

## **Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 3 april 2018 PZH-2018-640289625 tot vaststelling van het Handelingskader Pacht 2018-2021.**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

GELET OP:

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

**Besluiten:**

### **Artikel 1**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland stellen vast het Handelingskader Pacht 2018-2021 voor de pachtjaren 2019 tot en met 2022 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 2018-2021.

*Den Haag, 3 april 2018*

*Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,*

*drs. J. Smit, voorzitter*

*ir. J.C. van Ginkel MCM, wnd. secretaris*

## **Bijlage 1. Handelingskader Pacht 2018 – 2021 (voor de pachtjaren 2019 tot en met 2022)**

### **1. Aanleiding**

De provincie heeft in 2014 circa 4.800 hectare grond van het Rijk (voormalig Bureau Beheer Landbouwgronden- BBL) in eigendom en beheer overgenomen. Dit is gebeurd op basis van het Bestuursakkoord Natuur tussen Rijk en provincies en de uitwerking in het Bestuursovereenkomst Grond. Deze gronden worden de komende jaren ingericht voor natuur en recreatie of worden verkocht om 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. Daarnaast heeft de provincie nog overige gronden in eigendom die in pacht worden uitgegeven. Het Handelingskader Pacht voor de pachtjaren 2019 tot en met 2022 heeft betrekking op alle eigendommen van PZH die agrarisch geëxploiteerd kunnen worden.

De pachtuitgifte voor het pachtjaar 2017 had betrekking op 2700 ha. De overige 2100 ha zijn reeds overgedragen of verkocht.

De pachtuitgifte is door de jaren heen vastgelegd in een aantal documenten. In juli 2014 hebben Gedeputeerde Staten het beleidskader "Provinciaal kader voor het Tijdelijk Beheer van BBL-gronden" vastgesteld waarin de uitgangspunten van het beheer zijn vastgelegd. Hierin is ook een verdere uitwerking van de handelwijze en toewijzing toegezegd. Deze documenten en de ervaringen met de eerste pachtjaren van 2015 en 2016 vormden de basis voor het Handelingskader Pacht (voor de pachtjaren 2017 en 2018). Op 15 maart 2016 is dit Handelingskader Pacht door Gedeputeerde Staten vastgesteld en ter kennisneming aan Provinciale Staten voorgelegd. Het Handelingskader Pacht is op 15 april 2016 gepubliceerd in het provinciaal blad nr. 2135 ( jaargang 2016).

Het Handelingskader Pacht 2018 – 2021 (voor de pachtjaren 2019 tot en met 2022) is een actualisatie van het in 2016 vastgestelde Handelingskader Pacht. Belangrijkste verandering hierin is dat in 2017 de Nota Opgavegericht Grondbeleid 2018 -2021 is opgesteld en in 2018 is vastgesteld door PS. Daarmee is deze nota het uitgangspunt voor dit Handelingskader en wordt de pachtuitgifte voor de pachtjaren 2019 tot en met 2022 geregeld.

### **2. Beleidsuitgangspunten**

Handelingskader Pacht 2018-2021 heeft, net als de Nota Grondbeleid 2018-2021, een looptijd tot en met 2021. Dit betekent dat dit Handelingskader van toepassing is op de pachtjaren 2019 tot en met 2022. Indien daartoe aanleiding is, kunnen GS het Handelingskader eerder aanpassen dan wel verlengen voor een bepaalde periode.

De pachtuitgifte vindt plaats binnen de kaders van het provinciaal grondbeleid en sluit aan op de doelen van de provincie. Het provinciale grondbeleid is vastgelegd in de Nota Opgavegericht Grondbeleid 2018-2021. De essentie van het provinciale grondbeleid is tweeledig: (1) de provincie handelt op de grondmarkt volgens tien vastgestelde kernwaarden en (2) het grondbeleid is opgave- en gebiedsgericht.

#### **Marktconform:**

De prijsvorming is marktconform en leidt niet tot verstoring van de markt. 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: grondsoort, kwaliteit van de grond, toegestane teelt, toegankelijkheid van de openbare weg en het landbouwgebied. Eventuele beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering leiden tot een aftrek op de gevraagde pachtprijs. De pachtprizen worden jaarlijks vastgesteld op basis van de algemene ontwikkeling van de landelijk vastgestelde pachtprizen. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4.

Level playing field: Dit betekent dat iedere in aanmerking komende speler (agrariër met een hoofdberoep in de landbouw) een gelijke kans heeft. Het level playing field (open speelveld) biedt in principe aan iedere serieuze partij de gelegenheid om voor pacht in aanmerking te komen. Om die reden wordt gekozen voor een 'belangstellingsregistratie' via de provinciale website. Deze wordt bovendien in de regionale bladen aangekondigd.

#### **Agrarisch waardebehoud:**

Uit oogpunt van waardebehoud worden duidelijke eisen gesteld aan de inschrijvers. Zo worden alleen professionele agrariërs (conform artikel 7:311 en 7:312 BW) 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. Een andere belangrijke maatregel betreft het opstellen van teeltplannen voor akkerbouwkavels ten behoeve van de bodemkwaliteit. Waardebehoud voor gronden die later als agrarische grond worden verkocht, wordt dus anders ingevuld dan waardebehoud voor gronden die later in het kader van NNN worden ingericht als natuur. Waardebehoud kan ook leiden tot aanvullende voorwaarden in de pacht-overeenkomst.

#### **Opgave- en gebiedsgericht**

Het provinciaal grondbeleid is opgave- en gebiedsgericht. Dit betekent dat beperkende pachtvoorwaarden kunnen worden opgenomen en dat het ook mogelijk moet zijn in specifieke gevallen specifieke afspraken te maken met (natuur)beheerders (maatwerk pachtvereenkomsten).

### 3. Uitgifte pacht

#### 3.1 Beschikbare gronden voor pachtuitgifte

De provincie heeft gronden in eigendom en (tijdelijk) beheer voor realisatie van provinciale doelen. Zolang de grond provinciaal eigendom is of ten behoeve van een project benodigd is, worden deze gronden verpacht met geliberaliseerde kortlopende pachtcontracten conform artikel 7:397 of 7:395 BW. De contracten zijn gebaseerd op huidig grondgebruik (grasland of akkerbouw). In 2017 zijn er circa 250 pachtvereenkomsten voor de uitgifte van circa 2.700 hectare grond uitgegeven. Naar verwachting worden deze aantallen, door de verkopen van hectaren grond, de komende jaren lager. Voor de pachtuitgifte zijn de volgende beleidscategorieën gedefinieerd:

#### **Agrarische grond:**

Het is provinciaal beleid om gebieden zonder natuurbestemming, in afwachting van verkoop, in geliberaliseerde pacht uit te geven.

#### **Agrarische grond met Natuurwaarde buiten Natuurnetwerk Nederland (NNN):**

In het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Natuurbeheerplan Zuid-Holland (2018) wordt agrarische grond met natuurwaarde buiten het NNN –verdeeld in vijf leefgebieden agrarisch natuurbeheer. In deze gebieden wordt agrarisch beheer uitgevoerd ten behoeve van weidevogels (leefgebied open grasland), akkerfauna en -flora (leefgebied open akkerland), slootkanten (leefgebied natte dooradering), droge verbindingzones (leefgebied droge dooradering), open water (leefgebied water) en ter versterking van de natuurwaarden, de biodiversiteit, het tegengaan van bodemdaling en voor CO<sub>2</sub>-reductie. Op deze gronden kunnen bij pachtuitgifte beperkende voorwaarden worden gesteld vergelijkbaar met pachtuitgifte binnen NNN ten behoeve van natuurrealisatie en het vergroten van de biodiversiteit conform het geldende natuurbeheerplan.

#### **Natuurgrond met beperkt agrarisch gebruiksmogelijkheden binnen NNN:**

Binnen de begrenzing van het NNN worden percelen/gronden in geliberaliseerde pacht uitgegeven met voorwaarden ter versterking van de natuurwaarden, de biodiversiteit, het tegengaan van bodemdaling en voor CO<sub>2</sub>-reductie. De pachtuitgifte vindt altijd plaats onder beperkende voorwaarden gebaseerd op realisatie van het toekomstig natuurdoel. Het gaat hierbij onder andere om beweiding, maai-beheer en bemesting volgens vastgesteld regime.

### 3.2 Tijdschema

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

1 mei – 1 juli	Publicatie, belangstellingsregistratie, inschrijving
1 juli – 1 september	Inventarisatie inschrijvingen, gesprekken en eerste ronde toewijzing (80%) op 1 oktober toegewezen). Zie ook paragraaf 3.3
1 september – 1 oktober	Belangstellenden schriftelijk informeren over toe- en afwijzingen. Zie ook paragraaf 3.5
1 oktober – 15 december	Toewijzen percelen, toezenden pachtvereenkomsten en registratie grondkamer. Zie ook paragraaf 3.5
vanaf 1 januari	Gebruik percelen

#### **Dit tijdschema is richtinggevend**

De aankondiging voor de inschrijving als belangstellende voor pachtgrond wordt in de regionale bladen en op de provinciale website gepubliceerd. Bij de inschrijving geven belangstellenden aan welke teeltwensen er zijn (grasland of akkerbouw) en welke categorie percelen zij willen pachten (met of zonder natuurvoorwaarden). De ligging van de gebieden wordt bij publicatie op een digitale kaart aangegeven, maar er kan niet op een specifiek perceel worden ingeschreven. Daarnaast bepaalt de provincie voor haar gronden op welke wijze voldaan wordt aan duurzaam bodemkwaliteitsbeheer. Dit gebeurt vooral door het rouleren van gewassen dat is vastgelegd in een teeltplan.

#### 3.3 Algemene voorwaarden en toewijzingscriteria

In het toewijzingsproces wordt de vraag naar grond die uit de belangstellingsregistratie naar voren is gekomen, afgestemd met het aanbod van de pachtgrond. Bij deze afstemming wordt onderscheid gemaakt tussen algemene voorwaarden en toewijzingscriteria.

#### **Algemene voorwaarden**

Allereerst wordt beoordeeld of de inschrijver voldoet aan de algemene voorwaarden. De algemene voorwaarden zijn:



De belangstellende heeft zich ingeschreven bij de provincie Zuid-Holland op basis van de aanwijzingen in de publicatie. De belangstellende heeft een hoofdberoep in de landbouw conform artikel 7:311 en 7:312 BW.

De belangstellende accepteert, indien van toepassing, het teeltplan voor bouwland opgesteld door de provincie. Het teeltplan is bindend en leidend voor de uitgifte. De belangstellende heeft voldaan aan de verplichtingen van voorgaande jaren. 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 (natuur) voorwaarden voor pacht.

De pachter conformeert zich aan de relevante artikelen inzake de pachtwet uit het Burgerlijk Wetboek (BW 7 titel 5).

#### **Toewijzingscriteria**

Indien voldaan is aan de algemene voorwaarden wordt op basis van aanvullende criteria vraag en aanbod afgestemd. Dit gebeurt door middel van de door inschrijver verstrekte gegevens bij inschrijving en eventueel een gesprek met de belangstellende.

De toewijzingscriteria zijn gebaseerd op relevant provinciaal beleid. Voor een deel passen de huidige toewijzingscriteria voor de pacht binnen het provinciaal beleid, voor een deel zijn aanvullende of andere voorwaarden geformuleerd. De toewijzingscriteria zijn:

#### **Afstandscriterium:**

Uitgangspunt is dat minder bedrijfsverkeer een bijdrage levert aan duurzaamheid en verkeersveiligheid. Daarom gaan bedrijven waarvan de bedrijfsgebouwen binnen een straal van vijf kilometer van het te verpachten perceel zijn gelegen voor op andere bedrijven. Vervolgens wordt een tweede cirkel toegepast waarbij bedrijven binnen een straal van twaalf kilometer voor gaan op andere bedrijven buiten deze straal. Maatwerk wordt toegepast als daarna nog te verpachten grond overblijft. Dit criterium is echter geen waterdicht systeem. De verkeersbewegingen voor afvoer van mestoverschotten vanuit graslandgebieden naar akkerbouwgebieden elders worden nu namelijk door mesttransporteurs gemaakt in plaats van door pachters zelf.

#### **Evenredige verdeling:**

Uitgangspunt is een evenredige verdeling onder de (potentiële) pachters. Belangstellenden die in voorgaande jaren geen grond toegewezen hebben gekregen, krijgen voorrang. Voor belangstellenden die al meerdere jaren gronden hebben gepacht, mag het geen vanzelfsprekendheid zijn het volgende jaar weer te kunnen pachten. Dit wordt jaar op jaar bekeken.

#### **Behoud van kwaliteit van bodem, water, structuur en financiële 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.

#### **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 huidige bedrijfsomvang in geliberaliseerde pacht uit aan dezelfde pachter.

#### **Extra toewijzingscriteria voor agrarische grond met natuurwaarde (buiten NNN) en natuurgrond binnen NNN**

Voor pacht in deze gebieden worden in overleg met de afdeling Water en Groen beperkende voorwaarden en criteria opgesteld. Deze voorwaarden worden in de pachtovereenkomst opgenomen. 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 pachters voldoen aan de voorwaarden. Dit wordt achteraf gecontroleerd.

#### **3.4 Pachtprizen**

De pachtuitgifte "Grond voor Grond" 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.

Door verkoop van gronden neemt de komende jaren het aantal te verpachten hectaren af en daarmee ook de pacht opbrengsten.

Uitgangspunt voor de gehanteerde pacht prijs door de provincie is:



---

**Marktconformiteit:**

Dit gebeurt op basis van grondsoort, kwaliteit van de grond, toegestane teelt, toegankelijkheid van de openbare weg en het landbouwgebied. Richtlijn hierbij is 1,5% van de (gemiddelde) grondprijs per hectare. Tevens worden de richtprijzen die RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) jaarlijks publiceert als toets gebruikt;

**Fiscale regelgeving:**

Bij de vaststelling van het Handelingskader Pacht voor de pachtjaren 2019 tot en met 2022 is beoordeeld dat vanwege de huidige fiscale regelgeving de door de provincie gehanteerde pachtprijzen niet belast hoeven te worden met omzetbelasting;

**Pachtprijzenbesluit:**

Jaarlijks worden de pachtprijzen in de provincie Zuid-Holland vastgesteld door middel van het pacht-prijzenbesluit door Gedeputeerde Staten. Hierbij wordt rekening gehouden met marktconformiteit en beperkende voorwaarden.

**Beperkende voorwaarden:**

Voor pacht met beperkende natuurvoorwaarden wordt een in het pachtprijzenbesluit aangegeven korting op de pachtprijs per hectare toegepast. Voorkomen moet worden dat pachters van percelen waarop beperkende voorwaarden rusten daarvoor zowel een korting op de pacht som als een subsidie in het kader van het agrarisch natuurbeheer (ANLb) ontvangen. Daartoe worden bij voorkeur in de betreffende subsidieregeling aanvullende voorwaarden opgenomen.

**3.5 Informeren van belangstellende en vastlegging overeenkomst**

De belangstellende ontvangt in september schriftelijk bericht 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 door het Hoofd Ontwikkeling en Grondzaken ondertekend namens de Commissaris van de Koning 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 onder andere de pachtprijs en diverse voorwaarden voor gebruik van de grond.