

## Bijlage 3 bij de Uitvoeringsnota Grondbeleid

Provincie Zuid-Holland

# Spelregels pachtuitgifte

## Spelregels pachtuitgifte

Provinciale gronden worden uitgegeven conform de artikelen 7:311 tot en met 7:399<sup>e</sup> van het Burgerlijk Wetboek (BW). De onderhavige spelregels borduren voort op de op 3 april 2018 door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Handelingskader Pacht 2018-2022 (provinciaal blad 6227). Voorts vindt de pachtuitgifte plaats binnen de kaders van het provinciaal grondbeleid (zie paragraaf 3.2 van de uitvoeringsnota grondbeleid) en sluit aan op de opgaven van de provincie. Deze spelregels voor de pachtuitgifte hebben betrekking op alle provinciale eigendommen die agrarisch geëxploiteerd kunnen worden.

## Algemeen

De agrarische gronden in bezit van de provincie worden de komende jaren ingericht voor natuur en/of recreatie of worden verkocht als deze gronden geen provinciaal doel dienen ten gunste van het budget voor de realisatie van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). In de tussentijd worden deze agrarische gronden, voor zover niet al ingericht, in geliberaliseerde pacht uitgegeven. De oppervlakte kan komende jaren fluctueren door verkopen, het inrichten van natuurgebieden of door grondaankopen voor natuur (programma NN-ZH) of andere doelen zoals op het gebied van stikstof en de Veenweidestrategie/bodemdaling.

## Kernwaarden pachtuitgifte

Voor de pachtuitgifte wordt aangesloten bij de in de Financiële Verordening vastgestelde kernwaarden. Daarnaast is de pachtuitgifte proactief en opgavegericht. De meest relevante kernwaarden zijn uitgewerkt voor de pachtuitgifte.

- **Marktconformiteit**  
Dit betekent dat de pachtprizen worden vastgesteld op basis van een getaxeerde methode waarop de geliberaliseerde pachtprijs op zodanige wijze dat de markt niet wordt verstoord. Deze getaxeerde methode zal elke vier jaar worden getoetst door een onafhankelijke externe taxateur. De pachtprizen worden jaarlijks door GS vastgesteld.
- **Transparantie, integriteit en level-playing-field**  
Dit betekent dat de (jaarlijkse) pachtuitgifte openbaar bekend wordt gemaakt en dat iedereen die voldoet aan de criteria, zich kan aanmelden als belangstellende. Het level playing field (open speelveld) biedt in principe aan iedere agrariër met een hoofdberoep in de landbouw (conform artikel 7:311 en 7:312 BW) de gelegenheid om voor pacht in aanmerking te komen. Om die reden wordt gekozen voor een 'belangstellingsregistratie' via de provinciale website. Deze wordt bovendien in de regionale bladen aangekondigd. Bij de bekendmaking wordt duidelijk gemaakt welke criteria van toepassing zijn. Hiermee is de belangstellingsregistratie transparant en wordt voldaan aan het gelijkheidsbeginsel.
- **Waarde- en functiebehoud**  
Het grondbeleid is gericht op waardebehoud van vastgoed in brede zin. Hiermee wordt zowel economische als maatschappelijke waarde bedoeld.

Waardebehoud voor gronden die later als agrarische grond worden verkocht, wordt dus anders ingevuld dan waardebehoud voor gronden die later in het kader van NNN worden ingericht als natuur. Waardebehoud kan leiden tot aanvullende voorwaarden in de pachtovereenkomst.

- Uit oogpunt van waardebehoud worden duidelijke eisen gesteld aan de belangstellenden. Zo worden alleen agrariërs (conform artikel 7:311 en 7:312 BW) toegelaten.
  - Voor akkerbouwpercelen geldt bovendien dat ten behoeve van de bodemkwaliteit de teelt op de provinciale pachtpercelen wordt voorgeschreven.
- *Proactief en opgavegericht*  
Het provinciaal grondbeleid en daarmee de pachtuitgifte is proactief en opgavegericht. Beperkende pachtvoorwaarden kunnen indien de inrichtingsmaatregelen dit eisen in pachtovereenkomsten worden opgenomen. Dit wordt dan ook in de besluitvorming van de betreffende opgave als instrument meegenomen. Via tijdelijk beheer en pachtuitgifte wordt ingespeeld op de toekomstige / nieuwe functie van de grond. Afhankelijk van de opgave kan de duur van de pachtovereenkomst variëren.

## Categorieën grond

- **Agrarische grond**  
Gebieden zonder natuurbestemming worden in afwachting van verkoop, in geliberaliseerde pacht uit te geven, waarbij in de pachtovereenkomsten ten behoeve van biodiversiteit beperkingen en voorwaarden worden gesteld met betrekking tot het gebruik van gewasbescherming en bestrijdingsmiddelen.
- **Natuurgrond met beperkte agrarisch gebruiksmogelijkheden binnen NNN**  
Binnen de NNN-begrenzing worden gronden in geliberaliseerde pacht uitgegeven met voorwaarden ter versterking van de natuurwaarden, biodiversiteit, het tegengaan van bodemdaling en CO<sub>2</sub>-reductie. De provincie werkt met vooraf vastgestelde pachtpakketten waarin per pakket specifieke beheer- en gebruikersvoorwaarden zijn opgenomen. Deze voorwaarden zijn afgestemd op de (toekomstige) natuurdoelen en hebben onder meer betrekking op beweiding, maaibeheer en bemesting volgens een vastgesteld regime.
- **Agrarische grond met natuurwaarde buiten NNN**  
In het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Natuurbeheerplan Zuid-Holland wordt ook agrarische grond met natuurwaarde buiten het NNN beschreven. In deze gebieden wordt agrarisch beheer uitgevoerd ten behoeve van weidevogels, akkerfauna en -flora, slootkanten, droge verbindingzones, en ter versterking van de natuurwaarden, biodiversiteit, het tegengaan van bodemdaling en CO<sub>2</sub>-reductie. Op deze gronden kunnen bij pachtuitgifte beperkende voorwaarden worden gesteld vergelijkbaar met pachtuitgifte binnen NNN ten behoeve van natuurrealisatie en het vergroten van de biodiversiteit conform het geldende natuurbeheerplan.



## Criteria pachtuitgifte

Bij de aankondiging voor het openstellen van de inschrijving als belangstellenden voor pachtgrond in regionale bladen en op de provinciale website wordt een uitleg gegeven van de algemene en toewijzingscriteria die gelden bij de pachtuitgifte. Zolang de grond provinciaal eigendom is of ten behoeve van een project benodigd is, wordt deze grond tijdelijk beheerd en veelal in geliberaliseerde pacht uitgegeven.

### Algemene criteria

Om in aanmerking te komen voor pachtgronden van de provincie Zuid-Holland gelden een aantal algemene criteria.

De agrariër die belangstelling heeft voor grond:

- is een agrariër in de zin van artikel 7:311 en 7:312 BW; zich als belangstellende ingeschreven bij de provincie Zuid-Holland middels het e-formulier op de website van de provincie Zuid-Holland;
- accepteert, indien van toepassing, het teeltplan voor bouwland opgesteld door de provincie;
- heeft voldaan aan de verplichtingen van voorgaande jaren. De belangstellende komt niet in aanmerking voor pacht indien hij/zij verplichtingen uit voorgaande jaren, zoals opgenomen in de pachtovereenkomst, niet is nagekomen. Controle hierop vindt plaats door de provinciale beheerders;
- accepteert de beperkende maatregelen op het gebied van gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen;
- accepteert, voor zover van toepassing, de beperkende (natuur)voorwaarden voor pacht;
- maakt gebruik van gewasbeschermingsmiddelen die goedgekeurd zijn door de Stichting Milieukeur goedgekeurde middelen, de zogenaamde “Planet-Proof” middelen
- is zich er van bewust dat op de pachtovereenkomst de Beleidsregel Wet Bibob Zuid-Holland 2021 van toepassing is.

### Toewijzingscriteria

- De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van haar gronden. Bij de uitgifte van pachtgrond worden daarom toewijzingscriteria gehanteerd die bijdragen aan duurzaamheid. Belangrijke factoren zijn: afstanden tussen bedrijfsgebouwen en pachtgronden, manier van ontsluiten van pachtgronden, beschikking over specifieke certificeringen op het gebied van duurzaamheid, toepassen weidegang, gebruik van oudhollandse runderrassen, lidmaatschap van een agrarische natuurvereniging, natuurbeheer op eigen grond in de vorm van strokenteelt of kruidenstroken. De criteria worden objectief en transparant toegepast via een scoretabel, die te vinden is op de provinciale website.
- Uitgangspunt is een evenredige verdeling onder de belangstellende pachters. Uitzondering op deze regel zijn de afspraken die gemaakt worden met de zelfrealisatoren, die op eigen grond natuur / agrarische natuur realiseren;
- Bij de uitgifte wordt de vraag naar grond afgestemd met het aanbod van pachtgrond;
- Uitgangspunt is dat de agrarische bedrijfsvoering in beperkte mate afhankelijk is van de pachtuitgifte door de provincie. Om dit toetsbaar te maken, geeft de provincie niet meer

- dan 50% van de huidige bedrijfsomvang in geliberaliseerde pacht uit aan dezelfde pachter. Uitzondering zijn de afspraken met de zelfrealisatoren;
- o Het pachten van grond is geen vanzelfsprekendheid van (dezelfde) pachtgrond. Voor belangstellenden die al meerdere jaren gronden hebben gepacht, mag het geen vanzelfsprekendheid zijn het volgende jaar weer te kunnen pachten.

## Pachtprijzen en pachtprocedure

### • Pachtprijzenbesluit

De hoogte van de pachtprijzen wordt bepaald door een door een onafhankelijke taxateur getaxeerde methode die eens in de vier/vijf jaar wordt herzien. Hierbij wordt rekening gehouden met marktconformiteit en beperkende voorwaarde deze pachtprijzen worden jaarlijks door Gedeputeerde Staten vastgesteld door middel van het pachtprijzenbesluit.

Voor de beperkende voorwaarden voor het behoud van kwaliteit van bodem, water en structuur en natuurwaarden en het versterken van de biodiversiteit gelden aangepaste pachtprijzen.

Over de pachtprijzen wordt BTW berekend.

De provincie hanteert pachtprijzen die worden vastgesteld conform het geldende pachtprijzen besluit in samenhang met het toegewezen pachtpakket (pachtvoorwaarden) of aan het toegestane gebruik (teelt). In uitzonderlijke gevallen kan de provincie gemotiveerd en op basis van objectieve, perceelsgebonden criteria afwijken van de vastgestelde pachtprijs, indien de agrarische gebruikswaarde aantoonbaar wordt beperkt. Dit kan onder meer spelen bij een slechte ontsluiting, een beperkte effectieve gebruikersoppervlak, een matige bodemgesteldheid of een excessieve aanwezigheid van ongewenste storingssoorten.

### • Pachtprocedure

De provincie biedt de beschikbare gronden voor (jaarlijkse) pachtuitgifte aan volgens het volgende globale tijdschema<sup>1</sup>:

<i>15 april – 15 mei</i>	<i>aankondiging voor het openstellen van de inschrijving als belangstellenden voor pachtgrond in regionale bladen en op de provinciale website</i>
<i>16 mei – 15 augustus</i>	<i>belangstellingsregistratie via een e-formulier 2+(* er kan niet op een specifiek perceel worden ingeschreven)</i>
<i>16 augustus – 1 november</i>	<i>Inventarisatie inschrijvingen, vaststellen pachtprijzen besluit</i>
<i>Vanaf 1 november</i>	<i>uitgifte van de pachtpercelen voor het opvolgend jaar</i>

### • Pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst wordt door de ambtelijk opdrachtgever van de opdracht Ontwikkeling en Grondzaken ondertekend namens de Commissaris van de Koning en ter goedkeuring naar de grondkamer gezonden. Na goedkeuring door de grondkamer is de pachtovereenkomst digitaal bij de grondkamer in te zien door zowel pachter als de provincie. De pachtovereenkomst bevat onder andere de pachtprijs en diverse voorwaarden voor gebruik van de grond.

---

<sup>1</sup> Uitzondering op het tijdschema zijn de pachtafspraken bij aankoop of ruil.