
Onderwerp	Inventarisatie bedrijfsmatigheid/rechtmaticheid reguliere pacht
Portefeuillehouder	De heer dr. M.G.M. van der Poel

Aanleiding / voorgeschiedenis

De afgelopen jaren zijn er met enkele pachters gesprekken geweest over de vraag of de gepachte gronden nog wel bedrijfsmatig door hen in gebruik waren voor de uitoefening van de landbouw, zoals de pachtwetgeving dit voorschrijft. Een goed inzicht hierin is belangrijk voor de gemeente.

Jaarlijks kan de bedrijfsvoering bij onze pachters wijzigen of kunnen agrarische bedrijven zelfs besluiten het bedrijf te beëindigen. Hierdoor kan het voorkomen dat ze niet meer voldoen aan de gestelde criteria, waardoor ze het gepachte niet meer rechtmatic in gebruik hebben. Als ze dit niet zelf melden, is het voor de gemeente moeilijk te achterhalen. Bij een vermoeden dat de pachter niet meer voldoet aan de gestelde criteria, en daardoor het gepachte onrechtmatic in gebruik heeft, kunnen we de pachtovereenkomst opzeggen of met tussenkomst van de rechter de pachtovereenkomst laten ontbinden. Om willekeur te voorkomen wordt hierna voorgesteld om een bedrijfsmatigheidscheck uit te voeren voor de gehele reguliere pachtportefeuille van de gemeente.

Feitelijke informatie

Reguliere pacht

Onze gemeente heeft ongeveer 513 hectare reguliere (vaste) pachtgrond, verdeeld onder 66 pachters. Voor reguliere pacht van los land geldt een duur van de pachtovereenkomst van zes jaar en deze wordt telkens van rechtswege met zes jaar verlengd. Een pachtovereenkomst kan steeds tegen het einde van de zesjarige termijn worden opgezegd op basis van de opzeggingsgronden in de pachtwetgeving. Onder de wetgeving geniet de reguliere pachter vergaande bescherming, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid tot indeplaatsstelling waardoor de pachtovereenkomst kan overgaan op de andere familieleden. Alle beschermingsbepalingen zorgen voor een sterke positie van de reguliere pachter. Een reguliere pachtovereenkomst eindigt ook niet automatisch bij het bereiken van een bepaalde leeftijd van de pachter (zoals dit vóór 2007 wel van toepassing was).

Bedrijfsmatigheidscriterium

Er is sprake van reguliere pacht wanneer er wordt voldaan aan enkele criteria in de pachtwetgeving. Eén van deze criteria betreft de beoordeling of de pachter het gepachte bedrijfsmatig gebruikt voor de uitoefening van de landbouw, oftewel het bedrijfsmatigheidscriterium. Opzegging van de pachtovereenkomst is mogelijk aan het einde van iedere zesjarige termijn wanneer de bedrijfsvoering van de pachter niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter ernstig tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. Hiervoor is in principe geen tussenkomst van een rechter nodig maar een en ander moet wel worden aangetoond.

Daarnaast is (tussentijdse) ontbinding van de pachtovereenkomst mogelijk wanneer het verpachte niet langer wordt gebruikt voor de uitoefening van de landbouw. Dit kan overigens alleen met tussenkomst van een rechter.

Om een pachtovereenkomst te kunnen ontbinden is het belangrijk om te weten wat er wordt verstaan onder landbouw. Dit is verder uitgewerkt in het Burgerlijk Wetboek (titel 7:5). De eis van bedrijfsmatigheid wordt niet in de Pachtwet of Titel 7:5 BW genoemd maar heeft vorm gekregen door rechtspraak.

Het hiernavolgende stappenplan is opgesteld om de volledige reguliere pachtportefeuille te inventariseren en te controleren of de reguliere pachters nog voldoen aan het

bedrijfsmatigheidscriterium. Op basis van ervaringsgegevens is het de verwachting dat dan circa 5-8% van de reguliere pachtgronden in aanmerking komt voor beëindiging c.q. ontbinding van de betrokken overeenkomsten.

Inventarisatie door een derde partij

De inventarisatie van het bedrijfsmatigheidscriterium en de vervolgstappen kunnen worden uitgevoerd door het inschakelen van een deskundige partij. Gezien de specifieke kennis, onafhankelijkheid en de mogelijke juridische afwikkeling, heeft het de voorkeur om de inventarisatie en de vervolgstappen te laten uitvoeren door bureau Gloudemans. Gloudemans is bekend in onze regio en gespecialiseerd in complexe pachtzaken bij diverse gemeenten.

Stappenplan

Het checken of de pachter het gepachte rechtmatig gebruikt voor de uitoefening van de landbouw moet uniform verlopen. Daarom is het volgen van een stappenplan van belang en hierbij is uitgegaan van de inzet van externe expertise door bureau Gloudemans.

Nadat de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie 'De Langstraat' (ZLTO) en de pachters vooraf op de hoogte zijn gesteld van deze bedrijfsmatigheidscheck worden de dossiers ter beschikking gesteld aan bureau Gloudemans. Gloudemans zal in opdracht van de gemeente schriftelijk gegevens opvragen bij alle reguliere pachters, waaruit de bedrijfsmatigheid voor de landbouw kan worden gecontroleerd. Aanvullend zal er een veldinspectie plaatsvinden. Bij het vermoeden van niet bedrijfsmatig gebruik, wordt een afspraak gepland met de betreffende pachter. Als de bedrijfsmatigheid niet kan worden aangetoond, wordt de pachtovereenkomst opgezegd of er volgt bij overeenstemming een beëindigingsovereenkomst. Lukt het niet om tot overeenstemming te komen en is de opzeggingstermijn nog langer dan één tot twee jaar, dan wordt bij gerede twijfel de procedure tot ontbinding opgestart bij de rechter (pachtkamer).

Omdat het stappenplan kan leiden tot een juridisch geschil is het van belang dat u instemt met het te volgen stappenplan en de gevolgen die dit met zich mee kan brengen.

	Stap	Door wie	Kosten externe (uurtarief € 130 2021)
1.	Informeren ZLTO	Gemeente	
2.	Informeren reguliere pachters (brief)	Gemeente	
3.	Ter beschikking stellen gegevens reguliere pachters aan bureau Gloudemans	Gemeente	
4.	Verzenden brieven aan reguliere pachters met het verzoek gegevens aan te leveren voor de eerste inventarisatie (inclusief herinneringsbrief)	Gloudemans	12 uur
5.	Bestuderen toegezonden stukken	Gloudemans	0,5 uur per pachter (33,5 uur)
6.	Veldinspectie op basis van opname bedrijf vanaf de openbare weg	Gloudemans	16 uur
7.	Tussenrapportage aan gemeente	Gloudemans	6 uur
8.	Akkoord voortgang van de nog nader te onderzoeken pachters	Gemeente/ Wethouder	
9.	Eerste gesprek met de nog nader te onderzoeken pachter	Gloudemans	3 uur per nader te onderzoeken pachter
10.	Evt. vervolg gesprek(ken) met de nog nader te onderzoeken pachter	Gloudemans	3 uur per nader te onderzoeken pachter
11.	Tussenrapportage aan gemeente	Gloudemans	2 uur

12.	Opstellen beëindigingsovereenkomst indien overeenstemming	Gloudemans	1 uur per overeenkomst
13.	Beoordelen of beëindiging op basis van de opzeggingsgronden haalbaar is binnen een termijn van 1 tot 2 jaar, anders overgaan tot opzegging van de reguliere pacht	Gloudemans	1 uur per overeenkomst
14.	Indien stap 12 en 13 niet van toepassing zijn maar er is wel gereede twijfel, wordt in overleg met de gemeente de procedure tot ontbinding gestart bij de pachtkamer door een advocaat	Nog nader te bepalen	Procedure pachtkamer

Beëindiging pacht

Het uitvoeren van de bedrijfsmatigheidscheck zorgt er niet alleen voor dat alle pachters de gepachte gronden rechtmatig in gebruik hebben. Ook zorgt het ervoor dat bij het beëindigen van een reguliere pachtovereenkomst de marktwaarde van het betreffende perceel met circa 40% stijgt omdat er geen langdurig gebruiksrecht meer op zit.

De vrijgekomen gronden kunnen daarna door de gemeente geliberaliseerd worden verpacht, verkocht of voor andere doeleinden worden ingezet. De geliberaliseerde pachtprijs is vrij te bepalen door de gemeente en ligt doorgaans een stuk hoger dan de reguliere pachtprijs.

Bij eventuele (openbare) verkoop wordt direct een verkoopresultaat gerealiseerd.

Afweging

De afgelopen jaren zijn er enkele gesprekken geweest met pachters waar we als gemeente het vermoeden hadden dat ze het gepachte niet langer bedrijfsmatig in gebruik hadden. Om willekeur in onze benadering te voorkomen is het voorstel om systematisch en consequent de gehele pachtportefeuille van de reguliere pachters te beoordelen op het bedrijfsmatigheids criterium. De voorkeur gaat uit naar een centrale en uniforme aanpak zodat het pachtbestand na afloop volledig up to date is. Voor deze aanpak wordt de werkwijze op basis van het stappenplan voorgesteld.

Inzet van middelen

De kosten voor het uitvoeren van een eerste inventarisatie door Gloudemans bedragen circa € 9.000. Deze kosten zijn niet begroot en worden, indien nodig, opgenomen in de bestuursrapportage. Dit is afhankelijk van het aantal nader te onderzoeken pachters dat uit deze eerste inventarisatie komt. De kosten voor vervolgonderzoek worden geschat op circa € 1.500 per te onderzoeken pachter. Als het vervolgens niet mogelijk is om tot overeenstemming te komen over een beëindigingsovereenkomst, maar er wel sprake is van gereede twijfel, is de tussenkomst van de pachtkamer noodzakelijk. De kosten voor de door een advocaat te starten procedure tot ontbinding bij de pachtkamer bedragen circa € 10.000 per procedure. Mochten er pachtgronden vrijkomen dan biedt dit mogelijk kansen om de nu te verwachten kosten (gedeeltelijk) te compenseren.

Risico's

Op voorhand is niet aan te geven of en in welke mate het gepresenteerde stappenplan geheel moet worden doorlopen. Wanneer een gang naar de rechter noodzakelijk is, is niet op voorhand aan te geven of de kosten opwegen tegen de baten.

Procedure / vervolgstappen

Na uw besluit wordt het stappenplan uitgevoerd. Als in het verdere verloop ontbinding van een of meerdere pachtovereenkomsten door de rechter (pachtkamer) noodzakelijk blijkt, wordt nog nader gesproken met bureau Gloudemans over diens rol daarbij.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 15 december 2020

besloten:

tot het toetsen op het bedrijfsmatigheids criterium van de gehele reguliere pachtportefeuille van de gemeente Heusden door het hanteren van het in het voorstel opgenomen stappenplan.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans