

Onderwerp	Uitvoeringsregeling en uitgifteronde geliberaliseerde pacht 2024
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch

Aanleiding / voorgeschiedenis

De gemeente Heusden heeft ca. 620 ha pachtgronden waarvan 120 ha in geliberaliseerde pacht is uitgegeven. Deze geliberaliseerde gronden worden kortdurend verpacht om de grondpositie zo ook voor andere doelen in te kunnen zetten (bijv. woningbouw, waterberging of natuurontwikkeling). Spelregels en procedure rondom de geliberaliseerde pacht van onze gemeente zijn vastgelegd in de Uitgifteregeling geliberaliseerde pacht 2020 met bijbehorende inschrijfvoorwaarden en algemene bepalingen. De huidige uitgifteronde loopt dit jaar af en de uitvoeringsregeling is daarom geactualiseerd. In de [Nota grondbeleid 2021-2025](#) heeft de raad kaders gesteld voor de uitgifte van de geliberaliseerde pacht (hoofdstuk 12). Vanuit deze kaders en in vervolg op de duurzaamheidspilot (zie hierna) is er een nieuwe uitgifteregeling met bijbehorende inschrijfvoorwaarden en algemene bepalingen opgesteld en daarover gaat dit voorstel.

Feitelijke informatie

Huidige geliberaliseerde pachtbeleid

De huidige uitgifteronde loopt tot 31 december 2023. In 2024 moeten de pachtgronden opnieuw worden uitgegeven. De huidige uitgifte betreft een periode van 4 jaar (2020-2023). Agrariërs kregen voor die periode van 4 jaar ieder jaar de mogelijkheid om een cluster geliberaliseerd te pachten, tenzij we als gemeente deze grond nodig hadden voor andere doelen. De gronden zijn verdeeld in vier categorieën en de prijs per categorie staat vast en wordt jaarlijks geïndexeerd. In 2019 konden agrariërs (met minimaal 50% inkomen uit agrarische bedrijvigheid) in onze gemeente zich inschrijven voor ca. 100 ha grond verdeeld over clusters. Door een lotingssysteem zijn de clusters vervolgens onder hen verdeeld. Op vier clusters werd een pilot gestart met duurzaamheidsmaatregelen (akkerlanden, bestrijdingsmiddelen etc.). Hiervoor gelden speciale voorwaarden met als tegenprestatie dat de duur voor 4 jaar vaststaat en dat de akkerranden in mindering worden gebracht op de pachtprijs.

Het geheel aan maatregelen en voorwaarden is voor deze periode vastgelegd in de volgende documenten:

- Algemene voorwaarden pachtovereenkomsten 2020-2023
- Inschrijfvoorwaarden geliberaliseerde pacht 2020-2023
- Uitgifteregeling geliberaliseerde pacht 2020
- Bijzondere voorwaarden duurzaam bodembeheer 2020-2023

Tussentijdse uitgifte

In 2022 en 2023 zijn extra clusters geliberaliseerd verpacht in de geest van bovenstaande regeling. Vanwege het Didam-arrest is toen het proces aangescherpt. Dit arrest maakte duidelijk dat de overheid overeenkomsten, zoals die voor pacht, niet een-op-een mag gunnen wanneer er meerdere gegadigden zijn. Uit de tussentijdse inschrijvingen is bekend dat er een overweldigende vraag is vanuit de sector. Daarom moet zorgvuldig om worden gegaan met de belangen van gegadigden en moet het proces transparant verlopen. In 2022 en 2023 kon daarom iedere gegadigde zich inschrijven en maakte deze kans op gunning. Vervolgens is de loting door een notaris verricht.

Geliberaliseerde pachtbeleid vanaf 2024

Ook volgens de nieuwe regeling worden de pachtgronden voor een periode van 4 jaar uitgegeven. Belangrijkste redenen hiervoor zijn dat de pachter een toekomstbestendig ondernemersperspectief heeft en daarmee de grond niet zal verschralen/uitputten maar juist goed zal beheren. Dit komt ten

goede aan de bodemkwaliteit. Een periode van 4 jaar is ook voor een agrariër die heeft misgegrepen te overzien om daarna weer opnieuw kans te maken. Daarmee is een langere uitgifteronde niet wenselijk. De pacht wordt in één keer voor 4 jaar aangegaan en alleen bij gemotiveerde redenen kunnen we als gemeente de gronden tussentijds terughalen. Dit zorgt voor minder administratieve lasten.

Vanuit de gedachte van het gelijkheidsbeginsel en het Didam-arrest worden de gronden opengesteld voor alle agrariërs, dus ook agrariërs buiten onze gemeentegrenzen. De percelen grond worden verdeeld in clusters waarbij het streven is dat ieder cluster ca. 2 ha groot is. Een agrariër kan zich op een openbaar portaal inschrijven en bieden op alle clusters. Een agrariër krijgt echter niet meer dan twee clusters toegewezen, dit om meerdere agrariërs kans op grond te bieden. De gronden zijn verdeeld in vier categorieën; grasland, bouwland, vollegrondsteelt en overige. De minimumprijs is € 1.000 per hectare. Met het gesloten biedingsproces wordt de uiteindelijke marktwaarde bepaald, waarbij er niet verpacht kan worden onder de minimale prijs. De gronden worden vervolgens jaarlijks geïndexeerd met een door de raad vast te stellen percentage, conform de Nota grondbeleid.

Als vervolg op de duurzaamheidspilot is er ook een aantal vaste duurzaamheidsmaatregelen van toepassing op alle geliberaliseerde pachtpercelen. Als gemeente hebben we een maatschappelijke voorbeeldfunctie en daarbij is de wens om via de geliberaliseerde pacht een duurzaam gebruik van de bodem en bedrijfsvoering te stimuleren. Dit gebeurt op de volgende onderdelen:

- Duurzaamheidscertificaten: via de methode 'Brabants puntenstelsel' stimuleert de gemeente agrariërs met een duurzaamheidscertificaat. Agrariërs die een certificaat hebben (27 varianten) verhogen hun geboden prijs met een fictief bedrag.
- Afstandscriterium: ter stimulering van duurzaam en weloverwogen ondernemen. Hoe korter de afstand tussen bedrijf en cluster des te minder verkeersbewegingen. Dit heeft een positief effect op het milieu en de leefomgeving. Om deze reden worden er drie stralen getrokken rondom het cluster. Aan de hand van de ligging van het bedrijf ten opzichte van het te pachten cluster wordt een weegfactor toegekend aan de biedprijs.
- Akkerranden: op het gepachte cluster moet de pachter een rand van minimaal 3 meter breed kruidenrijk grasmengsel inzaaien en beheren (aangegeven op een situatietekening). De oppervlakte van de akkerrand wordt wel gepacht maar telt niet mee in de berekening van de pachtprijs. Eventuele subsidies voor het beheren van de akkerranden komen ten goede aan de pachter.
- Gewassen die vallen onder intensieve teelt mogen niet worden geteeld. Het betreft (bloem)bollen, lelies, aardappelen, asperges, aardbeien en bomen. Deze gewassen zorgen voor uitputting of verschraling van de bodem. Daarnaast hebben enkele van deze gewassen, door een hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, een significant slechte invloed op de bodemgesteldheid en waterkwaliteit.
- SKAL-gronden (Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten): wanneer een pachtperceel al voor meer dan 3 jaar in gebruik is genomen door een agrariër met een SKAL-certificaat, wordt deze grond aangemerkt als SKAL-grond. Hierdoor mogen gewassen die van die grond afkomen worden aangemerkt als biologische producten. Bij een volgende uitgifteronde wordt bij verpachting van een dergelijk perceel bij gelijke bieding voorrang gegeven aan een agrariër met een SKAL-certificaat. Wanneer een bieding van een SKAL-ondernemer binnen een marge van € 100 van de hoogste bidder afligt wordt deze SKAL-ondernemer nog eenmaal in de gelegenheid gesteld de gronden tegen het hoogste bod af te nemen. SKAL-status op de grond is namelijk pas na drie jaar biologische bewerking te verkrijgen en wanneer de status er eenmaal af is mag deze binnen 5 jaar niet weer worden ingezet voor SKAL-activiteiten.

Specifiek in onze natuurgebieden, Vlijmens ven en Loonse en Drunense duinen en het koppelgebied Baardwijkse overlaat zijn er bovenop de algemene maatregelen de volgende bijzondere maatregelen van toepassing:

- op het gepachte mogen geen glyfosaathoudende middelen worden gebruikt;
- het is niet toegestaan om bestaand grasland om te vormen. Scheuren van grasland is slechts toegestaan voor herinzaai;
- de pachter is gedurende de uitgifteronde verplicht deel te nemen aan weidevogelbescherming.

Breed gedragen

Bovenstaande regeling is integraal opgepakt. Er is nauw overleg geweest met waterschap, omliggende gemeenten en de provincie. Waar nodig en wenselijk is de regeling meer op elkaar afgestemd. Daarnaast is er een relatie gemaakt met regionale afspraken over bescherming van weidevogels.

De nieuwe regeling is voorgelegd en getoetst bij ZLTO om daarmee draagvlak uit de sector te verkrijgen. Deze belangenvereniging heeft diverse wensen geuit die zijn verwerkt.

Afweging

Nu de uitgifteronde per 31 december 2023 afloopt is de regeling onderzocht op wet- en doelmatigheid. Er is getracht zoveel mogelijk bij het gedachtegoed van de huidige regeling te blijven en deze te actualiseren waar nodig. Veranderende wetgeving, jurisprudentie en verschuiving in maatschappelijke vraagstukken hebben ervoor gezorgd dat de regeling op een aantal punten is aangepast. Deze aanpassingen zijn aan de door de raad gestelde kaders getoetst. Met de nieuwe uitvoeringsregeling, de bijbehorende inschrijfvoorwaarden en algemene voorwaarden is er een toekomstbestendige en breed gedragen regeling tot stand gekomen. Het voorstel is om deze uitvoeringsregeling vast te stellen en de raadsleden hierover te informeren met de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inzet van middelen

Onder het voorbehoud dat de begroting 2024 wordt vastgesteld zijn de inkomsten in 2024 uit geliberaliseerde pacht begroot op € 160.000. Op basis van de nieuwe uitgifteregeling is vooraf niet te bepalen wat de inkomsten gaan zijn, omdat er geen vooraf vastgestelde prijzen worden gehanteerd. Met de aannahme dat alle vierkante meters worden uitgegeven, kan door het hanteren van een minimale biedingsprijs, een minimale inkomst worden bepaald: deze bedraagt ca. € 120.000. Indien nodig zal er op basis van de werkelijke inschrijvingen en uitgegeven vierkante meters een bijstelling worden gedaan in de bestuursrapportage 2024.

Risico's

In de huidige uitvoeringsregeling wordt gewerkt met vooraf vastgestelde prijzen per ha en per categorie. In de nieuwe uitvoeringsregeling wordt er gewerkt met biedingsprijzen. Daarmee is er een onzekerheid over de werkelijke opbrengsten. Dit wordt afgevangen door een minimumprijs te hanteren. In het verleden is o.a. de provincie ook op deze methode overgestapt en daar zijn geen significante verschillen gezien. Grote schommelingen ten opzichte van de huidige opbrengsten zijn daarom niet te verwachten.

De pachtovereenkomsten worden na afsluiting door de grondkamer getoetst in het belang van de landbouw. Het kan gebeuren dat de grondkamer onderdelen van de regeling niet goedkeurt. Mocht dit gebeuren dan vervallen die onderdelen en vervallen de regels op dat vlak. De regeling is met grote zorgvuldigheid opgesteld en is in lijn met regelingen die in het verleden zijn goedgekeurd. Ter toetsing aan de huidige wet- en regelgeving is deze regeling voorgelegd aan een op pacht gespecialiseerde advocaat. Het risico dat de grondkamer een onderdeel van de regeling afkeurt is daarmee aanzienlijk verkleind.

Procedure / vervolgstappen

Na uw besluit ontvangen de raadsleden de bijgevoegde raadsinformatiebrief. Vervolgens worden de gronden op 1 november aanstaande gepubliceerd en staat de regeling open voor inschrijving. Eind november eindigt de inschrijfperiode en worden de gronden toebedeeld conform de regeling. In december worden de pachtovereenkomsten gesloten en ter goedkeuring aan de grondkamer gestuurd. De overeenkomsten gaan per 1 januari 2024 in.

Vlak voor 1 november wordt de publicatie aangekondigd op onze gemeentelijke website en het pachtportaal. Daarnaast ontvangen de huidige pachters voor 1 november een mailing over de nieuwe regeling en de inschrijfprocedure.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 10 oktober 2023

besloten:

- de 'Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2024' met bijbehorende algemene voorwaarden pachtovereenkomsten 2024 en inschrijfvoorwaarden geliberaliseerde pacht 2024 vast te stellen;
- de raadsleden te informeren met de bijgaande raadsinformatiebrief.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans