

Pachtbeleid gemeente Steenwijkerland

Het college besluit om:

Het Pachtbeleid gemeente Steenwijkerland vast te stellen.

1 Inleiding

De gemeente Steenwijkerland heeft ongeveer 149 hectare agrarische grond in eigendom. Deze grond is om diverse redenen in eigendom van de gemeente gekomen, zoals het voldoen aan de woningopgave, het inzetten voor recreatieve ontwikkelingen of het uitbreiden van bedrijventerreinen. Het kost vaak enige jaren voordat deze agrarische gronden daadwerkelijk voor het beoogde doel kunnen worden ingezet. Om deze gronden niet zonder rendement en nut te laten zijn, verpacht de gemeente de gronden voor zover de omstandigheden dit toestaan. Dit ontlast de gemeente in het beheer en onderhoud van de grond. Tegelijk wordt hiermee tegemoet gekomen aan de grote vraag van agrariërs naar gebruik van de grond.

Een deel van de gronden, ongeveer 52 hectare, is al voor 2007 in bezit gekomen van de gemeente en is uitgegeven in reguliere pacht. Het andere deel van deze gronden, ongeveer 97 hectare, is sinds 2007 tijdelijk in geliberaliseerde pacht uitgegeven aan agrariërs. Dit gebeurt in afwachting van de definitieve inrichting, bestemming of verkoop van de gronden. Met dit beleid worden de kaders voor de tijdelijke uitgifte en het gebruik van de agrarische gronden die eigendom zijn van de gemeente gesteld.

2 Beleidsmatig kader

Het beleidsmatige kader voor de tijdelijke verpachting van grond is vastgelegd in de Nota Grondbeleid gemeente Steenwijkerland 2024-2028, vastgesteld op 14 december 2024:

‘Tijdelijk beheer kan plaatsvinden in de vorm van pacht-, huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten. Ten aanzien van de vorm van tijdelijk beheer wordt een afweging gemaakt tussen juridische factoren (zoals de tijdige beschikbaarheid en de huur- en pachtbescherming) en financieel-economische factoren’.

Het gemeentelijk pachtbeleid is gebaseerd op, en valt onder de werking van, bestaande en nog vast te stellen Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke wet- en regelgeving. Daarnaast kunnen jurisprudentie en ontwikkelingen in het landbouwkundig werkveld van invloed zijn. Het gemeentelijk pachtbeleid kan daar eventueel in meebewegen.

3 Wettelijk kader

De pachtwetgeving was oorspronkelijk vastgelegd in de Pachtwet. Sinds 2007 is deze wetgeving opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Op grond van deze bepalingen is sprake van pacht wanneer een grondeigenaar landbouwgrond in gebruik geeft voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw, waarbij de gebruiker een tegenprestatie verschuldigd is.

Binnen de pachtwetgeving worden twee hoofdvormen onderscheiden: reguliere pacht en geliberaliseerde pacht.

3.1 Reguliere pacht

Reguliere pacht betreft overeenkomsten met een minimale looptijd van zes jaar voor agrarische grond. Deze pachtvorm kent een continuatierecht, wat betekent dat de overeenkomst automatisch wordt verlengd na afloop van de termijn. De reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring aan de grondkamer worden voorgelegd.

Bij verkoop van het gepachte perceel heeft de pachter een recht van eerste koop. Ontbinding van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk op wettelijke gronden en gaat gepaard met betaling van een schadeloosstelling aan de pachter.

De prijzen voor reguliere pacht worden jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. Uit de wet volgt wat de maximale pacht prijs voor een bepaalde regio mag zijn.

Door de gemeente Steenwijkerland worden geen nieuwe gronden meer in reguliere pacht uitgegeven.

3.2 Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht betreft overeenkomsten voor bepaalde tijd, waarbij de duur van de pacht door pachter en verpachter gezamenlijk wordt overeengekomen. De overeenkomst eindigt aan het einde van de overeengekomen termijn, zonder dat opzegging nodig is. Na afloop komt de grond vrij en kan de gemeente bepalen of, en op welke wijze, de grond opnieuw wordt verpacht. Voor gronden groter dan één hectare geldt dat de overeenkomst ter toetsing aan de grondkamer moet worden voorgelegd.

Bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten van zes jaar of korter is de pachtprijs vrij te bepalen. De gemeente is wel verplicht een marktconforme pachtprijs te hanteren, onder andere om te voldoen aan de Wet Markt en Overheid. Voor deze vorm van geliberaliseerde pacht komt de pachtprijs tot stand door inschrijving.

Bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten langer dan zes jaar toetst de grondkamer de pachtprijs. Door de gemeente worden meestal pachtovereenkomsten met een looptijd van één tot drie jaar aangegaan, zodat de gemeente de gronden snel beschikbaar kan maken wanneer dat nodig is. Pachtovereenkomsten van meer dan drie jaar worden alleen aangegaan in situaties waar dit in verband met plannen en verwachtingen verantwoord is.

4 Duurzaamheid

De gemeente Steenwijkerland wil graag bijdragen aan doelen zoals duurzaamheid, leefbaarheid en gezondheid. Daarnaast heeft de gemeente volgens de Klimaat- en duurzaamheidsambities de ambitie om in 2050 natuur-inclusief te zijn.

Het pachtbeleid wordt gezien als een instrument om bij te dragen aan de transitie naar verduurzaming in de landbouw. Agrariërs worden gestimuleerd om duurzame keuzes voor toekomstbestendige landbouw te maken die passen bij de bedrijfsvoering. De gemeente wil agrariërs die al stappen hebben gezet richting verduurzaming extra kansen bieden bij de inschrijving op pachtgronden. Daarom worden extra punten toegekend aan ondernemers die:

- in het bezit zijn van een certificaat van Skal Biocontrole (biologisch);
- gebruik maken van de eco-regeling binnen het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO);
- gecertificeerd zijn volgens het On the way to PlanetProof keurmerk;
- in het bezit zijn van het Beter Leven 1 Ster Melk Keurmerk.

In hoofdstuk 5 wordt nader toegelicht hoe de openbare selectieprocedure is ingericht en op welke wijze extra punten voor duurzaamheidskeuzes worden toegekend.

5 Openbare selectieprocedure uitgifte geliberaliseerde pacht

5.1 Didam-arrest

Bij de uitgifte van pachtgronden is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Dat volgt uit het Didam-arrest van 26 november 2021. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat iedereen een gelijke kans moet hebben om mee te dingen naar het verkrijgen van gemeentegrond, waaronder ook begrepen te verpachten grond.

In het kader van het Didam-arrest geeft de gemeente jaarlijks de pachtgronden uit die in aanmerking komen voor uitgifte bij openbare inschrijving. Gunning vindt plaats op basis van een openbare selectieprocedure met vooraf bekende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

5.2 Openbare selectieprocedure

De gemeente Steenwijkerland hanteert een methode van openbare inschrijving met toepassing van een puntensystematiek, waarbij de inschrijver met het hoogste bod niet automatisch de pachter wordt (zie paragraaf 5.2.2). De gronden waarvan de pachtovereenkomsten aflopen en de gemeente het voornemen heeft deze opnieuw te verpachten, worden tijdig aangeboden voor inschrijving. Pachtgronden worden door de gemeente bepaald en onder een unieke code aangeboden op de gemeentelijke website. De voorgenomen uitgifte wordt daarnaast gepubliceerd in de plaatselijke krant. De pachtgronden kunnen uit meerdere kadastrale (deel)percelen bestaan. Eventuele bijzondere voorwaarden en beperkingen op de uit te geven pachtgrond worden vooraf bij de uitgifte bekend gemaakt.

5.2.1 Uitgifte pachtgronden

Bij de uitgifte van agrarische grond bepaalt de gemeente voor welke termijn een nieuwe pachtovereenkomst wordt aangegaan. De termijn van de pachtovereenkomst wordt afgestemd op de geplande of verwachte ontwikkelingen voor de betreffende grond.

5.2.2 Puntensystematiek

Gelet op het karakter van de verpachtingen en de tijdelijke gebruiksmogelijkheden, kiest de gemeente ervoor om de gronden op basis van een puntensystematiek te gunnen. Bij dit puntensysteem worden punten toegekend voor de geboden pachtprijs, de afstand van het bedrijf van de inschrijver tot het te verpachten perceel en de duurzaamheid van de bedrijfsvoering van de inschrijver. In de volgende paragrafen worden deze criteria toegelicht.

Pachtovereenkomsten worden na deze selectie gegund aan de inschrijver met het hoogste puntenaantal, tegen de inschreven pachtprijs. Bij gelijk puntenaantal wordt de pacht aan de inschrijver met de kortste afstand tot het ingeschreven perceel gegund.

5.2.2.1 Geboden pachtprijs

Er wordt een minimum inschrijfprijs op basis van de door de minister vastgestelde regionorm voor pachtprizen gehanteerd. Een inschrijving onder deze pachtnorm wordt niet gehonoreerd.

Uitgangspunt van de puntentelling is de in het jaar van uitgifte gepubliceerde regionorm voor reguliere pacht. Bij elke € 1,- boven de minimum inschrijfprijs per hectare per jaar krijgt de inschrijver 1 punt.

5.2.2.2 Afstand tot het perceel

De inschrijver krijgt puntenaftrek voor elke kilometer rijafstand tussen de ingang van het te verpachten perceel en het vestigingsadres van de inschrijver. De afstand wordt berekend met Google Maps (kortste route en snelwegen buiten beschouwing gelaten). Tot en met de eerste 5 kilometer worden er per kilometer 5 punten afgetrokken. Boven de 5 kilometer worden er per kilometer 10 punten afgetrokken. Met deze werkwijze wordt gestreefd naar het gebruik door agrariërs in de directe omgeving van het aangeboden perceel. Dit beperkt transportafstanden, wat het milieu en de verkeersveiligheid ten goede komt.

5.2.2.3 Duurzaamheidskeuzes

Inschrijvers kunnen bij hun inschrijving aangeven of, en zo ja welke duurzaamheidskeuzes zij voor hun bedrijfsvoering maken. De geboden pachtsom wordt vervolgens met een bijbehorend percentage verhoogd voor het puntensaldo. In onderstaande tabel worden de duurzaamheidskeuzes weergegeven die van toepassing kunnen zijn. Jaarlijks wordt per uitgifte bepaald van welke keuzes gebruik kan worden gemaakt.

Certificaat/regeling/keurmerk	Percentage
Skal certificaat (biologisch)	15%
Eco-regeling:	
- Goud	15%
- Zilver	10%
- Brons	5%
On the way to PlanetProof	
- Grondgebonden teelt	10%
- Melk	5%
Beter Leven 1 ster Melk	4%

De inschrijver moet de bewijslast (zoals een certificaat) bij de inschrijving indienen. De bewijslast moet geldig zijn op het moment van inschrijving.

De inschrijver kan één van voornoemde duurzaamheidskeuzes indienen. Stapeling van de onderscheiden keuzes is niet mogelijk.

5.2.2.4 Puntentelling

Voor de toewijzing van de pachtgronden wordt gebruik gemaakt van onderstaande puntentelling.

Bij elke €1,- boven de minimum inschrijfprijs per hectare per jaar krijgt de inschrijver 1 punt.	1 punt per ingeschreven euro.
Afstand: de inschrijver krijgt puntenaftrek voor elke kilometer rijafstand tussen de ingang van het te verpachten perceel en het vestigingsadres van de inschrijver. Tot en met de eerste 5 kilometer	t/m 5 km: per km 5 punten aftrek. > 5 km: per km 10 punten aftrek.

worden er per kilometer 5 punten afgetrokken. Boven de 5 kilometer worden er 10 punten per kilometer afgetrokken. De afstand wordt berekend met Google Maps (kortste route en snelwegen buiten beschouwing gelaten). Daarbij wordt uitgegaan van het adres van het bedrijf zoals deze is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.	
Heeft de inschrijver één van onderstaande certificaten, dan wordt de geboden pachtsom bovenop de minimum inschrijfprijs met een percentage verhoogd voor het puntensaldo.	% verhoging bovenop de minimale ingeschreven pachtprijs t.b.v. de puntentelling.
- Skal certificaat (biologisch):	15%
- Eco-regeling goud:	15%
- On the Way to PlanetProof - Grondgebonden teelt:	10%
- Eco-regeling zilver:	10%
- On the Way to PlanetProof - Melk:	5%
- Eco-regeling brons:	5%
- Beter Leven 1 ster melk:	4%

Voorbeeldberekening:

Inschrijver	Pachtsom	Minimum	Punten	Duurzaamheidskeuze	Afstand puntenaftrek	Totaal selectie
Voorbeeld X	€ 1.950,--	€ 735,--	1.215	ER Zilver 10% + 121,5	15KM = -/-125	1211,50
Voorbeeld Y	€ 2.000,--	€ 735,--	1.265	Geen	5KM = -/- 25	1240

5.3 Uitzondering op de openbare selectieprocedure

Een openbare selectieprocedure kan achterwege worden gelaten als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één gegadigde kan worden aangemerkt als serieuze gegadigde. Dit voornemen om de grond te verpachten aan die enige gegadigde moet wel gepubliceerd worden.

6 Voorwaarden en voorbehouden

Het gemeentelijk pachtbeleid kan meebewegen met de wet- en regelgeving, omgevingsvisie, jurisprudentie en veranderende inzichten op het gebied van pacht en de landbouw. In de situaties waarin dit gewenst of nodig is, herziet de gemeente het beleid.

De gemeente behoudt zich daarnaast het recht voor om zonder opgaaf van redenen de uitgifte van de pachtgronden en/of de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk te stoppen, op te schorten of niet tot gunning van de pachtgronden te komen. Mocht dit zich voordoen, dan hebben inschrijvers geen recht op schadevergoeding, kostenvergoeding of andere compensatie.

6.1 Voorwaarden voor inschrijving

De gemeente verpacht alleen aan pachters met het hoofdberoep in de landbouw. Het bedrijf van de inschrijver moet als zodanig zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast moet de inschrijver een relatienummer bij de RVO bezitten.

Een volledige weergave van de voorwaarden voor inschrijving is te vinden in onze informatiebrochure. Deze informatiebrochure wordt jaarlijks geactualiseerd en bij de uitgifte van de pachtgronden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

6.2 Gebruik van de grond

De gemeentelijke pachtgronden dienen te worden gebruikt en beheerd volgens de regels van de RVO.

6.2.1 Uitsluiting sierteelt

Op de gemeentelijke pachtgronden is geen sierteelt toegestaan.

6.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

In de gemeente Steenwijkerland en direct daaraan grenzend, liggen kwetsbare natuurgebieden. Op de pachters wordt een blijvend beroep gedaan om gewasbeschermingsmiddelen zo beperkt mogelijk en op zorgvuldige wijze te gebruiken, onder andere door te wijzen op de nabijheid van deze natuurgebieden

en op het belang voor de biodiversiteit, de gezondheid en het drinkwater. Dit geldt ook voor de gevoelige functies zoals wonen en tuin. Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen worden de geldende wetgeving, regels en uitgangspunten gevolgd.

Bij nieuwe ontwikkelingen kan er voor gekozen worden om een spuitvrije zone op te nemen.