

Uitgangspunten verpachting 2020

Inleiding

De provincie Noord-Holland heeft circa 1.700 ha agrarische grond in eigendom, die tijdelijk aan agrarische ondernemers in pacht wordt uitgegeven 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 2020 zijn in deze notitie vastgelegd.

Beleidsmatig kader

Het beleidsmatige kader voor de verpachting van provinciale grond is het grondbeleid van de provincie (Vijfde Nota Grondbeleid, vastgesteld in november 2018). Voor alle transacties wordt uitgegaan van de uitgangspunten: marktconformiteit, transparantie, rechtmatigheid en duurzaamheid. Integriteit wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau geborgd in procedures. In aansluiting op het provinciaal beleid op het gebied van natuur, water en duurzame landbouw gelden er gebruiksvoorwaarden bij de verpachting van de provinciale grond.

Verwachte wijzigingen in het pachtbeleid vanaf 2021

De provincie is een onderzoek gestart om te bekijken welke aanpassingen in haar pachtbeleid en de uitvoering daarvan nog kunnen worden doorgevoerd om meer recht te doen aan de wens van haar pachters, marktconformiteit en efficiency. Onderdelen die hierbij onder andere aan bod komen zijn:

- Inschrijving op een perceel naar keuze in plaats van belangstellendenregistratie
- Transparante prijsstelling
- Pachtcontracten met een looptijd van maximaal 6 jaar met een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid

Ten tijde van het vaststellen van de uitgangspunten voor het pachtseizoen 2020 door GS zijn de resultaten van dit onderzoek nog niet gereed. Bovendien bestaat de wens om eventuele aanpassingen met stakeholders voor te bespreken, voordat deze worden doorgevoerd. Daarom wordt verwacht dat de mogelijke aanpassingen worden ingevoerd voor het pachtseizoen 2021.

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.

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. Gronden worden 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.

Sinds een aantal jaar hanteert de provincie het uitgangspunt dat er zo veel mogelijk meerjarige pachtvereenkomsten worden afgesloten (2, 3 of 4 jaar). Wanneer het onderzoek naar verbeteringen in het pachtbeleid leidt tot een andere manier van toedeling zou er in 2021 een optimale verdeling van de pachtgrond kunnen ontstaan. Het is dan wenselijk die verdeling te borgen in meerjarige contracten (looptijd van 4 of 6 jaar). Voor het pachtseizoen 2020 wordt daarom de grond nog via 1-jarige contracten uitgegeven, zodat de grond beschikbaar is voor de beoogde optimalisatieslag voor het pachtseizoen 2021. Een uitzondering hierbij is de grond in de Haarlemmermeer die in gebruik is genomen voor biologische landbouw. Deze grond wordt in 2020 voor maximaal zes jaar verpacht, omdat het wenselijk is om de inspanningen op deze grond gedurende een langere periode voort te zetten.

Voor het pachtseizoen 2020 blijft het uitgangspunt gehandhaafd dat een pachter maximaal vier opeenvolgende jaren van dezelfde grond gebruik kan maken.

Uit jurisprudentie is gebleken dat er meer mogelijkheden zijn voor tussentijdse opzegging van de geliberaliseerde pachtvereenkomst dan voorheen werd verondersteld. Vóór 1 november 2019 wordt getoetst bij de Grondkamer welke opzeggingsclausule gebruikt kan worden. Bij wijze van pilot wordt de clausule toegepast op de overeenkomsten die betrekking hebben op de biologische landbouwgrond in de Haarlemmermeer.

Pachtprijs en pachtprijsreductie

De provincie vindt het belangrijk dat het prijsniveau van de provinciale pachtgrond in principe bereikbaar is voor alle landbouwers.

De pachtprijzen van het voorgaande jaar worden 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. In tegenstelling tot voorgaande jaren gebeurt dit alleen als dit veranderpercentage geen verlaging inhoudt. In het geval van een verlaging worden de pachtprijzen van het voorgaande jaar ongewijzigd gehandhaafd.

De beperkende gebruiksvoorwaarden in het kader van biodiversiteit en waterkwaliteit hebben in meer of mindere mate een drukkend 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.

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

Bij de gronduitgifte worden in alle geliberaliseerde pachtcontracten gebruiksvoorwaarden opgenomen die bijdragen aan de provinciale doelstellingen op de beleidsterreinen natuur (waaronder biodiversiteit), water (kwaliteit & kwantiteit) en duurzame landbouw (bodem & korte ketens).

De gebruiksvoorwaarden voor de percelen binnen NNN-begrenzing zijn afgestemd op de doelen die daarvoor in het vigerende 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 voor percelen binnen NNN-begrenzing

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

- Gebruik van vaste stalmest is toegestaan, maar 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%.

Gebruiksvoorwaarden voor 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 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 dient een mest- en spuitvrije strook langs de schouwsloten te worden aangebracht van 3 meter gemeten vanaf de insteek van de sloot bovenop de verplichte 50 cm mest- en spuitvrije zone. Voor bouwland groter dan 5 ha dient een strook van 6 meter aangehouden te worden, beginnende 50 cm uit de insteek van de sloot.
- Er geldt een verplichting tot het inzaaien met een inheems bloemrijk kruidenmengsel in de mest- en spuitvrije strook.
- De pachter van bouwland dient jaarlijks een bouwplan in ter afstemming met de provincie. De provincie behoudt zich het recht voor om het ingediende bouwplan af te wijzen als dit een negatief effect kan hebben op de bodemkwaliteit.

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

Selectiecriteria

Om de provinciale pachtgrond zo optimaal mogelijk te kunnen verdelen, worden er selectiecriteria gehanteerd.

Algemeen

Gegadigde heeft zich vóór 1 juni 2019 ingeschreven en heeft alle gevraagde gegevens compleet aangeleverd.

Afhankelijkheid bedrijfsvoering van provinciale pachtgrond

De provincie wil voorkomen dat gegadigden in de continuïteit van hun bedrijfsvoering afhankelijk worden van de gepachte grond. Daarom stelt zij 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.

Daarbij is de gecombineerde opgave die de kandidaat heeft gedaan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (hierna: RVO) maatgevend bij de bepaling van de bedrijfsomvang.

Goed bodembeheer

Om goed bodembeheer te bevorderen, kan de pachter, indien mogelijk, dezelfde grond toegedeeld krijgen als het jaar ervoor, als hij de maximale termijn van 4 jaar op die grond nog niet heeft bereikt.

Voor een akkerbouwbedrijf betekent dit dat een volledige gewasrotatie kan worden uitgevoerd. Voor een veehouderij wordt het daarmee aantrekkelijk 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.

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/Planet Proof
- Veldleeuwerik
- Keten Duurzaam Rundvlees (KDR)
- Duurzame Zuivelketen (DZK), dat wil zeggen duurzaamheidsprogramma's van:
 - CONO
 - Royal Friesland Campina
 - Arla
 - DOC
 - De Graafstroom
 - Henri Willig
 - Hochwald
 - Bel Leerdam
 - Vreugdenhil
 - CZ Rouveen
 - Delta Milk

Afstandscriterium

Vanuit het oogpunt van veiligheid is het wenselijk om het aantal verkeersbewegingen met landbouwvoertuigen over de weg zoveel mogelijk te beperken. Daarom geeft de provincie Noord-Holland de gronden uit aan bedrijven in de omliggende omgeving en 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).

Toedeling

Bepaling volgorde van toekenning:

1. Voorkeurskandidaat: de gegadigde die de grond maximaal voor het 4^e achtereenvolgende jaar in pacht heeft.
2. De gegadigde die beschikt over één van de gevraagde certificaten én die zijn/haar bedrijf op de kortste afstand heeft tot het te verpachten perceel.

3. Gegadigden die in bezit zijn van een van de gevraagde certificaten, op volgorde van afstand tot het verpachten perceel.
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 bij de toedeling

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

- 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.

Planning

De planning van de gronduitgifte voor het pachtseizoen 2020 is afgestemd op het feit dat de huidige pachtcontracten op 31 oktober 2019 aflopen en de nieuwe contracten dan in moeten gaan.

De planning ziet er als volgt uit:

April 2019:

- Besluit door GS over uitgangspunten verpachtingen 2020.
- Bericht aan belangstellenden die zich vorig jaar geregistreerd hebben, inclusief huidige pachters.
- Advertentie in kranten en tijdschriften en op de provinciale website.

Mei 2019

- Belangstellingsregistratie van 1 tot en met 31 mei 2019 op de provinciale website. Belangstellenden krijgen een directe automatische ontvangstbevestiging en ontvangen bericht indien hun inschrijving niet compleet is.

Juni - oktober 2019:

- Afwijzingsbrief aan kandidaten die geen agrarisch bedrijf hebben of die in voorgaande periode de pachtvoorwaarden niet hebben nageleefd.

- De verdeling van de grond onder de gegadigden, de pacht prijs en overige zaken worden vastgelegd in een of meerdere interne toedelingsbesluiten.
- Ondertekening pachtovereenkomsten door partijen.
- Afwijzingsbrieven aan alle overige belangstellenden die geen gronden toegekend krijgen.