

Het Handelingskader Pacht van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, voor de pachtjaren 2017 en 2018

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 15 maart 2016 (PZH-2016- 545080390 ; DOS 2016- 0001618) tot vaststelling van het Handelingskader Pacht voor de pachtjaren 2017 en 2018 .

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

Gelet op:

titel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 158, lid 1° en Boek 7, titel 5 van het Burgerlijk wetboek;

Besluiten:

Artikel 1

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland stellen vast het Handelingskader Pacht, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van publicatie van het Provinciaal blad waarin dit besluit wordt geplaatst.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Handelingskader Pacht.

Den Haag, 15 maart 2016

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

drs J. Smit, voorzitter

drs J.H.de Baas, secretaris

Bijlage bij het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 15 maart 2016 (PZH-2016- PZH-2016-545080390; DOS 2016-0001618) tot vaststelling van het Handelingskader pachtjaar 2017 en pachtjaar 2018.

Handelingskader Pacht voor het pachtjaar 2017 en 2018

1. Aanleiding

Op basis van het Bestuursakkoord Natuur tussen Rijk en provincies en de uitwerking in het Bestuursakkoord Grond heeft de provincie ca. 4.800 ha grond van het Rijk (vm. Bureau Beheer Landbouwgronden / BBL) in eigendom en beheer overgenomen. Deze gronden zullen in de komende jaren ingericht worden voor natuur en recreatie of verkocht worden om op die manier geld te genereren voor de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de tussentijd worden deze gronden, voor zover niet al ingericht, in geliberaliseerde pacht uitgegeven. In het door GS vastgestelde beleidskader "Provinciaal kader voor het Tijdelijk Beheer van BBL-gronden" van juli 2014 heeft het college de uitgangspunten van het beheer vastgelegd. Tevens is in deze nota een verdere uitwerking van de handelwijze en toewijzing toegezegd. Deze uitwerking is in dit handelingskader opgenomen. Bij het opstellen van dit handelingskader is gebruik gemaakt van de ervaringen van de eerste pachtronnen 2015 en 2016.

2. Beleidsuitgangspunten

De pachtuitgiften vinden plaats binnen de kaders van het provinciaal grondbeleid en sluiten aan op de doelen van de groene realisatiestrategie van de provincie. Het provinciale grondbeleid is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2013-2017. Het provinciale grondbeleid wordt gevoerd aan de hand van drie kernwaarden:

- Marktconform in overeenstemming met wetgeving en Europese regelgeving en als zodanig de beste garantie tegen marktverstoring.
- Level playing field / iedere in aanmerking komende speler op de markt heeft een gelijke kans.
- Gericht op waardebehoud.

De uitwerking van deze kernwaarden heeft doorgewerkt in het reeds genoemde Provinciale kader voor het tijdelijk beheer.

Marktconformiteit kan het beste worden gegarandeerd door de markt zijn werk te laten doen en prijsvorming in de markt te laten ontstaan. Om praktische redenen is echter gekozen voor een methodiek waarbij de pachtprijs wordt bepaald door de opbrengstwaarde van de grond. De belangrijkste elementen, die deze waarden bepalen zijn: de toegestane teelt, de kwaliteit van de grond en de toegankelijkheid vanaf de openbare weg. Eventuele beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering leiden tot een aftrek op de gevraagde pachtprijs. Deze methode van pachtbepaling wordt van jaar tot jaar geijkt aan de algemene ontwikkeling van pacht prijzen. Onderzocht wordt of met ingang van het pachtjaar 2018, of op kleine schaal bij de uitgifte voor het pachtjaar 2017, prijsvorming middels een (internet)veiling/bieden kan worden georganiseerd.

Het open speelveld / level playing field biedt in principe aan iedere serieuze partij de gelegenheid om voor pacht in aanmerking te komen. Om die reden wordt gekozen voor een open inschrijvingsproces via de provinciale website, die in de agrarische vakbladen wordt aangekondigd. Uit oogpunt van waardebehoud worden echter wel duidelijke eisen gesteld aan de inschrijvers. Zo worden alleen professionele agrariërs toegelaten, omdat zij geacht worden oog te hebben voor het behoud van agrarische waarden. En in het geval van pacht met beperkende voorwaarden uit oogpunt van toekomstige inrichting voor natuur kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan in te schrijven partijen. Daarmee is al een aantal uitwerkingen gegeven aan het streven om de waarde van gronden te behouden. Andere belangrijke maatregelen betreffen het opstellen van teeltplannen voor akkerbouwkavels en een beter contact tussen provincie en pachters gedurende de pachtperiode.

Waardebehoud voor gronden die later als agrarische grond zullen worden verkocht wordt anders ingevuld dan waardebehoud voor gronden die later in het kader van NNN zullen worden ingericht als natuur. In dat laatste geval worden beperkende voorwaarden in de pacht opgenomen. (zie bijlage 1)

Door het handelingskader vast te stellen is het proces van toewijzing van pacht transparant gemaakt voor betrokkenen.

De provincie hanteert daarnaast de algemene uitgangspunten van relevante wetgeving op gebied van pacht.

Het Handelingskader Pacht geldt in principe voor het pachtjaar 2017 en het pachtjaar 2018 en wordt geactualiseerd in samenhang met een nieuw op te stellen Nota Grondbeleid 2017-2021. Het handelingskader zal dan onderdeel uitmaken van de Nota Grondbeleid. Indien daartoe aanleiding is kunnen GS het handelingskader eerder aanpassen dan wel verlengen voor een bepaalde periode.

Het handelingskader sluit aan op de beleidsdoelen. Dit betekent dat binnen het NNN beperkende pachtvoorwaarden worden opgenomen en dat het ook mogelijk moet zijn in specifieke gevallen afspraken te maken met (natuur)beheerders (maatwerk pachtovereenkomsten).

Het handelingskader geldt voor de provincie Zuid-Holland. In het geval dat de provincie de uitvoering in handen heeft gegeven van een derde zoals bijvoorbeeld de Stuurgroep Krimpenerwaard wordt aan de betreffende partij ruimte geboden aan gebiedsgerichte invulling en maatwerk toegepast bij de pachtovereenkomsten.

3. Uitgifte pacht

3.1 Beschikbare gronden voor pachtuitgifte (aanbod)

De provincie heeft gronden in eigendom en (tijdelijk) beheer voor realisatie van provinciale doelen op gebied van infrastructuur, natuur en recreatie. Zolang de grond nog niet in de verkoop is gebracht of ten behoeve van een project benodigd is, worden deze gronden verpacht met geliberaliseerde kortlopende pachtcontracten conform art. 397 of 395 BW 7 (zie bijlage 2) gebaseerd op het huidig gebruik (grasland of akkerbouw). Hierbij gaat het om circa 250 pachtovereenkomsten voor de uitgifte van circa 2700 ha grond. Meestal gaat het om 1 jarige contracten.

Voor de (jaarlijkse) pachtuitgifte zijn de volgende gronden met beleidscategoriën beschikbaar:

Agrarische grond (veelal Grond voor Grond)

De provincie bezit agrarische gronden die op korte of langere termijn verkocht worden. Het betreft overwegend de categorie Grond voor Grond waarbij de opbrengsten bestemd zijn voor realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (in Zuid-Holland) en een gering aantal hectaren verspreid bezit. De verkoop Grond voor Grond vindt plaats in tranches van ca. 300 ha/jaar en zal in een periode van 10 jaar worden afgerond. De verkoopplanning wordt jaarlijks geactualiseerd in overleg met stakeholders binnen de provincie (bv voor aanleg van wegen en fietspaden) en andere overheden zoals gemeenten en waterschappen.

Agrarische grond met status Weidevogelgebieden buiten NNN

Het provinciaal beleid – buiten het NNN – in agrarisch gebied wordt grotendeels ingevuld door agrarisch natuurbeheer met 5 leefgebieden. Dit is vastgelegd in het door GS vastgestelde Natuurbeheerplan Zuid-Holland 2016. Naast de beheergebieden voor weidevogelbeleid (= onderdeel van leefgebied Open graslandgebieden) biedt combinatie van waterbeheer en agrarisch beheer ook versterking van natuurwaarden. De provincie heeft in deze gebieden (agrarisch) grond in eigendom veelal in de categorie Grond voor Grond. Op deze gronden worden bij pachtuitgifte beperkende voorwaarden gesteld vergelijkbaar met natuur binnen NNN ten behoeve van het weidevogelbeheer.

Natuurgrond binnen NNN

De provincie bezit gronden binnen de begrenzing van het NNN. De natuurgronden worden verkocht volgens uitgangspunten van het provinciaal grondbeleid. Dit kunnen reeds ingerichte gronden en/of nog in te richten gronden zijn (inclusief afspraken over toekomstig beheer). De verkoopplanning wordt bepaald door de provincie en/of een gebiedspartij die verantwoordelijk is voor de uitvoering zoals de Stuurgroep Krimpenerwaard.

Indien de gronden nog niet zijn ingericht kan uitgifte via pacht plaatsvinden. De pachtuitgifte vindt plaats onder beperkende voorwaarden gebaseerd op realisatie van het toekomstig natuurdoel. Het gaat hierbij om o.a. maai-beheer en bemesting volgens vastgesteld regime.

3.2 Stappenplan en tijdschema

De provincie biedt de beschikbare gronden jaarlijks aan volgens het volgende tijdschema:

1 mei – 1 juli	Publicatie, belangstellingsregistratie en/of inschrijving
1 juli – 1 september	Inventarisatie inschrijvingen, gesprekken en eerste ronde toewijzing (80%)
1 september- 15 september	Schriftelijk informeren toe- en afwijzingen aan belangstellenden
1 oktober – 1 december	Toewijzen restant percelen, toezenden pachtovereenkomsten en registratie pachtkamer
Vanaf 1 januari	Gebruik percelen

Het tijdschema is richtinggevend. Het doel is dat medio september per pachtjaar 80% van de pacht is toegewezen zodat de pachter tijdig het bedrijfsplan voor het komend jaar kan maken.

Helaas kan niet 100% per september worden toegewezen omdat in een aantal gevallen nog niet bekend is of de grond voor pacht beschikbaar is. De provincie zal dan zo snel mogelijk komen tot aanvullende toewijzing op basis van de belangstellingsregistratie.

De komende jaren wil de provincie de pachtuitgifte verbeteren. Dit kan door gebruik van nieuwe werkmethoden en werkwijzen bij registratie (o.a. website) en de wijze van inschrijving (bv online verpachting).

Voor het pachtjaar 2017 (publicatie in 2016) en het pachtjaar 2018 (publicatie in 2017) wordt de huidige werkwijze zoals beschreven in dit handelingskader voortgezet. Dit betekent dat belangstellingsregistratie plaatsvindt door publicatie en inschrijving via de website van de provincie.

Door middel van een advertentie in diverse (agrarische) bladen worden belangstellenden opgeroepen te reageren. Bij de inschrijving geven belangstellenden aan welke categorie percelen zij willen pachten (agrarisch, binnen NNN en weidevogel buiten NNN) en welke teelt zijn wensen (grasland of akkerbouw).

De ligging van de gebieden met de, in 3.1 beschreven, beleidskategoriën wordt op een kaart bij publicatie, via de website, aangegeven. Daarnaast bepaalt de provincie voor haar gronden op welke wijze voldaan wordt aan een duurzaam bodemkwaliteitsbeheer. Dit gebeurt vooral door het rouleren van gewassen vastgelegd in een teeltplan.

Bovenstaande komt neer op een aanbod van percelen welke in een standaard agrarische bedrijfsvoering passen en een aanbod van percelen welke in natuur- en weidevogelgebieden liggen met bijbehorende beheer voorwaarden.

3.3 Algemene voorwaarden en toewijzingscriteria

In het toewijzingsproces wordt het aanbod van de pachtgrond afgestemd met de vraag naar grond via de belangstellingsregistratie. In eerste instantie wordt beoordeeld of de inschrijver voldoet aan de al-

gemene voorwaarden. De algemene voorwaarden zijn voor een deel afkomstig uit de pachtwet, gebruikelijke agrarische voorwaarden en aanvullende voorwaarden gesteld door de PZH. Indien voldaan is aan de algemene voorwaarden wordt op basis van aanvullende criteria aanbod en vraag afgestemd. Dit gebeurt door middel van de verstrekte gegevens bij inschrijving en eventueel een gesprek met de belangstellende.

Algemene voorwaarden

- De belangstellende heeft zich daadwerkelijk ingeschreven bij de provincie Zuid-Holland op basis van de aanwijzingen in de publicatie.
- De belangstellende is werkzaam in de landbouw conform artikel 311 en 312 BW 7.
- De belangstellende accepteert het teeltplan voor bouwland opgesteld door de provincie. Het teeltplan is bindend en leidend voor de uitgifte. Aanbod en vraag (zoals bij inschrijving aangegeven) worden door de provincie in overleg met belangstellende(n) afgestemd.
- De belangstellende komt niet in aanmerking voor pacht indien hij/zij verplichtingen uit voorgaande jaren, zoals opgenomen in de pachtovereenkomst, niet is nagekomen. Controle hierop vindt plaats door de provinciale beheerders.
- De belangstellende accepteert, voor zover van toepassing, de beperkende voorwaarden voor pacht binnen NNN en weidevogelgebieden.
- De pachter conformeert zich aan de relevante artikelen inzake de pachtwet uit het Burgerlijk Wetboek (BW 7 titel 5) zie bijlage 2.

Toewijzingscriteria

De toewijzingscriteria zijn gebaseerd op het provinciaal beleid zoals o.a. vastgelegd in het Hoofdlijnenakkoord 2015-2019.

In het hoofdlijnenakkoord is beleid geformuleerd waarbij vorm wordt gegeven aan een duurzame landbouw binnen de provincie Zuid-Holland. Voor een deel passen de huidige toewijzingscriteria voor de pacht binnen dit beleid, voor een deel zijn aanvullende of andere voorwaarden geformuleerd. Het nieuwe grondbeleid wat wordt vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2017-2021 kan leiden tot nieuwe criteria maar kan ook voortzetting van de nu vastgelegde criteria betekenen. Voor enkele bestaande criteria, welke nu gelden voor de pachtjaren tot en met 2018, zijn de volgende overwegingen van belang:

- **Afstandscriterium 5 km, 12 km, maatwerk:** Uitgangspunt is dat minder bedrijfsverkeer een bijdrage levert aan duurzaamheid en verkeersveiligheid. Bedrijven met hun bedrijfsgebouwen binnen een straal van 5 km gaan voor op anderen, daarna bedrijven binnen 12 km. Mocht er daarna nog te verpachten grond overblijven dan wordt maatwerk toegepast. Dit criterium is bedoeld voor een duurzaam beheer binnen een gebied maar is geen waterdicht systeem. De verkeersbewegingen voor afvoer van mestoverschotten vanuit graslandgebieden naar akkerbouwgebieden elders worden nu door mesttransporteurs gemaakt in plaats van door pachters zelf. Omdat het afstandscriterium door BBL al langere tijd wordt toegepast geeft het ook houvast bij toedeling, pachters weten waar ze aan toe zijn. Om deze rede blijft het criterium in ieder geval tot de vaststelling van het nieuwe grondbeleid 2017-2021 gehandhaafd.
- **Behoud van kwaliteit bodem, water, structuur, waarde:** Pacht voor bouwland wordt uitgegeven conform het teeltplan. Het teeltplan wordt op basis van het vorige teeltplan door de provinciale beheerders in overleg met de beoogde pachter overeengekomen. Het teeltplan is bindend en leidend voor de uitgifte en leidt tot roulatie van gewassen op percelen om zo uitputting van de gronden te voorkomen. Pachters geven aan welk gewas zij het komende pachtjaar willen telen en de provinciale beheerder stelt vast of dit geen gevolgen heeft voor de kwaliteit van de gronden. In de pachtovereenkomst worden hierover afspraken opgenomen. Dit leidt tot een duurzame landbouw.
- **Afhankelijkheid bedrijfsvoering:** Uitgangspunt is dat de agrarische bedrijfsvoering in beperkte mate afhankelijk is van de pachtuitgifte door de provincie. Om dit toetsbaar te maken geeft de provincie niet meer dan 50% van de bedrijfsomvang in geliberaliseerde pacht uit aan dezelfde pachter.
- **Evenredige verdeling:** Uitgangspunt is een evenredige verdeling onder de (potentiele) pachters. Belangstellenden die in voorgaande jaren geen grond hebben toegewezen gekregen, hebben voorrang. Voor belangstellenden die al meerdere jaren gronden hebben gepacht mag het geen vanzelfsprekendheid worden het volgende jaar weer te kunnen pachten. Dit wordt jaar op jaar bekeken.

- Aanmoedigen van weidegang in de graslandgebieden van de provincie waar geen NNN of weidevogelgebied is gesitueerd: Dit criterium kan in het aankomende pachtjaar (2017) worden gerealiseerd door opname in het aanvraagformulier voor pacht. Bij de toewijzing krijgen pachters met weidegang voorrang als de overige criteria zijn afgewogen. Voor de NNN gebieden en weidevogelgebieden moet nog onderzocht worden of dit criterium ook hier kan worden toegepast of dat dit conflicteert. Voor het grondbeleid 2017-2021 wordt hierover een standpunt geformuleerd.
- In stand houden landschapselementen: In de pachtovereenkomst is opgenomen dat de pachter het gepachte in dezelfde staat oplevert als dat hij het in gebruik heeft gekregen. Dit betekent dat de pachter ook de aanwezige landschapselementen moet onderhouden zodat deze in stand blijven.

Naast bovenstaande toegepaste criteria wordt een aantal criteria nieuw geformuleerd en/of nader onderzocht ten behoeve van het pachtbeleid vanaf 2018. Hierbij moet gedacht worden aan biologische landbouw, deelname beheerplan Veldleeuwerik bij akkerbouw of deelname certificeringssysteem Veldleeuwerik, deelname akkerrandenprogramma en de aanwezigheid van een integraal duurzame stal (Maatlat Duurzame Veehouderij-certificaat) voor het houden van melkvee (inclusief jongvee).

Extra toewijzingscriteria ten behoeve van vastgesteld beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN) en weidevogelbeheer

Voor pacht in het NNN en rond de NNN gebieden gedefinieerde weidevogelgebieden worden in overleg met de afdeling Water en Groen beperkende voorwaarden en criteria opgesteld.

Deze voorwaarden zullen deel uit gaan maken van het nieuwe grondbeleid 2017-2021. Voor de huidige en aankomende pachtuitgifte tot en met 2018 wordt nog gebruik gemaakt van de beperkende voorwaarden van het weidevogelbeheer. Deze voorwaarden worden in de pachtovereenkomst opgenomen (zie bijlage 1), belangstellende pachters kunnen aangeven bij hun aanvraag of zij hiervoor in aanmerking willen komen.

Voor deze gronden geldt een korting op de pacht prijs indien zij voldoen aan de voorwaarden. Dit wordt achteraf gecontroleerd.

3.4 Opbrengsten en pacht prijzen

De pachtuitgifte genereert opbrengsten voor de provincie Zuid-Holland.. Deze opbrengsten zijn bestemd voor Grond voor Grond en komen ten goede aan de financiering van het NNN. De komende jaren neemt het aantal te verpachten hectaren af door verkoop van gronden en daarmee ook de pacht opbrengsten. Uitgangspunt voor de gehanteerde pacht prijs door de provincie is:

- Marktconformiteit op basis van grondsoort, toegestane teelt, ontsluiting en gebied met als richtlijn 1,5% van de (gemiddelde) grond prijs per ha. Tevens worden de richtprijzen die de RVO jaarlijks per regio, op basis van informatie van de grondkamers, publiceert als toets gebruikt.
- Voor pacht met beperkende voorwaarden in de door het NNN begrensde gebieden en de weidevogelgebieden wordt een korting van overwegend 40%, en in sommige gevallen maatwerk, op de pacht prijs per ha toegepast.

3.5 Informeren en vastlegging in een pachtovereenkomst

De belangstellende ontvangt medio september een brief van de provincie waarbij hij/zij geïnformeerd wordt over toewijzing dan wel afwijzing. Vervolgens stelt de provincie een pachtovereenkomst op die ter ondertekening naar de pachter wordt gezonden.

De pachtovereenkomst wordt, in mandaat, door het Hoofd Ontwikkeling en Grondzaken ondertekend en ter goedkeuring naar de grondkamer gezonden. Na goedkeuring door de grondkamer is de pachtovereenkomst digitaal bij de grondkamer in te zien door zowel pachter als de provincie..

De pachtovereenkomst bevat o.a. de pacht prijs en diverse voorwaarden voor gebruik van de grond. De provincie stuurt 1x per jaar een factuur naar de pachter. In bijlage 1 is de modelovereenkomst 2016 opgenomen.