

Aan de leden van Provinciale Staten van Noord-Holland

Datum ingekomen vragen : 2 november 2017
Datum GS-besluit: : 28 november 2017

Vragen nr. 96

Vragen van de heer **D.G. Heijnen** (CDA), mevrouw **A. van Langen-Visbeek**, de heer **J.P.M. van Straaten** (VVD), de heer **Z. Yurdakul**, mevrouw **C. Weemhoff** (D66) en de heer dr. **M.C.A. Klein** (CU-SGP) over pachtbeleid

De voorzitter van Provinciale Staten van Noord-Holland deelt u overeenkomstig het bepaalde in artikel 45 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van Provinciale Staten mede, dat op 2 november 2017 door de leden van Provinciale Staten, de heer **D.G. Heijnen** (CDA), mevrouw **A. van Langen-Visbeek**, de heer **J.P.M. van Straaten** (VVD), de heer **Z. Yurdakul**, mevrouw **C. Weemhoff** (D66) en de heer dr. **M.C.A. Klein** (CU-SGP), de volgende vragen bij Gedeputeerde Staten zijn ingekomen.

INLEIDING VRAGEN

Op 29 juni jl. is de evaluatie uitvoeringsregels pacht 2017 besproken in de commissie M&F. Aangezien het pachtbesluit 2018 toen al genomen was en belangstellenden zich tot 1 juli 2017 konden inschrijven om in aanmerking te komen voor pachtgrond, kon deze discussie geen gevolg meer hebben voor het pachtbesluit van 2018.

Naar aanleiding van de discussie leven bij de fracties van het CDA, VVD, D66 en CU/SGP hierover nog enkele aanvullende vragen. De fracties willen graag meer inzicht krijgen in welke mate het aangaan van pachtcontracten met een langere duur een gunstig effect heeft op doelen die de Provincie Noord-Holland wil dienen met tijdelijke pachtgronden.

In het debat in de commissie brachten woordvoerders van meerdere partijen de pachtduur naar voren in relatie tot het halen van de provinciale duurzaamheidsdoelstellingen op het gebied van biodiversiteit en duurzame landbouw.

Uit de evaluatie kwam naar voren dat opvallend veel respondenten een duidelijke potentiële verbetering in het duurzaam omgaan met agrarische grond bij het verlengen van de contractduur zien. Op de vraag van verschillende Statenleden waarom er gekozen is voor een maximale pachtduur van 4 jaar (vaak door driemaal het verlengen van eenjarige contracten) werd door GS aangegeven dat deze termijn te overzien is. De provincie wil geen grootgrondbezitter zijn en verkoopt daarom gefaseerd haar gronden.

Er kan niet ver vooruit worden gekeken, omdat niet bekend is hoe de markt voor agrarische gronden er in de toekomst uit ziet.

In de presentatie over het nieuwe pachtbeleid van de technische briefing in NLM op 6 juni 2016 werden nog meer redenen aangegeven waarom de pachtduur maximaal 4 jaar is:

Met het nieuwe pachtbeleid komen we meer tegemoet aan wensen van de agrariërs. Want daar waar dat mogelijk is wordt de pachtperiode verlengd tot maximaal 4 jaar. Deze 4 jaar is gebaseerd op de gewassencyclus. Pacht aangaan is overigens een vrijwillige keuze. De pachtperiode is maximaal 4 jaar omdat we willen voorkomen dat agrariërs afhankelijk worden van de pachtgronden, met het oog op mogelijke verkoop door de provincie en kansen voor andere boeren om ook weer te kunnen pachten.

In het nieuwe pachtbeleid krijgen agrariërs die nog niet aan de maximaal 4 jaar pacht zitten voorrang bij het aangaan van een nieuw pachtcontract voor die grond.

VRAGEN INCLUSIEF BEANTWOORDING GEDEPUTEERDE STATEN

Vraag 1:

Op dit moment kent ca. 1.135 ha (61%) van de grond kent een pachtduur van 1 jaar; ca 732 ha (39%) kent een meerjarige pachtduur, aldus het evaluatierapport. Is het de intentie van de provincie het percentage van pachtcontracten van 1 jaar omlaag te brengen, door actief langere contracten aan te bieden? Zo ja, hoe liggen die verhoudingen nu ongeveer per type verpachting? Zo nee, waarom gebeurt dit niet?

Antwoord 1:

Ja. De verhouding van de looptijd van de contracten in het pachtjaar 2018 is ongeveer als volgt: 1-jarig 58% en meerjarig 42%.

Vraag 2:

In het evaluatierapport staat: "Opvallend veel respondenten zien een duidelijke potentiële verbetering bij het verlengen van de pachtduur. Kortlopende pachtduur en de onzekerheid omtrent mogelijke contractverlenging worden als niet duurzaam bestempeld. Gewaarschuwd wordt voor uitputting of misbruik van deze gronden (mest). Kortlopende contracten zijn voor biologische agrariërs geen optie, want er moeten eerst kosten gemaakt worden om biologisch te kunnen zijn."

Bent u het met de respondenten eens dat verlengen van de pachtduur aan agrariërs bij zal dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de provincie? Dat agrariërs toekomstbestendiger met de grond omgaan als ze er langer over kunnen beschikken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Ja, verlenging van de pachtduur kan inderdaad bijdragen aan beter gebruik van de gronden. Echter, de provincie heeft meer doelen dan alleen duurzaam gebruik van de grond. Wanneer de grond nodig is voor de realisatie van een ander doel (denk aan infrastructurele projecten, realisatie nieuwe natuur, gebiedsontwikkeling), dan is het niet altijd mogelijk om gebruik voor 4 jaar te garanderen. Een kortere pachtduur is dan noodzakelijk.

Vraag 3:

In het evaluatierapport hebben LTO en de provincie een tegengestelde lezing van de mogelijkheid om pachtcontracten voor meerdere jaren aan te gaan, met de clause dat de pacht moet stoppen als de provincie de gronden zelf nodig heeft, al dan niet voor verkoop. LTO wordt in het rapport als volgt geciteerd:

“De LTO draagt als concrete oplossing aan een juridische constructie in de vorm van een 4 jarige overeenkomst (of 6 jaar) volgens de liberale vorm waarbij een clause is opgenomen dat de overeenkomst door de provincie eenzijdig kan worden opgezegd indien de provincie de betreffende grond nodig heeft voor eigen doeleinden. De LTO schat in dat iedereen dat een betere oplossing vindt en dat de pachters daar vrede mee hebben. Juridisch is dit toegestaan. Niemand heeft er moeite mee de grond te gebruiken tot de eigenaar het zelf nodig heeft. Dus voor de nieuwe ronde zal de provincie de beschikbare grond op de markt zetten en tegelijkertijd starten met een langjarig systeem. Elk jaar kan de provincie vervolgens dan langskomen voor nadere afspraken over de pachtduur en evt. terughalen van de grond.”

Kunt u bij LTO nagaan waar zij hun uitspraak op baseert dat tussentijds opzeggen op basis van een vooraf opgenomen clause wel kan?

Antwoord 3:

Ja, de reactie van het bestuur van LTO is als volgt:

“De betreffende opmerking - dat het 'juridisch is toegestaan' - komt bij ons vandaan. Waar wij in dat geval op doelden is dat het - in elk geval in deze omgeving - regelmatig voorkomt dat grond in gebruik wordt gegeven aan een agrariër onder de afspraak dat het gebruik moet worden opgegeven op het moment dat de grondeigenaar de grond nodig heeft voor realisatie van een andere bestemming. Dit is in het verleden op grote schaal bijv. gebeurd bij gronden van projectontwikkelaars. De gebruiker verzet zich hier vrijwel nooit tegen omdat dit nu eenmaal 'de afspraak' is.

Hoe dit juridisch kan worden vormgegeven is een andere vraag. Vaak is een constructie afgesproken waarbij de grond 'om niet' mag worden gebruikt tot het moment van realisatie van de bestemming. Een andere vorm is dat gronden weliswaar één jaarlijks worden verpacht maar dat er wel de min of meer stilzwijgende belofte wordt gedaan dat dit jaar op jaar wordt vernieuwd tot het moment waarop de grond een andere bestemming krijgt. Wij denken dat wij hierop doelden met onze uitspraak en dat dit iets anders in het verslag is gekomen. Of het ook mogelijk is om grond voor bijv. 4 jaar in pacht uit te geven en dan toch tussentijds op te eisen ivm realisatie van een nieuwe bestemming (of bijv. ivm kavelruil) betwifelen we. Het lijkt ons overigens wel mogelijk om een geliberaliseerd pachtcontract met wederzijdse toestemming tussentijds te beëindigen. De gebruiker moet dan dus toestemming geven. Wellicht is het wel mogelijk om via die weg iets te regelen, bijv. via een boetebepaling, maar dat zou een nadere juridische analyse vergen.”

Vraag 4:

De provincie wordt in het evaluatierapport als volgt geciteerd:

“Het afsluiten van meerjarige contracten met de mogelijkheid van tussentijdse eenzijdige opzegging is niet mogelijk omdat de Grondkamer de contracten dan niet goedkeurt.

De Grondkamer ziet er op toe dat er geen bepalingen worden opgenomen welke ten nadele van de pachter/landbouw zijn."

De bewering van de provincie in het citaat lijkt strijdig met de afweging die de Grondkamer dient te maken op basis van het Burgerlijk wetboek 7 titel 5 (Pacht), artikel 319, lid 1 en 2. Juist de korte contracten staan een duurzamere bedrijfsvoering in de weg en daarmee de algemene belangen van de landbouw.

Kunt u de bewering dat de Grondkamer tussentijdse opzegging niet goedkeurt onderbouwen, ook niet als de agrariër van te voren aangeeft er geen problemen mee te hebben en instemt met een dergelijke clause in het contract?

Antwoord 4:

Indien de regionale Grondkamer een dergelijke overeenkomst goedkeurt, dan schept dit nog geen recht. Artikel 7:319 lid 6 BW bepaalt dat er geen beroep op goedkeuring van de overeenkomst door de Grondkamer kan worden gedaan als de desbetreffende bepalingen in strijd zijn met de wet.

Een partij zou zich, ondanks het aangaan van de overeenkomst en de goedkeuring door de Grondkamer, toch kunnen beroepen op het beginsel van artikel 3:40 BW, namelijk dat de overeenkomst geheel of ten dele nietig of vernietigbaar is. Wanneer een pachter bij een tussentijdse opzegging de Centrale Grondkamer verzoekt om de bepaling te vernietigen, dan zal de Centrale Grondkamer dit toewijzen. Dit komt doordat het pachtrecht zich kenmerkt door dwingendrechtelijke bepalingen. Ook artikel 7:397 lid 1 BW geeft dwingendrechtelijke bepalingen. Eén van die bepalingen is dat een pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW op schrift moet worden gesteld en voor een **bepaalde duur** moet worden aangegaan. Het opnemen van een bepaling dat de pachtovereenkomst tussentijds kan worden opgezegd, komt niet overeen met een dergelijk artikel en is daarmee nietig.

Dat een pachter in eerste instantie akkoord gaat met een clause over tussentijdse opzegging, is dan niet van belang.

Vraag 5:

Bent u bereid om hierover (nogmaals) het gesprek met LTO en een vertegenwoordiging vanuit de Grondkamer aan te gaan, zodat alle kansen voor potentieel werkzame oplossingen worden benut, waarbij een win-win situatie kan ontstaan waarin beter aan de provinciale doelstellingen voldaan wordt en de pachters een langer contract hebben?

Antwoord 5:

Van de wettelijke kant kunnen wij niet afwijken. Wel zullen wij in overleg treden met deze partijen om andere mogelijkheden voor verpachting te bespreken. Dit vindt in ieder geval ook plaats in het kader van de voorgenomen actualisatie van het grondbeleid.

Vraag 6:

Is het mogelijk in de duur van pachtcontracten onderscheid te maken tussen gronden waarvan de provincie weet deze langer dan 4 jaar niet nodig te zullen hebben en gronden waarvan de provincie verwacht deze op korte termijn (binnen 4 jaar) wel nodig te hebben? Zo nee, waarom niet? Zo ja, om welke verdeling gaat het dan?

Antwoord 6:

Ja, deze verhouding is op dit moment als volgt: circa 84,5% van de grond is naar verwachting nodig binnen 4 jaar, circa 15,5% is niet binnen 4 jaar nodig. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het hier om een voortschrijdend gemiddelde gaat, deze verhouding kan door de tijd heen fluctueren.

Wij zijn wel van mening dat het verstandig is om de maximale pachttermijn van 4 jaar te blijven hanteren. Ten eerste, omdat er nog veel kandidaat-pachters zijn die anders geen kans hebben om grond van de provincie te pachten. Ten tweede, omdat wij van mening zijn dat de grond van de provincie geen wezenlijk onderdeel van het bedrijf mag uitmaken en men niet te afhankelijk mag worden van onze grond.

Vraag 7:

Verpacht de provincie alleen voor agrarische doeleinden of zijn er ook verpachtingen voor andere doeleinden, zoals recreatie of duurzame energie? Zo ja, gelden daar andere termijnen voor? Zo ja, welke?

Antwoord 7:

Er wordt niet voor andere doeleinden verpacht dan ter bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw, zoals de wet dit voorschrijft. Wel gelden er bijzondere bepalingen voor agrarische grond binnen NNN-begrenzing ter voorbereiding van de omvorming naar nieuwe natuur.

Vraag 8:

Waarom worden leden van agrarische natuurverenigingen verplicht alsnog een certificaat te halen? Wat voegt dit (behalve overhead) toe aan hun toch al duurzame bedrijfsvoering?

Antwoord 8:

Pachters worden niet verplicht om een duurzaamheidscertificaat te halen. Wel krijgt men voorrang in de toewijzing wanneer men over een dergelijk certificaat beschikt.

Het duurzaamheidscertificaat ziet toe op de totale bedrijfsvoering en gaat daarmee verder dan het lidmaatschap van een agrarische natuurvereniging.