

Pachtbeleid provincie Noord-Holland 2020

Inleiding

De provincie Noord-Holland heeft ongeveer 1.800 ha landbouwgrond in eigendom. Een groot deel van deze grond is bestemd voor provinciale projecten zoals realisatie van nieuwe natuur, infrastructuur, gebiedsontwikkeling of verkoop. Totdat de grond wordt ingezet voor het voorgenomen provinciale project of verkoop, wordt deze verpacht aan agrarische ondernemers.

Uitgangspunten pachtbeleid

Het beleidsmatig kader voor de verpachting van provinciale grond is in eerste instantie de vigerende Europese en landelijke wet- en regelgeving en bijhorende jurisprudentie. Daarnaast hanteert de provincie Noord-Holland grondbeleid voor haar handelingen op het gebied van vastgoed (Vijfde Nota Grondbeleid, vastgesteld in november 2018). Hierin is vastgelegd dat voor alle vastgoedtransacties waar de provincie Noord-Holland bij betrokken is, wordt uitgegaan van de uitgangspunten: marktconformiteit, transparantie, rechtmatigheid en duurzaamheid. Integriteit wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau geborgd in procedures.

Met het pachtbeleid beoogt de provincie Noord-Holland waardebehoud van haar grond door landbouwkundig goed beheer. Daarbij staan een vruchtbare bodem, divers bodemleven en schoon oppervlaktewater centraal. Verder wordt geïnvesteerd in een goede relatie en samenwerking tussen de pachter en de provincie in haar rol als verpachter.

Daarnaast wordt er in het pachtbeleid specifiek prioriteit gegeven aan:

- **Optimale aansluiting met provinciaal beleid:** de gekozen werkwijze ondersteunt de provinciale doelstellingen op het gebied van natuur & biodiversiteit, duurzame landbouw en water.
- **Klantgerichtheid:** bij de verpachting van grond is er sprake van een 'klantrelatie' tussen de pachter en de provincie (als eigenaar van de grond). Dit vraagt om een andere benadering dan bij andere vastgoedtransacties, zoals aan- en verkoop. Daarom is het van belang dat processen worden ingericht met het oog op de tevredenheid van de klant.
- **Efficiëntie:** er wordt doelmatig gewerkt en met zo min mogelijk inspanning een zo groot mogelijk resultaat bereikt.

De verpachting van provinciale grond

Inschrijvingsvoorwaarden

De provincie verpacht alleen aan gegadigden met het hoofdberoep in de landbouw, waarvan het bedrijf als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Uitgesloten van pacht zijn inschrijvers die zich geen goede pachter hebben getoond in het voorgaande pachtseizoen. Hieronder wordt verstaan dat de pachtcontractvoorwaarden herhaaldelijk binnen één contract niet zijn nagekomen.

Wijze van aanbidding en toewijzing

De beschikbare pachtpercelen worden aangeboden via een openbaar medium en op basis van objectieve en transparante criteria toegedeeld. Dat betekent dat iedereen hiervan kennis moet kunnen nemen en de kans moet krijgen om mee te doen en dat deze spelregels duidelijk en vooraf bekend moeten zijn. De pachtgrond wordt aangeboden aan de inschrijver die het beste voldoet aan de volgende wegingsfactoren:

- de hoogst geboden pachtprijs (in geval van bieding);
- de kleinste afstand tussen het bedrijf van de inschrijver en het pachtperceel;
- de duurzaamheid van de bedrijfsvoering van de inschrijver (bezit van certificaat).

Uitzonderingen

Grond die niet via het openbare traject wordt aangeboden:

- Er is sprake van juridische verplichtingen uit het verleden.
- Er kan een onderhandse toedeling plaatsvinden vooruitlopend op een lopende verkoop of ruiling.
- Landbouwgrond die is omgeschakeld voor biologische landbouw wordt in eerste instantie alleen aan omliggende biologische bedrijven verpacht. Als er geen biologische pachter voor beschikbaar is, wordt een gangbare landbouwer als pachter gezocht. Voor het omzetten van provinciale grond naar biologische landbouw is vooraf toestemming van de provincie nodig.
- Maximaal 10% van de provinciale pachtgrond kan onderhands worden toegedeeld voor pilots en initiatieven op het gebied van natuurontwikkeling, natuurinclusieve en/of duurzame landbouw.
- Een perceel kan aan de zittende pachter onderhands worden aangeboden als
 - de maximale gebruikstermijn van 4 jaar (bouwland met een bouwplan 1:4) of 6 jaar (overige grond) nog niet is bereikt, omdat er een pachtcontract is gesloten met een kortere duur;
 - als het perceel na de maximale gebruikstermijn nog maar zo kort beheerd kan worden, dat wisseling van pachter niet duurzaam wordt geacht.
- Grond waarvoor zich geen gegadigden hebben gemeld tijdens de openbare inschrijving.

Soort pachtovereenkomst en contractduur

De wetgeving rondom pacht is beschreven in het Burgerlijk Wetboek Boek 7, titel 5. De wet beschrijft diverse soorten pachtcontracten. De provincie baseert haar keuze voor het soort contract op de beschikbaarheid van de grond, beleidsdoelstellingen en omstandigheden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.

In het kader van duurzaam beheer wordt een maximale gebruikstermijn van 4 jaar (voor bouwland met een bouwplan 1:4) of 6 jaar gehanteerd. Daarom wordt zo veel als mogelijk gekozen voor een zogenaamd 'geliberaliseerd' pachtcontract (korter dan 6 jaar ex. art 397 lid 1 of 395 van het BW Boek 7, titel 5), een contractvorm waarbij de pachtprijs niet is begrensd en waarin extra voorwaarden kunnen worden opgenomen.

Er wordt een contract van 4 of 6 jaar afgesloten, indien mogelijk. Als na het aflopen van het pachtcontract de maximale gebruikstermijn nog niet bereikt is, kan onderhands een nieuw kortlopend contract worden gesloten totdat de maximale gebruikstermijn bereikt is.

De provincie Noord-Holland beheert vanuit het verleden een beperkt aantal lopende pachtcontracten van meer dan 6 jaar en reguliere pachtcontracten. Voor deze contractvorm wordt niet meer gekozen vanwege de beperkingen bij de beëindiging van het contract.

Een boeteclausule maakt deel uit van het pachtcontract. Hierin is opgenomen dat bij het niet nakomen van de contractvoorwaarden door de pachter een geldelijke boete wordt gehanteerd. Indien de overtreding ernstig en/of herhaaldelijk is, kan ervoor worden gekozen om een pachter uit te sluiten in een volgend pachtseizoen.

Pachtprijs

De provincie Noord-Holland heeft bij de verpachting van grond geen doelstelling voor opbrengstmaximalisatie, maar hanteert wel marktconforme pachtprijzen.

Bij meerjarige geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een marktconforme pachtprijs wordt de aanvangspachtprijs na het eerste jaar jaarlijks aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI).

Voor geliberaliseerde contracten met een pachtprijs op het niveau van de Regionorm wordt de prijs aangepast conform het veranderpercentage van de regionorm, die jaarlijks wordt berekend door het Wageningen Economic Research (WEER) voor de Rijksoverheid en in juli wordt bekend gemaakt. Als het veranderpercentage een verlaging inhoudt, wordt de pachtprijs van het voorgaande jaar ongewijzigd gehandhaafd.

Gebruiksvoorwaarden ten behoeve van provinciale doelen op het gebied van natuur & biodiversiteit, water en duurzame landbouw

Ter ondersteuning van de provinciale doelstellingen op het gebied van natuur & biodiversiteit, duurzame landbouw en water, worden in de pachtcontracten gebruiksvoorwaarden opgenomen die bijdragen aan de provinciale doelstellingen op deze beleidsterreinen. De gehanteerde gebruiksvoorwaarden zien toe op onder andere het gebruik van mest, graslandbewerking en beweiding tijdens het broedseizoen, chemische bestrijdingsmiddelen en het toepassen van bloem- en kruidenrijke akkerranden.

- Vooruitlopend op de realisatie van nieuwe natuur, worden voor de percelen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebruiksvoorwaarden in het pachtcontract gehanteerd die zijn afgestemd op de doelen die in het vigerende Natuurbeheerplan zijn aangegeven.
- Voor percelen met een weidevogeldoelstelling buiten NNN-begrenzing worden specifieke gebruiksvoorwaarden in het pachtcontract opgenomen die gericht zijn op het behoud en uitbreiding van de weidevogelpopulatie.
- Voor alle overige percelen gelden alleen gebruiksvoorwaarden die de biodiversiteit en de waterkwaliteit bevorderen.

Verbod op het gebruik van glyfosaat

Omdat er veel onduidelijkheid is over de invloed van de werkzame stof glyfosaat op het leefmilieu, kiest de provincie Noord-Holland ervoor om het gebruik van glyfosaat op al haar gronden te verbieden. Gebruik van dit middel is alleen toegestaan na toestemming van de provincie.