Gemeente Bergeijk

Gemeente Bergeijk | duurzame gronduitgifte

Pachtbeleid gemeente Bergeijk 2028

Datum

2 november 2026

Gemeente Bergeijk

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Pacht 5

2.1 Reguliere pacht 5
2.2 Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar (BW 7:397 lid 1) 5
2.3 De pachtgronden van gemeente Bergeijk 6
2.4 Pachtgrond als stille reserve 7
2.5 Rendement 8

3 Huidig beleid geliberaliseerde pachtgronden gemeente Bergeijk 9

4 Nieuw beleid pachtgronden gemeente Bergeijk 10

4.1 Handelingsperspectieven watertransitie van het waterschap 10
4.2 Biodiversiteit en duurzaamheid in pachtbeleid 11
4.3 Sturingsfilosofie: handvatten in plaats van regels 12
4.4 Vertaling van duurzaamheidsambities naar pachtvoorwaarden 13
4.4.1 Van ambitie naar contract: geen beleid, wel houvast 13
4.4.2 Keuzemaatregelen als praktisch uitgangspunt 14
4.4.3 Biobased teelten in combinatie met andere duurzame pachtbepalingen 14

5 Pachtduur en maatregelen 16

5.1 Biobased 16
5.2 Voorwaarden 16
5.3 Voorwaarden m.b.t. reguliere pacht 17

6 Uitgifteprotocol Geliberaliseerde pacht 19

1 Inleiding

De gemeente Bergeijk heeft een landbouwareaal van ongeveer 1.100 hectare. Ruim 216 hectare hiervan is via langjarige contracten in erfpacht uitgegeven door de gemeente. Deze erfpachtcontracten blijven buiten beschouwing in onderhavig pachtbeleid, omdat erfpacht een zakelijk recht is. Voor erfpacht gelden andere wettelijke regels en voorwaarden dan voor pacht.

Circa 622 hectare wordt regulier en derhalve langjarig verpacht, waardoor ca. 265 hectare resteert dat geliberaliseerd verpacht wordt. Geliberaliseerde pacht is een flexibelere vorm van pacht waarbij landbouwgrond voor een bepaalde periode wordt verpacht. De pachter heeft daarbij geen recht op automatische verlenging van de overeenkomst en bij een looptijd van maximaal zes jaar kan de pachtprijs vrij worden overeengekomen. De gemeente sluit hiervoor pachtovereenkomsten met een looptijd van één of zes jaar. Hierdoor kan de gemeente na afloop van de pachtperiode vrij beschikken over deze gronden, bijvoorbeeld om deze te verkopen of te ruilen als dat nodig is voor de realisatie van projecten van algemeen belang. Naast de strategische functie is het verpachten van landbouwgrond een belangrijke structurele inkomstenbron voor de gemeente.

Dit beleid heeft met name betrekking op de geliberaliseerde pachtgronden van de gemeente Bergeijk. Voor de regulier verpachte gronden geldt dat de pachtovereenkomsten in beginsel telkens van rechtswege met zes jaar worden verlengd en slechts onder de wettelijk bepaalde voorwaarden door de verpachter kunnen worden beëindigd. Ook is het niet mogelijk om in bestaande reguliere pachtovereenkomsten eenzijdig aanvullende voorwaarden te stellen. Daarom is beleid opgenomen waarin reguliere pachters vrijwillig kunnen kiezen voor duurzame maatregelen in ruil voor pachtkorting.

De pachtprijs voor reguliere pacht wordt bepaald aan de hand van de jaarlijks door de rijksoverheid vastgestelde pachtnormen. De gemeente heeft door de juridische beperkingen dus niet dezelfde mogelijkheden om wijzigingen ten behoeve van verduurzaming door te voeren voor deze landbouwgronden.

Tot nu toe werd elk jaar de geliberaliseerde pacht via een wachtlijst van pachters verdeeld, waarna een pachtperceel, indien mogelijk, gedurende drie jaar achtereen verpacht werd aan dezelfde pachter (door middel van drie opeenvolgende pachtovereenkomsten van telkens één jaar).

In dit nieuwe beleid wordt de huidige wijze van toewijzing van geliberaliseerde pachtgronden uiteengezet en worden de voorwaarden voor de verpachting van deze gronden vastgelegd. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan duurzaam en natuurinclusief beheer en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.
Omdat de pachters degenen zijn die de duurzaamheidsmaatregelen zullen uitvoeren, is er met

pachters (die op dit moment gemeentelijke geliberaliseerde pachtgronden pachten) gesproken en is ook het bestuur van de lokale ZLTO-afdeling Bergeijk (Zuidelijk Land- en Tuinbouw Organisatie) geconsulteerd.

Bij de totstandkoming van dit beleid is gebruikgemaakt van een onafhankelijk deskundig bureau met ervaring en expertise bij andere overheden op het gebied van duurzaamheid en de verpachting van landbouwgronden.

Tot slot is ongeveer 5,5 hectare aan gemeentelijke pachtgronden (kleinere perceeltjes en ‘overhoeken’) ingericht als vogelakkers. Een vogelakker is een landbouwperceel dat speciaal wordt ingericht en beheerd om vogels en andere dieren meer voedsel, beschutting en broedgelegenheid te bieden. Hiermee wordt de biodiversiteit in het agrarisch gebied bevorderd. Wegens positieve resultaten wordt voorgesteld om deze akkers definitief als vogelakker in te zetten (van oorsprong zijn deze vogelakkers als pilot gestart).

2 Pacht

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter (= gemeente), zich verbindt aan de andere partij, de pachter (= agrariër), een onroerende zaak (= perceel grond) of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Pacht kent meerdere vormen: Hoevepacht, reguliere pacht, geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar, geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar, natuurpacht en teeltpacht. Voor de gemeente Bergeijk zijn enkel de vormen reguliere pacht en geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar van toepassing.

2.1 Reguliere pacht

Bij reguliere pachtovereenkomsten geldt een termijn van minimaal zes jaar. Deze pachtovereenkomsten worden telkens van rechtswege met zes jaar verlengd (continuatierecht). De prijzen voor reguliere pacht worden jaarlijks door de minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) bepaald in het vast te stellen Pachtprijzenbesluit, waarmee de maximale prijs voor reguliere pacht wettelijk wordt bepaald (de zogenoemde pachtnormen).

De reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd, die als taak heeft te toetsen of de overeenkomst voldoet aan de wetgeving.
Op reguliere pacht zijn veel dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing, die met name de rechten van de pachter beschermen. Zo kan de pachter onder bepaalde voorwaarden een familielid in zijn plaats laten stellen (indeplaatsstelling). Daarnaast kan de verpachter de pachtovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van de wettelijke opzeggingsgronden en procedures. Dit betekent dat reguliere pachtovereenkomsten langdurig kunnen doorlopen en de gemeente slechts beperkte mogelijkheden heeft om weer vrij over deze gronden te beschikken.

2.2 Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar (BW 7:397 lid 1)

Bij deze vorm kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Deze overeenkomst eindigt aan het einde van de looptijd zonder dat opzegging nodig is. De grond komt na afloop van de overeengekomen termijn vrij, waarna de grondeigenaar kan bepalen of de grond opnieuw wordt verpacht en zo ja, op welke wijze en aan wie. Bij deze pachtvorm mogen partijen de pachtprijs vrij overeenkomen. Er geldt geen wettelijk vastgestelde maximale pachtprijs. De gemeente streeft daarbij naar een marktconforme pachtprijs.

De beschermingsbepalingen van reguliere pacht, zoals het continuatierecht, zijn niet van

toepassing op geliberaliseerde pacht. Geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor percelen groter dan één hectare moeten wel ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd. Bij overeenkomsten van maximaal zes jaar toetst de Grondkamer niet de hoogte van de pachtprijs, maar wel de overige wettelijke voorwaarden.

De gemeente kan voor de uitgifte van geliberaliseerde pachtgronden verschillende methoden hanteren. Daarbij moet rekening worden gehouden met de zogenoemde Didam-regels. Op grond hiervan moet de gemeente potentiële gegadigden gelijke kansen bieden door een transparante selectieprocedure te hanteren met objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Eén-op-één-verpachting is mogelijk indien op basis van dergelijke criteria vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Ook in dat geval moet het voornemen tot verpachting vooraf worden gepubliceerd en gemotiveerd.

De gemeente kan verschillende uitgiftemethoden hanteren die, mits zorgvuldig ingericht en toegepast, kunnen voldoen aan de Didam-regels. Voorbeelden hiervan zijn:
- Hoogste inschrijving: de agrariër die de hoogste prijs biedt, mag de grond pachten;
- Op volgorde van inschrijving: de grond wordt toegewezen op basis van de volgorde van aanmelding, waarbij vooraf bekendgemaakte en objectieve voorwaarden worden gehanteerd;
- Loting: elke agrariër mag voorkeurspercelen aangeven en door middel van loten wordt bepaald wie welk perceel mag pachten;
- Puntensysteem: de gemeente stelt (beleidsmatige) voorwaarden op en kent op basis hiervan punten toe aan de inschrijvingen.

Bij geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar (BW 7:397 lid 2) zijn er meer dwingendrechtelijke beperkingen voor de grondeigenaar van toepassing. De belangrijkste is dat de pachtprijs gemaximeerd wordt op basis van de pachtnorm. Voor de gemeente kan het daarom aantrekkelijk zijn om overeenkomsten voor maximaal zes jaar aan te gaan, omdat daarbij meer vrijheid bestaat om de pachtprijs vast te stellen.

2.3 De pachtgronden van gemeente Bergeijk

Een zeer omvangrijk deel van het totale grondgebruik in de gemeente Bergeijk is agrarisch in gebruik. De gemeente heeft belang bij versterking van de agrarische structuur, want zo blijven de bedrijven levensvatbaar en leveren hun bijdrage aan de welvaart. Een goede agrarische structuur kenmerkt zich door een goede verkaveling rond of bij voorkeur nabij het bedrijf. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de agrarische markt onder druk staat van diverse maatschappelijke factoren zoals:
- Strenge milieuregels, stikstof- en mestbeleid, beperken de productiemogelijkheden van agrariërs;
- Hoge kosten voor onder andere energie, kunstmest, voer en brandstof zorgen voor lagere

winstmarges;
- Dure landbouwgrond maakt uitbreiden of een bedrijf overnemen steeds moeilijker;
- Onzeker overheidsbeleid zorgt ervoor dat veel agrariërs investeringen uitstellen.

Zoals eerder vermeld beschikt de gemeente in totaliteit over ca. 886 hectare pachtgrond. Het merendeel, ca. 622 hectare, is regulier verpacht. Ca. 177 hectare wordt van jaar tot jaar geliberaliseerd verpacht, terwijl bijna 85 hectare via zesjarige contracten geliberaliseerd wordt verpacht. Daarnaast worden nog diverse percelen in gebruik gegeven (o.a. als vogelakker).

De verdeling van de pachtkavels binnen de gemeente is als volgt:
- Bergeijk ca. 393 ha.
- Luyksgestel ca. 177 ha.
- Riethoven ca. 175 ha.
- Westerhoven ca. 76 ha.
- Borkel en Schaft ca. 54 ha.
- Eersel en Hoogeloon ca. 11 ha.

De meeste gemeentelijke pachters zijn inwoners van de gemeente Bergeijk. Een enkele pachter woont buiten de gemeente, meestal in de directe nabijheid van Bergeijk. Dit kan onder meer worden verklaard door de wettelijke mogelijkheid van indeplaatsstelling bij reguliere pacht, waarbij pachtrechten onder bepaalde voorwaarden binnen de familie kunnen worden overgedragen.

2.4 Pachtgrond als stille reserve

Landbouwgronden vertegenwoordigen een aanzienlijke vermogenswaarde voor de gemeente Bergeijk. Naast de jaarlijkse pachtinkomsten (in 2026 circa € 1 miljoen) kunnen deze gronden op langere termijn in waarde stijgen. Grond is een ‘stille reserve’, omdat het bestaan en de waarde ervan niet blijken uit de balans van de gemeente. Toch is het evident dat er in meer dan 1.100 ha. grond veel waarde besloten ligt.
Het zelf exploiteren van landbouwgrond behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Door de gronden te verpachten, blijven deze in gemeentelijk eigendom en worden tegelijkertijd structurele inkomsten gegenereerd.

Het behoud van gemeentelijke landbouwgronden draagt bij aan een duurzame vermogenspositie en biedt mogelijkheden om de gronden in de toekomst in te zetten voor gemeentelijke doelstellingen. Daarbij moet rekening worden gehouden met bestaande pachtrechten en de beschikbaarheid van de gronden. Goed rentmeesterschap betekent dat zorgvuldig wordt omgegaan met dit gemeentelijk bezit, zodat ook toekomstige generaties hiervan kunnen profiteren.

2.5 Rendement

Het directe rendement (pachtopbrengst t.o.v. grondwaarde) van pachtgronden is relatief gezien laag. De gemiddelde opbrengst voor één hectare reguliere pachtgrond bedraagt in 2026 ca. € 1.106 en is daarmee vrijwel gelijk met de regionorm 2026 (€ 1.109) zoals elk jaar door de minister van LVVN wordt bepaald. Voor één hectare geliberaliseerde pachtgrond is het gemeentelijk gemiddelde in 2026 € 1.165.

Conform het pachtprijzenbesluit geldt voor reguliere pachtgronden een absolute bovengrens van maximaal 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel waarop de pachtprijs betrekking heeft. Omdat de vrije verkeerswaarde van landbouwpercelen in Bergeijk inmiddels gemiddeld boven de € 120.000 p/hectare uitkomt, zou de pachtprijs theoretisch € 2.400 p/hectare kunnen bedragen, ofwel ruim 2x zoveel als de huidige gemiddelde pachtprijs.

Naast het directe rendement kan sprake zijn van indirect rendement als gevolg van een waardestijging van de gemeentelijke pachtgronden. De meeste pachtgronden zijn al lange tijd in bezit van de gemeente. Ze zijn niet gefinancierd en hebben door de tijd een waardestijging ondergaan. Bij verkoop kan dit een aanzienlijk rendement opleveren. Zolang de pachtgrond niet wordt verkocht, blijft dit rendement echter ongerealiseerd. De gemeentelijke pachtgronden vertegenwoordigen daarmee, naast de jaarlijkse pachtinkomsten, een aanzienlijke vermogenswaarde. Zorgvuldig beheer van deze gronden is daarom van belang.

3 Huidig beleid geliberaliseerde pachtgronden gemeente Bergeijk

De gemeente Bergeijk heeft een (pacht)landbouwareaal van ongeveer 886 hectare. Een deel van ongeveer 177 hectare wordt via geliberaliseerde pacht van jaar tot jaar verpacht. De gemeente kan na ieder jaar vrij beschikken over de geliberaliseerde pachtgronden om te kunnen verkopen of ruilen als deze nodig zijn voor de realisatie van projecten van algemeen belang. Naast de strategische functie is het verpachten van landbouwgrond een belangrijke structurele inkomstenbron voor de gemeente.

De toewijzing van geliberaliseerde pachtgronden vindt elk jaar plaats door middel 1 op 1 toekenning via een wachtlijst van ruim 80 agrariërs. Hierbij komt degene die bovenaan staat als eerste aan de beurt, daarna nummer twee, vervolgens nummer drie, totdat de vrije pachtpercelen dat jaar zijn vergeven. Daarna worden de pachters die een pachtperceel toegewezen gekregen hebben, onderaan de wachtlijst gevoegd, zodat eenieder op de wachtlijst in de loop van enkele jaren aan de beurt komt voor een gemeentelijk pachtperceel.

De geliberaliseerde pachtgronden worden toegewezen onder de volgende voorwaarden:
- een toegewezen kavel wordt, voor zover de grond beschikbaar blijft, maximaal drie opeenvolgende jaren telkens voor één jaar in geliberaliseerde pacht uitgegeven aan dezelfde pachter;
- bij de toewijzing van een pachtkavel wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de afstand tussen pachtkavel en boerderij om rij-afstanden zo kort mogelijk te houden.
- er wordt bij de uitgifte geen rekening gehouden met de grootte van een pachtperceel. Dit kan ertoe leiden dat de ene pachter 10 hectare en de andere pachter 1,5 hectare in pacht ontvangt;
- De pachtprijs wordt jaarlijks verhoogd met € 25 per hectare en bedraagt in 2026 € 1.225 per hectare.

Er worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot duurzaam gebruik van de pachtgronden (bodemkwaliteit en biodiversiteit), behalve dat bepaalde teelten uitgesloten worden en dat op diverse pachtpercelen een bloemen- en/of kruidenrand verplicht wordt gesteld.

De vigerende Nota pachtbeleid 2007 wordt met de vaststelling van onderhavige nieuwe beleid ingetrokken en niet meer van toepassing verklaard.

4 Nieuw beleid pachtgronden gemeente Bergeijk

4.1 Handelingsperspectieven watertransitie van het waterschap

Het algemeen bestuur van het waterschap De Dommel heeft in 2021 het waterbeheerprogramma vastgesteld. Hierin staat de watertransitie centraal. In het handelingsperspectief watertransitie beschrijft het waterschap de betekenis van de watertransitie voor de verschillende soorten gebieden. Dit zijn de hoge koppen, flanken en de beekdalen. Het moet houvast en kansen bieden voor de omgeving. Het waterschap wil werken aan een waterhuishouding dat in 2050 klaar is voor de toekomst. Nu heeft het watersysteem niet voldoende ruimte en niet de flexibiliteit om de grotere weersextremen het hoofd te bieden.

Het waterschap kan als hoofdverantwoordelijke niet alleen deze watertransitie realiseren, zij is hiervoor afhankelijk van collega-overheden en grondgebruikers in haar gebied. De gemeente Bergeijk heeft met haar grondpositie en haar beken binnen de gemeentegrenzen (Goorloop, Bosserweijerloop, Fortjeswaterloop, Zoeferloop, Elsenloop, Beekloop, Keersop, Rijtjes, Dommel en Run) een groot belang in, en effect op, de watertransitie.

De gemeentelijke pachtpercelen liggen over het totale grondgebied van de gemeente verspreid en zelfs daar buiten. Dit betekent dat deze zijn gelegen in de beekdalen, op de flanken en op de hoge koppen. Binnen de uitgifteregels en duurzaamheidsmaatregelen van onderhavig pachtbeleid willen we onderscheid maken in de specifieke voorwaarden die gelden in deze gebieden.

Op de hoge koppen wordt gestreefd naar een betere infiltratie van regenwater en vermindering van grondwateronttrekking, zodat de grondwatervoorraad structureel wordt aangevuld. Voor de landbouw betekent dit het stimuleren van droogtebestendige (biobased) teelten en extensivering van het grondgebruik. Op de flanken wordt gestreefd naar een hoger grondwaterpeil en een betere balans tussen de aan- en afvoer van water. Dit draagt bij aan een betere waterhuishouding van landbouwbodems en biedt mogelijkheden voor duurzaam agrarisch grondgebruik. In de beekdalen moet voldoende ruimte worden gecreëerd om pieken in de waterafvoer op te vangen en verdroging van de omgeving tegen te gaan. Voor de landbouw betekent dit het stimuleren van extensieve begrazing en teelten die geschikt zijn voor nattere omstandigheden.

Verdeling Bergeijkse agrarische (erf)pachtpercelen per Watertransitie-gebied				
				Aantal (erf)pachtpercelen
Beekdal:	0	ha. erfpacht		0
	77,5	ha. reguliere pacht		37
	6,9	ha. 6 jrs. geliberaliseerde pacht		6
	15,3	ha. 1 jrs. geliberaliseerde pacht		12
	99,7	ha.		55
Flank:	22,6	ha. erfpacht		4
	300,6	ha. reguliere pacht		111
	48,3	ha. 6 jrs. geliberaliseerde pacht		20
	59,5	ha. 1 jrs. geliberaliseerde pacht		41
	431	ha.		176
Hoge Kop:	193,8	ha. erfpacht		27
	243,8	ha. reguliere pacht		83
	29,6	ha. 6 jrs. geliberaliseerde pacht		16
	102,2	ha. 1 jrs. geliberaliseerde pacht		48
	569,4	ha.		174
Totaal:	**1100,1**	**ha.**		**405**

Overzicht van gemeentelijke pachtpercelen met een verdeling van type pacht op Hoge Kop, flank, beekdal.

4.2 Biodiversiteit en duurzaamheid in pachtbeleid

De onderwerpen watertransitie, duurzaamheid, biodiversiteit en bodemkwaliteit hangen samen met het beheer van agrarische grond. Het huidige pachtbeleid voorziet niet in duurzaamheid in de pachtvoorwaarden. De pachtduur is kort (na 3 jaren volgt een andere pachter), waardoor de bodemkwaliteit van de pachtpercelen onder druk komt te staan. Het is namelijk voor een pachter niet of nauwelijks aantrekkelijk om in gemeentelijke geliberaliseerde pachtgrond te investeren, omdat deze investering niet kan worden terugverdiend binnen de bestaande pachtperiode.

De gedachte is dat wanneer grond duurzaam en langer wordt beheerd, dit de biodiversiteit en bodemkwaliteit verbetert. Dit alles past bij de ambities van de gemeente Bergeijk en wordt onder andere verwoord in het BORA IV Beheerplan 2024-2027 (Focus op Meerwaarde), maar ook in het coalitieakkoord Bergeijk 2026-2030.

In genoemde documenten is onder andere opgenomen dat de gemeente samen met de agrarische

sector wil werken aan een buitengebied met aandacht voor een toekomstbestendige landbouw, versterking van natuur, water en biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit. Meer natuur inclusieve landbouw en het stimuleren van biodiversiteit op de pachtgronden is hier onderdeel van. Daarbij is in het coalitieakkoord opgenomen dat de gemeente geen dwingende verplichtingen wenst op te leggen, maar maatregelen wenst te stimuleren om te komen tot een duurzame en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

De duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente passen binnen de ontwikkelingen die in groter verband gaande zijn op dit gebied. De watertransitie van waterschap De Dommel is hier een voorbeeld van. Een ander voorbeeld is het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid van de lidstaten van de Europese Unie. Het GLB heeft in de vorm van vergroeningseisen waar landbouwers aan moeten voldoen meer aandacht voor het tegengaan van biodiversiteitsverlies en de achteruitgang van ecosystemen. Een derde voorbeeld is het beleid van de provincie Noord-Brabant bij de uitgifte van haar geliberaliseerde pachtgronden via het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB). Certificaten waar een landbouwer over beschikt waarmee een duurzame bedrijfsvoering aangetoond kan worden, wegen mee bij de gunning van de pachtgronden door het GOB.

Van een pachtbeleid waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelt gaat een signaal uit naar andere grondeigenaren, gemeenten, burgers en landbouwers die geïnspireerd kunnen raken om zelf op dit gebied ook stappen te zetten/initiatieven te ontplooien. Aanvullende bepalingen in de pachtovereenkomst moeten objectief, proportioneel, voldoende duidelijk en toetsbaar zijn, uitvoerbaar voor de pachter en handhaafbaar voor de gemeente.

Het aanpassen van het beleid met betrekking tot geliberaliseerde pachtgronden houdt echter ook in dat de gemeente op het gebied van de handhaving van de pachtvoorwaarden meer belast zal worden dan voorheen. Bij de keuze en uitwerking van de pachtvoorwaarden en de wijze van gunning moet daarom rekening worden gehouden met de beschikbare capaciteit voor het controleren van de naleving en het zo nodig afdwingen van de contractuele verplichtingen.

4.3 Sturingsfilosofie: handvatten in plaats van regels

Een kernpunt van het nieuwe pachtuitgiftebeleid is dat de gemeente verschillende niveaus van sturing kan hanteren. Niet iedere situatie vraagt om dezelfde aanpak. De gemeente als verpachter kan per perceel of uitgifte bepalen hoe zwaar zij wil sturen.

<u>Faciliteren:</u>
Bij een faciliterende benadering Bij een faciliterende benadering stelt de gemeente geen aanvullende eisen of voorwaarden aan de pachtuitgifte, anders dan de gebruikelijke voorwaarden.

Dit kan bijvoorbeeld door:
- pachtpercelen uit te geven onder de gebruikelijke pachtvoorwaarden;
- bij de gunning geen aanvullende wegingsfactoren toe te passen.

Deze benadering is laagdrempelig en geschikt als eerste stap of bij pachtuitgiftebeleid waar geen of nauwelijks sturing gewenst is.

Stimuleren:
Bij een stimulerende benadering wordt ingezet op specifieke doelen in selectie of gunning. Dit kan bijvoorbeeld door:
- specifieke teelten als keuzemaatregel op te nemen;
- extra punten toe te kennen aan specifieke inzet;
- aan te sluiten bij bestaande maatregelen, zoals eco-activiteiten binnen het Gemeenschappelijk Landbouw Beleid (GLB) van de EU.

Stimuleren betekent dat gewenste inzet wordt beloond, waarbij pachters vrijwillig kunnen kiezen voor bepaalde maatregelen. Wanneer deze maatregelen onderdeel zijn geweest van de gunning, worden zij als verplichting vastgelegd in de pachtovereenkomst.

Borgen:
Bij borging worden de keuzes die de pachter bij de inschrijving heeft gemaakt, na gunning vastgelegd in de pachtovereenkomst. Borging kan bijvoorbeeld betekenen dat:
- een gekozen teelt gedurende (een deel van) de pachtperiode wordt vastgelegd;
- afspraken worden gemaakt over instandhouding van die keuze.

Belangrijk uitgangspunt is dat dit wordt vastgelegd in de pachtovereenkomst. Hier wordt dan ook de voorwaarde in opgenomen dat de pachter de perceelregistratie van de gepachte gewaspercelen dient toe te sturen aan de gemeente zodat hier controle op wordt uitgevoerd.

4.4 Vertaling van duurzaamheidsambities naar pachtvoorwaarden

4.4.1 Van ambitie naar contract: ruimte voor maatwerk

Wanneer de gemeente duurzaamheid en biodiversiteit via pacht wil stimuleren, ontstaat de vraag hoe deze ambities kunnen worden vertaald naar concrete pachtvoorwaarden, waarbij ruimte blijft voor vrijwillige keuzes van pachters. Het nieuwe pachtuitgiftebeleid kiest daarom expliciet voor een benadering waarin pachtvoorwaarden een ondersteunend karakter hebben: ze maken duurzaamheidsactiviteiten mogelijk, waarderen vrijwillige inzet en leggen vast wat partijen zelf overeenkomen. Duurzaamheidsactiviteiten kunnen bijvoorbeeld bestaan uit rotatiekeuzes, uitgesteld maaibeleid, het inzaaien van productief kruidenrijke grasland, het inzetten van biobased

gewassen als rustgewas, etc. Daarom is het verstandig om (pacht)afspraken zodanig te formuleren dat zij:

- duidelijk zijn omschreven;
- toetsbaar zijn;
- en passen bij het perceel en de looptijd.

De mate van sturing die de gemeente hanteert bij pachtuitgifte kan variëren van faciliterend tot borgend. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe die keuzes vervolgens contractueel en procesmatig kunnen worden vertaald.

4.4.2 Keuzemaatregelen als praktisch uitgangspunt

Een benadering die in de praktijk goed werkbaar is, is het opnemen van specifieke teelten en maatregelen als keuze ter stimulering van duurzaamheid en biodiversiteit. Daarbij kan een pachter bij inschrijving aangeven dat hij een specifieke (evt. biobased) teelt of maatregel wil opnemen in zijn plan. Deze keuzes worden meegewogen in de selectie van de pachter. Dit geeft een incentief aan de inschrijvers om meer verduurzaming te kiezen dan ze normaal zouden doen. Als het perceel vervolgens aan deze pachter wordt gegund, wordt die keuze vastgelegd in de pachtovereenkomst en geldt zij gedurende de afgesproken periode als afspraak tussen partijen.
Op deze manier wordt vooraf geen verplichting opgelegd; pas na gunning wordt de door de pachter aangeboden en beoordeelde keuze vastgelegd in de pachtovereenkomst en ontstaat een bindende afspraak over de uitvoering daarvan.

De kracht van deze benadering is dat zij goed aansluit bij transparantie en gelijke kansen. Alle inschrijvers krijgen dezelfde informatie en keuzemogelijkheden. De maatregelen die bij de beoordeling worden meegewogen, de bijbehorende beoordelingscriteria en de wijze waarop deze doorwerken in de gunning, worden vooraf bekendgemaakt. Tegelijkertijd blijft de sturing proportioneel, omdat na gunning alleen wordt vastgelegd wat door de pachter zelf is aangeboden en wat onderdeel was van de beoordeling.

4.4.3 Biobased teelten in combinatie met andere duurzame pachtbepalingen

Medio december 2024 is in de Metropool regio Eindhoven (= MRE) het ‘Convenant Biobased bouwen en telen in de MRE’ ondertekend. De gemeente Bergeijk, als ook gemeente Reusel-de Mierden hebben dit convenant níet ondertekend vanwege het dwingende karakter ervan. Onder biobased telen wordt verstaan de teelt van landbouwgewassen die primair worden ingezet als grondstof voor biobased toepassingen, met name in de bouw en isolatiesector of andere circulaire toepassingen. Het gaat nadrukkelijk niet om voedselproductie, maar om grondstoffen die bijdragen aan verduurzaming van ketens. Voorbeelden van biobased gewassen zijn vezelhennep, sorghum, vlas en zonnekroon, maar ook granen waarvan het stro wordt benut voor biobased toepassingen.

De ontwikkeling van nieuwe teelten en toepassingen staat echter niet stil; er is daarom geen gesloten definitie. Kenmerkend voor veel biobased telen is een relatief laag gebruik van

gewasbeschermingsmiddelen, een positieve invloed op bodemstructuur en in sommige gevallen een meerjarige teelt met een langere investeringshorizon. Juist deze kenmerken maken maatwerk in pachtovereenkomsten noodzakelijk.

Ondanks dat de gemeente Bergeijk het MRE-convenant omtrent biobased telen niet heeft ondertekend, is het vanwege het duurzame en circulaire/ecologische karakter van deze teelten toch interessant om de mogelijkheden hiervoor op te nemen in het pachtuitgiftebeleid.
Biobased telen sluit aan bij bredere duurzame pachtafspraken, bijvoorbeeld op het gebied van bodemkwaliteit, biodiversiteit en het verminderen van chemische gewasbescherming. We kiezen er daarom voor om biobased telen niet als een geïsoleerd onderwerp te benaderen, maar als onderdeel van een samenhangend pakket aan afspraken over het gebruik van de gemeentelijke pachtgronden.

Dit kan door biobased activiteiten te combineren met bestaande afspraken over teeltrotatie, bodembeheer en ecologische maatregelen, en deze integraal te betrekken bij de uitgifte, beoordeling en vastlegging in de pachtovereenkomst. Een dergelijke benadering voorkomt dat losse voorwaarden naast elkaar ontstaan en draagt bij aan een logisch en voor pachters begrijpelijk geheel. Biobased telen hoeft daarbij niet los te staan van reguliere landbouw, maar kan hier juist op aansluiten. In de praktijk kunnen reguliere en biobased teelten gezamenlijk optrekken binnen bestaande teeltsystemen.

Een belangrijk voorbeeld is graan (zoals tarwe). Tarwe vervult binnen de reguliere landbouw een functie als rustgewas in de teeltrotatie, terwijl het stro tegelijkertijd kan worden ingezet als grondstof voor biobased toepassingen, onder andere in de bouwsector.
Dit betekent dat:
- biobased toepassingen kunnen worden gerealiseerd zonder dat de bedrijfsvoering ingrijpend hoeft te veranderen;
- aansluiting ontstaat bij bestaande agronomische systemen;
- de drempel voor deelname aan biobased ketens wordt verlaagd.

Daarnaast is het niet noodzakelijk dat een agrarisch bedrijf volledig overstapt op biobased telen. In de praktijk kan ervoor worden gekozen om slechts een deel van het areaal in te zetten voor biobased toepassingen, terwijl de overige percelen regulier in gebruik blijven. Op die manier kunnen agrariërs ervaring opdoen met biobased teelten, zonder dat dit direct gevolgen heeft voor de gehele bedrijfsvoering. Graan vormt daarbij een praktische verbinding tussen reguliere landbouw en biobased teelten. Biobased teelten kunnen daarmee stapsgewijs worden ingevoerd, beginnend met bestaande teelten en zonder directe omschakeling naar nieuwe gewassen.

5 Pachtduur en maatregelen

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt in onderhavig pachtbeleid een langere geliberaliseerde pachtperiode voorgesteld (zes opeenvolgende jaren in plaats van de huidige 3x één jaar) en worden ook diverse maatregelen voorgesteld waar een pachter (vrijwillig) uit kan kiezen om zodoende zijn kansen om in aanmerking te komen voor pacht te vergroten, maar ook om natuur inclusieve landbouw te stimuleren.

5.1 Biobased

In het geval van specifieke biobased teelten, bijvoorbeeld miscanthus of zonnekroon, welke langjarige teelten zijn, zou een nog langere periode van pacht noodzakelijk zijn. Dit is door de strategische positie en de noodzakelijke flexibiliteit van inzet van pachtgronden niet gewenst. Verwacht wordt dat deze teelten dan ook niet op gemeentelijke geliberaliseerde pachtgronden gaan voorkomen, omdat de investering niet op een verantwoorde wijze terug te verdienen is. Op regulier verpachte gronden zijn hier wel mogelijkheden voor.

Wanneer een reguliere pachter een dergelijk gewas wenst te telen, kan hij hierover met de gemeente aanvullende afspraken maken. Daarbij kan, onder nader vast te stellen voorwaarden, een korting op de reguliere pachtprijs worden overeengekomen. Ook de reguliere pachtgrond draagt daarmee bij aan de duurzaamheidsscore van de gemeente. We kiezen er daarmee voor om biobased teelten te stimuleren die passen binnen termijnen van pachter en verpachter, met behoud van pachtduur en een afsprakenpakket te hanteren dat ruimte biedt voor meerjarige investeringen.

5.2 Voorwaarden

Het beleid is grotendeels gebaseerd op vrijwillige keuzes die agrariërs bij de inschrijving kunnen maken. Daarnaast worden bij de uitgifte van nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomsten enkele voorwaarden verplicht gesteld om de kwaliteit van het beheer te waarborgen:

- Uitgesloten teelten/gewassen: bollen, lelies, aardbeien, prei of asperges. Ook geen bomen, buxus, sierconiferen.
- Uitgesloten begrazing: onevenhoevigen (zoals paarden);

Hieronder enkele keuzemogelijkheden:

- Geen gebruik van kunstmest en/of chemische (gewasbeschermings)middelen;
- Alleen bemesten met vaste mest;
- SKAL-certificaat;
- Biobased teelten;

- Productieve kruidenrijke graslanden;
- Geen grondwateronttrekking voor beregening;
- Kruidenranden langs akkers;

Het totaal aan keuzemaatregelen is opgenomen in de bijlage "Verzameltabel maatregelen pachtuitgifte Gem Bergeijk". Per gebied (Hoge koppen, Flanken, Beekdalen) is in de tabel aangeduid welke maatregelen voor dat gebied mogelijk zijn. Tevens is een onderscheid gemaakt in algemene maatregelen en specifieke maatregelen voor grasland en bouwland. Deze verzameltabel wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, omdat door nieuwe technieken, ontwikkelingen en inzichten aanvullende en nieuwe maatregelen kunnen ontstaan en daardoor jaarlijks maatregelen kunnen worden toegevoegd en/of verwijderd.

5.3 Voorwaarden m.b.t. reguliere pacht

De uitgifte van reguliere pacht wordt gecontinueerd conform wettelijke voorwaarden en voorschriften. Hierbij wordt actief beleid gevoerd ter voorkoming van niet toegestane onderverpachting. Ook wordt zoveel mogelijk voorkomen dat reguliere pachtpercelen bij pachters in gebruik zijn die géén bedrijfsmatige agrarische landbouw uitoefenen. Wanneer blijkt dat reguliere pachtgronden niet langer worden gebruikt voor bedrijfsmatige landbouw, wordt per geval beoordeeld of en op welke wijze de pachtovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, kan worden beëindigd.

Daarnaast wordt er gewerkt aan beleid rondom reguliere pacht voor minnelijke aanpassingen. Dit zal bijvoorbeeld een lijst met duurzame maatregelen zijn met een bijbehorende korting op de pachtsom wanneer pachters deze maatregelen uitvoeren. Denk hierbij aan biobased gewassen of bloemen-/kruidenstroken.

Reguliere pachters van de gemeente kunnen bij de gemeente aangeven als ze interesse hebben in pachtkorting in ruil voor duurzaamheidsmaatregelen. Hiervoor worden dezelfde keuzemaatregelen gehanteerd als voor geliberaliseerde pacht, met de volgende staffel:

Pachtkorting reguliere pacht p/ha.	**Puntenaantal**
€ 400	20+
€ 300	15 – 20
€ 200	10 – 15
€ 100	4 - 10
€ 50	2 - 4
€ 0	0 – 2

Reguliere pachters kunnen hun interesse kenbaar maken door hun percelen door te geven met de maatregelen die ze van plan zijn om te nemen. Daarna zal de gemeente beoordelen of die maatregelen op die percelen toepasbaar zijn. Als de gemeente akkoord gaat, zal een pachtwijzigingsovereenkomst opgesteld worden die de pachter vrijwillig kan tekenen.

6 Uitgifteprotocol Geliberaliseerde pacht

Inschrijfvoorwaarden openbare verpachting 2028
De gemeente Bergeijk bezit circa 886 hectare pachtgronden. Circa 262 hectare komt vanaf 2028 in aanmerking voor duurzame gronduitgifte door middel van geliberaliseerde pacht (met uitzondering van de kavels waar reeds eerder specifieke gebruiksafspraken over zijn gemaakt met afzonderlijke pachters).

Op grond van de rechtspraak over het Didam-arrest dient de gemeente bij de uitgifte van pachtgronden gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden. Daarom worden de beschikbare pachtgronden via een openbare selectieprocedure uitgegeven, waarbij vooraf kenbare, objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria worden gehanteerd. Binnen deze procedure stelt de gemeente voorwaarden om te waarborgen dat de gronden worden beheerd in overeenstemming met haar doelstellingen.

Daarvoor is een puntensystematiek ontwikkeld. In het nieuwe systeem bieden pachters met een pachtprijs die zij gaan betalen, welke wordt vertaald naar een score. Daarnaast schrijven ze in met duurzaamheidsmaatregelen waar ze zich aan committeren. Ook daar krijgen ze een score voor. De inschrijver met de hoogste totale score krijgt de grond toegewezen. Bij gelijke inschrijvingen wordt de pachter geselecteerd op basis van een loting.

Door dit systeem van punten kiest de gemeente Bergeijk duidelijk voor kwaliteit van beheer, in plaats van opbod met prijs. Naast de maatregelen waarmee de pachters punten kunnen verdienen, zit er ook een lijst met standaardvoorwaarden in de tender. Deze standaardvoorwaarden zijn afhankelijk van de ligging van de grond.

A. Inschrijvingsvoorwaarden

Artikel 1. Inschrijving
1. De digitale inschrijving opent op XXXXX om **12:00 uur** en sluit op XXXXX om **12:00 uur**.
2. De inschrijving moet uiterlijk op de in het eerste lid genoemde sluitingsdatum en het genoemde tijdstip via de gemeentelijke website met gebruikmaking van DigiD danwel E-herkenning zijn ontvangen. De inschrijver is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor een tijdige en volledige inschrijving.
3. Inschrijving vindt uitsluitend plaats via het digitale inschrijfformulier op de website van de gemeente (www.bergeijk.nl). Het inschrijfformulier en de bijbehorende informatie zijn beschikbaar op de gemeentelijke website. Een inschrijving op een andere wijze (bijvoorbeeld per e-mail) is niet geldig en wordt buiten beschouwing gelaten.
4. Er kan uitsluitend per cluster worden ingeschreven. Een cluster bestaat uit één of meerdere

kadastrale percelen en/of genummerde pachtpercelen. Het is niet mogelijk om voor één perceel afzonderlijk in te schrijven als het perceel onderdeel van een cluster uitmaakt.

5. De inschrijving moet volledig zijn en alle vereiste, leesbare bijlagen bevatten. De gemeentelijke rentmeester beoordeelt aan de hand van de vooraf bekendgemaakte inschrijvingsvereisten of de inschrijving volledig is. Onvolledige inschrijvingen worden buiten beschouwing gelaten.
6. Een inschrijving is onherroepelijk en zonder enig voorbehoud. Als bij het invullen van het inschrijfformulier aanvullende of ontbindende voorwaarden door inschrijver worden vermeld, is de inschrijving niet geldig en wordt deze buiten beschouwing gelaten.
7. De inschrijfformulieren worden verwerkt door de rentmeester van de gemeente Bergeijk. Door de rentmeester wordt een proces-verbaal opgemaakt.
8. De te verpachten clusters zijn tot en met 31 december 2027 verpacht. Als inschrijver de clusters in het veld bezoekt, dient hij hier rekening mee te houden. Inschrijver mag de percelen binnen de clusters niet betreden.

Artikel 2. Kandidaten inschrijving

1. Verpachting vindt uitsluitend plaats aan natuurlijke personen die een agrarische onderneming exploiteren.
2. De in het eerste lid genoemde persoon wordt aangemerkt als diegene die zijn hoofdinkomen uit de landbouw verkrijgt. Het toegewezen cluster moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd conform het bepaalde in artikel 7:312 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Inschrijvers moeten bij hun inschrijfformulier de navolgende bijlagen voegen:
    - Een kopie van de samenvatting van de (en/of ingevulde) Gecombineerde Opgave van het jaar voorafgaand aan het betreffende pachtjaar (‘Meitelling’);
4. Inschrijvingen met hetzelfde adres worden gezien als één inschrijving.
5. Verpachting vindt alleen plaats aan natuurlijke personen, waarbij de potentiële pachter zelf, via de eigen DigiD of E-herkenning de inschrijving verzorgt.
6. De gemeente Bergeijk behoudt zich het recht voor om inschrijfformulieren van inschrijvers die zich eerder niet aan betalingsverplichtingen van de gemeente Bergeijk hebben gehouden, buiten beschouwing te laten.
7. Als de inschrijver de pachtovereenkomst, nadat deze is aangeboden, niet binnen de gestelde termijn heeft ondertekend, of de inschrijver de al getekende pachtovereenkomst alsnog wil beëindigen zonder gegronde redenen, komt hij de daarop volgende 6 kalenderjaren niet meer in aanmerking om gronden van de gemeente Bergeijk te pachten.
8. De inschrijver heeft minstens 15 hectare grond in eigen gebruik. Dit gebruik bestaat uit eigendom van de inschrijver, gronden die inschrijver in erfpacht heeft of gronden die inschrijver in reguliere pacht heeft. Het laatste kan inschrijver aantonen met een, door de Grondkamer goedgekeurde, pachtovereenkomst.

Artikel 3. Gunning

1. Per cluster mag maximaal één bod worden uitgebracht door een inschrijver.
2. Een inschrijver brengt zijn bod uit per cluster op het inschrijfformulier. Bij dit inschrijfformulier

wordt een ingevulde en ondertekende "Verzameltabel met duurzaamheidsmaatregelen" en de geboden pachtprijs bijgevoegd per cluster. Deze maatregelentabel is digitaal beschikbaar op de website van de gemeente Bergeijk.

3. De puntensystematiek op basis waarvan wordt beoordeeld, staat hieronder, onder B, toegelicht.
4. Het cluster wordt gegund aan de inschrijver die met het hoogste aantal punten inschrijft op basis van de door de inschrijver ingevulde en bijgevoegde "Maatregelentabel", de geboden pachtprijs voor dat cluster en de afstand tot het cluster.
5. Toewijzing geschiedt voor zes achtereenvolgende kalenderjaren aan dezelfde inschrijver/pachter. De uitgifte in pacht geschiedt op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar. In de pachtovereenkomst komt wel een bepaling om de pachtovereenkomst te beëindigen wanneer er sprake is van andere ontwikkeling, deze zijn hieronder D benoemd.
6. Het is mogelijk om op meerdere aangeboden clusters in te schrijven en te bieden. Aan inschrijver worden maximaal 2 clusters gegund.
7. Elke inschrijver blijft bij zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, totdat:
    - de gemeente Bergeijk gunt aan een ander; of
    - vaststaat dat niet wordt gegund; of
    - verpachting bij inschrijving wordt afgelast.
8. De gemeente Bergeijk behoudt het recht voor om op grond van zwaarwegende, objectief te rechtvaardigen omstandigheden niet tot gunning over te gaan. Een dergelijk besluit wordt gemotiveerd.
9. Gunning geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk.
10. Als blijkt dat twee of meer inschrijvers exact hetzelfde hoogste aantal punten hebben behaald, vindt onder verantwoordelijkheid van de gemeentelijke rentmeester een loting plaats. De uitkomst van de loting wordt betrokken bij de gunningsbeslissing, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.
11. Na beoordeling van de inschrijvingen neemt de gemeente Bergeijk, met inachtneming van het bepaalde in lid 9, een beslissing over de gunning. De inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over de uitkomst van de selectieprocedure. Daarbij wordt de beslissing gemotiveerd aan de hand van de vooraf bekendgemaakte selectiecriteria. De gemeente maakt de uitkomst van de selectieprocedure tevens bekend via de gemeentelijke website.

Artikel 4. Pachtprijs

1. De pachtprijs bedraagt de geboden prijs per hectare per jaar.
2. Over de pachtprijs wordt geen btw verrekend. Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.
3. Voor pachtpercelen/-clusters in het Beekdal en op Hoge Koppen geldt een minimaal inschrijfbedrag van € 1.000 p/ha.
4. Voor pachtpercelen/-clusters op de Flank geldt een minimaal inschrijfbedrag van € 1.200 p/ha.

Artikel 5. Pachtovereenkomst en betaling

1. Voor een cluster groter dan één hectare wordt een pachtovereenkomst ex. artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek opgemaakt.
2. Voor een cluster tot en met één hectare wordt een pachtovereenkomst ex. artikel 7:395 van het Burgerlijk Wetboek opgemaakt.
3. De eerste pachtovereenkomst gaat in op 1 januari 2028 en eindigt op 31 december 2033.
4. De pachtovereenkomst wordt opgemaakt door de gemeente Bergeijk.
5. De inschrijver verplicht zich om de pachtovereenkomst binnen 10 kalenderdagen na verzending door de gemeente Bergeijk te ondertekenen en retour te sturen.
6. Naast de pachtsom en de grondkamerkosten zijn ook 50% van de waterschapslasten van het betreffende cluster voor rekening van de pachter.
7. Op de pachtovereenkomst zijn de Algemene Pachtvoorwaarden van de gemeente Bergeijk van toepassing, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de pachtovereenkomst of deze inschrijfvoorwaarden. Bij tegenstrijdigheid tussen de pachtovereenkomst en de inschrijfvoorwaarden prevaleren de inschrijfvoorwaarden.

Artikel 6. Overige voorwaarden

1. Alle door de gemeente Bergeijk gepubliceerde informatie met betrekking tot de inschrijving op pachtgrond op de website van de gemeente Bergeijk is zorgvuldig samengesteld. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat de informatie die op de website van de gemeente Bergeijk is gepubliceerd onvolledig of onjuist is. Aan kennelijke fouten, verschrijvingen of andere evidente onjuistheden in de gepubliceerde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om dergelijke fouten en onjuistheden te corrigeren.
2. Als tijdens de inschrijftermijn of voor de definitieve gunning blijkt dat een cluster of een deel daarvan ten onrechte per inschrijving is aangeboden, behoudt de gemeente Bergeijk zich het recht voor om het betreffende cluster of deel daarvan uit de selectieprocedure terug te trekken. De gemeente motiveert dit besluit en informeert de betrokken inschrijvers hierover.

Artikel 7. Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

De gemeente Bergeijk behoudt zich het recht voor om, voor zover de Wet Bibob en het gemeentelijke Bibob-beleid daartoe de mogelijkheid bieden, een Bibob-onderzoek uit te voeren naar de inschrijver of pachter. De inschrijver of pachter is verplicht de voor dit onderzoek rechtmatig gevraagde gegevens en bescheiden te verstrekken en medewerking te verlenen aan het onderzoek. Indien de uitkomsten van het onderzoek daartoe aanleiding geven, kan de gemeente, met inachtneming van de Wet Bibob, besluiten niet tot het aangaan van de pachtovereenkomst over te gaan.

B. Puntensystematiek
Bij de gunning wordt een werkwijze gehanteerd waarbij inschrijvers punten kunnen scoren op drie verschillende onderdelen.

1. Duurzaamheidsmaatregelen

Inschrijvers kunnen punten scoren op basis van geselecteerde duurzaamheidsmaatregelen waaraan de inschrijver zich committeert wanneer hij deze grond gegund krijgt. Bij gunning, zullen de gekozen maatregelen opgenomen worden in de pachtovereenkomst. De maatregelen waarop ingeschreven kan worden staan in de "Verzameltabel met duurzaamheidsmaatregelen", die samen met de uitgifte wordt gepubliceerd. Er geldt geen maximum van maatregelen die gekozen kunnen worden. Tegenstrijdige maatregelen kunnen echter niet samen gekozen worden. De inschrijving wordt dan ongeldig verklaard.

2. Pachtprijs

Inschrijvers kunnen punten scoren op basis van de geboden pachtprijs, waarbij maximaal 30 punten worden toegekend. Voor percelen in de Beekdalen en Hoge Koppen worden 30 punten toegekend bij een bod van € 1.501 per hectare per jaar of hoger. Voor percelen op de Flanken worden 30 punten toegekend bij een bod van € 1.701 per hectare per jaar of hoger. Hogere biedingen leveren geen extra punten op. De punten voor de pachtprijs worden toegekend conform onderstaand overzicht.

Pachtprijs p/ha. Beekdal en Hoge Kop	**Puntenaantal**
€ 1.501 en hoger	30
€ 1.401 - € 1.500	25
€ 1.301 - € 1.400	20
€ 1.201 - € 1.300	15
€ 1.101 - € 1.200	10
€ 1.001 - € 1.100	5
< € 1.000	0

Pachtprijs p/ha. Flank	**Puntenaantal**
€ 1.701 en hoger	30
€ 1.601 - € 1.700	25
€ 1.501 - € 1.600	20
€ 1.401 - € 1.500	15
€ 1.301 - € 1.400	10
€ 1.201 - € 1.300	5
< € 1.200	0

3. Afstand tot het pachtobject

Aan de hand van de afstand van het pachtobject tot aan het vestigingsadres van de pachter (conform de inschrijving RVO-gecombineerde opgave) worden er punten toegekend conform onderstaand overzicht.

Afstand tot het object	**Puntenaantal**
minder dan 1 km	40
1 tot 3 km	30
3 tot 5 km	20
5 tot 7 km	15
7 tot 10 km	10
10 km of meer	0

Het pachtobject krijgt een vastgesteld punt van waar af wordt gemeten tot aan het adres van de inschrijver. Dit adres is het vestigingsadres conform de RVO-inschrijving. Van dit adres kan gemotiveerd worden afgeweken als de inschrijver aantoonbaar een andere locatie als productielocatie gebruikt. Het bewijsdocument moet concrete gegevens bevatten waaruit het gebruik door de inschrijver te herleiden is. Wanneer de aangeleverde informatie onvoldoende is, zal er weer teruggevallen worden op het vestigingsadres conform de RVO-inschrijving.
Uiteindelijk gaat het om de kortste route, welke bepaald wordt door Google Maps. Dit is de kortste route per tractor waarbij snelwegen zijn uitgesloten.
Als de inschrijver via de gecombineerde opgave van het voorgaande kalenderjaar kan aantonen dat het pachtobject gelegen is aansluitend aan de huiskavel (locatie met bedrijf) van de inschrijver, dan krijgt de inschrijver het maximaal aantal punten. Hierbij geldt dat een sloot, fietspad en/of (zand)weg, gelegen tussen pachtobject en huiskavel ook als aansluitend wordt aangemerkt. Ook hier geldt dat wanneer de aangeleverde informatie niet voldoende is, er teruggevallen wordt op de kortste route.

C. Procedure uitgifte

Het areaal is verdeeld in clusters, van verschillende grootte. De indeling in clusters is vooraf bepaald door de gemeente. De clusters zijn verdeeld over drie deelgebieden, die ieder een eigen focus hebben. De te kiezen duurzaamheidsmaatregelen en de basisvoorwaarden verschillen per deelgebied. Vanaf het moment van publicatie van de uitnodiging tot inschrijving wordt de informatie met betrekking tot de clusters beschikbaar gesteld via de internetpagina van de gemeente. Op de gemeentelijke webpagina wordt een publicatie verzorgd met in ieder geval de volgende informatie:

- om welke beschikbare clusters het gaat;
- hoe men zich kan inschrijven en een bod kan uitbrengen;
- de einddatum van de termijn voor inschrijving;
- waar men aanvullende informatie kan verkrijgen.

Eventuele verduidelijkingen of wijzigingen van de inschrijfvoorwaarden worden tijdig via de gemeentelijke website bekendgemaakt, zodat alle potentiële inschrijvers daarvan op gelijke wijze kennis kunnen nemen

De volgende informatie wordt mee gepubliceerd met de openstelling van de uitgifte:
1. Uitgifteprotocol geliberaliseerde pacht Bergeijk;
2. Verzameltabel met duurzaamheidsmaatregelen voor de deelgebieden Beekdalen, Flanken, Hoge Koppen;
3. Geliberaliseerde pacht Bergeijk Deelkaart 1;
4. Geliberaliseerde pacht Bergeijk Deelkaart 2;
5. Geliberaliseerde pacht Bergeijk Deelkaart 3;
6. Geliberaliseerde pacht Bergeijk Deelkaart 4;
7. Geliberaliseerde pacht Bergeijk Deelkaart 5;
8. Overzicht geliberaliseerde pachttekeningen Bergeijk;
9. Format Pachtovereenkomst;
10. Algemene Voorwaarden pachtovereenkomst;
11. Inschrijfformulier geliberaliseerde pacht Bergeijk;
12. Pachtkaarten.

D. Bijzondere gevallen
Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om pachtpercelen waarvoor reeds specifieke afspraken gelden niet aan te bieden voor een inschrijvingsprocedure. Hierbij neemt het college de regels omtrent het Didam-arrest in acht.
In bijzondere gevallen heeft de gemeente de mogelijkheid om na het verstrijken van een pachtjaar binnen de periode van zes jaar, de overeenkomst tussentijds op te zeggen en te ontbinden. Het gaat hierbij om het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, het realiseren van overige gemeentelijke doelstellingen of om een (grond)ruil voor samenwerking met andere agrariërs dan de huidige pachter, naburige gemeenten of de provincie. Indien zich een van de hiervoor genoemde omstandigheden voordoet, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten gebruik te maken van de in de pachtovereenkomst opgenomen mogelijkheid tot tussentijdse opzegging, met inachtneming van de daarin gestelde voorwaarden. Met de pachter worden voor de resterende pachttermijn afspraken gemaakt omtrent een alternatief.

Indien uit controle blijkt dat de pachter zich niet houdt aan de overeengekomen duurzaamheidsmaatregelen, kan de gemeente de rechtsmiddelen toepassen die haar op grond van de pachtovereenkomst, de Algemene Pachtvoorwaarden en de wet ter beschikking staan.

Onderhavige pachtbeleid gemeente Bergeijk treedt in werking per 1 januari 2028.