



Provinciegronden Noord-Holland voor duurzame ontwikkeling

Henk Kloen, Elisa de Lijster



Provinciegronden Noord-Holland voor duurzame ontwikkeling

Auteurs: Henk Kloen en Elisa de Lijster

Publicatienummer: CLM-897

© CLM, januari 2016

CLM Onderzoek en Advies

Postbus:

Postbus 62
4100 AB Culemborg

Bezoekadres:

Gutenbergweg 1
4104 BA Culemborg

T 0345 470 700

F 0345 470 799

www.clm.nl

Inhoud

Samenvatting	3
1 Doel en vraagstelling	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	6
2 Aanpak	7
2.1 Formuleren van randvoorwaarden en Programma van Eisen	7
2.2 Inventarisatie van maatregelen	7
2.3 Schets van opties voor uitgifte	9
3 Perspectiefrijke pachtvoorwaarden voor duurzaam grondgebruik	10
3.1 Shortlist van pachtvoorwaarden	10
3.2 Invloed op de pachtprijs	12
4 Shortlist voor gunningscriteria	14
5 Advies voor voorwaarden, gunningscriteria en uitgiftebeleid	17
5.1 Aanpak van deze verkenning	17
5.2 Pachtvoorwaarden per perceel	18
5.3 Gunningscriteria voor bedrijven	19
5.4 Opties voor verdere ontwikkeling van een nieuw uitgiftebeleid	21
5.5 Aanvullende vragen voor verdere uitwerking	23
Bijlagen	25
Bijlage 1: Scores en kenmerken in de groslijst van maatregelen.	26
Bijlage 2: Selectie perspectiefrijke pachtvoorwaarden per maatschappelijk doel	29
Bijlage 3: Berekening van effect voorwaarden op bouwplansaldo (in H4)	31
Bijlage 4: Juridische aspecten van beperkende voorwaarden bij gronduitgifte	37

Samenvatting

De Provincie wil in het agrarisch gebied milieukwaliteit verbeteren en biodiversiteit versterken. Zij heeft zelf agrarische gronden in eigendom en wil met uitgifte van deze gronden duurzame ontwikkeling stimuleren. In deze quickscan is verkend op welke wijze dat mogelijk is.

In de verkenning zijn randvoorwaarden en Programma van Eisen geformuleerd. Randvoorwaarden zijn zaken die voortkomen uit wettelijke kaders waaraan de Provincie moet voldoen, zoals uitgifte in overeenstemming met AWB / gelijke berechtiging en voor de provincie controleerbare voorwaarden. Het Programma van Eisen beschrijft de eisen die de provincie zelf stelt. De maatregelen moeten bijdragen aan provinciale doelstellingen voor het agrarisch gebied ten aanzien waterkwaliteit en –kwantiteit, bodem en klimaat, biodiversiteit en regionaal ondernemen. Aanvullende eisen betreft het inpasbaar zijn voor agrarische bedrijven, en beperking van kosten en de overhead van het nieuwe uitgiftebeleid.

In deze verkenning zijn maatregelen die agrarische bedrijven kunnen nemen geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit is gedaan op basis van diverse bronnen, zoals websites voor Deltaplan Agrarisch Waterbeheer, Schoon Water, duurzaam bodembeheer, werkboek ondernemen met biodiversiteit. Deze maatregelen zijn getoetst op toepasbaarheid als pachtvoorwaarde, dan wel gunningscriterium.

Pachtvoorwaarden op perceelsniveau

	sector		
	akkerbouw	bollenteelt	veehouderij
<i>algemeen toepasbaar</i>			
75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk)	A	B	
Stro na graanteelt inwerken	A		
Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor natuurlijke plaagbestrijding of bestuivers	A	B	
Teeltfrequentie per gewas \geq 1:4 (max. eens per 4 jaar)	A	B	
Rand van 3m grasland niet bemesten (extra op teeltvrije zone 0,5m)			V
<i>voor specifieke omstandigheden</i>			
Bij organische stof <3% geen mais / geen bloembollen verbouwen	A	B	V
Bij GWT<III uitsluitend permanent grasland			V
Uitsluitend grasland binnen NNN			V

Een aantal pachtvoorwaarden aan percelen zijn vrijwel direct toepasbaar en versterken het duurzaam grondgebruik. Het stellen van pachtvoorwaarden is met uitgifte als geliberaliseerde pacht goed te organiseren.

De pachtvoorwaarden kunnen provinciebreed dan wel regio specifiek worden toegepast.

Pachtprijs op basis van bieding

De voorwaarden zijn zo geselecteerd dat de invloed op de opbrengst van de grond, en dus de haalbare pachtprijs beperkt zijn. De uitwerking op kosten en baten voor de agrariërs zijn sterk afhankelijk van zijn verdere bedrijfsopzet en daardoor moeilijk in te schatten. Daarom adviseren wij de pachtprijs onderdeel van het biedingsproces te maken, zodat de ondernemer zelf kan afwegen wat de grond incl. beperkende voorwaarden hem waard is. De Provincie hoeft geen detailberekeningen over de pachtprijs te doen, dat spaart overhead. Daarbij is de kans is groot dat de daling aan pachtinkomsten voor de provincie beperkt kan blijven.

Gunningscriteria voor bedrijven

Gunningscriteria gaan over de mate van duurzaamheid van het hele bedrijf. Inzet van gunningscriteria naast pachtvoorwaarden bij uitgifte heeft als voordeel dat hiermee duurzaam gebruik van een groter oppervlakte landbouwgrond wordt bevorderd, nl. van het gehele bedrijf. Wel behoeven de juridische aspecten nog nadere uitwerking. Er zijn voorbeelden van toepassing van vergelijkbare criteria, maar ook enkele bedenkingen.

Er zijn tien gunningscriteria die generiek over heel Noord-Holland toepasbaar zijn. Ze zijn alle 10 toepasbaar voor akkerbouw en bollenteelt, en zeven van de tien zijn tevens toepasbaar in de veeteelt.

Het gebruik van gunningscriteria maakt de meeste kans juridisch houdbaar toegepast te worden indien een brede set van gunningcriteria wordt aangeboden en een transparant scoresysteem wordt opgezet welke bedrijven het hoogst scoren op duurzaamheid. Naast scores voor duurzaamheid, wordt ook de geboden pachtprijs omgezet in een score. Voor beide onderdelen kan de maximum score worden bepaald, bijv. 5. Het beste scoort een bedrijf met hoge score voor duurzaamheid én een hoge score voor geboden pachtprijs. De geboden pachtprizen kunnen bijv. worden ingedeeld in 5 klassen van laag naar hoog, resulterend in score van bijv. 1 tot 5.

Juridische uitwerking van gunningcriteria is een belangrijke stap. De vraag is of gegund mag worden op basis van selectie van pachters. Er zijn voorbeelden waarin vergelijkbare criteria worden toegepast bij grondbeleid bij overheden. En in het algemeen gebeurt dit steeds meer bij openbare aanbestedingen, dus hier liggen kansen.

Tot slot

Bij nadere uitwerking verdient het aanbeveling ook mee te nemen:

- Mogelijkheden voor meerjarige uitgifte
- Toepassing van voorwaarden en criteria bij verkoop van gronden.
- Controle- en sanctieprotocol

1

Doel en vraagstelling

De Provincie wil in het agrarisch gebied milieukwaliteit verbeteren en biodiversiteit versterken. Zij wil maatregelen daarvoor opnemen in het nieuwe grondbeleid en de economische agenda. De Provincie heeft zelf agrarische gronden in eigendom en wil verkennen hoe met uitgifte van deze gronden duurzaam grondgebruik is te stimuleren. De provincie heeft CLM gevraagd hiertoe een quickscan uit te voeren.

1.1

Achtergrond

De provincie Noord-Holland heeft agrarische gronden in eigendom die strategisch en anticiperend verworven zijn voor provinciale doelen in ruimtelijk beleid. Dit kan gaan om gronden voor de NNN maar ook andere doelen. Voor sommige gronden zijn geen ruimtelijke doelen meer van toepassing en deze kunnen worden verkocht. Verkoop van gronden moet tevens bijdragen aan de financiering van de NNN.

Afhankelijk van hoe snel het gebiedsproces of ruimtelijke ontwikkeling door de Provincie loopt, zijn deze gronden voor kortere of langere termijn in bezit van de Provincie. In afwachting van een meer definitieve bestemming c.q. verkoop worden deze gronden veelal in eenjarige pacht uitgegeven voor zo hoog mogelijke pacht. Er liggen kansen om verpachting of verkoop zo te organiseren dat deze bijdragen aan duurzaamheidsdoelen van de provincie. Daarnaast kunnen voorwaarden aan het gebruik bijdragen aan de verkoopwaarde van grond.

De provincie heeft twee typen agrarische gronden in eigendom:

1. Gronden die bestemd zijn voor natuurontwikkeling, binnen het NNN (ca. 600 ha).
2. Gronden buiten de NNN. Deels betreft dit ex-BBL gronden die als ruilgrond in gebiedsprocessen kunnen dienen, vaak ook in het kader van natuurontwikkeling, en ook strategisch en anticiperend verworven gronden (totaal ca. 1100 ha).

De provincie heeft ook nog eigendom in duingebied binnen de NNN, die echter geen rol spelen voor dit project.

Voor alle typen gronden geldt dat als zij tijdelijk in pacht worden uitgegeven, het denkbaar is om aan het gebruik door de pachter voorwaarden te stellen aan het landgebruik, bijv. gewaskeuze of teeltwijze, waarmee zowel de landbouwkundige waarde versterkt wordt als invulling aan andere duurzaamheidsthema's wordt gegeven.

Daarnaast kan de provincie voor deze gronden gunningscriteria ontwikkelen op basis waarvan agrarische bedrijven die bijdragen aan duurzaam grondbeheer voorrang krijgen bij uitgifte van de gronden. Zo kan de provincie het duurzaam beheer van een veel grotere oppervlakte beïnvloeden dan van alleen de te verpachten percelen. Dit kan een belangrijke stimulans voor verduurzaming zijn, omdat veel bedrijven die willen verduurzamen behoefte hebben aan extra grond, bijv. biologische of natuurgerichte bedrijven.

Voor grond binnen de NNN en ruilgronden daaromheen bijzondere omstandigheden waarin pachtvoorwaarden en gunningscriteria een rol kunnen spelen:

Gronden binnen de NNN

Gronden binnen de NNN zijn bedoeld om te verkopen aan een partij die dit als natuur gaat beheren (terreinbeheerder, agrarische ondernemer of particulier). Zo lang dat nog niet gebeurt kan de grond in pacht worden uitgegeven. Door voorwaarden te stellen aan het type landgebruik kan de later volgende natuurontwikkeling worden versterkt en/of versneld. Voorbeelden hiervan zijn maatregelen gericht op verschralen van de grond of toelaten van een hoger of meer natuurlijk waterpeil.

Ruilgronden in de omgeving van de NNN

Gronden in de omgeving van de NNN kunnen als ruilgrond fungeren voor agrarische bedrijven binnen de NNN.

Ook kan tijdelijke uitgifte bij ontwikkeling van de NNN, een bijzondere rol vervullen. Dit kan door grond uit te geven aan een agrariër die grond heeft binnen de NNN, op voorwaarde dat hij zijn grond binnen de NNN voorbereidt op de toekomstige natuurbestemming. Dit maakt het voor het bedrijf economisch beter mogelijk zijn grondgebruik binnen de NNN te extensiveren. En daarmee kan hij het natuurbeheer ondersteunen en zijn bedrijf (deels) op natuurbeheer richten, en mogelijk ook een rol gaan spelen in het beheer van gronden van een terreinbeheerder.

Daarnaast is te overwegen bij verkoop van gronden nabij de NNN, voorwaarden te stellen die natuurwaarde in aangrenzende NNN ondersteunen.

Welke duurzaamheidsdoelen de provincie met uitgifte van grond kan beïnvloeden, welke voorwaarden en welke gunningcriteria daaraan kunnen worden gekoppeld, en of hierbij eenjarige of meerjarige pacht het beste past, behoeft nadere uitwerking.

1.2 Doel

Inzicht verkrijgen in mogelijkheden om met het gronduitgiftebeleid duurzaam grondbeheer te stimuleren, op basis waarvan de Provincie kan kiezen welke invulling zij verder wil uitwerken.

Onderzoeksvragen

1. Wat zijn randvoorwaarden en Programma van Eisen van de Provincie, met speciale aandacht voor welke beleidsdoelen hierin moeten worden opgenomen?
2. Welke maatregelen kunnen agrariërs nemen die bijdragen aan een of meerdere beleidsdoelen?
3. Welke maatregelen zijn meest perspectiefvol om toe te passen als pachtvoorwaarde voor een perceel, of als gunningscriterium voor een agrarisch bedrijf?
4. Welke opties zijn er om de voorwaarden en gunningscriteria op te nemen in het uitgiftebeleid?

De verkenning richt zich op agrarische gronden die gebruikt kunnen worden voor grondgebonden landbouw, in de sectoren akkerbouw en vollegrondsgroenteteelt, veehouderij en bloembollenteelt. In de verkenning worden consequenties voor zowel provincie en agrariërs betrokken. De verkenning richt zich in de eerste plaats op verpachten van gronden, maar mogelijkheden voor toepassing bij verkoop worden zo veel mogelijk meegenomen.

2

Aanpak

De volgende stappen zijn gezet:

1. Formuleren van randvoorwaarden en Programma van Eisen
2. Inventarisatie van maatregelen in agrarisch grondgebruik en selectie
3. Schets van opties voor uitgifte

2.1

Formuleren van randvoorwaarden en Programma van Eisen

Randvoorwaarden zijn zaken die voortkomen uit wettelijke kaders waaraan de Provincie moet voldoen:

- Uitgifte moet in overeenstemming zijn met AWB, waaronder beginsel van gelijke berechtiging
- Uitgifte moet voldoen aan de Staatssteuntoets
- Pachtcontracten moeten voldoen aan de voorwaarden van de Pachtwet
- De te stellen voorwaarden moeten voor de provincie controleerbaar zijn

Het Programma van Eisen beschrijft de eisen die de provincie zelf stelt (en eventueel tegen elkaar kan afwegen). Samen met de provincie is bepaald welke doelen van belang zijn en welke andere eisen van belang zijn voor pachtvoorwaarden of gunningscriteria.:

- uitgifte moet bijdragen aan provinciale doelstellingen voor het agrarisch gebied, nl. waterkwaliteit en –kwantiteit, bodem en klimaat, biodiversiteit en regionaal ondernemen
- uitgifte moet ten goede komen aan in de regio gevestigde grondgebonden agrarische bedrijven
- de voorwaarden moeten goed inpasbaar zijn voor agrarische bedrijven
- de kosten van het nieuwe uitgiftebeleid moeten transparant zijn en niet disproportioneel hoog. Dat betekent dat de kosten voor administratie en handhaving beperkt blijven, en het nieuwe beleid niet leidt tot sterke verlaging van provinciale inkomsten uit de gronden. Of de uitgifte moet zeer kosteneffectief bijdragen aan de provinciale doelen.

Het programma van Eisen moet conform AWB bestuurlijk zijn vastgesteld.

2.2

Inventarisatie van maatregelen

In deze verkenning zijn maatregelen die agrarische bedrijven kunnen nemen geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit is gedaan op basis van diverse bronnen, zoals websites voor Deltaplan Agrarisch Waterbeheer, Schoon Water, duurzaam bodembeheer, werkboek ondernemen met biodiversiteit.

CLM heeft al ervaring met het uitwerken van duurzaamheidscriteria voor de provincie Noord-Brabant. Deze uitwerking heeft gediend als basis en inspiratiebron. De Brabantse lijst van maatregelen is in een brainstorm met de Provincie aangevuld met maatregelen relevant voor Noord- Holland:

- Qua sectoren grondgebonden landbouw: akkerbouw en groenteteelt, rundveehouderij, bollenteelt.

- Duurzaamheidsdoelen zoals verwoord in het College-akkoord .

De mogelijke maatregelen zijn verzameld in een groslijst. Deze wordt als apart Excelbestand aan de provincie geleverd.

Van een aantal maatregelen op perceelsniveau is door CLM doorgerekend wat het effect op het financieel saldo is, vergeleken met een perceel zonder beperkingen. Indien een sterk negatief effect optreedt betekent dit dat de pachtprijs lager zal moeten worden, en de Provincie dus minder inkomsten zal krijgen.

Score voor duurzaamheid

Met de Provincie is bepaald welke duurzaamheidsdoelen voor het agrarisch gebied aansluiten op op College-akkoord van Noord-Holland.. Dat zijn doelen op het gebied van biodiversiteit, water, bodem, klimaat, regionaal ondernemen. Deze doelen zijn onderverdeeld in sub-thema's, waarop maatregelen kunnen worden gescoord, resulterend in een duurzaamheidsscore tussen 0 en 15. Details zijn uitgewerkt in bijlage 1.

Beoordeling op overige randvoorwaarden en eisen

De maatregelen zijn, naast de score op duurzaamheidsdoelen, beoordeeld op een aantal kenmerken. De volgende randvoorwaarden en eisen zijn per maatregel in een Excelbestand aangegeven (details in bijlage 1).

Randvoorwaarde:

- Controleerbaarheid:
 - PR(makkelijk) – via perceelsregistratie en gecombineerde opgave waarvan het bedrijf een uitdraai kan meesturen bij de aanvraag
 - Admin (makkelijk tot redelijk) – via bedrijfsadministratie die wordt aangeleverd te controleren
 - Veld / bedrijf (moeilijk) - check in veld / bedrijf door een controleur van de Provincie

De overige randvoorwaarden zijn niet eenduidig per maatregel te beoordelen, want ze zijn afhankelijk van de procedure van gronduitgifte. Dit wordt nader toegelicht in H 5.

- Invloed op overhead (overheadkosten in administratie en handhaving mag niet disproportioneel hoog zijn voor de provincie).
- Bijdrage uitstraling naar niet-pachtgrond: heeft de maatregel op het uit te geven perceel indirect effect op duurzaam grondgebruik van andere percelen?
- Inpasbaarheid van de maatregel. Dit wordt apart op perceels, resp. bedrijfsschaal beoordeeld. Bijv. kan het relatief makkelijk zijn een kruidenrand op een perceel aan te leggen, maar is dit ingrijpend om op bedrijfsschaal te doen.
- Invloed op pachtprijs. Als een maatregel leidt tot verlaging van het te behalen saldo op een perceel, vergeleken met gebruik zonder beperking, zal de te verkrijgen pachtprijs hierop moeten worden aangepast. Hoe groter de invloed, hoe groter ook het effect op pachtinkomsten voor de Provincie
- Noodzaak meerjarige pacht.

Selectie van maatregelen voor pachtvoorwaarden en gunningscriteria

Er zijn twee afzonderlijke selecties gemaakt van deze maatregelen die toegepast kunnen worden als:

- (pacht)voorwaarden voor gebruik van het uit te geven perceel
- gunningscriterium voor het type bedrijf dat voor uitgifte in aanmerking kan komen.

Er zijn 3 maatregelen voor het doel regionaal ondernemen geformuleerd, die alleen toepasbaar zijn als gunningscriterium. Deze staan geheel los van bijdragen aan andere duurzaamheidsdoelen en zijn als aparte categorie opgenomen in de selectie van gunningscriteria.

De volgende selectie is toegepast:

- bijdrage aan meerdere duurzaamheidsdoelen (hoge duurzaamheidsscore, max. 15 punten)
- de maatregelen moeten redelijk tot goed inpasbaar zijn, op perceelsniveau voor pachtvoorwaarden, op bedrijfsniveau voor gunningscriteria
- de kosten van het nieuwe uitgiftebeleid moeten niet disproportioneel hoog zijn. Dat betekent dat:
 - de overheadkosten voor administratie en handhaving zijn gering tot matig, en
 - het nieuwe beleid niet leidt tot sterke verlaging van provinciale inkomsten uit de gronden. (dit is te heroverwegen als de maatregel zeer kosteneffectief bijdraagt aan de provinciale duurzaamheidsdoelen).

Hoofdstukken 3 en 4 bespreken de selectie van de pachtvoorwaarden de gunningscriteria en die gesteld kunnen worden aan de uitgifte van gronden door de provincie Noord-Holland.

2.3 **Schets van opties voor uitgifte**

In H5 worden vier opties voor gronduitgifte geschetst van meest eenvoudig tot meer gecompliceerd. Van ieder worden en voor- en nadelen van ieder aangegeven. Hier wordt ook ingegaan welke juridische vragen rond randvoorwaarden nadere aandacht vragen.

3

Perspectiefrijke pachtvoorwaarden voor duurzaam grondgebruik

3.1

Shortlist van pachtvoorwaarden

Gelet op de randvoorwaarden en programma van eisen is een groep van pachtvoorwaarden geselecteerd die gehanteerd kunnen worden bij de uitgifte van grond en die het meeste bijdragen aan de versterking van duurzaamheid van de landbouw.

De totale selectie in tabel 3.1 is gemaakt op uitsluiting van moeilijk controleerbare maatregelen, in combinatie met hoge duurzaamheidsscore. Vervolgens is de selectie nader ingeperkt tot 8 maatregelen met geringe overheadkosten en gering effect op pachtprijs.

Dit resulteert in de volgende shortlist.

Vijf algemeen toepasbare pachtvoorwaarden

De volgende vier zijn toepasbaar in de akkerbouw en bollenteelt en hebben een hoge duurzaamheidsscore tussen de 7 en 10 (max. haalbaar is 15):

- 75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk) – draagt bij aan veel duurzaamheidsdoelen en is eenvoudig controleerbaar. Deze voorwaarde biedt de mogelijkheid om “wintergroene” gewassen zoals wintertarwe en gras te telen, na vroeg geogoste gewassen een vanggewas (=groenbemester) te telen, en bij laat geogoste gewassen (max. 25%, bijv. suikerbiet) geen vanggewas te telen
- Stro na graanteelt inwerken – eveneens zeer hoog scorend op duurzaamheid, heeft wel iets sterker effect op pachtprijs (stro kan niet verkocht) en de kosten voor controle zijn wat hoger
- Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor natuurlijke plaagbestrijding of bestuivers – maatregel met hoge duurzaamheidsscore, vooral voor waterkwaliteit en biodiversiteit; heeft wel kost wel enig effect op de pachtprijs (kost wat productieruimte)
- Teeltfrequentie per gewas $\geq 1:4$ (max. eens per 4 jaar, toe te passen voor rooivruchten, groentegewassen en bloembollen; deze zijn meest gevoelig voor bodemziekten en hebben negatieve invloed op organischestofgehalte en op bodemstructuur)

De effecten op het saldo in de bloembollenteelt en daarmee te op te brengen pachtprijs zullen in de meeste gevallen groter zijn dan voor de akkerbouw. Dit is niet nader uitgewerkt. In de praktijk kan dit leiden tot minder belangstelling van bollentelers voor uit te geven gronden. Te overwegen is om als minder vergaande pachtvoorwaarde specifiek voor bollenteelt op te nemen: *‘inzaaien perceelsranden met gras of kruiden van 3 m breed’*.

Voor veehouderij is er één algemeen toepasbare pachtvoorwaarde, zij het met een lagere duurzaamheidsscore:

- Rand van 3m grasland niet bemesten (extra op teeltvrije zone van 0,5m langs sloten) – eenvoudige maatregel die goed is voor waterkwaliteit en biodiversiteit; wel enig effect op de pachtprijs

Daarnaast zijn er enkele voorwaarden voor specifieke productie-omstandigheden:

- Bij organische stof <3% geen mais / geen bloembollen verbouwen – bij teelt van deze gewassen daalt het organische stofgehalte het sterkst, terwijl het gehalte al laag is en bufferfuncties daarmee beperkt zijn. Het organischestofgehalte is met een goedkope bemonstering/analyse te bepalen.
- Bij GWT<III uitsluitend permanent grasland – op deze zeer natte gronden is bij teelt van mais of andere gewassen het risico op bodemverdichting (berijden bij natte omstandigheden) en af- of uitspoeling extra hoog, daarnaast biedt nat grasland kans voor weidevogels.
- Uitsluitend grasland binnen NNN – zie vorige maatregel; grasland biedt meeste kans op enige voorbereiding op de toekomstige natuurbestemming. Te overwegen is hieraan een verdergaande voorwaarde gericht op vershraling/uitmijning te koppelen.

Max 15 punten	POTENTIELE PACTVOORWAARDE	Sector: akkerbouw (a), veehouderij (v), bollenteelt (b)	Invloed op overhead	Inpasbaar voor pachter perceelschaal	Invloed op pacht prijs	Noodzaak meerjarige pacht	Doorrekening kosten
				perceel			
10	75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk)	a,b	-	-	-	nee(ja)	
10	Stro na graanteelt inwerken	a	--	0/-	-	nee(ja)	€
8,5	Bij GWT<III uitsluitend permant grasland	v	-	0	0	nee	
8,5	Uitsluitend grasland binnen NNN	a,v	-	0	-	nee	€
7,5	Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor natuurlijke plaagbestrijding of bestuivers	a,b	-	0/--	--	nee(ja)	€
7	Bij organische stof <3% geen mais / bloembollen verbouwen	a,b,v	-	0	0	nee(ja)	€
7	Teeltfrequentie per gewas >= 1:4 (max. eens per 4 jaar)	a,b	-	0	0	ja	
4,5	Rand van 3m grasland niet bemesten (extra op teeltvrije zone 0,5m)	v	-	0	-	nee	
9,5	Diepwortelende gewassen verbouwen op min. 33%, of 1:3: graan, gras, vlinderbloemigen	a,b	-	0	---	nee(ja)	€
8	Uitsluiten rooigewassen ivm bodemverdichting	a	-	0	---	nee(ja)	€
6,5	Maak gebruik van een bandendrukwisselsysteem	a,b	--	--	0	nee	
6,5	Maak gebruik van lage bandenspanning (onder 1 bar)	a,b	--	--	0	nee	
6,5	Gebruik geen zware machines (wiellast onder de 3 ton)	a,b	--	--	0	nee	

Tabel 3.1 Selectie top 13 van pachtvoorwaarden, de groen gemarkeerde vormen de shortlist

Pachtvoorwaarden “uitsluiten van rooigewassen” en “ minimaal van 33% diepwortelende gewassen in het bouwplan” hebben een grote invloed op het te behalen saldo over het bouwplan, en daarmee op de pacht prijs die het kan opleveren (zie rode blokken, en zie bijlage 2 voor verdere doorrekening pacht prijs).

De drie pachtvoorwaarden over bandendruk en zware machines systemen zijn minder toepasbaar omdat het is nog onduidelijk hoe makkelijk deze te controleren zijn (zie rode blokken).

Bijlage 2 licht per beleidsdoel toe welke maatregelen het meest bijdragen. Hiermee kunnen desgewenst regio specifiek wensen worden ingevuld.

3.2 Invloed op de pachtprijs

Het effect van deze pachtvoorwaarden op de opbrengst op het perceel voor de agrariër, en dus voor een realistische pachtprijs, die dit de Provincie kan opleveren, varieert sterk. Voor de selectie van maatregelen waarvan redelijk tot groot effect op het saldo is te verwachten zijn deze kosten voor de agrariër doorgerekend. Dit betreft de maatregelen aangegeven met het €-teken in tabel 3.1, uitwerking in bijlage 3). De doorrekening is alleen voor akkerbouw en veehouderij gemaakt.

De voorwaarden die beperkingen aan het bouwplan stellen, hebben een sterk effect op de pachtprijs, aangezien de minder duurzame teelten vaak juist hoogste gewassaldo's oplevert. Het saldo over een vierjarige rotatie kan met 25-50% afnemen bij de voorwaarden "Diepwortelende gewassen verbouwen op min. 33%, of 1:3: graan, gras, vlinderbloemigen" en "uitsluiten rooigewassen in verband met bodemverdichting".

Overigens heeft de voorwaarde "max. 1:4 teelt per gewas" heeft een veel geringer effect, omdat hier goede mogelijkheden zijn om een gewas met een hoog aandeel in het bouwplan voor een deel te vervangen door een ander gewas met een hoog gewassaldo.

Bij de berekening is het saldo van een bouwplan met beperking (gemiddeld over de gewassen in het bouwplan) vergeleken met het bouwplansaldo van een "normaal", gebruikelijk bouwplan zonder beperking. De berekening betreft een saldo van uitsluitend toegerekende kosten incl arbeid in de teelt. Vaste lasten waaronder pacht moet nog van dit saldo worden betaald.

Bij de aanleg van kruidenranden zijn kosten van aanleg en beheer van de kruidenrand berekend, en is tevens gerekend met een verlies aan inkomsten omdat op de rand geen gewas staat. Bij dit verlies is het gemiddelde verlies over een 1:4 bouwplan genomen.

De kosten voor inwerken van stro zijn gebaseerd op verlies aan opbrengst doordat stro niet wordt verkocht, plus kosten voor het inwerken, minus kosten voor balen persen.

De resultaten staan samengevat in tabel 3.2.

Maatregel	kosten op bouwplanniveau (€/ha/j)
Bij organische stof <3% geen maïsverbouwen	0 - 480
permanent grasland binnen NNN	0 - 480
Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor bestuivers/natuurlijke plaagbestrijding	170
Stro na graanteelt (1:4) inwerken	75
Uitsluiten rooigewassen ivm bodemverdichting	1600
Diepwortelende gewassen verbouwen op min. 33%, of 1:3: graan, gras, vlinderbloemigen	710 - 1090

Tabel 3.2. Verminderde opbrengsten van beperkende maatregelen in vergelijking met teelt zonder beperkingen, voor akkerbouw en veehouderij.

Als de agrariër kan kiezen tussen grond met of zonder bouwplanbeperking, zal de pachtprijs minstens 700 €/ha lager moeten zijn bij bouwplanbeperkingen, anders zal de belangstelling van agrariërs voor percelen met beperkingen gering zijn. Op basis dit kostenaspect voor de provincie zijn deze voorwaarden voor bouwplanbeperking buiten de selectie gehouden. Indien deze

voorwaarde voor specifieke omstandigheden toch heel waardevol is voor gebiedsspecifieke doelen, dan kan deze daar alsnog worden overwogen.

Het inzaaien van kruidenranden betekent ook opbrengstderving van de productie voor de boer, maar op een klein deel van de oppervlakte van het hele perceel, ruwweg 5-10%. Daarnaast worden kosten gemaakt voor inzaai van de kruidenrand, zodat de opbrengst voor de agrariër tussen ca. 7 en 12% zal dalen. De kosten voor zowel eenjarige als meerjarige kruidenranden bedragen ca. 170 €/ha. Zie bijlage 3 voor een doorrekening van enkele van deze pachtvoorwaarden op de pachtprijs.

De kosten voor “permanent grasland zonder maïs” of “geen maïs bij een organischestofgehalte < 3%” zijn van veel bedrijfsvariabelen afhankelijk, ze liggen tussen 0 en 480 €/ha. De kosten voor stro inwerken over een heel bouwplan met 1:4 graan bedragen ca. 75 €/ha/jaar, of eenmalig 300 €/ha.

4

Shortlist voor gunningscriteria

Gunningscriteria gaan over de mate van duurzaamheid van het hele bedrijf. Inzet van gunningscriteria naast pachtvoorwaarden bij uitgifte heeft als voordeel dat hiermee duurzaam gebruik en -beheer van een groter oppervlakte landbouwgrond wordt bevorderd, nl. van het gehele bedrijf. Wel behoeven de juridische aspecten nog nadere uitwerking. Er zijn voorbeelden van toepassing van vergelijkbare criteria, maar ook enkele bedenkingen.

Er is een selectie gemaakt van maatregelen die redelijk controleerbaar zijn voor de provincie, en makkelijk tot redelijk inpasbaar zijn op bedrijfsschaal voor de ondernemer. Dit resulteert in 14 gunningscriteria die generiek over heel Noord-Holland toepasbaar zijn.

Bij nadere selectie vallen de volgende maatregelen af:

- “Diepwortelende gewassen verbouwen op min. 33%, of 1:3: graan, gras, vlinderbloemigen” leidt tot flinke verlaging van saldo, resp pachtinkomsten voor de provincie, heeft echter wel hoge duurzaamheid score.
- Bij drie maatregelen is wel te controleren of het bedrijf een techniek beschikbaar heeft, en als hij die heeft is het deels ook eigenbelang deze techniek juist te gebruiken. In welke mate dit werkelijk gebeurt is niet goed controleerbaar. Het gaat om bandendrukwisselsysteem, lage bandenspanning en geen gebruik van zware machines.

Dit resulteert in 10 criteria, die alle 10 toepasbaar zijn voor akkerbouw en bollenteelt, en zeven van de tien zijn tevens toepasbaar in de veeteelt. Tabel 4.1 geeft een overzicht.

De criteria zijn in drie typen onder te verdelen:

a. Regionaal ondernemen

De eerste drie criteria zijn de enige die direct gericht zijn op regionaal ondernemen.

De criteria volwaardig agrarisch bedrijf en bedrijf met continuïteit kunnen worden gezien als basiscriteria die waarborgen dat de grond aan ondernemende agrarische bedrijven wordt uitgegeven. Het is zinvol daarbij als aanvullende voorwaarde te stellen dat grond niet mag worden doorverpacht.

Het lokale karakter van een bedrijf ondersteunt de lokale ondernemer en daarnaast voorkomt het toename van transportbewegingen.

Hoewel het eerste en derde criterium nu al worden toegepast bij gronduitgifte in Noord-Holland, is het wenselijk uit te werken hoe deze criteria zijn te verenigen met het beginsel van gelijkberechtiging.

b. Brede duurzaamheid

De criteria 4 en 5 betreffen criteria die het type bedrijf in de breedte typeren.

Duurzaamheidscertificaten zijn aantrekkelijk als (een van de) gunningscriteria, omdat ze ambitie hebben om bij te dragen aan verscheidene duurzaamheidsdoelen tegelijk. Het is eenvoudig te controleren of een bedrijf een certificaat heeft. De mate waarin dit ook in concrete en geborgde maatregelen in het veld wordt vertaald, verschilt wel tussen de certificaten. Certificaten waar dit niet concreet is, dragen alleen indirect bij en zijn lager gescoord op duurzaamheid.

Gunningscriteria	sector			
	akkerbouw	bollenteelt	veehouderij	
<i>Regionaal onderneme</i>				
1	Volwaardig agrarisch bedrijf	A	B	V
2	Bedrijf met continuïteit: ondernemer < 50 jaar of met bedrijfsopvolger	A	B	V
3	Lokaal bedrijf: afstand van bedrijf(bouwkavel) minder dan 10, resp. 5 km	A	B	V
<i>Brede duurzaamheid</i>				
4	In bezit van duurzaamheidscertificaat: Vereniging Natuurboeren, Natuurboer uit de buurt, Biologische landbouw, MPS Groenten en Fruit, Milieukeur, Veldleeuwerik, Caring Dairy CONO	A	B	V
5	Controleerbare natuurbeschermingsactiviteiten, zoals: - Inzaaien kruiden- of grasranden, - Overeenkomst gebruik natuurgrond - Weidevogelbeheer	A	B	V
<i>Concrete eisen aan de bedrijfsvoering</i>				
6	Positieve organische stof balans aantonen	A	B	V
7	Minimum score op checklist voor inzet voor biodiversiteit (Gaia biodiversiteitsmeetlat)	A	B	V
8	Teeltfrequentie per gewas \geq 1:4 (max. eens per 4 jaar)	A	B	
9	75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk)	A	B	
10	Was- en spoelplaats met zuiveringssysteem op erf	A	B	

Tabel 4.1 Shortlist van gunningscriteria

In volgorde van duurzaamheidsscore komen in aanmerking:

1. Vereniging Natuurboeren (a,b,v) – certificaat als gediplomeerd natuurbeheerder op basis van cursus en uitgewerkt bedrijfsplan/businessplan voor natuur, incl. monitoring (12 punten) waarom interessant?
2. Natuurboer uit de buurt (a,b,v) – biologisch gecertificeerd, daarnaast alleen interne afspraak dat 25% van de grond als (agrarische) natuur wordt beheerd (11 punten)
3. Biologisch (a,b,v) –certificaat, als enige wettelijk gecontroleerd (12 punten)
4. MPS (a) – naast sierteelt ook voor groenten en Fruit, scherpe controle op gewasbescherming en emissies, op productbasis (9 punten)
5. Milieukeur (a,b,v) – accent op gewasbescherming en nutriënten, op productbasis voor o.a. aardappel (9 punten)
6. Veldleeuwerik (a) – studiegroepen en duurzaamheidsplan per jaar, sinds 2015 ook certificaat en monitoring voortgang (6,5 punten)
7. Caring Dairy CONO (v) - Duurzaamheidsprogramma van CONO met relatief veel leden in Noord-Holland, workshops en monitoring op duurzaamheid met accent op nutriënten, klimaat en diergezondheid (5,5 punten)

Op bedrijfsniveau betreft dit Biologische teelt (wettelijk controleerbaar) en certificaten van, Vereniging Natuurboeren, Natuurboer uit de buurt, Veldleeuwewik en Caring Dairy. Daarnaast zijn er nog twee certificaten op product (perceelsniveau) die duurzaamheidseisen stellen, nl. MPS Groenten en Fruit en Milieukeur.

Controleerbare natuuractiviteiten zijn relevant om dat door uitgifte van gronden aan dit type bedrijven er een stimulans kan komen om natuuractiviteiten te ontplooien. Een aantal van deze natuuractiviteiten wordt ook beter mogelijk door gronduitbreiding. De minimum omvang van natuuractiviteiten zou nader moten worden uitgewerkt.

Aanvullend motief voor duurzaamheidscertificaten en natuurgerichte activiteiten als gunningscriterium toe te passen is dat beschikbaarheid van grond voor uitbreiding vaak een knelpunt voor deze bedrijven is. Door deze bedrijven (extra) kans bij gronduitgifte te bieden, kan de Provincie ontwikkeling van deze typen bedrijven stimuleren.

Op dit moment heeft naar schatting slecht 5-10% van de Noord-Hollandse agrariërs één van de genoemde certificaten. Daarom is het aan te bevelen ook bedrijven die op een andere manier aan duurzaamheid werken kans te geven via een aantal andere gunningscriteria op uitvoerend niveau.

c. Concrete eisen aan de bedrijfsvoering

De derde categorie van criteria stellen concrete eisen aan de bedrijfsvoering die direct bijdragen aan verschillende duurzaamheidsdoelen voor waterkwaliteit, bodem, klimaat en biodiversiteit. Een brede groep van bedrijven heeft kans op een of meerdere criteria te scoren. Reguliere akkerbouwers en veehouders kunnen aan de criteria voldoen met kleinere aanpassingen in het bedrijf, met geen tot beperkte kostenverhoging. Voor de bollenteelt kunnen grotere aanpassingen in het bedrijf nodig zijn om aan bovenstaande criteria te voldoen; deze kunnen wel tot aanzienlijke kostenverhoging leiden.

Het gaat om de volgende criteria

- Positieve organische stof balans aantonen
 - Draagt breed bij aan bodem en klimaat, maar ook biodiversiteit en waterkwaliteit. Aandachtspunt een rekenmodel voor organische stof te selecteren dat rekening houdt met het actuele % organische stof. Aandachtspunt is in hoeverre controle wenselijk is of de in de balans opgenomen maatregelen werkelijk worden uitgevoerd vergt enige aandacht
- 75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk)
 - enerzijds gaat dit verder dan de vergroeningseis van GLB (30% vanggewassen), anderzijds tellen hier wintergroene gewassen mee als groen houden (zie ook H3).
- Teeltfrequentie per gewas $\geq 1:4$ (max. eens per 4 jaar)
 - Toepassing op meest risicovolle teelten voor ziektedruk en bodemstructuur: rooivruchten, meeste groentegewassen en bloembollen (zie ook H3)
- Was- en spoelplaats met zuiveringssysteem op erf
 - Hiermee kunnen emissies vanaf het erf, die ontstaan bij het schoonmaken van spuitapparatuur sterk worden teruggedrongen
- GAIA biodiversiteitsmeetlat invullen en minimum score
 - online-checklist voor agrarische bedrijven voor maatregelen die biodiversiteit stimuleren, resulterend in een score voor biodiversiteit. Hiermee worden ook alle bovenwettelijke maatregelen die een bedrijf neemt, en waarvoor het geen vergoeding krijgt, in beeld gebracht. Aandachtspunt is in hoeverre controle wenselijk is of de ingevulde maatregelen werkelijk worden genomen. Te overwegen als alternatief is elementen uit de Foqus Planet score van Friesland Campina te gebruiken. Deze is wel veel beperkter en alleen voor veehouderij van toepassing.

5

Advies voor voorwaarden, gunningscriteria en uitgiftebeleid

5.1 Aanpak van deze verkenning

De Provincie wil in het agrarisch gebied milieukwaliteit verbeteren en biodiversiteit versterken. Zij heeft zelf agrarische gronden in eigendom en wil met uitgifte van deze gronden duurzame ontwikkeling stimuleren. In deze quickscan is verkend op welke wijze dat mogelijk is.

De volgende stappen zijn daarbij gezet:

- Formuleren van randvoorwaarden en Programma van Eisen
- Inventarisatie van maatregelen en selectie
- Schets van opties voor uitgifte

Randvoorwaarden zijn zaken die voortkomen uit wettelijke kaders waaraan de Provincie moet voldoen:

- Uitgifte moet in overeenstemming zijn met AWB, waaronder beginsel van gelijke berechtiging
- Uitgifte moet voldoen aan de Staatssteuntoets
- Pachtcontracten moeten voldoen aan de voorwaarden van de Pachtwet
- De te stellen voorwaarden moeten voor de provincie controleerbaar zijn

Het Programma van Eisen beschrijft de eisen die de provincie zelf stelt (en eventueel tegen elkaar kan afwegen):

- uitgifte moet bijdragen aan provinciale doelstellingen voor het agrarisch gebied, nl. waterkwaliteit en –kwantiteit, bodem en klimaat, biodiversiteit en regionaal ondernemen
- uitgifte moet ten goede komen aan in de regio gevestigde grondgebonden agrarische bedrijven
- de voorwaarden moeten goed inpasbaar zijn voor agrarische bedrijven
- de kosten van het nieuwe uitgiftebeleid moeten transparant zijn en niet disproportioneel hoog. Dat betekent dat de kosten voor administratie en handhaving beperkt blijven, en het nieuwe beleid niet leidt tot sterke verlaging van provinciale inkomsten uit de gronden. Of de uitgifte moet zeer kosteneffectief bijdragen aan de provinciale doelen.

Het programma van Eisen moet conform AWB bestuurlijk zijn vastgesteld.

In deze verkenning zijn maatregelen die agrarische bedrijven kunnen nemen geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit is gedaan op basis van diverse bronnen, zoals websites voor Deltaplan Agrarisch Waterbeheer, Schoon Water, duurzaam bodembeheer, werkboek ondernemen met biodiversiteit. Vervolgens zijn twee afzonderlijke selecties gemaakt van deze maatregelen die toegepast kunnen worden als:

- (pacht)voorwaarden voor gebruik van het uit te geven perceel
- gunningscriterium voor het type bedrijf dat voor uitgifte in aanmerking kan komen.

Het stellen van pachtvoorwaarden is met uitgifte als geliberaliseerde pacht goed te organiseren. Gunningscriteria voor type bedrijven kunnen belangrijke meerwaarde hebben voor duurzame ontwikkeling, maar er zijn enkele juridische knelpunten die nadere uitwerking vragen. Daarop kan ook de uitgifteprocedure van invloed zijn. Enkele mogelijkheden hiervoor worden aan het eind van dit hoofdstuk besproken.

De maatregelen zijn in eerste plaats geselecteerd voor toepassing bij verpachting van grond. Tevens is aangegeven welke aanvullende informatie moet worden verzameld om toepasbaarheid bij verkoop te beoordelen.

5.2 Pachtvoorwaarden per perceel

Gelet op de randvoorwaarden en programma van eisen is een groep van pachtvoorwaarden geselecteerd die gehanteerd kunnen worden bij de uitgifte van grond en die het meeste bijdragen aan de versterking van duurzaamheid van de landbouw.

Veel van de voorwaarden zijn specifiek zijn voor sectoren, voor grondsoorten of productie-omstandigheden.

Pachtvoorwaarden	sector		
	akkerbouw	bollenteelt	veehouderij
<i>algemeen toepasbaar</i>			
75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk)	A	B	
Stro na graanteelt inwerken	A		
Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor natuurlijke plaagbestrijding of bestuivers	A	B	
Teeltfrequentie per gewas \geq 1:4 (max. eens per 4 jaar)	A	B	
Rand van 3m grasland niet bemesten (extra op teeltvrije zone 0,5m)			V
<i>voor specifieke omstandigheden</i>			
Bij organische stof <3% geen mais / geen bloembollen verbouwen	A	B	V
Bij GWT<III uitsluitend permanent grasland			V
Uitsluitend grasland binnen NNN			V

Voor akkerbouw en bollenteelt zijn grotendeels dezelfde voorwaarden toepasbaar. Ze dragen alle bij aan verbetering van bodemstructuur, het gehalte aan organische stof in de bodem en bodemleven, en daardoor ook aan waterkwaliteit en waterconservering. De maatregelen kunnen leiden tot enige, maar beperkte vermindering van pachtinkomsten.

Voor de veehouderij is een maatregel generiek toepasbaar, nl. 3 m extra rand van percelen niet bemesten. Hiermee kan met name de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeteren. Onder natte omstandigheden (GWT<III) en binnen het NNN leidt uitsluitend toestaan van grasland tot betere waterkwaliteit en meer kans voor weidevogels. Desgevraagd kan met aanvullende bemestingsadviezen deze bodem versneld worden verschraald (uitmijnen).

De maatregel om bij laag organische stof gehalte in de bodem geen mais en bloembollen te telen, kan achteruitgang van organische stof gehalte in de bodem voorkomen, en daarmee problemen met bodemverdichting, en slechte buffering van nutriënten en water. Dit speelt onder andere op gronden langs de duinrand. Het vergt wel bepaling van het gehalte aan organische stof vooraf door de provincie.

5.3 Gunningscriteria voor bedrijven

Gunningscriteria gaan over de mate van duurzaamheid van het hele bedrijf. Inzet van gunningscriteria naast pachtvoorwaarden bij uitgifte heeft als voordeel dat hiermee duurzaam gebruik en -beheer van een groter oppervlakte landbouwgrond wordt bevorderd, nl. van het gehele bedrijf. Wel behoeven de juridische aspecten nog nadere uitwerking. Er zijn voorbeelden van toepassing van vergelijkbare criteria, maar ook enkele bedenkingen. Er zijn tien gunningscriteria die generiek over heel Noord-Holland toepasbaar zijn. Ze zijn alle 10 toepasbaar voor akkerbouw en bollenteelt, en zeven van de tien zijn tevens toepasbaar in de veeteelt.

De criteria zijn in drie typen onder te verdelen:

De eerste drie criteria zijn de enige die direct gericht zijn op regionaal ondernemen.

De criteria volwaardig agrarisch bedrijf en bedrijf met continuïteit kunnen worden gezien als basiscriteria die waarborgen dat de grond aan ondernemende agrarische bedrijven wordt uitgegeven. Het is zinvol daarbij als aanvullende voorwaarde te stellen dat grond niet mag worden doorverpacht.

Gunningscriteria	sector			
	akkerbouw	bollenteelt	veehouderij	
<i>Regionaal onderneme</i>				
1	Volwaardig agrarisch bedrijf	A	B	V
2	Bedrijf met continuïteit: ondernemer < 50 jaar of met bedrijfsopvolger	A	B	V
3	Lokaal bedrijf: afstand van bedrijf(bouwkavel) minder dan 10, resp. 5 km	A	B	V
<i>Brede duurzaamheid</i>				
4	In bezit van duurzaamheidscertificaat: Vereniging Natuurboeren, Natuurboer uit de buurt, Biologische landbouw, MPS Groenten en Fruit, Milieukeur, Veldleeuwerik, Caring Dairy CONO	A	B	V
5	Controleerbare natuurbeschermingsactiviteiten, zoals: - Inzaaien kruiden- of grasranden, - Overeenkomst gebruik natuurground - Weidevogelbeheer	A	B	V
<i>Concrete eisen aan de bedrijfsvoering</i>				
6	Positieve organische stof balans aantonen	A	B	V
7	Minimum score op checklist voor inzet voor biodiversiteit (Gaia biodiversiteitsmeetlat)	A	B	V
8	Teeltfrequentie per gewas $\geq 1:4$ (max. eens per 4 jaar)	A	B	
9	75% van percelen hele jaar groen (vanggewassen telen waar mogelijk)	A	B	
10	Was- en spoelplaats met zuiveringstelsel op erf	A	B	

Het lokale karakter van een bedrijf ondersteunt de lokale ondernemer en daarnaast voorkomt het toename van transportbewegingen.

Hoewel het eerste en derde criterium nu al worden toegepast bij gronduitgifte in Noord-Holland, is het wenselijk uit te werken hoe deze criteria zijn te verenigen met het beginsel van gelijkberechtiging.

De criteria 4 en 5 betreffen criteria die het type bedrijf in de breedte typeren.

Duurzaamheidscertificaten zijn aantrekkelijk als (een van de) gunningscriteria, omdat ze ambitie hebben om bij te dragen aan verscheidene duurzaamheidsdoelen tegelijk. Het is eenvoudig te controleren of een bedrijf een certificaat heeft. De mate waarin dit ook in concrete en geborgde maatregelen in het veld wordt vertaald, verschilt wel tussen de certificaten.

Op dit moment heeft naar schatting slecht 5-10% van de Noord-Hollandse agrariërs één van de genoemde certificaten. Daarom is het aan te bevelen ook bedrijven die op een andere manier aan duurzaamheid werken kans te geven via een aantal andere gunningscriteria op uitvoerend niveau.

De derde categorie van criteria stellen concrete eisen aan de bedrijfsvoering die direct bijdragen aan verschillende duurzaamheidsdoelen voor waterkwaliteit, bodem, klimaat en biodiversiteit. Een brede groep van bedrijven heeft kans op een of meerdere criteria te scoren. Reguliere akkerbouwers en veehouders kunnen aan de criteria voldoen met kleinere aanpassingen in het bedrijf, met geen

tot beperkte kostenverhoging. Voor de bollenteelt kunnen grotere aanpassingen in het bedrijf nodig zijn om aan bovenstaande criteria te voldoen; deze kunnen wel tot aanzienlijke kostenverhoging leiden.

5.4 Opties voor verdere ontwikkeling van een nieuw uitgiftebeleid

De provincie kan kiezen uit verschillende strategieën om voorwaarden, gunningscriteria of een combinatie daarvan toe te passen. Hier worden vier opties voor uitgifte van pacht beschreven:

1. Toepassing van uitsluitend pachtvoorwaarden en bieding, provinciebreed of regiospecifiek

In onderstaande opties worden pachtvoorwaarden (optie 1) gecombineerd met:

2. Toepassing van basisgunningscriteria als randvoorwaarde waaraan ieder bedrijf moet voldoen, provinciebreed
3. Toepassing van scoresysteem voor gunningscriteria waaraan bedrijf voldoet, voor vooraf vastgestelde pachtprijs
4. Toepassing van scoresysteem voor gunningscriteria waaraan bedrijf voldoet, in combinatie met score voor geboden pachtprijs.

Pachtprijs op basis van bieding

In alle opties hebben voorwaarden en gunningscriteria invloed op de haalbare pachtprijs van de grond. De uitwerking op kosten en baten voor de agrariërs zijn globaal in te schatten, zoals voor een aantal voorwaarden is gedaan in deze studie. Deze zijn ook weer sterk afhankelijk van zijn verdere bedrijfsopzet. Hoe groot de impact hiervan is, verschilt sterk per bedrijf en wordt ook complexer indien aan een combinatie van voorwaarden wordt voldaan. De combinatie op 1 perceel of 1 bedrijf kan leiden tot lagere kosten, dan afzonderlijke maatregelen per perceel; bijv. een bedrijf dat 75% van het bedrijf groen houdt, hoeft minder aanvullende maatregelen te nemen om een positieve organischestofbalans te krijgen.

Daarom adviseren wij de pachtprijs onderdeel van het biedingsproces te maken, zodat de ondernemer zelf kan afwegen wat de grond incl. beperkende voorwaarden waard is. De Provincie hoeft zo geen detailberekeningen over de pachtprijs te doen, Dat spaart overhead. Daarbij is de kans is groot dat de daling aan pachtinkomsten voor de provincie beperkt kan blijven.

In opties 1,2 en 4 wordt uitgegaan van pachtprijs op basis van bieding, omdat dit discussie over pachtprijs overbodig maakt, en minder overhead voor de Provincie oplevert.

De opties zijn gerangschikt van eenvoudig naar geavanceerd.

→ Optie 1 is aan te bevelen als vrijwel direct toepasbaar.

→ Optie 4 is aan te bevelen vanwege de meeste voordelen en minste nadelen (zie hieronder), maar behoeft wel nadere uitwerking.

1 Toepassen van uitsluitend pachtvoorwaarden en bieding, provinciebreed of regiospecifiek

Voordelen

1. juridisch eenvoudig toepasbaar, in geliberaliseerde pacht is het toegestaan voorwaarden voor pacht te stellen
2. regiospecifiek maatwerk is mogelijk, keuze uit de in deze verkenning geselecteerde voorwaarden

Nadelen, vragen

1. het effect is beperkt tot het areaal van de uit te geven percelen, er wordt geen relatie gelegd met duurzame bedrijfsvoering over het hele bedrijf
2. stimulans voor duurzaamheid is grotendeels beperkt tot de uit te geven percelen, met weinig uitstralings-effect naar hele bedrijven.

2. Toepassing van basis-gunningscriteria als randvoorwaarde waaraan ieder bedrijf moet voldoen in combinatie met bieding op pachtprijs, provinciebreed

Voordelen

1. eenvoudige procedure
2. uitgifteprocedure heeft invloed op duurzaam grondgebruik op groter areaal dan alleen de uit te geven percelen
3. regiospecifiek maatwerk is mogelijk via keuze uit de in deze verkenning geselecteerde pachtvoorwaarden
4. vanwege bieding een hoge / goede pachtprijs, de inkomsten uit pacht zullen naar verwachting weinig hoeven te dalen

Nadelen, vragen

1. vooral “lichtere” gunningscriteria lenen zich hiervoor, de impact op duurzame ontwikkeling is beperkt
2. als het criterium “duurzaamheidscertificaat “ wordt gesteld, kan – op dit moment - slechts een klein deel van de agrariërs inschrijven, de markt is nog beperkt
3. door criteria als harde randvoorwaarden te hanteren (in plaats van keuze zoals in optie 3/4) is de kans groter dat dit strijdig wordt geacht met het beginsel van gelijkberechtiging, dit vergt juridisch advies
4. beperkt regiospecifiek maatwerk mogelijk, alleen via de pachtvoorwaarden voor het perceel

3, Toepassing van scoresysteem voor gunningscriteria waaraan bedrijf voldoet, voor vooraf vastgestelde pachtprijs

Voordelen

1. uitgifteprocedure heeft positieve invloed op duurzaam grondgebruik op groter areaal dan alleen de uit te geven percelen
2. uitgifte biedt kans voor brede groep van bedrijven, die op verschillende manieren aan duurzaamheid werken
3. regiospecifiek maatwerk is mogelijk, keuze uit de in deze verkenning geselecteerde voorwaarden of regiospecifieke weging

Nadelen, vragen

1. de Provincie moet een reële pachtprijs berekenen (detailberekeningen, veel overhead)
2. biedingsproces moet transparant worden gemaakt, met een digitaal systeem waarin duidelijk wordt hoe punten worden verkregen.
3. de kans is groter dat dit voldoet aan het beginsel van gelijkberechtiging omdat geen bedrijf wordt uitgesloten, maar op transparante wijze wordt gewogen; dit vergt juridisch advies

4. Toepassing van scoresysteem voor gunningscriteria waaraan bedrijf voldoet, in combinatie met score voor geboden pachtprijs

Naast scores voor duurzaamheid, wordt ook de geboden pachtprijs omgezet in een score. Voor beide onderdelen kan de maximum score worden bepaald, bijv. 5. Het beste scoort een bedrijf met hoge score voor duurzaamheid én een hoge score voor geboden pachtprijs. De geboden

pachtprijzen kunnen bijv. worden ingedeeld in 5 klassen van laag naar hoog, resulterend in score van bijv. 1 tot 5.

Voordelen

1. als 3, en
2. de Provincie hoeft zelf geen berekeningen te doen aan een reële pachtprijs
3. de inkomsten uit pacht zullen naar verwachting weinig hoeven te dalen

Nadelen, vragen

1. biedingsproces moet transparant worden gemaakt, met een digitaal systeem waarin duidelijk wordt hoe punten worden verkregen.
2. de kans is groter dat dit voldoet aan het beginsel van gelijkberechtiging (zie optie 3), dit vergt juridisch advies

5.5

Aanvullende vragen voor verdere uitwerking

1. Juridische uitwerking van gunningcriteria

Juridische uitwerking van gunningcriteria is een belangrijke stap. De vraag is of je mag gunnen op basis van selectie van pachters. Mag dit op basis van een of enkele criteria, of zijn er betere mogelijkheden als deze als keuzemaatregelen worden toegepast in puntensysteem voor biedingen? Hoe ga je criteria ten opzichte van elkaar wegen, en tegen de geboden pachtprijs? Er zijn voorbeelden waarin vergelijkbare criteria worden toegepast bij grondbeleid bij overheden. In het algemeen gebeurt dit steeds meer bij openbare aanbestedingen, dus hier liggen kansen.

2. Meerjarige uitgifte

Waar duurzaam beheer centraal staat is uitgifte over meerdere jaren wenselijk. Ten eerste is het effect van gevraagde maatregelen groter. Maar ook kan de agrariër zelf profiteren van gunstige effecten op bijv. bodemstructuur, en wordt de voorwaarde daarmee extra een belang voor het bedrijf zelf.

3. Gebiedsgerichte differentiatie

Op basis van specifieke doelen kunnen per gebied voorwaarden of criteria worden uitgeschakeld, of juist extra gewicht worden toegekend. Hierbij kunnen eventueel ook andere maatregelen uit de lijst van geïnventariseerde maatregelen worden ingebracht. Afweging moet worden bepaald op basis van het belang dat wordt gehecht aan de duurzaamheidsdoelen, de breedte van toepasbaarheid (op welke/ hoeveel van de provinciale gronden toe te passen, hoeveel bedrijven komen potentieel in aanmerking) en eventuele gevolgen voor pachtinkomsten.

4. Uitwerking voorwaarden en criteria

Een aantal voorwaarden en criteria moeten meer exact uitgewerkt worden, zodat ze duidelijk zijn voor bedrijven en in de procedure transparant kunnen worden beoordeeld (bijv. wanneer voldoet een bedrijf aan 75% groen, welke model voor organischestof balans pas je toe?).

5. Toepassing van voorwaarden en criteria bij verkoop van gronden.

Het is denkbaar om voorwaarden en criteria ook bij verkoop van gronden toe te passen. Gunningscriteria geven in eerste instantie een momentopname van de huidige bedrijfsvoering van de biedende bedrijven, maar zelfs zonder verplichting naar de toekomst zullen veel bedrijven doorgaan op de ingeslagen weg. Verkoop van gronden kan een nog groter effect hebben op

duurzame ontwikkeling dan verpachten, omdat dit duurzame bedrijven continuïteit biedt en daarmee investering beter mogelijk maakt.

Aandachtspunt is hoe criteria en voorwaarden ook voor enige tijd in de toekomst kunnen worden gevraagd en gecontroleerd. Mogelijk kan dit volgens sanctieprotocol of kettingsbeding, bijvoorbeeld certificaat voor biologische landbouw houden voor 5 jaar. Andere optie is koppeling met het ruimtelijk beleid. Er zijn diverse gemeenten die voorwaarden stellen over bijv. geen mais telen of op bepaalde plekken alleen biologisch telen. Het is daarbij belangrijk dat de voorwaarden een bovenwettelijke basis hebben, maatschappelijke meerwaarde hebben, en controleerbaar zijn, evt ook een wettelijk vastgelegde controle. Een kwalitatieve verplichting laten registreren in kadaster is ook nog een optie, maar het is niet duidelijk hoe dit wordt gecontroleerd en zonodig gesanctioneerd. Bij deze uitwerking is juridische expertise gewenst.

6. Controle- en sanctieprotocol

Er moet een protocol worden uitgewerkt wie gaat controleren of pachters voldoen aan de voorwaarden en criteria, en hoe. Er kan bijv. een checklist voor rentmeesters worden opgesteld over gronden die onder voorwaarden zijn uitgegeven

Het verdient aanbeveling een sanctieprotocol te ontwikkelen als bedrijven zich niet aan de voorwaarden houden. Meest eenvoudige sancties zijn:

- niet in aanmerking komen voor een volgende pachtovereenkomst.
- en/of bij meerjarige pacht: opzeggen van de pacht (deze optie kan als clause al in pachtcontract worden ingebouwd)

Bij verkoop kan onderzocht worden of een boete kan worden opgelegd, indien (in de eerstvolgende jaren) niet aan de voorwaarden is voldaan.

Bijlagen

Bijlage 1: Scores en kenmerken in de groslijst van maatregelen.

De groslijst van maatregelen wordt als apart Excelbestand aan de provincie beschikbaar gesteld.

1. Score voor duurzaamheid

Met de Provincie is bepaald welke duurzaamheidsdoelen voor het agrarisch gebied aansluiten op op College-akkoord van Noord-Holland.. Dat zijn doelen op het gebied van biodiversiteit, water, bodem, klimaat, regionaal ondernemen. Deze doelen zijn onderverdeeld in sub-thema's, waarop maatregelen kunnen worden gescoord, resulterend in een duurzaamheidsscore tussen 0 en 15.

- Waterkwaliteit (max. 4 punten)
 - Nutriënten (oppervlakkige afspoeling)
 - Gewasbescherming (oppervlakkige afspoeling)
 - Nutriënten (uitspoeling naar grondwater)
 - Gewasbescherming (uitspoeling naar grondwater)
- Waterkwantiteit (max 2 punten)
 - Verdroging tegengaan
 - Piekberging bevorderen
- Bodem & klimaat (max 3 punten)
 - Organische stofgehalte verhogen (tevens mitigatie van klimaateffect)
 - Bodemverdichting tegengaan (tevens adaptatie van klimaateffect)
 - Ziektedruk tegengaan
- Biodiversiteit (max 4 punten)
 - Waterleven
 - Bodemleven
 - Weide- en akkervogels
 - Insectenleven
- Regionaal ondernemen (max 2 punten)
 - Korte keten (korte transportlijnen van grondstoffen en producten, weinig schakels van boer naar consument)
 - Onderneming met toekomstperspectief (volwaardig agrarisch bedrijf met perspectief op continuïteit)

De maatregelen zijn, gebruik makend van eerder genoemde bronnen, door CLM beoordeeld op basis van expert judgement. Maatregelen die een één-op-één relatie hebben en een direct positief effect op het sub-thema krijgen een score 1. Maatregelen die indirect bijdragen krijgen een score van 0,5. Er zijn in totaal 15 sub-thema's geformuleerd onder de hoofddoelen. Op deze manier kan een maatregel een totaalscore behalen tussen de 0 en 15 punten.

2. Beoordeling op overige randvoorwaarden en eisen

De excel tabel geeft als basiskenmerken aan, of een maatregel toepasbaar is als:

- (pacht)voorwaarden voor gebruik van het uit te geven perceel, of
- gunningscriterium voor het type bedrijf dat voor uitgifte in aanmerking kan komen.

De maatregelen zijn, naast de score op duurzaamheidsdoelen, beoordeeld op een aantal kenmerken. Deze zijn als volgt in een Excelbestand aangegeven.

- Mogelijke toepassing als:
 - (pacht)voorwaarden voor gebruik van het uit te geven perceel
 - gunningscriterium voor het type bedrijf dat voor uitgifte in aanmerking kan komen.

(Voor verschillende maatregelen zijn beide toepassingen denkbaar.)

Randvoorwaarde:

- Controleerbaarheid:
 - PR(makkelijk) – via perceelsregistratie en gecombineerde opgave waarvan het bedrijf een uitdraai kan meesturen bij de aanvraag)
 - Admin (makkelijk tot redelijk) – via bedrijfsadministratie die wordt aangeleverd te controleren
 - Veld / bedrijf (moeilijk) - check in veld / bedrijf door een controleur van de Provincie

Eisen uit Programma van Eisen:

- Sector (grondgebonden landbouw):
 - akkerbouw incl vollegronds groenteteelt (a),
 - veehouderij (v),
 - bollenteelt (b)
- Invloed op overhead (overheadkosten in administratie en handhaving mag niet disproportioneel hoog zijn voor de provincie. De score hiervoor is in belangrijke mate afgeleid van de controleerbaarheid.
 - – weinig invloed
 - - - matige invloed
 - - - - veel invloed
- Bijdrage uitstraling naar niet-pachtgrond: heeft de maatregel op het uit te geven perceel indirect effect op duurzaam grondgebruik van andere percelen?
 - 0 is neutrale bijdrage
 - – negatieve uitstraling
 - + positieve uitstraling

Van deze pachtvoorwaarden kan de helft een negatieve uitstraling hebben op andere gronden in de landbouw. Dit geldt vooral voor het uitsluiten van bepaalde teelten zoals *'geen maisteelt telen in de NNN'*, *'bij organische stofgehalte < 3% geen bollen of mais'*, *'uitsluiten rooigewassen i.v.m. bodemverdichting'*. Als deze voorwaarden gesteld worden aan deze pachtgrond, kan de ondernemer besluiten elders op zijn bedrijf deze gewassen meer te telen. De verduurzaming op het pachtperceel kan dus leiden tot minder duurzame teelten elders op zijn bedrijf. Het is overigens denkbaar dat dat op die andere plekken op zijn bedrijf ook minder bezwaarlijk is. Een positieve uitstraling hebben juist weer de bodemgerichte pachtvoorwaarden, omdat deze boeren stimuleren bepaalde investeringen te doen die vervolgens ook goed toepasbaar zijn op het gehele bedrijf. Bijvoorbeeld de aanschaf van regelbare bandenspanning wordt niet alleen op het ene perceel maar op het hele bedrijf benut.

- Inpasbaarheid van de maatregel op perceel, resp. bedrijfsschaal
 - 0 is makkelijk toepasbaar
 - – redelijk toepasbaar
 - - - minder toepasbaar
 - - - - moeilijk toepasbaar

Dit wordt apart op perceels-, resp. bedrijfsschaal beoordeeld. Bijv. kan het relatief makkelijk zijn een kruidenrand op een perceel aan te leggen, maar is dit ingrijpend om op bedrijfsschaal te doen.

De meeste pachtvoorwaarden zijn eenvoudig inpasbaar voor de pachter op perceelsniveau. Uitzondering daarop vormen de bodemgerichte pachtvoorwaarden en het inzaaien en beheren van kruidenranden. De bodemgerichte pachtvoorwaarden eisen dat pachters deze machines hebben of daar gebruik van maken. Indien een pachter nog geen drukwisselsysteem heeft of geen lage spanningsbanden heeft, zal dit een lastige voorwaarde zijn om aan te voldoen voor 1 perceel. Inzaaien en beheer van kruidenranden is al veel ervaring mee, maar vergt wel - voor velen nieuwe - kennis en kunde. Om deze voorwaarden te stellen op bedrijfsschaal (als gunningscriterium) is lastiger inpasbaar voor de pachter, het vergt veel grond en in alle teelten moet dan rekening worden gehouden met deze kruidenranden.

Noodzaak meerjarige pacht

Voor de meeste van deze geselecteerde pachtvoorwaarden is er geen strikte noodzaak tot meerjarige pacht. Als de pachtvoorwaarden 'inzaaien van kruidenranden' ook meerjarige kruidenmengsels betreft dan is een meerjarige pachtvereenkomst zinvol. Alternatief kan zijn een verplichting om de meerjarige kruidenrand te onderhouden / beheren. Bij de meeste maatregelen wordt de inpasbaarheid wel groter bij meerjarige in plaats van eenjarige pacht. Bij meerjarige pacht kan de ondernemer zelf ook voordeel ondervinden, bijv. omdat de maatregelen na enkele jaren leiden tot betere bodemstructuur.

- Invloed op pachtprijs. Als een maatregel leidt tot verlaging van het te behalen saldo op een perceel, vergeleken met gebruik zonder beperking, zal de te verkrijgen pachtprijs hierop moeten worden aangepast. Hoe groter de invloed, hoe groter ook het effect op pachtinkomsten voor de Provincie
 - 0 is geen invloed
 - – beetje invloed
 - - - redelijk invloed
 - - - - veel invloed
- Noodzaak meerjarige pacht.
 - Ja – maatregel kan alleen over meerdere jaren worden toegepast, bijv. biologische teelt vergt een omschakelperiode van twee jaar
 - Nee (Ja) – maatregel is voor een jaar toepasbaar, maar zal voor de ondernemer veel aantrekkelijker zijn bij meerjarige pacht, omdat dan voor hem positief effect kan optreden (bijv. maatregelen ter verbetering van bodemstructuur)
 - Nee

Bijlage 2: Selectie perspectiefrijke pachtvoorwaarden per maatschappelijk doel

De selectie van pachtvoorwaarden in 3.1 is gebaseerd op de totale bijdrage aan meerdere doelen. Hierdoor kunnen sommige pachtvoorwaarden die gericht zijn op een specifiek doel buiten beeld blijven. Hieronder volgt een selectie van de top 5 voor elk maatschappelijk doel, om eventueel toe te passen in gebieden waar betreffend doel prioriteit krijgt.

Biodiversiteit

Op biodiversiteit kunnen maximaal 4 punten gescoord worden. Dit kan door goed te scoren op: waterleven (1 punt), insectenleven (1 punt), bodemleven (1punt) en akker- weidevogels (1 punt). In tabel xx?? is een top 6 gemaakt van pachtvoorwaarden die een 3 of hoger scoren.

Zoals te lezen valt in de tabel xx?? komen deze pachtvoorwaarden goed overeen met de genoemde pachtvoorwaarde in 5.1. Dit geldt voor het inzaaien van kruidenranden, telen van vanggewassen.

De pachtvoorwaarden die nog toegevoegd kunnen worden zijn:

- Inzaaien teeltvrije zone met gras of kruidenmengsel
- Inzaaien perceelsranden met gras of kruiden 3 meter

Beide pachtvoorwaarden zijn redelijk makkelijk te controleren, al vraagt het inzaaien van de teeltvrije zone wel een check in het veld. Deze is eenvoudig te controleren met één veldbezoek. Al deze pachtvoorwaarden hebben wel matig grote invloed (wat is matig groot) op de pachtprijs (zie H6).

	POTENTIELE PACTVOORWAARDE	Sector: akkerbouw (a), veehouderij (v), bollenteelt (b)	Basisvoorwaarde bedrijf, gunningscriterium of perceelvoorwaarde	Controleerbaarheid	Invloed op de overhead	Bijdrage aan uitstraling naar niet pachtgrond	Inpasbaar pachter perceelsschaal	Inpasbaar pachter bedrijfsschaal	Invloed op de pachtprijs	Noodzaak meerjarige pacht
max. score 4										
3	Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor natuurlijke plaagbestrijding	a,b	p g	GLB-PR,	-	0	---	---	--	nee, ja bij meerjarig
3	Inzaaien kruidenranden van 6 meter breed voor bestuivers	a,b,v	p g	GLB-PR,	-	0	---	---	--	nee, ja bij meerjarig
3	Inzaaien teeltvrije zone met gras of kruidenmengsel/ Geen braaklegging teeltvrije zone	a,b	p g	veld	--	0	--	--	--	nee, ja bij meerjarig
3	Inzaaien van perceelsranden met gras of kruiden van 3 meter breed	a,b,v	p g	GLB-PR,	-	0	--	--	--	nee, ja bij meerjarig
3	Telen van vanggewassen na vroege teelten (geoogst voor 15 sept)	a,b	p g	GLB-PR,	-	0	-	-	-	nee

Waterkwaliteit & -kwantiteit

Op water kan maximaal 6 punten gescoord worden. Dit kan door goed te scoren op gebruik van minder nutriënten (1 punt) en gewasbeschermingsmiddelen (1 punt) die afspoelen naar het oppervlaktewater (1 punt) of wegzijgen naar het grondwater (1 punt). Ook wordt effect op de waterkwantiteit meegenomen door verdroging (1 punt) en piekberging (1 punt) mee te nemen. In tabel xx??staan de pachtvoorwaarden voor water gerangschikt. Al deze pachtvoorwaarden komen terug in de tabel van paragraaf 4.1.

Bodem & Klimaat

Op bodem en klimaat kunnen maximaal 3 punten gescoord worden, namelijk: het opbouwen van de bodem organische stof (1punt), het tegengaan van bodemverdichting (1 punt) en het tegengaan van ziektedruk (1 punt). In tabel xxx?? komen alle duurzame pachtvoorwaarden uit 5.1 terug.

POTENTIELE PACTVOORWAARDE	Sector: akkerbouw (a), veehouderij (v), bollenteelt (b)	Basisvoorwaarde bedrijf, gunningscriterium of perceelvoorwaarde	Controleerbaarheid	Invloed op de overhead	Bijdrage aan uitstraling naar niet pachtgrond	Inpasbaar pachter perceelschaal	Inpasbaar pachter bedrijfsschaal	Invloed op pachtprijs	Noodzaak meerjarige pacht	
max score 3										
2	Bij GWT<III uitsluitend grasland	v	p	PR	-	-/0	0	-	0	nee
2	Bij organische stof <3% geen mais / bloembollen verbouwen	a,b,v	p	PR	-	-	0	--	0	nee
2,5	Stro na graanteelt inwerken	a	p g	admin	--	0/-	0/-	--	-	nee
2	Telen van vanggewassen na vroege teelten (geoogst voor 15 sept)	a,b	p g	GLB-PR,	-	0	-	-	-	nee
2,5	Uitsluiten rooigewassen ivm bodemverdichting	a	p g	PR	-	-	0	---	---	nee
3	Diepwortelende gewassen verbouwen op min. 33% of 1:3: graan, gras, vlinderbloemigen	a,b	p g	PR	-	-/0	0	--	---	nee
Score max 6										
3	Bij organische stof <3% geen mais / bloembollen verbouwen	a,b,v	p	PR	-	-	0	--	0	nee
5	geen maisteelt binnen NNN	a,v	p	PR	-	-	0	--	-	nee
5	Stro na graanteelt inwerken	a	p g	admin	--	0/-	0/-	--	-	nee
5	Telen van vanggewassen na vroege teelten (geoogst voor 15 sept)	a,b	p g	GLB-PR,	-	0	-	-	-	nee
3,5	Uitsluiten rooigewassen ivm bodemverdichting	a	p g	PR	-	-	0	---	---	nee
4	Diepwortelende gewassen verbouwen op min. 33%, of 1:3: graan, gras, vlinderbloemigen	a,b	p g	PR	-	-/0	0	--	---	nee
4	Maak gebruik van een bandendrukwisselsysteem	a,b	p g	admin / veld	--	0	--	-	0	nee
4	Maak gebruik van lage bandenspanning (onder 1 bar)	a,b	p g	admin / veld	--	0	--	-	0	nee
4	Gebruik geen zware machines (wiellast onder de 3 ton)	a,b	p g	admin / veld	--	0	--	-	0	nee

Bijlage 3: Berekening van effect voorwaarden op bouwplansaldo (in H4)

Met behulp van een door CLM ontwikkeld Excelmodel zijn de effecten van een aantal pachtvoorwaarden op de kosten (of verminderde opbrengsten) voor de pachter berekend. Het is logisch en marktconform om de pachtprijs hierop aan te passen.

Enkele algemene aandachtspunten vooraf bij de berekeningen

- Alle berekeningen hebben betrekking op saldo op basis van toegerekende kosten, incl. arbeid van de ondernemer zelf (tegen tarief € 25/uur), maar exclusief vaste lasten in bijv. grond en gebouwen. Het berekende saldo kan dus niet als potentiële huurprijs worden beschouwd, maar verschil met “normale bedrijfsvoering” geeft een indicatie wat de agrariër voor de grond over zou hebben.
- De berekeningen zijn gemaakt voor akkerbouw en grasland, verreweg de meeste gronden die de Provincie in eigendom heeft zijn hiervoor geschikt. Voor groenteteelt en bollenteelt zullen de afname van financiële opbrengsten in geval van 1 tot 2 groente- of bolgewassen in de rotatie iets meer zijn. Bij hooggespecialiseerde bedrijven met alleen groente- en bolgewassen zal de afname aanzienlijk groter zijn.

3.1. Beperkingen aan het bouwplan

Uitgangspunt van berekeningen:

- Opbrengstderving als gevolg van beperkende voorwaarden = (gemiddeld te realiseren saldo als geen beperkingen worden opgelegd) – (gemiddeld saldo bij beperkingen).
- De resultaten zijn erg afhankelijk van het bouwplan dat als referentie wordt genomen. Er is uitgegaan van een standaard bouwplan voor kleigrond met consumptie-aardappel – wintertarwe - ui – suikerbiet.
- Arbeidskosten wordt gerekend met 25 euro/uur, met uitzondering van eenvoudig werk zoals verwerking van de bollenoogst. Daar wordt gerekend met het minimumloon (9 euro/uur).

In tabel 1 zijn de saldo's van de voor Noord-Holland belangrijkste gewassen weergegeven.

	Saldo/ha/jaar	arbeidsbehoefte (u/ha)	waarvan oogsten (u/ha)
snijmais	€ 1.152	10	
wintertarwe, kleigrond	€ 1.147	10	
Zomergerst, kleigrond	€ 1.115	15	
aardappels	€ 4.011	28	
suikerbieten	€ 1.729	15	
ui	€ 4.500	30	
triticale, zandgrond	€ 528	13	
luzerne	€ 684	7	
bollen (Lelies)	€ 6.442	295	173
bollen (tulp)	€ 5.000	200	150
prei (zomer)	€ 8.575	382	300
rietzwenkgraszaad	€ 672		
gras-klaver	€ 672		

Tabel 1. Gewassaldo's (waarin uren arbeid zijn verrekend) voor de belangrijkste gewassen in Noord-Holland.

In tabel 2 volgt een vergelijking van het referentiebouwplan met bouwplannen die het beste passen bij de verschillende beperkingen.

% van rotatie	Referentie- bouwplan	Bouwplanbeperking			
		geen rooivruucht	> 33% graan, gk of luzerne - 1	> 33% graan, gk of luzerne - 2	>50% gras of graan
snijmais	0%	0%	0%	0%	0%
wintertarwe, kleigrond	25%	25%	33%	50%	25%
Zomergerst, kleigrond	0%	25%	0%	0%	0%
aardappels	25%	0%	17%	25%	25%
suikerbieten	25%	0%	0%	25%	0%
ui	25%	0%	17%	0%	25%
triticale, zandgrond	0%	0%	0%	0%	0%
luzerne	0%	25%	34%	0%	25%
bollen	0%	0%	0%	0%	0%
aardbei	0%	0%	0%	0%	0%
prei (zomer)	0%	0%	0%	0%	0%
rietzwenkgraszaad	0%	0%	0%	0%	0%
gras-klaver	0%	25%	0%	0%	0%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%
Netto opbrengst akkerland	€ 2.328	€ 705	€ 1.641	€ 1.615	€ 2.117
Vershil in opbrengst tussen referentie en beperkt bouwplan		€ 1.623	€ 687	€ 713	€ 211

Tabel 2. Effect van verschillende bouwplanbeperkingen op het gewassaldo.

Voorwaarde geen rooivruchten

Meest vergaand is de voorwaarde “geen rooivruchten” (dus geen aardappelen, bieten, uien, wortelen, bloembollen, en qua duurzaamheidsimpact zou ook koolteelt in dit lijstje horen). Een goed toepasbare rotatie is dan bijv. luzerne – tarwe –grasklaver – gerst. Dit resulteert in een vermindering van de opbrengst met 1623 €/ha. Andere varianten van bouwplan leiden tot nauwelijks hogere opbrengst. Dit impliceert dat pacht onder deze voorwaarden voor veel bedrijven niet rendabel is.

Voorwaarde 33% diepwortelende gewassen

Bij de voorwaarde 33% graan, grasklaver of luzerne is er, naast deze gewassen met een laag saldo, op 67% van het bedrijfsoppervlak ruimte voor zijn financiële hoofdgewassen, meestal de rooivruchten. Voor deze gewassen is het wenselijk om een vruchtwisseling van minimaal 1:4 toe te passen om bodemgebonden ziekten en plagen te voorkomen. Dat betekent dat een 1:3 vruchtwisseling van bijv. luzerne- aardappel biet niet mogelijk is.

De twee best denkbare opties zijn dan:

- Rotatie 1: luzerne - aardappel +ui - wintertarwe, waarbij aardappel en ui ieder 17% van het bouwplan uitmaken. Dit resulteert in een vermindering van de opbrengst met 1085 €/ha.
- Rotatie 2: tarwe - aardappel – tarwe – biet, dit leidt tot geringere vermindering van 713 €/ha, maar nog steeds zeer aanzienlijk.
- Indien de teler 4 verschillende rooivruchten teelt met een frequentie van 1:6, en daarnaast 1:3 tarwe, is een beperkter verlies aan opbrengst denkbaar tot € 200 €/ha (niet opgenomen in tabel 2). Op dit moment zijn er weinig akkerbouwers die zo'n bouwplan qua arbeid, logistiek en afzet rond zetten.

Voorwaarde 50% van bouwplan met gras of graan

Bij de voorwaarde “50% van bouwplan met gras of graan” is 1 van de drie rooivruchten vervangen door luzerne, dit resulteert in een vermindering van de opbrengst van ca. 700 €/ha indien ui of aardappel wordt vervangen door luzerne (vergelijkbaar met rotatie 1 bij 33% diepwortelende

gewassen). Alleen als suikerbiet wordt vervangen is het verlies beperkt tot 211 €/ha. Echter grotere akkerbouwbedrijven hebben normaliter veel minder dan 25% van hun oppervlakte met uienteelt.

N.B. Voorwaarde minimale teeltfrequentie per gewas 1:4

Hiervoor is geen berekening gemaakt, de financiële consequenties kan voor gemiddeld bedrijf beperkt blijven. Het gebruikte referentiebouwplan voldoet al aan deze voorwaarde.

3.2 Berekening kosten geen mais

Uitgangspunt is dat dit een beperking is voor percelen grasland, niet voor akkerbouw.

De hoogst oplopende kosten doen zich voor als een veehouder, startend met een braakliggende perceel, een mais moet vervangen door grasland, en dit grasland zelf moet inzaaien. Het saldo voor mais bedraagt 1150 €/ha, voor eenjarig grasland 670 €/ha (zie tabel 1). Dit resulteert in een productieverlies van 480 €/ha.

In een aantal gevallen kan het verlies ook 0 zijn, bijvoorbeeld als een agrariër voldoende andere gronden heeft waarop hij wel mais kan telen.

Zo ontstaat een bandbreedte van 0 – 480 €/ha, die wordt beïnvloed door:

- Kwaliteit van de op het perceel aanwezige grasmat
- grondtype (waterpeil, bereikbaarheid) i.r.t mogelijkheid mais te telen
- beschikbare apparatuur (eigen bedrijf of loonwerk) om mais te telen
- voederrantsoen van het bedrijf en veetype dat meer of minder mais of krachtvoer vereist

3.3 Berekening stro inwerken

Stro verhakselen en achterlaten op het veld:

- Extra kosten = verhakselen en onderwerken (spitten = 118 euro/ha voor loonwerk)
- Derving opbrengsten = verkoop stro. Afhankelijk van de teelt varieert de opbrengst van stro volgens KWIN (2012) van 240 tot 368 euro per ha.
- Besparing: balen persen. Dit is circa 100 euro per hectare.

De totale kosten van stro verhakselen en achterlaten op het veld komt daarmee op: 118 euro extra + 300 euro gedeerde inkomsten – 100 euro kostenbesparing = ruim **300 euro per hectare**.

Er vanuitgaande dat 1:4 graan wordt geteeld (zoals in referentiebouwplan⁰), bedragen de kosten over een vierjarige rotatie dus $300/4 = 75$ €/ha.

De kosten zijn wel sterk afhankelijk van de prijs van het balen persen en de opbrengstprijs van stro.

3.4 Randenbeheer (zie tabellen 4 en 5)

De kosten voor een rand bestaan uit drie componenten, nl aanlegkosten, onderhoud en verlies aan opbrengst op het deel van de rand waar normaal een gewas wordt geteeld.

Aanleg van de rand bestaat uit de volgende kostenposten:

- Aanlegkosten: ploegen (4 uur/ha), zaaien (1 uur/ha) en maaien (1 uur/ha). Voor deze uren worden arbeidskosten (25 euro/uur) en dieselkosten voor de machines worden in rekening gebracht.

- Als dit in loonwerk wordt uitgevoerd komen we op vergelijkbare bedragen: ploegen = 100 euro per ha, maaien is volgens KWIN veehouderij 26 euro per ha (bij een perceel van 2 ha, 200 meter lang. We gaan er daarom vanuit dat deze bedragen realistisch zijn voor zowel eigen beheer als loonwerk.
- Aankoopkosten zaad: Veel gebruikte zadenmengsels zijn meestal een mix van cultuursorten, uitheemse soorten en inheemse soorten, kosten ca 350 euro per ha. Mengsels met veel gras of graan kunnen nog goedkoper zijn. Als inheemse soorten worden gekozen, met hogere ecologische waarde voor inheemse insecten, zijn de aankoopkosten aanzienlijk hoger, oplopend tot ca. 2500 €/ha. Deze hoge kosten lonen eigenlijk alleen bij aanleg van een meerjarige rand. Vandaar dat voor de eenjarige rand met 350 €/ha is gerekend, voor de meerjarige met 2500 €/ha.
- Voor een meerjarige rand is er van uit gegaan dat deze 5 jaar standhoudt, en dus aanlegkosten voor 1/5 per jaar meewegen.

Onderhoud van de rand bestaat uit de volgende kostenposten:

- Eenjarige rand 1 x maaien, braak 2x per jaar maaien (voorkómen van onkruidruk)
- Meerjarige rand: 1x per jaar maaien en maaisel afvoeren, om goede hergroei van kruiden mogelijk te maken

Opbrengstverlies:

- De randen van percelen geven veelal lagere opbrengsten en lagere kwaliteit dan het midden van het perceel. Door het productieverlies van de rand te baseren op de gemiddelde opbrengst, wordt de productiederving overschat. Daarom gaan wij uit van 20% verlies aan geoogst product ten opzichte van 'normaal productieniveau'. Echter alle normale teeltkosten worden hier wel gemaakt. Daarom wordt het financiële verlies op 30% geschat.
- De breedte van de rand zegt nog niet volledig wat de kosten zijn, dit afhankelijk van twee factoren:
 - Grootte en vorm van het perceel: een groot en meer vierkant perceel heeft minder % rand bij gelijkblijvende randbreedte. Een rand van 6 meter breed op een perceel van 5 hectare kost ruwweg 10% van het perceeloppervlak, een rand van 3 m breedte ca. 5%. Met deze percentages is gerekend voor randen van 6, resp. 3 m breed (tabel 3).
 - Het productieverlies is mede afhankelijk of een teeltvrije zone al verplicht is. Dit geldt alleen langs waterhoudende sloten, en is afhankelijk van het gewas 0,25 tot 1,5 meter. Er is gerekend met een gemiddelde breedte van 1m waarover geen extra productieverlies optreedt voor aanleg van een kruidenrand. Dat betekent bij een 3 m brede rand productieverlies op 2/3 van de oppervlakte, voor een 6 m brede rand 5/6.
- Als opbrengstderving wordt gerekend met de saldo van het gemiddeld bouwplan x % oppervlakte van de rand x % oppervlakte met productieverlies. Ook de ureninzet van het agrarisch bedrijf zelf is als kostenpost wordt beschouwd.

lengte	breedte	opp	omtrek	randbreedte	opp	% rand (kosten aanleg/onderh oud)	aandeel opp met prod.verlies	% opp met prod.verlies
m	m	ha	m					
200	250	5	900	6	0,54	11%	5/6	9%
100	100	1	400	3	0,12	12%	2/3	8%
200	250	5	900	3	0,27	5%	2/3	4%
100	100	1	400	6	0,24	24%	5/6	20%

6m brede rand bij 5 ha is ca 10% opp

teeltvrije zone tussen 0,25 en 1,5 m, gemiddeld 1m, voor randen langs waterhoudende sloten

productieverlies werkt dus door op 2/3 tot 5/6 van de breedte van de (3-6 m brede) rand

Tabel 3. Voorbeelden van percelen met verschillende lengte en breedte en daaraan gekoppeld % rand

Tabel 4 geeft de kosten weer voor drie typen eenjarige rand, omgerekend over het hele perceel waarvan de rand deel uit maakt. De kosten liggen voor een 3m brede braakliggende rand op 58 €/ha, voor een ingezaaide rand op ca. 170 €/ha.

3m brede rand braak		6m brede rand eenjarig - cultuur/uitheems		6m brede rand met graszaad	
Handeling	Kosten	Handeling	Kosten	Handeling	Kosten
		Aanleg			
		Ploegen	€ 100		€ 100
		Valszaaibed	€ 25		€ 25
		Zaaien	€ 25		€ 25
		aankoop zaai	€ 350		€ 250
		Dieselgebru	€ 116		€ 116
Onderhoud maaien	€ 50	Onderhoud maaien	€ 25		€ 25
Productie verlies	€ 1.103	Productie verlies	€ 1.103		€ 1.103
Totale kosten/ha/j	€ 1.153	Totale kosten/ha/j	€ 1.743		€ 1.643
prijs per ha teelt + rand	€ 58	prijs per ha teelt + 6 m ra	€ 174		€ 164

Tabel 4. Kosten voor drie typen eenjarige rand

Tabel 5 geeft de kosten weer voor een meerjarige kruidenrand, die 5 jaar in stand wordt gehouden en is ingezaaid met een ecologisch waardevol zadenmengsel. De kosten zijn vergelijkbaar met die voor een eenjarige rand.

6m brede rand meerjarig - wild/inheems zaadmengsel				
	Handeling	Kosten	Aantal jaren	Totaal
Aanleg (1 maal)	Ploegen	€ 100	1	€ 100
	Vals zaaibed	€ 25	1	€ 25
	Zaaien	€ 25	1	€ 25
	aankoop zaad	€ 2.500	1	€ 2.500
	Wieden	€ 36	2	€ 72
	Dieselgebruik	€ 116	1	€ 116
Onderhoud (5 maal)	Maaien	€ 25	5	€ 125
	Afvoeren	€ 25	5	€ 125
Productie verlies		€ 1.103	5	€ 5.514
Totale kosten 5 jaar per hectare				€ 8.602
Totale kosten per jaar per hectare				€ 1.720
prijs per ha teelt + 6 m rand				€ 172

Tabel 5. Kosten voor meerjarige kruiden rand

Bijlage 4: Juridische aspecten van beperkende voorwaarden bij gronduitgifte

Henk Kloen, CLM, 7 december 2015, met medewerking van Wim Dijkman en Maria Van Boxtel (Land&Co).

Mogen wettelijk gezien beperkende voorwaarden bij gronduitgifte worden gesteld?

Welke wetten kunnen hierop van invloed zijn?

1. AWB toegang tot publieke grond / gelijkberechtiging
2. Pachtwet
3. Staatssteun

Pm Welke consequenties hebben bovenwettelijke voorwaarden voor aanvraag van middelen uit POP?

Enkele ervaringen:

Pachtvoorwaarden in Brabant (GOB):

1. In Brabant is een voorstel voor een aantal beperkende voorwaarden en gunningscriteria gedaan. De invoer verloopt stapsgewijs, met een bescheiden begin in 2016. Een aantal voorwaarden zijn in pakketten vergelijkbaar met agrarisch natuurbeheer gegoten. Daarnaast is aanleg van kruidenranden op akkers als voorwaarde gesteld, voor 2016 alleen in een pilotgebied
2. Geliberaliseerde pachtovereenkomsten moeten ook langs de grondkamer:
Volgens onze ervaring met GOB is eisen stellen aan grondgebruik (pachtvoorwaarden) bij geliberaliseerde pacht geen probleem. RvB doet het ook. GOB heeft het plan deze in 2017 te gaan hanteren.
3. Over selectie op pachter via gunningscriteria zijn de meningen verdeeld. GOB gaat er van uit dat je op basis van gelijkberechtiging niet biologische teelt als criterium mag stellen. Je mag wel concrete criteria gebruiken, mits beleid dat legitimeert. Bijv. "gebruik van was- en spoelplaats met zuiveringssysteem op erf" omdat afspoeling van reinigingsvloeistof oppervlaktewater vervuult en het doel is de waterkwaliteit te verbeteren.

Dat was wel in een andere context dan we nu in Noord-Holland voorstellen: biologisch als een van de mogelijke certificaten, en deze niet als absolute voorwaarde maar als onderdeel van een scoresysteem naast andere concrete maatregelen zoals stro inwerken, land groen houden. Bedrijven kunnen op meerdere manieren scoren en daarmee eerder voor uitgifte in aanmerking komen. Je zou kunnen stellen dat die certificaten een effectieve manier is om te controleren of aan betreffende beleidsdoel wordt voldaan. Het kan helpen als het doel ook ruimtelijk expliciet is gemaakt (waar dat nodig is) en als een certificaat ook wettelijk geborgd is. Zie ook volgende punten

EU vergroening in GLB beleid:

1. De EU heeft in het beleid voor GLB-vergroening biologische teelt als "green by definition" benoemd. Waar andere bedrijven aan een aantal teeltmaatregelen moeten voldoen, voldoet biologisch én nog een ander certificaat alleen ook om voor vergroening in aanmerking te komen. Juridisch is dit op hetzelfde systeem gebaseerd als eventuele gunningscriteria voor uitgifte van grond. De EU heeft in een verordening biologisch wettelijk gedefinieerd, en hiernaar verwijst GLB verordening.

Onderzoek naar stimulerende beleidsinstrumenten in r.o.

Ervaringen over uitgeven van grond voor (uitsluitend) biologische teelt en of vastleggen in bestemming zijn gebundeld in een rapport 'Ruimte voor biologische landbouw; onderzoek naar stimulerende beleidsinstrumenten in r.o.' voor het IPO. Hieraan heeft Maria van Boxtel meegewerkt, tevens betrokken bij Biologisch Ondernemen Noord-Holland. Het rapport is al van 2007, maar veel is nog steeds van toepassing.

1. Er zijn voorbeelden van gemeenten, waterschappen en landgoederen die voorwaarden stellen aan grondgebruik en die ook wettelijk standhouden en tot nu toe – voor zover ons bekend – nog geen staatssteunproblemen hebben opgeleverd. De bekendste is voorwaarden in pachtcontract (natuurpacht bijvoorbeeld of eisen dat je biologisch blijft en jaarlijks Skal licentie overlegt, zoals bij NZ 27/ERF BV). Bij niet voldoen aan deze voorwaarde is het zelfs mogelijk het pachtcontract zelfs te ontbinden, dit is al voorgekomen bij de gemeente Tilburg.
2. Ook mogelijk: toetsing bij bouwaanvragen, aanlegvergunningen etc., eventueel zelfs vastleggen in bestemmingsplan. Dit wordt minder gedaan, met uitzondering in de wet ammoniak en veehouderij, waarin biologisch als speciale categorie veelvuldig wordt gebruikt.

In de bijlage tevens de flyer en platte tekst van het rapport (layout niet perfect, de gedrukte versie van dit rapport is op). Veranderingen sinds 2007:

- Eko keurmerk = biologisch keurmerk, dat vlaggetje van de EU. Eko is privaatrechtelijk, biologisch keurmerk is publiekrecht (zie rapport)
- WRO is nu omgevormd tot Omgevingswet, maar sturingsmechanismen blijven hetzelfde
- Toevoeging is activiteitenbesluit, waar nu ook milieumaatregelen in zijn opgenomen en die een wetgever (gemeente o.a.) kan inzetten om milieuvriendelijk gedrag af te dwingen. Bijvoorbeeld spuitvrije zone naast bebouwing bij boomgaard.

p.m. Consequenties van bovenwettelijke voorwaarden voor aanvraag van middelen uit POP?
Uitwerken met Serpil, er liggen bijv. linken met het scheuren van grasland.

Samengevat: mogen we wettelijk gezien beperkende voorwaarden stellen?

Eisen stellen aan grondgebruik (pachtvoorwaarden) is bij geliberaliseerde pacht geen probleem. Je mag bij geliberaliseerde pacht voorwaarden stellen, en GOB en RvB doen dit ook.

Selectie op pachters via gunningsvoorwaarden is wat complexer, maar er zijn voorbeelden dat het wel wordt gedaan. Goede onderbouwing is belangrijk, hoe en hoe ver dit moet gaan vergt nadere verkenning met juristen en deskundigen in pachtzaken.

Ook voor staatssteun lijkt een uitgifteprocedure waarin criteria en scores worden vastgesteld, geen probleem als die in beleid en uitvoeringsverordening als keuze voor een duurzaam beheer van de gronden onderbouwd zijn.

Met mijn collega Wim Dijkman kunnen deze zaken nader worden uitgezocht, we kunnen daarbij ook andere experts in pacht raadplegen. Dit vergt een preciezere vraagstelling vanuit juridisch oogpunt, en het vergt wel enige tijdsinvestering.

CLM Onderzoek en Advies

Postadres

Postbus 62
4100 AB Culemborg

Bezoekadres

Gutenbergweg 1
4104 BA Culemborg

T 0345 470 700
F 0345 470 799

www.clm.nl