

ANTWOORDNOTITIE TECHNISCHE VRAGEN C3-FRACTIES PACTBELEID

ONDERWERP

Beantwoording
technische
vragen C3-
fracties
pachtbeleid

Door de C3-fracties is een aantal vragen gesteld over de wijze van verpachten en recente wijzigingen in het beleid omtrent verpachten. Onderstaand worden deze vragen beantwoord.

1. Wat was het oude beleid van het waterschap?

Antwoord

1. Verpachting vond plaats op basis van reguliere pacht (Verpachting door openbare lichamen is een vorm van reguliere pacht). Voor een groot deel van de percelen golden beperkingen op grond van 7:385 BW (verpachting door Openbare Lichamen);
2. Indexatie van de pachtprijs vond plaats op basis van het geldende veranderpercentage, welke jaarlijks bekend wordt gemaakt door de Rijksdienst voor ondernemend Nederland;
3. Op grond van de bepalingen in art 7:385 BW was de pachtduur drie jaren (eindigt na 3 jaar) en voor bemesting bestond een beperking van 110 kg N kunstmest;
4. De gesloten pachtovereenkomsten dienen voor toetsing aan de Grondkamer te worden gezonden. De toetsingskosten van de Grondkamer werden betaald door de pachter (50%) en Waterschap Zuiderzeeland (50%). Normaliter worden toetsingskosten gedragen door de pachter, maar vanwege de relatief korte duur van de overeenkomsten is gekozen voor een 50/50 verdeling;
5. Uitgifte pacht na afloop van het contract vond in beginsel plaats aan de zittende pachter. Pas als die geen belang meer had werd openbaar verpacht;
6. Enkel ingezetenen van het waterschap konden zich inschrijven;
7. Het te verpachten perceel mag niet meer dan 50% van het bedrijfsareaal van de pachter beslaan.

2. Wat is het nieuwe beleid van het waterschap?

Antwoord

1. Verpachting vindt plaats op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst;
2. Indexatie van de pachtprijs vindt plaats op basis van de ConsumentenPrijsIndex wijziging van het betreffende jaar;
3. Pachtduur van zes jaren (waar mogelijk) en een beperking van 110 kg N dierlijke mest, verbod op gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen (uitgezonderd, op aanwijzing van het waterschap ten behoeve van de veiligheid van de kering). Op de Knardijk wordt een proef gedaan met volledig verbod op bemesting en chemische bestrijding en in een van de vijf deelgebieden een aangepast maaibeeld;
4. Toetsingskosten Grondkamer worden betaald door de pachter (100%);
5. Uitgifte pacht vindt plaats middels een openbare procedure;
6. Vervallen;
7. Vervallen, beperking volgt automatisch uit de vorm van openbare inschrijving;

3. Wat is de reden van het nieuwe beleid en hoe wordt er gereageerd op het nieuwe pachtbeleid?

Antwoord

De aanpassingen van de reguliere overeenkomst op basis van art 7:385 BW naar geliberaliseerde overeenkomsten is een voortvloeisel van het feit dat geliberaliseerde pachtovereenkomsten op dit moment (huidige wetgeving) meer ruimte bieden voor de biodiversiteitsmaatregelen die het waterschap wil bevorderen in combinatie met de bijbehorende (verlaging van de) pacht prijs en een pachtduur langer dan 3 jaar (waar mogelijk). De 7:385 BW overeenkomsten waren reguliere overeenkomsten voor een bepaalde looptijd, namelijk 3 jaar. De pachtovereenkomsten eindigden aan het einde van de pachttermijn, zonder verlenging maar werden eerst opnieuw aangeboden aan de zittende pachter;

Pachters waren bij aanvang kritisch op de verandering naar geliberaliseerde overeenkomsten, omdat de gedachte was dat dit minder zekerheid zou bieden. Inmiddels worden die geluiden minder gehoord. Een van de klachten was afkomstig van LTO Noord, deze is door het college afgehandeld.

Het aanpassen van de wijze waarop de prijzen geïndexeerd worden, namelijk van het door de overheid uitgegeven veranderpercentage naar het CPI-indexcijfer, komt voort uit de klachten die we bij het oude beleid ontvingen van de pachters. Namelijk dat het veranderpercentage leidde tot te forse prijsstijgingen die te zwaar drukten op het opbrengend vermogen van de pachtpercelen. De doorwerking van het veranderpercentage werd daarom door pachters als onterecht beschouwd.

Het veranderpercentage is gekoppeld aan het inkomen dat agrariërs in de regio IJsselmeerpolders (gemeenten Almere, Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk en Zeewolde) de twee voorgaande jaren hebben verdiend. De gemiddeld hogere opbrengsten van akkerbouwbedrijven in Flevoland hebben sterke invloed op het veranderpercentage. De pachters van Waterschap Zuiderzeeland zijn veelal veehouderijbedrijven met veelal lagere opbrengsten. Door uit te gaan van het CPI is aan die klacht tegemoetgekomen, omdat (uitgezonderd 2023) het CPI cijfer minder fluctueert dan het veranderpercentage. Het dagelijks bestuur heeft afgesproken, dat zodra de pachtwetgeving vernieuwd wordt en beter aansluit bij de praktijk van bijvoorbeeld verpachting van waterkeringen aan veehouders, deze regeling (het gebruik van CPI-index) weer kan worden aangepast.

Pachters kunnen zich, met kennis van de reden van aanpassing (namelijk tegemoetkomen aan de klacht over grote prijsfluctuaties), vinden in deze aanpassing. LTO-Noord heeft over de wijziging van de indexatie een klacht ingediend, deze is door het college afgehandeld.

Op de aanpassing van de pachtduur en de biodiversiteitsmaatregelen is verschillend gereageerd. Er zijn daarop specifiek geen klachten/ opmerkingen ontvangen. Er wordt vanuit pachters kritisch gereageerd op het verbod gebruik chemische bestrijdingsmiddelen. Mede vanuit de rol van het waterschap als waterkwaliteitsbeheerder is deze aanpassing echter goed uit te leggen. Ook is kritisch gereageerd op het verbod op gebruik van kunstmest. Dit wordt in het veld uitgelegd door medewerkers.

De toetsingskosten van de Grondkamer werden door partijen gedeeld vanwege de korte looptijd (drie jaren). De looptijd van de pachtovereenkomst is, waar mogelijk, aangepast naar zes jaren. In sommige gevallen wordt een overeenkomst voor korter dan zes jaren gesloten, bijvoorbeeld als het waterschap de gronden tijdig nodig heeft voor een dijkversterking. In die gevallen komen nu vanuit het gelijkheidsbeginsel de Grondkamerkosten ook voor rekening van de pachter.

Ten aanzien van de uitgifte van de verpachting is de werkwijze veranderd van het eerst aanbieden aan de zittende pachter en pas wanneer die geen interesse meer had openbaar aanbieden, naar direct openbaar aanbieden. Deze verandering heeft de meeste vragen en zelfs een klacht opgebracht. Sommige pachters accepteerde de wijzigingen, daar het uitvoering van wet- en

regelgeving betreft en openbare uitgifte kansen biedt voor nieuwe pachters. Vooral de zittende pachters waren van mening dat Waterschap Zuiderzeeland haarzelf achter wet- en regelgeving verschuilt. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad (Didamarrest) geoordeeld dat, "een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn". Door navolgende jurisprudentie is vastgesteld dat niet enkel verkoop, maar alle gronduitgifte (waaronder pacht) onder het bereik van het Didamarrest vallen. Overigens is de werkwijze met de komst van het Didam arrest gewijzigd in de zin dat: niet eerst aan de zittende pachter wordt aangeboden, maar direct openbaar en niet alleen aan ingezetenen van het waterschap.

De uitgifte is hiermee transparant en in lijn met het gelijkheidsbeginsel dat Waterschap Zuiderzeeland voorstaat. Bij de openbare verpachting begin 2023 hebben voor nagenoeg ieder pachtperceel meerdere pachters ingeschreven. De klacht die het waterschap ontving betrof het feit dat de criteria die gesteld werden bij de uitvraag, namelijk de manier waarop punten werden toegekend bij de inschrijving aan de afstand tot het pachtperceel, niet eerlijk was. De uitkomst was dat dit wel degelijk eerlijk was, maar als verbeterpunt, is voor de nieuwe pachtronde dit criterium nog duidelijker gemaakt. De klacht was dus niet gegrond, maar heeft wel tot een verbeterpunt geleid.

Onlangs hebben enkele pachters van de Knardijk klachten ingediend over de selectiecriteria en enkele vragen ingediend. De portefeuillehouder heeft op 1 februari een gesprek gevoerd met een deel van de pachters. Hierbij is afgesproken dat een jaarlijks pachtoverleg weer in ere wordt hersteld en enkele nog openstaande vragen per mail worden beantwoord.

4. Op welke wijze is het bestuur meegenomen?

Antwoord

De wijzigingen zijn behandeld en besloten in:

- Het college van dijkgraaf en Heemraden op 4 oktober 2022 (1 t/m 3 en 5);
- Het college van dijkgraaf en Heemraden op 17 oktober 2023 (4, 6, 7 en nadere invulling 5).

Op basis van art 1 van het Delegatiebesluit is verpachting van onroerende zaken aan het college gedelegeerd. Om die reden neemt het college de besluiten over de wijze van verpachting, met in achtname van geldende wet- en regelgeving.

5. Op welke wijze zijn de pachters/betrokkenen meegenomen?

Antwoord

De zittende pachters zijn voordat de pachtovereenkomsten afliepen op de hoogte gesteld van de wijzigingen door middel van een brief. Hierin zijn de bovengenoemde wijzigingen allen beschreven en is uitleg gegeven over de wijze waarop de nieuwe inschrijvingen zouden plaatsvinden.

Voor de pachters op de Knardijk heeft separaat, op verzoek van de pachters, een bijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij zijn tevens alle wijzigingen besproken.

6. Zijn er formele klachten/opmerkingen ingediend hierover?

Antwoord

Er zijn diverse vragen/klachten binnengekomen over de gehanteerde selectiecriteria bij de openbare procedure, waaronder klachten van de pachters op de Knardijk. Aangezien deze klachten nog in behandeling zijn worden deze onderstaand niet uitgeschreven.

Toedeling bij gelijke punten:

Klacht/opmerking: In de eerste openbare uitgifte is gehanteerd dat indien meerdere partijen op basis van de selectiecriteria een gelijke totaalscore

hebben, de afstand tot het pachtobject doorslaggevend is. Degene met de kortste afstand tot het perceel krijgt het perceel toebedeeld. Dit is door meerdere partijen als oneerlijk ervaren.

Gekozen oplossing door het waterschap: Indien er sprake is van een gelijk totaalscore, vindt loting plaats door een notaris.

Afstandscriterium:

Klacht/ opmerking: De afstand van bedrijf tot pachtperceel is gemeten door de kortste route te berekenen over de weg. Hierbij is onvoldoende rekening gehouden met de wegafsluitingen, kavelpaden en een verbod voor tractoren.

Gekozen oplossing door het waterschap: Er wordt gemeten met een hemelsbrede afstand van bedrijfslocatie naar middelpunt van het pachtperceel. Dat is eenduidig en transparant.

Ervaring met beheer/maaien van dijken

Klacht/ opmerking: door het toekennen van punten aan inschrijvers met betrekking tot ervaring met beheer/maaien van dijkpercelen wordt onvoldoende ruimte geboden aan pachters zonder ervaring.

Onderbouwing Waterschap voor deze puntentoekenning: Het doel van (pacht)uitgifte van de dijkpercelen van ZZL is in de basis om de waterkering goed te beheren. Het waterschap hecht daarom grote waarde aan ervaring die een inschrijver/pachter heeft met het beheer/maaien van dijkpercelen. Bij een aanbesteding/openbare uitgifte staat het de opdrachtgever vrij om daarover criteria op te nemen. Het criterium "Ervaring met beheer/maaien van dijken" blijft daarom gehandhaafd.