



Uitvoeringsnota Pacht 2022

www.limburg.nl

provincie limburg





Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Juridische duiding gebruikstitels	7
3.	Doelstellingen Uitvoeringsnota Pacht 2022	9
4.	Uitvoering	15
5.	Juridische aspecten alsmede condities & voorwaarden	17
6.	Sancties	21
7.	Instellen bestuurlijk pachtoverleg - plattelandscoalitie	23
8.	Communicatie en planning	25
9.	Evaluatie	27



1 Inleiding

De provincie Limburg heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille. Dit bezit is op te delen in permanent bezit (de provinciale wegen en de provinciale huisvesting) van economisch nut en het tijdelijke bezit van maatschappelijk nut (onder andere landbouwgronden). De portefeuille van maatschappelijk nut bestaat voor afgerond 900 ha. uit landbouwgrond van uiteenlopende kwaliteit en vertegenwoordigt een forse economische waarde. Dit bezit is veelal van tijdelijke aard aangezien deze gronden worden verkocht, geruild of ingezet voor provinciale doelrealisatie (aanleg infra, natuur etc.). Tot momentum verkoop of transitie worden gronden nog agrarisch geëxploiteerd, de verpachting genereert jaarlijks inkomsten.

De Uitvoeringsnota pacht 2022 beschrijft de wijze waarop de landbouwgronden van de provincie Limburg in gebruik worden uitgegeven. Gedeputeerde Staten hebben op 29 september 2020 (besluit 20/39535) voor het eerst een Uitvoeringsnota Pacht (versie 2021) vastgesteld, als vervolg op het pachtbeleid daterende uit 2016. Diverse maatschappelijke thema's, zoals de stikstofcrisis, de roep naar duurzaam bodembeheer als ook de afname van de biodiversiteit, zijn de aanleiding geweest tot een algehele herbezinning over de wijze van uitgifte van provinciale landbouwgronden. De nota omschrijft daarbij een tweetal doelstellingen met als inzet een maximaal maatschappelijk rendement (=inhoud) maar de gronden dienen ook vanuit de exploitatie (=euro's) financieel te renderen.

Met de opgedane ervaringen uit de Uitvoeringsnota pacht (versie 2021), is de voorliggende herziening de Uitvoeringsnota Pacht 2022 tot stand gekomen. Voornaamste conclusie is dat de doelstellingen zoals omschreven op gespannen voet staan en daarmee het financiële rendement het maatschappelijke rendement frustreert. Deze herziening beschrijft de wijze waarop het college van Gedeputeerde Staten tegenmoet wenst te komen aan dit spanningsveld om zo de spin – off van het ingezette beleid te vergroten en de gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te faciliteren.

Bij de totstandkoming van de Uitvoeringsnota pacht 2022 is gebruik gemaakt van, een relatie gelegd naar en invulling gegeven aan de uitvoering van kaders, moties, toezeggingen en GS besluiten te weten:

- Koers naar de toekomst (G-20-012)
- Motie 2438 Geraats c.s. inzake "de bij moet zoemen"
- Toezegging 8436 "Jagers in het groen"
- Het Limburgs Aanvalsplan Stikstof (kenmerk 20/3701) opvolgend kader: Limburgse Aanpak Stikstofreductie en Natuurverbetering, behandeling (RLN 25-11-2021)
- Het Provinciaal Waterprogramma 2022 - 2027 (behandeling RLN 25-11-2021)
- Uitvoeringsstrategie natuurrealisatie binnen PIO (kenmerk 19/15779)
- Voortgangsrapportage Natuur, Deltaplan en Biodiversiteit (kenmerk 19/80175)
- Actieplan naar een natuur inclusieve landbouw in Limburg (kenmerk BV-00013432)

De opbouw van dit document is als volgt:

2. Juridische duiding gebruikstitels
3. Doelstellingen Uitvoeringsnota Pacht 2022
4. Uitvoering
5. Juridische aspecten alsmede condities & voorwaarden
6. Sancties
7. Instellen bestuurlijk pachtoverleg - plattelandscoalitie
8. Communicatie en planning
9. Evaluatie

Bij het opstellen van dit document is getracht om zo zorgvuldig en volledig als mogelijk te zijn. Dit laat onverlet dat zich situaties kunnen voordoen of aandienen waarover deze Uitvoeringsnota Pacht 2022 geen uitsluitel geeft, in die gevallen bestaat er de gelegenheid en ruimte tot maatwerk.

2 Juridische duiding gebruikstitels

Het Burgerlijk Wetboek omschrijft pacht als:

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Pacht wordt in de zin van het Burgerlijk Wetboek opgetekend als een bijzondere overeenkomst (boek 7 BW), aangezien deze wetgeving diverse dwingendrechtelijke bepalingen bevat zijn wij op onderdelen gehouden aan hetgeen wettelijk is geregeld. Indien het aan contractvrijheid ontbreekt wordt dit vermeld.

Het begrip landbouw wordt in het Burgerlijk Wetboek beschreven als:

Onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

De definitie van bedrijfsmatige landbouw wordt onder de paragraaf structuurontwikkeling landbouw nog verder aangescherpt.

Indien het aspect "bedrijfsmatig" ontbreekt is er geen sprake van landbouw noch van pacht. In die specifieke gevallen is het wettelijke regime van huur van toepassing. Indien van toepassing wordt dit vermeld.

Huur wordt wettelijk beschreven als:

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.



3 Doelstellingen Uitvoeringsnota Pacht 2022

De Uitvoeringsnota Pacht 2022 kent een tweetal centrale doelstellingen:

- A. het borgen van maximaal maatschappelijk rendement, middels het leveren van een bijdrage aan de provinciale beleidsdoelen;
- B. het optimaliseren van financieel rendement (van ondergeschikt belang aan A.)

Ad A. MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Het verpachten van gronden kan aan de volgende provinciale beleidsdoelen een bijdrage leveren:

1. Natuurontwikkeling / stikstof;
2. Versterken biologische, natuur inclusieve landbouw;
3. Biodiversiteit;
4. Water;
5. Structuurontwikkeling Landbouw;
6. Ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand een uiteenzetting van de wijze waarop de uitgifte van pachtgronden een bijdrage kan leveren aan het verwezenlijken van de betreffende beleidsdoelen.

Ad 1. Natuurontwikkeling / stikstof

De provincie heeft gronden in eigendom binnen het nationaal natuur netwerk, met status goudgroen. Een deel van deze gronden is reeds aan de conventionele landbouw onttrokken. Andere gronden worden nog volwaardig landbouwkundig gebruikt, tot momentum van inrichting. Voor wat betreft de nog landbouwkundig in gebruik zijnde gronden binnen goudgroen wordt ingezet op verschraling, met het opnemen van aanvullende gebruiksbeperkingen aangaande: het niet toepassen van kunst- en drijfmest; het toepassen van ruwe stalmest op casusniveau te beoordelen en afhankelijk te stellen van het aanwezige fosfaatgehalte; het niet toepassen van bestrijdingsmiddelen; het verplicht omvormen van percelen tot (kruidenrijk) grasland.

Met deze werkwijze worden percelen versneld aan de landbouw onttrokken en is er (vanaf de provinciale percelen) beperktere uitspoeling van meststoffen / en pesticiden naar de nabijgelegen (N2000) natuurgebieden. De voorgestelde maatregelen hebben bovendien een gunstig effect op het reduceren van stikstofemissies en komen ten goede aan de biodiversiteit. Daarnaast kan met name in Zuid-Limburg met het toepassen van grasland af- en uitspoeling van percelen worden voorkomen.

Op deze wijze dienen de gronden binnen de ambitie dus zowel natuurontwikkeling / stikstof als ook biodiversiteit en waterdoelen.

Ad 2. Versterken Biologische, natuurinclusieve landbouw

Het provinciaal beleidskader Landbouw & Agrofood, "Koers naar de toekomst", (29 juni 2020 G-20-012) beoogt om binnen de agrarische sector een overgang naar een duurzame en circulaire productie te realiseren. Binnen de investeringslijn "circulair produceren" is biologische landbouw en natuur inclusieve landbouw benoemd als speerpunt. In vervolg op het provinciale beleidskader is het actieplan "natuur inclusieve landbouw in Limburg" gelanceerd met als doel het aanjagen van een rendabel maar ook meer duurzaam landbouwsysteem.

Zodoende is het wenselijk om met de Uitvoeringsnota Pacht 2022 tegenmoet te komen aan de transitieopgave waarvoor (de biologische) agrarische ondernemers staan gesteld, als ook natuur inclusieve initiatieven te stimuleren. Dit middels het aftoppen en maximeren van pachtprizen waarbij wordt gewerkt conform de beschreven standaard.

Biologische landbouw

De motivatie voor het maximeren van de pachtprijs voor biologische landbouwers (SKAL gecertificeerd) is gelegen in het feit dat de biologische landbouwer gedurende de omschakelperiode van 2 jaren lagere opbrengsten heeft ten opzichte van het traditionele landbouwsysteem. Producten in die periode niet als biologisch vermarkt kunnen worden en er daarmee per saldo ook een groter investeringsrisico resteert.

Met het maximeren van de pachtprijs wordt het investeringsrisico en de onrendabele top voor de biologische landbouwer verkleind.

Het maximeren van de pachtprijs is overigens enkel aan de orde indien sprake van landbouwkundige kwaliteit "hoog", waarbij de pachtprijs voor biologische landbouwers wordt vastgesteld op het pachttarief gekoppeld aan de landbouwkundige kwaliteit "gemiddeld".

De pachtprijs gekoppeld aan de landbouwkundige kwaliteit "gemiddeld" wordt vanuit biologisch perspectief ten alle tijde als gangbaar en marktconform beschouwd.

Na de omschakelperiode, dus het moment dat percelen biologisch zijn gecertificeerd is het oorspronkelijke pachttarief weer van toepassing, omdat de producten dan ook feitelijk als biologisch vermarkt kunnen worden.

Het streven is om de omgeschakelde, biologische gecertificeerde kavels gecertificeerd te houden en bij het in pacht aanbieden van biologische kavels, (in omschakeling zijnde) biologische landbouwers te prefereren ten opzichte van traditionele landbouwers.

Natuurinclusieve landbouw

De teelt van stikstofbindende gewassen¹ te stimuleren aangezien deze minder stikstofbemesting en bestrijdingsmiddelen benodigen. De stikstofbindende gewassen verbeteren de bodemstructuur (enkele zijn diep wortelend) en dragen door de samenstelling (o.a. vlinderbloemigen) ook bij aan een grotere biodiversiteit.

Met de voorgestelde maatregelen komen de landbouwkundige opbrengsten echter ook onder druk te staan. Indien een stikstofbindend gewas als hoofdteelt wordt toegepast is de inzet: het maximaleren van de pachtprijs op tariefstelling landbouwkundige kwaliteit "gemiddeld".

Met het maximaleren van de pachtprijs wordt scheefgroei in landbouwkundige opbrengsten en kosten voorkomen. Het verlies aan financieel rendement levert maatschappelijk rendement op en is een stimulans om een verandering op gang te brengen in de geest van het provinciale landbouwkader "Koers naar de Toekomst" en het actieplan "natuur inclusieve landbouw in Limburg".

Stikstofbindende gewassen kunnen als permanent gewas worden verbouwd of in de teeltrotatie worden opgenomen.

Ad 3. Biodiversiteit

Vanuit het Deltaplan Biodiversiteitsherstel, een maatschappelijk breed omarmd initiatief, wordt opgeroepen om met (nieuwe) maatschappelijke partners de biodiversiteit in het agrarisch gebied te bevorderen. Met de uitgifte van de provinciale landbouwgronden kan er een bijdrage worden geleverd aan het Deltaplan Biodiversiteitsherstel. Waarbij een gedeelte van de pachtportefeuille en dan met name de akkerbouw percelen onderdeel van inzet vormen.

In 2021 is uitvoering gegeven aan het biodiversiteitsbeheer middels het beschikbaar stellen van een kruidenmengsel dat geschikt is voor wilde bestuivers en akkervogels. Het kruidenmengsel is kosteloos aan agrariërs ter beschikking gesteld door de wildbeheereenheid, die daar een subsidie van de provincie Limburg voor heeft ontvangen (GS besluit 19/80175). De wildbeheereenheid heeft er onder meer voor gezorgd dat het kruidenmengsel in samenwerking met agrariërs op pachtgronden van de provincie is toegepast. Met de uitvoering is invulling gegeven aan de motie 2438 Geraats c.s. inzake "De bij moet zoemen" en de toezegging 8436 inzake het project "Jagers in het groen".

Deze werkwijze wordt minimaal tot en met 2023 gecontinueerd.

1 Zie lijst RVO: tabel gewassen GLB 2021 stikstofbindende gewassen daarnaast kruidenrijk grasland (mits inzicht in de samenstelling) ook als zodanig te beschouwen.

Ad 4. Water

Het waterbeleid van de provincie Limburg, gebaseerd op het huidige waterplan, het concept van de provinciale omgevingsvisie en de uitgangspuntennotitie water en het in voorbereiding zijnde Provinciaal Waterprogramma 2022 - 2027 richt zich met name op:

- De realisatie van een duurzaam watersysteem dat bestand is tegen droogte en wateroverlast;
- Voldoende water en van voldoende kwaliteit voor de natuurgebieden, met name de Natura2000 gebieden;
- Voldoende grondwater van voldoende kwaliteit voor de bereiding van drinkwater.

Het niet toepassen van meststoffen en bestrijdingsmiddelen op gronden gelegen nabij of in waterwingebieden en intrekgebieden van de Natura2000, levert een bijdrage aan de water doelstellingen. Daarnaast kan door specifieke grondbewerking, bijvoorbeeld met een niet kerende grondbewerking, of een composterende bemesting een bijdrage worden geleverd om run-off tegen te gaan, daar waar sprake is van afspoeling van het plateau richting hellinggronden. Andere mogelijkheden zijn het niet toepassen van beregening in de hydrologische bufferzones rond de Natura2000 gebieden. Deelname aan het project Duurzaam Schoon Grondwater willen wij niet onbenoemd laten en aanbevelen.

De beschreven maatregelen onder natuurontwikkeling / stikstof en versterken biologische, natuurinclusieve landbouw leveren zodoende ook een bijdrage aan de water doelstellingen.

Ad 5. Structuurontwikkeling Landbouw

De structuurontwikkeling van de landbouw behelst de onderstaande elementen:

- Uitgifte op lokaal niveau, het afstandscriterium;
- Toevoegen van percelen aan (huis)kavels en aangrenzende gebruikers;
- Conventionele landbouw en duurzaam bodembeheer;
- Ruim baan voor jonge landbouwers.

Uitgifte geschiedt op lokaal niveau (afstandscriterium) en gronden worden toegevoegd aan huiskavels indien het economisch niet rendabel is om deze als een zelfstandige eenheid te exploiteren, echter onder de voorwaarde dat er toegevoegde waarde bestaat in relatie tot de beschreven maatschappelijke doelen. Het afstandscriterium zal per casuïstiek worden beoordeeld en is hoofdzakelijk afhankelijk van de (lokale) grondposities van de betreffende pachter.

De (ruil)gronden waarvan de landbouwkundige kwaliteit als "gemiddeld" en "hoog" kwalificeert wordt ingezet voor de conventionele landbouw. Om het kwaliteitsniveau te waarborgen is duurzaam bodembeheer essentieel. Inzet van deze gronden is voorbehouden aan professionele partijen die bedrijfsmatig landbouw voeren (o.b.v. verplichte KvK en RVO registratie).

De duiding en de wijze waarop de landbouwkundige kwaliteit wordt bepaald, is beschreven onder "Prijnsbeleid".

Op de gronden met een (beoogde) lage landbouwkundige kwaliteit is het vereiste bedrijfsmatige landbouw niet van toepassing (uitgifte op huur titel). In die gevallen is er ruimte voor andere maatschappelijke initiatieven en kan dit experimenteel worden ingestoken.

Hierbij valt te denken aan particuliere initiatieven ofwel initiatieven vanuit de maatschappelijke partners, zoals natuurverenigingen, imkers en of wildbeheereenheden. In voorkomende gevallen is er sprake van huur.

Bij de uitgifte van de pachtgronden wordt - daar waar mogelijk - ruim baan gegeven aan jonge landbouwers. Dit is een landbouwer die:

- Niet ouder is dan veertig jaar, dus geboren na 1 januari 1982;
- Voor eigen rekening en risico een landbouwonderneming runt (eventueel in maatschap);
- Blokkerend zeggenschap heeft met financieel belang van minimaal € 25.000,-;
- Een erkende agrarische opleiding heeft afgerond of beschikt over minimaal drie jaar relevante werkervaring.

Bij de overwegingen ten aanzien van de toedeling / toewijzing van de pachtgronden spelen de elementen deel uitmakende van de structuurontwikkeling een nadrukkelijke rol.

Ad 6. Ruimtelijke Ontwikkelingen

De wijze waarop gronden worden ingezet (duur en de eventuele gebruiksbeperkingen) is gewogen in relatie tot beoogde ontwikkelingen, tegen condities die afhankelijk worden gesteld van de landbouwkundige kwaliteit. Voorbeelden van beoogde ontwikkelingen zijn o.m. Natuurontwikkeling, Ooijen – Wanssum, de N280 West of doelrealisatie van andere overheden. Het actief toedelen van pachtgrond (als "smeermiddel") is enkel aan de orde indien daartoe een concreet (ruil)voorstel voorligt ofwel daartoe een juridische aanleiding is.

In deze gevallen wordt bezien in hoeverre de betreffende gronden een bijdrage kunnen leveren aan de andere maatschappelijke doelen.

Ad B. FINANCIËEL RENDEMENT

De te hanteren pachtprizen zijn een resultante van het maatschappelijk rendement in combinatie met de "beoogde" landbouwkundige kwaliteit. Dit zijn communicerende vaten. Het realiseren van de beleidsdoelen onder Ad 1. t/m Ad 4. resulteert in de regel tot een lager landbouwkundig rendement en daarmee ook tot lagere pachtopbrengsten.

Er is enkel sprake van lager landbouwkundig rendement bij het versralen van beoogde natuurgronden, omschakeling tot biologisch gecertificeerde kavels, de teelt van stikstofbindende gewassen en het inpassen van een kruidenmengsel in het bouwplan.

Uitgifte van de pachtgronden geschiedt op marktconforme en uniforme basis. Indien de gronden geen bijdrage kunnen leveren aan de onder A. genoemde beleidsdoelen, wordt ingezet op maximaal financieel rendement.

De pachtprizen en het te hanteren prijsbeleid, alsmede een marktconformiteitstoets komen aan bod in de paragraaf juridische aspecten alsmede condities & voorwaarden.

4 Uitvoering

Bij de uitvoering van de Uitvoeringsnota Pacht 2022 zoeken wij nadrukkelijk de samenwerking met de agrarische sector. Zodat de inzet van pachtgronden als vliegwiel fungeert om zo mee invulling te geven aan het verankeren van de maatschappelijke doelen.

De wijze waarop gronden een bijdrage kunnen leveren aan het maatschappelijk en het financiële rendement worden inzichtelijk gemaakt met behulp van een beoordelingsmatrix.

Daarnaast wordt er gewerkt met een belangstellingsregistratie.

Beoordelingsmatrix (aanbod)

Om te kunnen beoordelen op welke wijze percelen maximaal renderen, wordt de landbouwkundige kwaliteit (zie prijsbeleid) van de percelen - in relatie tot de maatschappelijke doelen – beargumenteerd, op basis van desk- en fieldresearch in kaart gebracht. Per kavel worden de perceel- en omgeving specifieke kwaliteiten beoordeeld en bekeken in hoeverre de inzet van de kavel maximaal rendeert, dus inzet met bijdrage maatschappelijke doelen, financieel ofwel een combinatie van beiden.

Belangstellingsregistratie (vraag)

De belangstellingsregistratie is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de marktvraag. Het gebruik / pacht van gronden is niet gepubliceerd in het openbaar register (Kadaster) en dus weinig transparant. Vanuit de eigen onderzoeken is het onmogelijk om een totaalbeeld te verkrijgen van de markt en in voorkomende gevallen recht te doen aan de structuurontwikkeling van de landbouw.

Landbouwers en andere partijen worden uitgenodigd en uitgedaagd om actief, voorstellen en initiatieven aan te dragen over de wijze waarop zij mee invulling kunnen geven aan het verwezenlijken van de maatschappelijke doelen en aan duurzaam bodembeheer. In de paragraaf communicatie en planning wordt nader ingegaan op de uitrol.

De registratie is niet bindend en moet worden gezien als een marktconsultatie, waarbij het recht wordt voorbehouden om het aanbod / voorstel af te wijzen.

Match vraag en aanbod

Op basis van de beoordelingsmatrix wordt de beoogde inzet gespiegeld aan de belangstellingsregistratie.

De aangedragen voorstellen en initiatieven worden op hun merites beoordeeld en zijn onderdeel van de geobjectieerde keuzes ten aanzien van de wijze waarop inzet kavel maximaal rendeert en aan wie percelen worden toebedeeld. Daarvoor wordt er per perceel / of eenheid van uitgifte, een proces verbaal opgemaakt.

De beoordeling en het advies wordt voorbereid en vastgelegd door een ambtelijke werkgroep (bestaande uit minimaal 3 personen) waarin gerelateerd en afhankelijk van de maatschappelijke doelen de clusters Natuur en Water, Plattelandsontwikkeling, Economie en Innovatie alsmede Grond en Vastgoed zijn vertegenwoordigd. In specifieke gevallen kan vertegenwoordiging worden uitgebreid. Het advies van de ambtelijke werkgroep, dus over wijze van inzet alsmede de beoogde gebruiker wordt ter besluitvorming aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.

Bij de beoordeling tot het toedelen van de gronden worden op perceelniveau de onderstaande selectiecriteria, in onderstaande volgorde van belangrijkheid gehanteerd:

1. Toedelen op basis van maximalisatie van het maatschappelijk rendement (gespiegeld aan de beleidsdoelen) en gerangschikt op basis van de door belangstellende te leveren maatschappelijke bijdrage >>> *ja, toedelen / bij gelijkwaardigheid dan,*
2. Voorkeur voor het toedelen van percelen aan aangrenzende gebruikers, die onderdeel uitmaken van een huiskavel of percelen die economisch niet rendabel zijn om als zelfstandige eenheid te exploiteren (structuurontwikkeling landbouw) >>> *ja, toedelen / zo nee dan,*
3. Bij voorkeur toedelen aan biologische of jonge landbouwers >>> *ja, toedelen / zo nee of bij gelijkwaardigheid dan,*
4. Is het afstandscriterium allesbepalend voor de toewijzing, de voorkeur gaat daarbij uit naar de belangstellende met de meest lokaal gesitueerde grondpositie ten opzichte van het perceel in kwestie.

In navolging op het besluit van Gedeputeerde Staten ontvangen de beoogde gebruikers een concreet voorstel / de pachtovereenkomst waarin de voorgestelde maatschappelijke bijdragen worden vastgelegd. Op deze - niet restrictieve wijze - worden pachters / huurders gecommitteerd aan hun aanbod en kan indien noodzakelijk daarop worden bijgestuurd.

5 Juridische aspecten alsmede condities & voorwaarden

In deze paragraaf zijn de juridische aspecten, aangaande contractvorm, duur en het prijsbeleid uiteengezet.

Pachtvorm en duur

Gronden worden op geliberaliseerde basis in pacht uitgegeven waarbij vanuit de vigerende wet- en regelgeving de uitgiftetermijn is gemaximeerd tot 6 jaren. Contracten van korte duur leiden in de regel tot roofofbouw op de vruchtbaarheid en bodemgesteldheid met inbreuk op de economische waarde tot gevolg.

Voorgesteld wordt om te investeren in een duurzame bodem middels het langjarig, voor maximaal 6 jaren uitgeven van pachtgronden. Duur uitgifte kan zoveel korter als noodzakelijk worden overeengekomen, bijvoorbeeld in die gevallen dat een projectplanning (o.b.v. ruimtelijke ontwikkelingen) dat vereist. Pachter wordt in de belangstellingsregistratie actief bevraagd naar zijn bijdrage aan de instandhouding / verbetering van de bodem.

Langjarige uitgifte vraagt om een zorgvuldige voorbereiding aangezien tussentijdse beëindiging niet mogelijk is, ofwel een schadeloosstelling vereist.

Prijsbeleid

Vanuit de te hanteren pachtvorm (geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter) bestaat er contractvrijheid voor wat betreft de te hanteren pachtprizen. De provincie is daarbij niet gebonden aan de normen uit het Pachtprizenbesluit die jaarlijks worden vastgesteld door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Deze normen zijn enkel van toepassing op reguliere pachtovereenkomsten.

Onderstaande punten zijn van belang bij de bepaling van de pachtprizen:

- Bandbreedte pachtprizen is groot van enkele honderden euro's tot meer dan duizend euro per hectare per jaar;
- Hogere pachtprizen worden doorgaans betaald voor contracten voor meerdere oogstseizoenen (maar minder dan 6 jaar) vanwege de zekerheid over de teelt van (tenminste 1) hoog renderend gewas;
- Naast de verwachting over exploitatieresultaten, kunnen andere bedrijfsspecifieke omstandigheden een rol spelen bij de bereidheid om een hogere pachtprijs te betalen (bv. deelname derogatie);
- De pachtprijs behorende bij landbouwkundige kwaliteit "hoog" bevindt zich aan de bovenkant van de bandbreedte aangaande onderhandse uitgifte;
- Deze pachtprijs behorende bij landbouwkundige kwaliteit "hoog" is buitenproportioneel bij gebruikseenheden met een kleine(re) oppervlakte (gemiddelde landbouwkundige kwaliteit) of bij pachters met een extensievere exploitatie dan wel een traditioneel teeltplan;

- Natuurpercelen hebben afwijkende tariefstelling, aangezien deze percelen niet geschikt zijn voor productie. De meerwaarde voor gebruiker is vaak beperkt, prijzen zijn afhankelijk van de productiviteit en liggen in orde grootte € 100,-- tot € 300,-- per ha.;
- Voor de stroken of (gedeelten van) percelen die worden ingezaaid met een kruidenmengsel wordt doorgaans een afwijkend tarief gehanteerd. Deze gronden hebben immers geen productiepotentieel maar vertegenwoordigen wel een waarde omdat deze kunnen worden ingezet voor de regelingen in relatie tot het gemeenschappelijk landbouw beleid.

Bovenstaande punten zijn gewogen bij het bepalen van de pachtprizen.

Voorstel is om de pachtprizen 2022 vast te stellen zoals beschreven in onderstaande tabel, daarbij rekening houdende met de vast te stellen landbouwkundige kwaliteit:

Landbouwkundige kwaliteit gronden	Pachtprijs ha. / jaar (in €)*
Hoog	€ 1.000,--
Gemiddeld**	€ 650,--
Laag***	€ 250,--
Kruidenmengsel	€ 150,--

* *Tarieven worden eveneens toegepast indien sprake van huur*

** *Gemaximeerde pachtprijs voor in omschakeling zijnde biologische percelen (SKAL) en de teelt van stikstofbindende gewassen*

*** *Standaard tariefstelling voor gronden gelegen binnen het nationaal natuur netwerk, met status goudgroen*

De landbouwkundige kwaliteit wordt gerangschikt op 3 niveaus hoog, gemiddeld en laag. De landbouwkundige kwaliteit wordt vastgesteld op basis van het verrichte fieldresearch en wordt (samengevat) bepaald op basis van een aantal perceel specifieke parameters zoals, verkaveling, oppervlakte, grondsoort, ontsluiting en waterhuishouding. Een eventuele "beoogde" herbestemming wordt in deze analyse niet meegewogen. De analyse zoals omschreven wordt vastgelegd in de beoordelingsmatrix.

Indien bij de toewijzing op perceelniveau beperkingen worden opgenomen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden dan is de prijsstelling gebaseerd op de landbouwkundige kwaliteit die het gevolg is van de op te leggen beperkingen.

Daarbij op te tekenen dat de landbouwkundige opbrengst sterk verminderd met het niet toepassen van meststoffen en pesticiden. Zodoende op de percelen voor zover gelegen binnen het nationaal natuur netwerk, met status goudgroen, de landbouwkundige kwaliteit als ook de pachtprijs per definitie als laag te kwalificeren. Daarbij de uitgifte in het conversiejaar (bouwland – grasland) "om niet" te laten plaatsvinden omwille van de noodzakelijke investeringen die samenhangen met het realiseren van het (kruidenrijk) grasland.



6 Sancties

Met enige regelmaat wordt de provincie Limburg geconfronteerd met misdragingen van pachters / gebruikers of derden op de provinciale landbouwgronden. Daarbij te denken aan milieudelicten, besmettingen met probleemkruiden, clandestien gebruik maar bijvoorbeeld ook ongerechtvaardigde verrijking met GLB (gemeenschappelijk landbouw beleid) subsidies.

Met het opnemen van sancties in de Uitvoeringsnota Pacht 2022 willen wij op eenduidige wijze een vuist maken tegen deze misstanden en sancties verbinden aan deze onwenselijke gedragingen. Daarbij een onderscheid te maken tussen misstanden op percelen waarbij contractvorming aan de orde is en anderzijds het clandestien gebruik van gronden of de rechten daarop.

Sanctionering contractvorming

Daar waar sprake van contractvorming is de provincie Limburg voor wat betreft haar rechten en plichten voornamelijk gehouden aan de bepalingen en rechtsmiddelen volgende uit het Burgerlijk Wetboek, specifiek het verbintenissenrecht als ook de bepalingen zoals overeengekomen in de pacht- en of huurovereenkomst.

Te benadrukken dat misdragingen in de contractuele sfeer aanleiding kunnen geven om de betreffende contractpartij uit te sluiten van deelname aan toekomstige belangstellingsregistraties. De contractpartner wordt in voorkomende gevallen in kennis gesteld van deze sanctionering.

Clandestien gebruik gronden / rechten

De sancties zoals nu volgend beschreven gaan specifiek over de gevallen waarbij agrariërs of derden landbouwgronden clandestien in gebruik nemen, of (subsidiabele) rechten claimen zonder mede weten of toestemming van de provincie Limburg. In deze gevallen is de provincie Limburg uiteraard ook aan wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gehouden, maar bestaat er ook enige handelingsvrijheid.

Bij clandestien gebruik / onrechtmatig claimen van rechten wordt in onderstaande volgorde gesanctioneerd, daarbij in het oog houdende dat het niet wenselijk is om foute gedragingen te belonen.

1. Gebruiker sommeren om de (landbouw)activiteiten te staken, het perceel te ontruimen, en / of de (subsidiabele) geclaimde rechten terug te trekken.
2. Daaropvolgend in afstemming met de gebruiker te beoordelen of dit mogelijk is met oog voor eventuele onevenredige gevolgen. Indien het staken van de activiteiten niet mogelijk of redelijk is, wordt een overeenkomst gesloten als gedoogconstruct. De gebruiker ontvangt in die gevallen een aanbod waarbij de pacht prijs is gebaseerd op de landbouwkundige kwaliteit, maar deze bij wijze van sanctionering wordt vermeerderd met € 500,- per hectare. De contractduur per definitie in te steken op einde teeltjaar om het gebruik op

een zo kort mogelijke termijn te beëindigen.

3. In die gevallen waar het niet redelijk is om een gedoogconstructie aan te gaan (bv. ingeval van bedreiging, milieudelicten etc.) wordt de gebruiker in vervolg op 1. aansprakelijk gesteld voor alle dientengevolge van het clandestiene gebruik ontstane schade en wordt deze op de veroorzaker verhaald. Daarbij de gebruiker uit te sluiten van deelname aan toekomstige belangstellingregistraties.

Tot slot wordt benadrukt dat het wenselijk is dat de provincie Limburg, gedurende de looptijd van de overeenkomst, eigenstandig door gebruikers op de hoogte wordt gebracht van eventuele misstanden, calamiteiten en onvolkomenheden aan de provinciale landbouwgronden. De provincie Limburg houdt tevens toezicht op de percelen middels veldbezoeken maar roept daarnaast derden actief op om misstanden op provincie percelen (al dan niet geanonimiseerd) te melden.

7 Instellen bestuurlijk pachtoverleg - plattelandscoalitie

Om te borgen dat de wijze van uitgifte van pachtgronden (proces) nu en in de toekomst blijft aansluiten op de politieke en maatschappelijke context (inhoud) is er naar aanleiding van de eerste versie van de Uitvoeringsnota Pacht een bestuurlijk pachtoverleg geëntameerd.

Met de gedachte om de uitgifte van pachtgronden in een breder verband te bezien en andere overheden te betrekken bij het tot stand brengen van de beoogde veranderingen i.r.t. de context van de Uitvoeringsnota Pacht 2022.

Het bestuurlijk pachtoverleg zal vanaf 2022 echter niet meer op zichzelf staand worden georganiseerd. Het overleg en de Uitvoeringsnota Pacht wordt als agendapunt geïntegreerd in de Plattelandscoalitie, omwille van het feit dat in beide overleg gremia dezelfde onderwerpen aan bod komen en dezelfde partners deelnemen.

Aan de plattelandscoalitie nemen deel: de provincie Limburg, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Stichting het Limburgs Landschap, de Limburgse Land- en TuinbouwBond (LLTB), het Waterschap Limburg, als ook de Natuur- en Milieufederatie Limburg.



8 Communicatie en planning

Er wordt een communicatieplan opgesteld over de uitrol van de pachtgronden. Dit plan bevat tenminste:

- De vormgeving van de belangstellingsregistratie;
- Communicatie met zittende gebruikers.

De vormgeving van de belangstellingsregistratie

Het proces van uitgifte, de te dienen doelen alsmede de uit te geven landbouwgronden zijn te benaderen via de provinciale communicatiekanalen. Percelen worden aan de hand van kaartmateriaal in gebruik aangeboden onder vermelding van de landbouwkundige kwaliteit, de beoogde pachtprijs, de beoogde duur van de uitgifte en de beoogde wijze van inzet (beleidsdoel, ingegeven vanuit de beoordelingsmatrix). Belangstellenden kunnen daarbij op perceelniveau hun interesse en bijdrage aan de doelstellingen kenbaar maken.

Communicatie met zittende gebruikers

De zittende gebruikers zijn bekend met het eindigen van de huidige pachtbetrekking. De gebruikers worden hier nogmaals van in kennis gesteld alsmede gewezen op de mogelijkheid tot het kenbaar maken van hun interesse middels de belangstellingsregistratie.

De planning aangaande de uitrol is op hoofdlijnen beschreven in onderstaand schema.

Planning	Actie(s)
December 2021	Opstellen communicatieplan Vorbereiden belangstellingsregistratie
Januari 2022	Openstellen belangstellingsregistratie
Februari 2022	Match vraag en aanbod, beoordeling ambtelijke werkgroep Besluitvorming Gedeputeerde Staten voorstel tot toedeling Communicatie belangstellenden
Maart 2022	Aanbod beoogde pachter Opstellen overeenkomsten Afwijzen andere belangstellenden



9 Evaluatie

De oorspronkelijke gedachte aangaande het jaarlijks actualiseren van de Uitvoeringsnota Pacht waarbij het systeem van uitgifte, de pachtprizen als ook de maatschappelijke doelen worden herzien, wordt losgelaten. De nota is nu nogmaals aangepast op basis van de "eerste ervaringen". Toekomstige aanpassingen en herzieningen van de nota worden afhankelijk gesteld van de zich voordoende maatschappelijke ontwikkelingen. Het vaststellen van de jaarlijkse pachtprizen is effectueerbaar middels andere beleidsnota's of producten (de in uitwerking zijnde Grondprizenbrief).

Gezien het dynamische karakter van de vastgoedportefeuille is het wel noodzakelijk om jaarlijks een belangstellingsregistratie te organiseren. De aangekochte gronden die zijn toegevoegd aan de portefeuille, alsmede de gronden waarvan het gebruik eindigt worden dan gelijk aan de eerder beschreven procedure op de markt aangeboden en toebedeeld.

De resultaten aangaande de Uitvoeringsnota Pacht, volgende uit de belangstellingregistratie en het voorstel tot toedeling worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Colofon

Provincie Limburg

Limburglaan 10 Maastricht | Postbus 5700 6202 MA Maastricht
+31 (0)43 389 99 99 | postbus@prvlimburg.nl | www.limburg.nl

2112 034 uitvoeringsnota Pacht 2022

www.limburg.nl