Gemeente Bergeijk

ACTUALISATIE PACHTBELEID GEMEENTE BERGEIJK 2028

Raadsinformatieavond 29 oktober 2026

INHOUD EN AANLEIDING

Gemeente Bergeijk

Inhoud

- **Algemeen en bestaande situatie**
- **Nieuw beleid en de toelichting daarop**

Aanleiding en traject tot nu

- **Wens raad**
- **Grondnota 2025 (met pachtnota als bijlage)**

Vervolg

ALGEMEEN EN BESTAANDE SITUATIE

Gemeente Bergeijk

Wat is pacht

Pacht is een bijzondere vorm van huur waarbij de eigenaar (=verpachter) landbouwgrond aan een ander (=pachter) in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw, in ruil voor een betaling.

Zie ook Titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

2 soorten van pacht in Bergeijk (totaal ca. 886 ha.)

- **Reguliere pacht (ca. 623 ha.)**
  - **6 jarige contracten die telkens stilzwijgend verlengd worden**
  - **prijsbepaling door de minister (gemiddelde prijs in 2027: 1.118 euro p/ha.)**
  - **wettelijke mogelijkheden van pachtoverdracht in familieverband en voorkeursrecht van pachter**
  - **toets en registratie door Grondkamer/RVO op prijs en ‘onredelijke voorwaarden’**

BESTAANDE SITUATIE

Gemeente Bergeijk

- Geliberaliseerde pacht (ca. 263 ha.)
    - 1 en/of 6 jarige contracten die na de pachtperiode automatisch eindigen
    - geen prijstoets (tarief in 2027: 1.250 euro p/ha.)
    - toets en registratie door Grondkamer/RVO op ‘onredelijke voorwaarden’

De actualisatie van het pachtbeleid heeft met name betrekking op de geliberaliseerde pachtvorm.

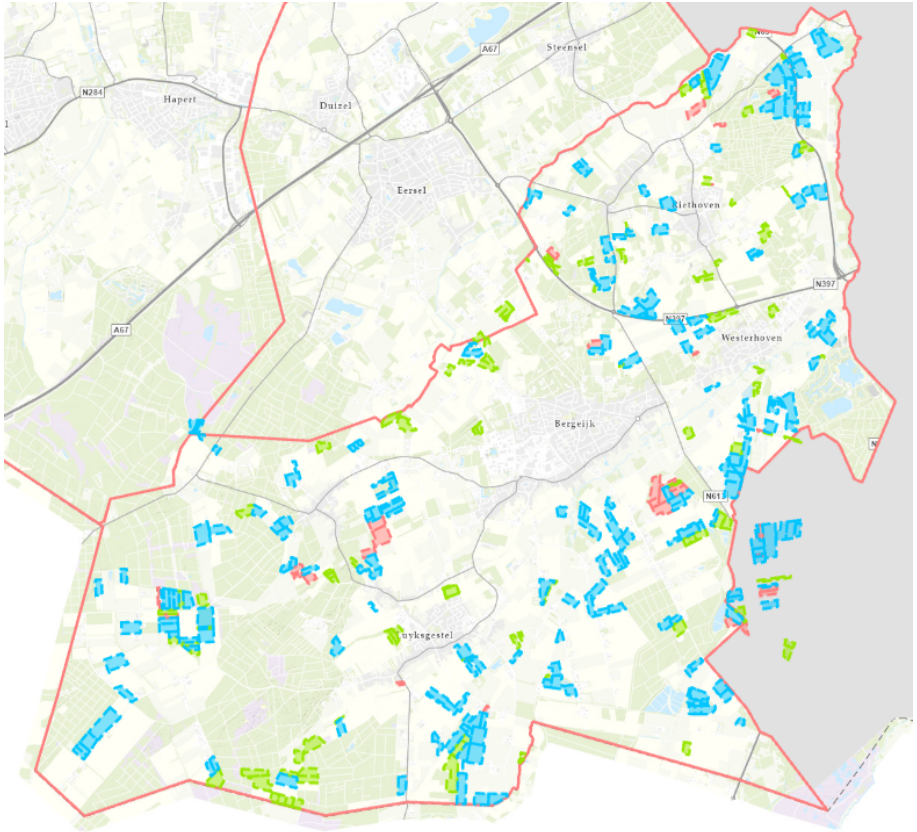
BESTAANDE SITUATIE

Gemeente Bergeijk

blauw: reguliere pacht

groen: 1 jarige geliberaliseerde pacht

rood: 6 jarige geliberaliseerde pacht



Kadastrale gemeente:

Bergeijk	**ca. 393 ha.**
Luyksgestel	**ca. 177 ha.**
Riethoven	**ca. 175 ha.**
Westerhoven	**ca. 76 ha.**

Borkel en Schaft
ca. 54 ha.

Eersel + Hoogeloon
ca. 11 ha.

BESTAANDE / NIEUWE SITUATIE

Gemeente Bergeijk

Voorbeschouwing op te verwachten nieuwe pachtwetgeving

Pachtvorm volgens het ontwerp	Te vergelijken met	Voor	Looptijd	Prijsbepaling	Belangrijkste kenmerken
Standaardpacht (art. 7:311 e.v.)	Huidige reguliere pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 24 jaar	Vrije marktprijs, jaarlijkse indexering	Hoofdregel. Indeplaatsstelling mogelijk. Geen continuatierecht. Geen voorkeursrecht.
Continuatiepacht (art. 7:365 e.v.)	Huidige reguliere pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Minimaal 12 jaar (hoeve) / 6 jaar (los land)	Vrije marktprijs	Indeplaatsstelling mogelijk. Continuatierecht naar het model van de huidige reguliere pacht. Voorkeursrecht.
Kortlopende pacht (art. 7:384 e.v.)	Geliberaliseerde pacht	Hoeves, gebouwen, los land	Maximaal 12 jaar	Progressief prijsstelsel	Geen indeplaatsstelling, continuatie- of voorkeursrecht. Maar niet langer een vrije prijs.
Teeltpacht (art. 7:393 e.v.)	Teeltpacht	Hoogrenderende gewassen; los land	Teeltperiode van maximaal 2 jaar	Vrije marktprijs	Belangrijk alternatief voor kortlopende pacht, maar alleen voor hoogrenderende gewassen (met negatieflijst).
Natuurpacht (art. 7:395 e.v.)	Reservaatpacht	Gronden als bedoeld in art. 2:44 Omgevingswet	Minimaal 6 jaar	Gemaximeerde pachtprijs	Voor gronden met een natuurfunctie. Tussentijdse herziening mogelijk om natuurdoelen te behalen.

NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Grootste wijzigingen:

- **van wachtlijst en toewijzing door gemeente naar inschrijving en eigen keuze**
- **inschrijving op een beschikbaar pachtperceel / -percelen met toewijzing o.b.v. een puntensysteem**
- **puntensysteem gebaseerd op:**
  - **hoogte ingeschreven pachtprijs p/ha. (beekdal / hoge kop gemaximeerd op € 1.500 p/ha. flank gemaximeerd op € 1.700 p/ha.**
  - **afstand van boerderij naar pachtperceel**
  - **hoeveelheid en typen duurzaamheidsmaatregelen waar een pachter zelf voor kiest**
- **van 3x een jaarcontract naar 1x een 6 jarige pachtovereenkomst**
- **pachtpercelen verdeeld conform de handelingsperspectieven watertransitie van waterschap De Dommel (bodemsturend)**
- **ook reguliere pachter kan kiezen voor duurzaamheidsmaatregelen in ruil voor een lagere pachtprijs**

TOELICHTING NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Handelingsperspectieven watertransitie WSDD

Beekdal:

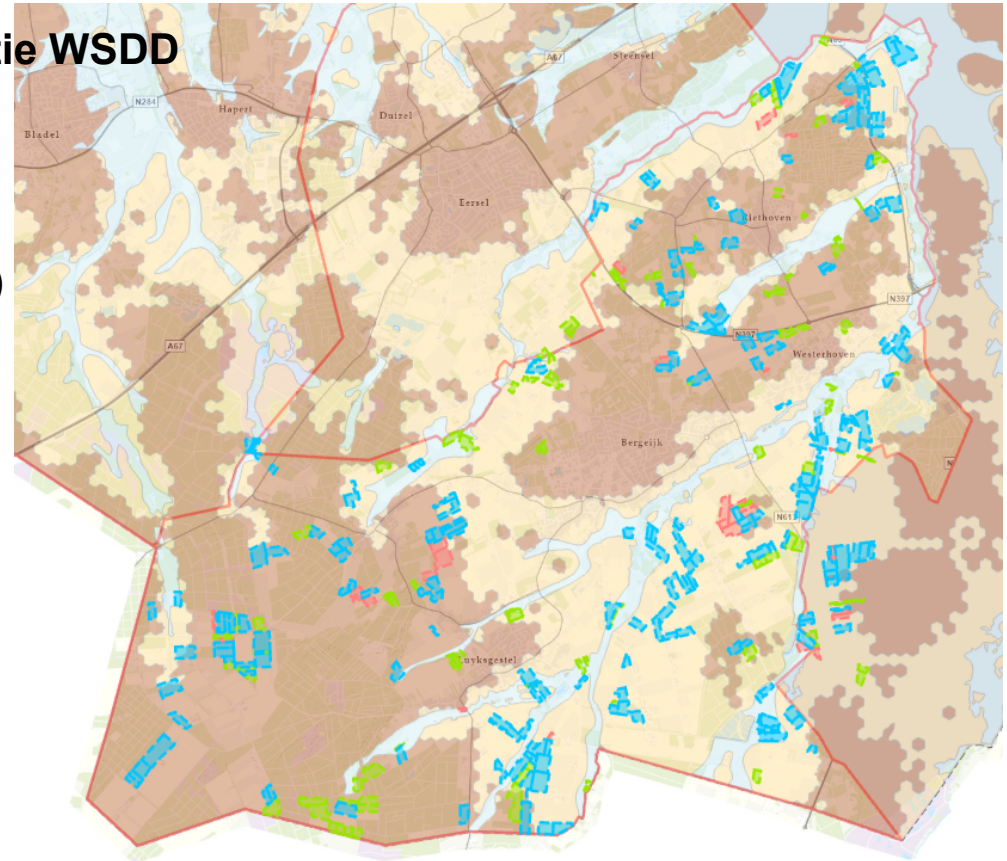
lichtblauw (ca. 100 ha. en 55 percelen)

Flank:

okergeel (ca. 408 ha. en 172 percelen)

Hoge Kop:

bruin (ca. 376 ha. en 147 percelen)



TOELICHTING NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Duurzaamheidsmaatregelen

- **Basis (= verplicht, geen keuze)**

  - uitgesloten gewassen vanwege het effect op bodem, water en milieu, zoals bijv. bomen, heesters, bloem)bollen, lelies, aardbeien en prei

  - geen onevenhoevigen, zoals paarden vanwege het hobbymatige karakter

TOELICHTING NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Duurzaamheidsmaatregelen

- **Gecombineerd (= keuze), bijv.**
  - **geen gebruik van kunstmest en chemische gewasbeschermings)middelen, waaronder glysosaat**
  - **beweiding met max. 3 GrootVeeEenheden p/ha. (1 melkkoe = 1 GVE)**
  - **geen gebruik van grondwateronttrekking voor beregening**
  - **aantoonbare certificaten i.h.k.v. gecertificeerde duurzame landbouw (bijv. PlanetProof of Beter Leven)**
  - **natuurvriendelijke oever, gefaseerd maaien langs een beek binnen bepaalde periode**
  - **verlaging bandenspanning, ter voorkoming bodemverdichting**

TOELICHTING NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Duurzaamheidsmaatregelen

- **Grasland (= keuze), bijv.**
  - **kruidenrijk grasland, gras met kruiden geeft diepere doorworteling, beter bodemstructuur en diversiteit in ruwvoer**
  - **hooiland, draagt bij aan kruidenrijke en soortenrijke vegetatie via het geleidelijk afvoeren van maaisel**
  - **uitgestelde maaidatum, om kuikens van weidevogels beschutting te verlenen en planten tot bloei te laten komen waardoor meer insecten als voedsel voor vogels**
  - **gebruik drones of voorzoeken van perceel, geeft fauna de kans om vóór de maaimachine weg te komen**
  - **nestbescherming weidevogels, merken en beschermen van nesten om er omheen te kunnen werken**

TOELICHTING NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Duurzaamheidsmaatregelen

- **Bouwland (= keuze), bijv.**
  - **graanteelt, positief effect op bodemstructuur en organische stofopbouw, landschappelijk waarde**
  - **teelt Biobased gewassen, bijv. lisdodde, sorghum, koolzaad, vezelhennep, vlas en tarwe**
  - **kruidenrijke rand van 3 of 6 meter, zorgt vooral voor meer biodiversiteit, landschappelijk waarde**
  - **mengteelt, leidt tot diversiteit en goed voor bodem, insecten en vogels**
  - **rustgewas, verbetert bodemstructuur en meer organische stof en vocht in bodem**
  - **niet ploegen en/of niet kerende grondbewerking, draagt bij aan een betere bodem, meer waterretentie en weerbaarheid van bodem**

AANLEIDING EN TRAJECT TOT NU

Gemeente Bergeijk

- gesprekken over nieuwe pachtwet lopen al jaren
- laatste stand van zaken: zomer 2027 PW naar 2e kamer
- november 2023, opiniërende discussie in commissie GZ inzake nieuw pachtbeleid
- uitkomst commissie GZ:
    - langere contracten gewenst
    - vooral verpachting aan Bergeijkse agrariërs
    - de hoogste pachtprijs is geen doel, wel structurele inkomsten behouden
    - duurzaam verpachten en toekomstbestendig maken met ontwikkelkansen voor de pachter
    - gemeentelijke pachtgrond is van ons allemaal
    - pachters niet op achterstand zetten door (teveel) extra opgelegde regelgeving
    - goed gedrag belonen
    - flexibiliteit in pachtgronden behouden t.b.v. andere ontwikkelingen dan landbouw

AANLEIDING EN TRAJECT TOT NU

Gemeente Bergeijk

Bijdrage ZLTO tijdens inspreekmogelijkheid commissie GZ, november 2023

- **langjarige contracten (d.w.z. 6 jaar of meer)**
- **agrariërs uit Bergeijk zouden het meeste aanspraak op gemeentelijke pachtgrond moeten krijgen**
- **niet kerende grondbewerking stimuleren en het gebruik van glyfosaat niet verbieden**
- **grondbemonstering door pachter i.v.m. toetsing kwaliteit grond**
- **compensatie indien pachter tussentijds het perceel dient te verlaten voor andere ontwikkelingen**
- **beregening van pachtpercelen niet verbieden**
- **geen verkoop van pachtgronden aan TBO's (Terrein Beherende Organisaties) als Bergeijkse pachters deze ook kunnen beheren**

REACTIE ZLTO NAV NIEUW BELEID

Gemeente Bergeijk

Positief:

- **Langere pachtduur**
- **Streven naar behoud en verbetering bodemkwaliteit**

Negatief:

- **Voorgeschreven maatregelen zijn geen garantie voor verbetering**
- **Te bereiken doelen van de gemeente zijn onbekend**

Voorstel:

- **Geef pachters ruimte voor aantoonbare alternatieven**

VERVOLG

Gemeente Bergeijk

Behandeling in commissie GZ d.d. 26 november 2026

Vaststelling in raadsvergadering d.d. 10 december 2026

Na vaststelling:

- **in 2027, pachters informeren, opstellen kavelpaspoorten, gemeentelijke website inrichten, digitale formulieren opstellen e.d.**
- **in 2027 verder overleg voeren met ZLTO voor verdere uitbreiding van de maatregelentabel t.b.v. maatwerkdoelen**
- **start uitgifte vierde kwartaal 2027 voor de pachtperiode 2028 - 2033**