

Uitgangspunten verpachting 2018-2019

Inleiding

De provincie Noord-Holland verpacht jaarlijks circa 1.800 hectare agrarische grond, die in beheer wordt gegeven aan agrarische ondernemers in afwachting van de definitieve bestemming. GS stellen daarvoor jaarlijks uitgangspunten vast ten aanzien van de selectie en toewijzingscriteria van de pachters en eventuele extra voorwaarden voor het grondgebruik. De uitgangspunten voor het pachtseizoen 2018-2019 zijn in deze notitie vastgelegd.

Beleidsmatig kader

Het beleidsmatige kader voor de verpachting van provinciale grond is het grondbeleid van de provincie (Vierde Nota Grondbeleid, vastgesteld in mei 2016). Voor alle transacties wordt uitgegaan van de uitgangspunten: marktconform, rechtmatig en transparant. Integriteit wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau geborgd in procedures. Daarnaast wordt bij het beheer van de provinciale grond het uitgangspunt zakelijkheid gehanteerd: het beheer is gericht op een optimale balans tussen opbrengstmaximalisatie en waardebehoud van de grond en gebouwen. Het grondbeleid biedt de mogelijkheid om met het verpachten van provinciale grond doelen na te streven op de beleidsterreinen van duurzame landbouw, natuur en water. Waar mogelijk wordt meerjarig verpacht.

Contractsoort en -duur

De provinciale agrarische gronden worden in pacht uitgegeven aan gegadigden met het hoofdberoep in de landbouw. Bij inschrijving dient dan ook een kopie van de gecombineerde opgave (de vroegere "meitelling") meegestuurd te worden. Voor de definitie van landbouw wordt aangesloten bij gegevens die de Europese Unie gebruikt voor het verzamelen van statistische gegevens over de landbouw (Farm Structure Survey 1066/2008). Het bedrijf is bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als landbouwbedrijf.

Gronden worden kortlopend verpacht door middel van 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 pacht prijs niet is begrensd en waarin extra voorwaarden kunnen worden opgenomen.

Een pachtcontract is een privaatrechtelijke overeenkomst. Een verpachtingsprocedure staat daarom niet open voor bezwaar en beroep. Desalniettemin dient de provincie Noord-Holland maximaal transparant te opereren door het vooraf stellen van criteria en het publiceren hiervan.

Weliswaar is het beheer van de grond gericht op optimalisatie van pachtinkomsten en op waardebehoud van de grond, niettemin worden ook in het pachtseizoen 2018-2019 bij de gronduitgifte provinciale doelen op de beleidsterreinen natuur (waaronder biodiversiteit), water (kwaliteit & kwantiteit) en duurzame landbouw (bodem & korte ketens) meegenomen. Het uitgangspunt bij de keuze van het pachtcontract is een contract voor vier jaar. Echter, in veel gevallen is de grond naar verwachting binnen vier jaar nodig voor de realisatie van de definitieve bestemming en is een contract korter dan vier jaar nodig. Bij de uitgifte van de grond via kortlopende contracten wordt bij het opvolgende jaar de grond aan dezelfde gebruiker

aangeboden, met een maximum van vier opeenvolgende jaren om toch enige vorm van continuïteit te kunnen bieden.

In 2017 is voor het eerst ervaring opgedaan met de meerjarige pachtovereenkomsten. Alhoewel er behoefte bestaat bij pachters om 6-jarige overeenkomsten te kunnen sluiten, wordt dit te lang geacht, omdat het aantal kandidaten ver het aantal percelen overtreft. Verpachting voor maximaal 4 jaar recht doet aan duurzaamheid en de vruchtwisseling.

Pachtprijs en pachtprijsreductie

De provincie heeft bij de verpachting van haar grond geen winstoogmerk. De pachtprijzen van 2017-2018 worden procentueel aangepast conform het veranderpercentage van de regionorm, die jaarlijks wordt berekend door het Wageningen Economic Research (WEER) voor de Rijksoverheid en in juli 2018 wordt bekend gemaakt. Dit is een eigen beleidskeuze, omdat de regionorm betrekking heeft op reguliere pacht en niet op geliberaliseerde pacht. Voor de pachtsommen van geliberaliseerde pachtcontracten zijn geen voorschriften.

De beperkende gebruiksvoorwaarden hebben in meer of mindere mate een negatief effect op het opbrengend vermogen van de grond. Daarom wordt op de geliberaliseerde pachtprijs een procentuele korting toegepast. De pachtprijzen voor pachtcontracten binnen de weidevogelgebieden en NNN-begrenzing zijn daarbij het sterkst gereduceerd.

Toelichting op de selectiecriteria

Afhankelijkheid bedrijfsvoering van provinciale pachtgrond

Waar mogelijk wordt de voorkeur gegeven aan meerjarige geliberaliseerde pachtcontracten, in plaats van een aantal opeenvolgende eenjarige pachtcontracten. Door de maximale pachtduur van 4 jaar aan te houden wordt voorkomen dat gegadigden in de continuïteit van hun bedrijfsvoering afhankelijk worden van de gepachte grond. Om diezelfde reden stelt de provincie de eis dat niet meer dan de helft van de vaste bedrijfsoppervlakte (eigendom, erfpacht, reguliere en geliberaliseerde pacht) mag bestaan uit geliberaliseerde pacht van de provincie. Derhalve is de gecombineerde opgave die de kandidaat heeft gedaan bij het RVO van het Ministerie van Economische Zaken maatgevend bij de bepaling van de bedrijfsomvang.

Goed grondbeheer

Om goed grondbeheer te bevorderen wil de provincie daar waar dit mogelijk is, de gronden meerdere jaren aaneengesloten verpachten tot maximaal 4 jaar. Voor een akkerbouwbedrijf betekent dat in dat geval een volledige gewasrotatie uitgevoerd kan worden. Voor de veehouderijbedrijven wordt het daarmee aantrekkelijk een beter graslandbeheer door te voeren. Bij toepassing van dit criterium wordt er vanuit gegaan dat grasland wordt verpacht aan veehouderijbedrijven, bouwland aan akkerbouwbedrijven, bollenland aan bollentelers en tuingrond aan tuinbouwbedrijven.

Daarnaast wordt het gebruik van groenbemesters en andere gewassen die de kwaliteit van de grond verbeteren, gestimuleerd. Dit kan leiden, afhankelijk van het gewas, tot een aangepaste pachtprijs.

Duurzaamheid en natuurbeheer in de bedrijfsvoering

Bij de selectie krijgen die gegadigden de voorkeur die bij hun inschrijving hebben aangetoond dat hun bedrijf beschikt over een specifiek certificaat.

Voor de selectie hanteert de provincie de volgende certificaten:

- Biologisch (is gelijk gesteld aan EKO keurmerk)
- Natuurboer uit de buurt
- Vangroenwaarde
- MPS A of A+ natural Protected
- Milieukeur
- Veldleeuwerik
- Keten Duurzaam Rundvlees (KDR)
- Duurzame Zuivelketen (DZK): Duurzaamheidsprogramma's van CONO, Royal Friesland Campina, Arla, DOC, De Graafstroom, Henri Willig, Hochwald, Bel Leerdam, Vreugdenhil, CZ Rouveen, Delta Milk

Duurzaamheid en afstand

Om het aantal verkeersbewegingen over de weg zoveel mogelijk te beperken wil de provincie Noord-Holland de gronden uitgeven aan bedrijven in de omliggende omgeving. Daarom wordt een afstandscriterium van maximaal 5 kilometer tussen het te pachten perceel en het bedrijf gehanteerd. Het bedrijf wordt hierbij gedefinieerd als het geheel van het KvK-adres van de pachter en alle percelen in eigendom, erfpacht en reguliere pacht. De omvang moet schriftelijk aangetoond kunnen worden (dus geen mondelinge overeenkomst).

Naast de zorg voor de verkeersveiligheid wordt daarmee ook bespaard op de uitstoot van CO₂.

Selectiecriteria

Voor de verpachtingen van 2018-2019 worden selectiecriteria gebruikt, waaraan de gegadigde moet voldoen en vervolgens criteria worden benoemd die de voorkeur voor de gegadigden bepalen.

Eisen waaraan een inschrijver moet voldoen:

- Gegadigde heeft vóór 1 juli 2018 ingeschreven en heeft alle gevraagde gegevens compleet aangeleverd.
- Gegadigde heeft zijn/haar hoofdberoep in de landbouw.
- Gegadigde heeft zijn/haar bedrijf gelegen binnen een straal van 5 kilometer van de te pachten grond (via de weg gemeten). Daarbij wordt uitgegaan van het geheel van het KvK-adres van de pachter en alle percelen in eigendom, erfpacht en reguliere pacht van het bedrijf.
- Gegadigde is voor de continuïteit van de bedrijfsvoering niet afhankelijk van de te pachten percelen:
 - Een bedrijf krijgt een overeenkomst aangeboden met een maximale pachtduur van 4 jaar.
 - Het bedrijf heeft of krijgt niet meer provinciale grond in gebruik dan de helft van de totale bedrijfsoppervlakte, zoals die is opgegeven bij de gecombineerde opgave bij de RVO.

Bepaling volgorde van toekenning:

1. Voorkeurskandidaat: de gegadigde die beschikt over een van de gevraagde certificaten én die zijn/haar bedrijf op de kortste afstand heeft tot het te verpachten perceel.

2. Gegadigden die in bezit zijn van een van de gevraagde certificaten, op volgorde van afstand tot het verpachten perceel.
3. De gegadigde die de grond maximaal voor het vierde achtereenvolgende jaar in pacht heeft.
4. Kandidaten die niet eerder voor pacht in aanmerking kwamen, op volgorde van afstand tot aan het te verpachten perceel.
5. Kandidaten buiten de straal van 5 km op volgorde van afstand tot aan het te verpachten perceel.
6. Kandidaten waarbij de te verpachten grond leidt tot een vergroting met een oppervlakte pachtgrond welke groter is dan 50 % van de bedrijfsomvang en/of het afstandscriterium
7. Kandidaat op basis van maatwerk.

Uitzonderingen op de uitgiftecriteria

De provincie kan beargumenteerd afwijken van de criteria. De volgende voorbeelden kunnen zich voor doen:

- De gronden moeten worden ingezet om een provinciaal doel te realiseren op de desbetreffende percelen grond of elders. In dat geval gaat realisatie van het provinciale doel vóór. Dat kan ertoe leiden dat de grond voor een kortere termijn dan 4 jaar wordt verpacht.
- Er is sprake van juridische verplichtingen uit het verleden of een voorkeursrecht voor één partij. In dat geval gaat de desbetreffende partij vóór.
- De gegadigde is geen goede pachter geweest in het verleden. Hieronder wordt verstaan dat er niet is geteeld conform het afgesproken bouwplan, dat sloten niet zijn geschoond, dat niet aan betalingsverplichtingen is voldaan, dat er sprake is geweest van overlast, dat de pachter illegaal de pachtgrond in onderpacht heeft uitgegeven of dat er niet is voldaan aan de gestelde gebruiksvoorwaarden. In dat geval kan de gegadigde worden uitgesloten van pacht in het volgende pachtseizoen. Voorwaarde hierbij is wel dat de pachter is aangeschreven over het niet nakomen van de voorwaarden. De consequentie van mogelijke uitsluiting van pacht in een volgend pachtseizoen wordt schriftelijk kenbaar gemaakt bij het aangaan van de pachtovereenkomst en daarnaast wordt dit uitgangspunt gecommuniceerd via de website (reeds tijdens de inschrijfperiode) en wordt dit herhaald bij een overtreding.

Aansluiting bij provinciale doelen op het gebied van natuur, water en duurzame landbouw

Om aan te sluiten bij het provinciaal beleid op het gebied van natuur, water en duurzame landbouw stelt de provincie voor de uitgifte van 2018-2019 gebruiksvoorwaarden in alle geliberaliseerde pachtcontracten.

Daarbij zijn de gebruiksvoorwaarden voor de percelen afgestemd op de doelen die daarvoor in het geldende Natuurbeheerplan zijn aangegeven. Voor percelen waarvoor het Natuurbeheerplan geen doelen bevat (dit zijn percelen buiten de NNN-begrenzing en zonder weidevogeldoelstelling) gelden alleen voorwaarden die de biodiversiteit en de waterkwaliteit bevorderen.

Gebruiksvoorwaarden

Percelen binnen NNN-begrenzing

Percelen met een weidevogeldoelstelling (d.w.z. ambitietype gericht op weidevogels)

- Gebruik van vaste stalmest is toegestaan, kunstmest en drijfmest zijn niet toegestaan.
- Gebruik van bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan.
- Maaien tussen 15 maart en 15 juni is niet toegestaan.
- Grasland mag niet worden gescheurd.
- Bouwland, bollenland en tuingrond moeten verplicht worden ingezaaid met het graszaadmengsel BG11 of rietzwenkgras.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt een korting op de pachtprijs van 75%.

Percelen met ambitietype Wintergastenweide N13.02

- Bestrijdingsmiddelen zijn niet toegestaan.
- Grasland mag niet worden gescheurd.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt een korting op de pachtprijs van 40%.

Overige percelen

- Bestrijdingsmiddelen en bemesting, in welke vorm dan ook, zijn niet toegestaan
- Bouwland, bollenland en tuingrond moeten verplicht worden ingezaaid met het graszaadmengsel BG11 of rietzwenkgras.
- Grasland mag niet worden gescheurd.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt een korting op de pachtprijs van 75%.

Percelen buiten NNN-begrenzing:

Percelen met een weidevogeldoelstelling (d.w.z. beheertype open grasland)

- Gebruik van bestrijdingsmiddelen en mest is toegestaan, maar er geldt een mest- en spuitvrije strook langs de schouwsloten van 3 meter, gemeten vanaf de insteek van de sloot bovenop de verplichte 25 cm mest- en spuitvrije zone voor grasland. Op percelen smaller dan 50 meter geldt een mest- en spuitvrije zone van 2 meter.
- Grasland mag niet worden gemaaid tussen 15 maart en 15 juni.
- Bestaand grasland mag niet worden gescheurd.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt een korting op de pachtprijs van 40%.

Overige percelen grasland

- Bestrijdingsmiddelen en bemesting zijn toegestaan, maar er dient een mest- en spuitvrije strook langs de schouwsloten te worden aangebracht van 3 meter gemeten vanaf de insteek van de sloot bovenop bovenop de verplichte 25 cm mest- en spuitvrije zone. Voor percelen smaller dan 50 meter geldt een mest- en spuitvrije strook langs de schouwsloten van 2 meter breed.
- Bestaand grasland mag niet worden gescheurd anders dan na toestemming van de verpachter*.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt een korting op de pachtprijs van 5%.

**Beoordeling op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening artikel 26*

Percelen bouwland, bollenland en tuinland:

- Bestrijdingsmiddelen en bemesting zijn toegestaan, maar er geldt een verplichting tot het inzaaien met een inheems bloemrijk kruidenmengsel in een strook van 3 meter langs de slootkant bovenop de verplichte mest- en spuitvrije strook beginnende 50 cm uit de insteek van de sloot.
- Voor bouwland groter dan 5 ha, geldt hiervoor genoemde verplichting voor een strook van 6 meter, beginnende 50 cm uit de insteek van de sloot.
- De pachter van bouwland dient jaarlijks een bouwplan ter goedkeuring in.
De provincie behoudt zich het recht voor om het ingediende bouwplan af te wijzen.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt voor bouwland een korting op de pachtprijs van 20%.

Voor dit pakket aan voorwaarden geldt voor bollen- en tuinland een korting op de pachtprijs van 30%.

NB. Voor alle perceelsgedeelten waar bestrijdingsmiddelen niet zijn toegestaan, geldt dat handmatige, pleksgewijze bestrijding van onkruid (zoals akkerdistels) wel is toegestaan, in overleg met de Beheerder Grondzaken.

Planning

De planning van de gronduitgifte 2018-2019 is afgestemd op het feit dat de huidige pachtcontracten op 31 oktober 2018 aflopen en de nieuwe contracten dan in moeten gaan. Nagestreefd wordt om in september en oktober alle pachtcontracten door de pachters te laten ondertekenen. De akkerbouwers krijgen als eerste de toewijzing.

De planning ziet er als volgt uit:

April - juni 2018:

- Besluit GS over uitgangspunten verpachtingen 2018-2019.
- Bericht aan belangstellenden die zich vorig jaar geregistreerd hebben, inclusief huidige pachters.
- Advertentie in kranten en tijdschriften en op de provinciale website.
- Start belangstellingsregistratie op de provinciale website en via verpachtingenPNH@noord-holland.nl. Belangstellenden krijgen een directe automatische ontvangstbevestiging en ontvangen bericht indien hun inschrijving niet compleet is.
- De periode voor inschrijving voor het pachtseizoen van 2018-2019 is van 1 juni tot en met 30 juni 2018.

Juli 2018:

- Afwijzingsbrief aan kandidaten die geen agrarisch bedrijf hebben of die in voorgaande periode de pachtvoorwaarden niet hebben nageleefd.
- De verdeling van de gegadigden, de pachtprijs en overige zaken worden vastgelegd in een of meerdere interne toedelingsbesluiten.

Augustus – november 2018:

- September-oktober aanbieden en ondertekening pachtovereenkomsten. Eerst bouwland daarna grasland.
- Afwijzingsbrieven aan alle overige belangstellenden die geen gronden toegekend krijgen, eerst akkerbouw, daarna grasland.