgeving lag oorspronkelijk vast in de Pachtwet, vanaf 2007 is het vastgelegd in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van deze wetgeving is er sprake van pacht wanneer een grondeigenaar percelen land in gebruik geeft voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw en de gebruiker hier een tegenprestatie moet voldoen.

2.2 Nieuw pachtbeleid

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit streeft naar een duurzaam beheer van alle landbouwgronden in 2030. Het huidige pachtstelsel is nog niet goed ingericht op duurzaam bodembeheer

en de daarvoor benodigde landbouwpraktijken. In de kamerbrief¹ van 6 april 2023 beantwoordde de Minister Kamervragen die zijn gesteld naar aanleiding van de brief van het Ministerie van 27 januari 2023². Het is niet bekend wanneer het pachtbeleid en de pachtwetgeving wordt aangepast en welke invloed dit heeft op verpachtingen door de gemeente.

2.3 Plan: Van pacht naar pracht

Op 7 juni 2023 hebben de landelijke partijen Groenlinks en VVD hun zes-puntenplan duurzame pacht gepresenteerd³. Zij willen met dit plan de pachtwetgeving hervormen en duurzamer maken. Zij willen jonge boeren ondersteunen in hun groei, zekerheid bieden over grondgebruik en zo duurzaam bodembeheer stimuleren. Het plan omvat de volgende actiepunten:

1. Maak langdurige pacht de standaard
2. Geef boeren zekerheid
3. Neem gezamenlijke verantwoordelijkheid
4. Bescherm agrarische pachtgronden voor natuurbeheer
5. Zorg dat landbouw en natuur met elkaar in balans zijn
6. De overheid moet zelf het goede voorbeeld geven

2.4 Didam-arrest

Als gevolg van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) moet gemeente Lochem, gelet op het gelijkheidsbeginsel, vooraf kennisgeven van het voornemen om te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van uitgifte van onroerende zaken. Dit geldt ook bij verhuur en verpachtingen. Dat betekent dat de gemeente de gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De gemeente moet een pachter selecteren op basis van een selectieprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Daarover moet de gemeente vooraf informatie bekend maken middels een passende mate van openbaarheid. Van onderhandse verpachting mag alleen sprake zijn als vooraf duidelijk is dat er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

3. Biodiversiteit, milieu en duurzaam bodembeheer

3.1 Biodiversiteitsplan Lochem

Op 8 maart 2021 heeft de raad van de gemeente Lochem het Biodiversiteitsplan en uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daarin is onder andere opgenomen dat de mogelijkheden voor het inbedden van biodiversiteit in procedures en nieuwe pachtovereenkomsten wordt onderzocht. Ook is opgenomen dat de mogelijkheden worden verkend om bij verlenging van pachtovereenkomsten voorwaarden te stellen voor biodiversiteit.

3.2 Onderzoek Wageningen University & Research en Stichting Milieukeur

Wetenschappers van Wageningen University & Research en Stichting Milieukeur hebben in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf onderzocht in hoeverre landbouwgrond duurzaam beheerd kan worden. Het onderzoek noemt een vijftal maatregelen die geschikt zijn om opgenomen te worden in geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Deze bevorderen de bodemkwaliteit én vallen – omdat zij geen grote investeringen van de pachter vragen – binnen de toetsingsnormen van de Grondkamer:

1. Toepassing van organische of ruige mest;
2. Verlaging van bandenspanning (onder 1 bar) en de wiellast (onder 3 ton);
3. Het voorschrijven van rustgewassen (thans wettelijk geregeld);
4. Het toepassen van biologische onkruidbestrijding en/of
5. Actief biologisch randenbeheer

Op basis van dit onderzoek hanteert het Rijksvastgoedbedrijf op basis van een scoresysteem de volgende certificaten bij het gunnen van een pachtovereenkomst:

¹ [Antwoorden op Kamervragen over pachtbeleid | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

² [Kamerbrief over stand van zaken pachtbeleid | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

³ [Van pacht naar pracht: ons plan voor duurzame pacht | GroenLinks](#)

- Omschakeling naar Biologisch – SKAL
- On the Way to PlanetProof – Grondgebonden teelt
- On the Way to PlanetProof – Melk
- Beter Leven 1 ster melk

In de gemeente Lochem zijn slechts enkele bedrijven op deze wijze gecertificeerd. Wij kiezen er daarom voor om dit criterium niet te hanteren bij de selectie van pachters. Wel is dit een criterium waarmee rekening gehouden kan worden in de toekomst bij de herziening van de procedure voor de selectie van een pachter.

4. Op weg naar duurzame verpachting

Er wordt nieuw pachtbeleid verwacht van het Ministerie van LNV. Dit is aangekondigd door de Minister in de brief van 27 januari 2023. In deze nieuwe regels worden handvatten geboden voor de verduurzaming van landbouwgronden. De minister ziet een rol voor gemeente om landbouwers te ondersteunen bij het verduurzamen van het gebruik van grond. Gemeenten kunnen dan straks gebruik maken van verruimde mogelijkheden om duurzaamheidseisen te stellen. Het is onzeker wanneer het pachtbeleid en regelgeving wijzigt. De gemeente gaat daarom voorlopig als volgt om met nieuwe en bestaande verpachtingen.

4.1 Nieuwe verpachtingen

Voor de korte termijn kiest de gemeente Lochem ervoor om bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten met betrekking tot land, geliberaliseerde pachtovereenkomsten in te zetten. Doel hierbij is:

1. Zekerheid geven aan de agrariërs: waar mogelijk langere pachtovereenkomsten aangaan, afhankelijk van de verwachte toekomstige ontwikkelingen op de bewuste landbouwgrond;
2. In balans brengen van landbouw en natuur: Er worden afspraken gemaakt in nieuwe pachtovereenkomsten over bijvoorbeeld bodembeheer, water en biodiversiteit;
3. Het hanteren van een vaste pacht prijs die rekening houdt met extra kosten van de duurzaamheidsinvesteringen.
4. Het hanteren van standaard pachtvoorwaarden. In de overeenkomsten worden in elk geval de volgende afspraken opgenomen:
 - a. Gebruik van (chemische) bestrijdingsmiddelen na toestemming gemeente en aantoonbaar noodzakelijk voor een goed beheer van de landbouwgrond;
 - b. Verbod op gebruik van Glyfosaat;
 - c. Beperking bemesting: Bemestingsvrije stroken langs sloten (bevorderen water kwaliteit)
 - d. Toepassing van organische, ruige of drijfmest i.p.v. kunstmest;
 - e. Verbod op scheuren (omploegen) of vernietigen van grasland tenzij voorafgaande goedkeuring gemeente en e.e.a. noodzakelijk is voor de omvorming naar meer biodivers grasland, bijvoorbeeld voor het inzaaien met kruidenrijk gras;
 - f. Verbod op intensieve teelt van gewassen met grote negatieve impact op bodem- en waterkwaliteit (bijv. aardappelen, aardbeien, asperges, bloembollen, bomen, lelies en/of winterprei);
 - g. Bloemrijke randen langs landbouwgronden. Randen van de pachtgronden en evt. de aangrenzende bermen worden door de pachter in overleg met de gemeente ingezaaid met passend zaadmengsel of worden verschaald. De breedte van randen is afhankelijk van ligging en oppervlakte van de grond, maar minimaal 6 meter. De pachter betaalt **geen pacht prijs** voor deze randen. Maatwerk per locatie, afhankelijk van ligging en oppervlakte is mogelijk.
5. Pachters actief wijzen op mogelijkheden van deelname aan Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) van de Vereniging Agrarisch Landschap Achterhoek (VALA). Zij ondersteunen agrariërs om hun grond zo te beheren dat leefgebieden van flora en fauna worden beschermd. De VALA verstrekt hiervoor vergoedingen indien er toereikend budget is en de maatregelen passen bij de beheerstrategie en het leefgebied van hun doelsoorten.
6. Ruimte bieden aan eigen duurzaamheidsinitiatieven van de agrariërs. Dit is geen criterium waarop een pachter geselecteerd wordt. Wel kan de gemeente er bij goede initiatieven voor kiezen om de pacht prijs te reduceren. De reductie is afhankelijk van de kosten van de maatregelen en de eventuele vergoedingen door de VALA.

5. Procedure

5.1 Nieuwe verpachtingen

Gelet op de regels rondom het Didam-arrest is de gemeente verplicht om nieuwe verpachtingen openbaar aan te bieden. Onder nieuwe verpachting wordt verstaan:

1. Verworven agrarische gronden waarvoor nog geen pachtovereenkomst is gesloten en geen afspraken over voortgezet gebruik of tijdelijk beheer zijn gemaakt.
2. Agrarische gronden die waren verpacht, waarvoor de pachttermijn is verlopen en waarvoor geen juridische belemmeringen aanwezig zijn om deze conform het Didam-arrest openbaar aan te bieden voor pacht.

In het 3^e kwartaal van elk jaar publiceert de gemeente de beschikbare gronden per 1 januari van het volgende jaar. De inschrijving kan alleen door agrarische ondernemingen. Indien gronden eerder beschikbaar zijn, bijvoorbeeld door verwerving, dan worden deze eerder gepubliceerd.

Per locatie maken wij de afweging of de grond in aanmerking komt voor een (meerjarige) pachtovereenkomst of voor tijdelijk beheer van de grond.

5.2 Bestaande verpachtingen

Voor lopende pachtovereenkomsten bespreken we met de pachter welke maatregelen uit deze notitie uit te voeren zijn op de pachtgronden. We inventariseren welke maatregelen voor natuur inclusieve landbouw er al genomen worden. We bekijken met de pachter op welke wijze de gemeente dit verder kan stimuleren, bijvoorbeeld door het verlagen van de pachtprijs.

5.3 Inschrijfcriteria

We hanteren de volgende voorwaarden voor inschrijving en gunning van een pachtovereenkomst:

- Alle bedrijfsmatige agrarische ondernemers die ingeschreven zijn in de Kamer van Koophandel kunnen zich inschrijven voor een beschikbare kavel.
- Bij inschrijving geeft de ondernemer aan op welke afstand van het bedrijf de kavel zich bevindt gerekend van uitrit erf tot inrit van het te verpachten perceel. Door dit criterium verlagen we de uitstoot van materieel dat nodig is voor de bewerking van grond en komt dit de verkeersveiligheid ten goede.

5.4 Gunning

Na sluiting van de inschrijving gunnen we de pachtovereenkomst aan de ondernemer met de meeste punten.

Toetsingscriterium	Toelichting	Punten
Afstand bedrijf tot pachtgrond	Binnen straal van 1 km	4
	Binnen straal van 5 km	3
	Binnen straal van 10 km	2
	Binnen straal van 20 km	1
	Overige agrarische ondernemers	0

Uitzondering: Indien een agrarische ondernemer kan aantonen dat zij een langjarig contract hebben gesloten met een loonbedrijf voor de bewerking van hun gronden en dit loonbedrijf gevestigd is binnen een straal zoals genoemd in bovenstaande tabel, kan de gemeente besluiten de onderneming toch de bijbehorende punten toe te kennen. Ook kan uitzondering gemaakt worden voor ondernemers die aantonen dat het materieel dat nodig is voor de bewerking van de grond elektrisch is aangedreven.

We wijzen de verpachting van de grond toe op basis van de hoogste score. Bij gelijke score of geen score vindt toewijzing plaats op basis van loting. De loting vindt openbaar plaats op het gemeentehuis en wordt uitgevoerd door medewerkers van het team Vastgoed & Facilitair.

5.5 Kosten

Gelet op de beperkingen van het gebruik van de pachtgronden en de relatief korte looptijd van overeenkomsten hanteren we bij nieuw te sluiten pachtovereenkomsten een gereduceerde en vaste pachtprijs. Daardoor bieden we alle agrariërs (ook startende) de kans om een perceel grond van de gemeente te pachten en stimuleren we een duurzaam en biodivers gebruik van de gemeentelijke landbouwgronden.

Pachtprijs geliberaliseerde pacht

Gelet op de te stellen voorwaarden voor duurzaamheid en biodiversiteit bij gemeentelijke verpachtingen, hanteert de gemeente Lochem voor het jaar 2024 bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten een pachtprijs voor los land van € 450 per hectare. De pachtprijs herzien we jaarlijks via de vast te stellen grondprijzenbrief.

50% van de waterschapslasten op het perceel zijn voor rekening van de pachter.
De inschrijfkosten van de overeenkomst bij de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Pachtprijs reguliere pacht

Voor reguliere pachtovereenkomsten gelden maximale pacht prijzen. Volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) valt gemeente Lochem onder regio 4, Oostelijk veehouderijgebied. Voor elke regio geldt een maximale pachtprijs. Vanaf 1 juli 2023 bedraagt deze € 666 per hectare. Bestaande verpachtingen die gesloten zijn vóór 1 september 2007 passen we aan volgens het wettelijk voorgeschreven veranderpercentage en rekenregels die hiervoor gelden. Indien de pachter een hogere pachtprijs betaalt dan € 450 per hectare en de pachter bereid is afspraken te maken over duurzamer en biodiverser gebruik van de gemeentegrond, kan het college ervoor kiezen de pachtprijs te verlagen naar de prijs die geldt voor geliberaliseerde pacht.

6. Handhaving en monitoring

Voor het naleven van de pachtafspraken wordt ingezet op vertrouwen, onder agrariërs bekend als 'goede landbouwpraktijk'. Het risico voor de pachter bestaat dat indien regels niet worden nageleefd, hij in de toekomst uitgesloten kan worden van deelname bij inschrijving voor pachtgronden. Daarnaast wordt verwacht, door het openbaar maken van de inschrijfvoorwaarden, dat meerdere ogen meekijken of de gronden ook volgens afspraak worden gebruikt.

Als geconstateerd wordt dat regels niet worden nageleefd, dan treden we in gesprek met de pachter over de oorzaak. Soms is er onbekendheid met de regels, sprake van onoplettendheid of is het wenselijk dat de gemeente haar voorwaarden op bepaalde punten bijstelt als gevolg van landelijke c.q. internationale ontwikkelingen. In het uiterste geval kan het niet nakomen van de afspraken leiden tot het vervroegd beëindigen van een pachtovereenkomst of uitsluiting van deelname aan een volgende inschrijving.

7. Evaluatie

De gemeente Lochem evalueert deze procedure in 2025. Afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het landelijke pachtbeleid en regels en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en biodiversiteit passen we deze notitie aan.