

Beleid pacht en huur gronden in eigendom van Gemeente Enschede

Versie
Datum

2.0
7 september 2022

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	3
Hoofdstuk 1	Naar een nieuw pacht- en huurbeleid4
1.1	Aanleiding nieuw pacht- en huurbeleid 4
1.2	Visie landelijk gebied 4
1.3	Usseler Es West 5
1.4	Nieuw beleid pacht en huur gemeentelijke gronden 5
1.5	Didam-arrest 5
Hoofdstuk 2	Voorwaarden pacht en huur.....6
2.1	Verduurzaming stimuleren 6
2.2	Voorwaarden 6
2.3	Prijsstelling 7
2.4	Evaluatie, nakoming en sancties 8
Hoofdstuk 3	Evaluatie pacht- en huurbeleid.....9
Bijlage 1.	Kaarten en voorwaarden 10

Begrippenlijst

In het navolgende document worden onderstaande begrippen gehanteerd.

Pacht	Overeenkomst voor het tegen een vergoeding bedrijfsmatig gebruiken van een onroerende zaak voor de uitoefening van landbouw. Gemeente Enschede maakt gebruik van geliberaliseerde pacht.
Huur	Overeenkomst voor het tegen een vergoeding gebruiken van een onroerend goed.
Inschrijver	Natuurlijk persoon of rechtspersoon die een inschrijving voor het in pacht verkrijgen van gronden in eigendom van de Gemeente Enschede indient.
Inschrijving	Het inschrijfformulier plus alle gevraagde informatie die Inschrijver bij Gemeente Enschede inlevert.
Bijlage	Een bijlage als onderdeel van dit document.
Uitgiftecriteria	Criteria op basis waarvan de Inschrijvingen worden beoordeeld om te bepalen welke Inschrijver voor uitgifte van gronden door Gemeente Enschede in aanmerking komt.
Deelgebied	Geografisch bepaald gebied in de Gemeente Enschede waarvoor door Gemeente Enschede een Uitgiftedocument en toe te passen pachtovereenkomst(en) worden vastgesteld.
Kaart deelgebieden en percelen	Door Gemeente Enschede vastgestelde kaart met de grenzen van deelgebieden en percelen.
Landbouwondernemer	Als landbouwondernemer wordt diegene aangemerkt die zijn hoofdinkomén (minimaal 50%) uit de landbouw verkrijgt.

Hoofdstuk 1 Naar een nieuw pacht- en huurbeleid

1.1 Aanleiding nieuw pacht- en huurbeleid

De Raad van de gemeente Enschede heeft op 6 juli 2021 de 'Visie landelijk gebied Enschede' vastgesteld. In de visie worden een aantal opgaven beschreven, waar de gemeente Enschede actief mee aan de slag wil. Een van de opgaven is het stimuleren van verduurzaming van de landbouw, onder meer via de inzet van de gronden die de gemeente Enschede zelf in eigendom heeft. Een deel daarvan ligt in het deelgebied Usseler Es West en een deel in andere delen van Enschede.

Op 12 april 2021 is door de Raad een nieuw bestemmingsplan Usseler Es West vastgesteld voor de Westkrans en Bolling, naar aanleiding van de deprogrammeringsopgave uit de Visie Werklocaties voor de gemeente Enschede. In dit gebied heeft de gemeente Enschede bijna 60 ha. grond in eigendom. Het gebied is bestemd als landelijk gebied met natuur en landbouw.

Doordat er in de Visie landelijk gebied voor wordt gekozen actief te sturen op verduurzaming van het grondgebruik en omdat door de wijziging van de bestemming van de Westkrans en Bolling op de Usseler Es aanpassing van het vigerende pacht- en huurbeleid noodzakelijk maakte, is ervoor gekozen de ontwikkelingen op de Usseler Es als pilot te laten fungeren voor het nieuwe pacht- en huurbeleid voor de gemeentelijke gronden.

1.2 Visie landelijk gebied

Met de Visie landelijk gebied wil Enschede actief inzetten op de transitie van het landelijk gebied, onder meer op het gebied van landbouw, bodemkwaliteit, biodiversiteit, CO₂-reductie en energie. Onderdeel van de aanpak is de gronden in eigendom van de gemeente waar mogelijk in te zetten om deze doelen te ondersteunen. De ambitie is de unieke kwaliteiten van het landelijk gebied van Enschede te beschermen (Groene Pijler), het doorgaand benutten van de ruimte met een gevarieerd gebruik en het versterken van de band tussen landelijk gebied en stad.

De ontwikkelprincipes voor uit de Visie landelijk gebied bouwen hierop voort:

- Versterken van de groenblauwe structuur.
- Vanuit de kenmerken van het landschap ontwikkelen.
- Verbinden van stad en land.
- Vernieuwen ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk: ruimte voor experimenten en pilots.

Voor de landbouw stuurt de visie op verduurzaming, onder meer door:

- Een duurzame bedrijfsvoering met kringlooplandbouw als uitgangspunt. De productie van veevoer en de afzet van mest vindt in lokale samenwerking plaats. De melkveehouderijbedrijven maken gebruik van de omvangrijke schil aan kleinere nevenbedrijven die in Enschede aanwezig zijn.
- Een verbrede bedrijfsvoering met een landbouw die naast de agrarische productie bijdraagt aan bijvoorbeeld waterbeheer, ecologie (natuurinclusieve landbouw), landschap, recreatie, educatie en energieproductie.
- Een meer op de stad betrokken bedrijfsvoering, met meer directe afzet van lokale en regionale kwaliteitsproducten aan de stedelijke bevolking. De korte transportafstanden zijn duurzaam, de korte keten maakt hogere opbrengsten voor de producent mogelijk en versterkt de onderlinge betrokkenheid van stad en land. De stedeling krijgt ook meer kennis en begrip voor de agrarische sector. De verkorting van de ketens vraagt om samenwerking tussen de agrarische bedrijven.

De visie landelijk gebied is verder uitgewerkt in de Gids Buitenkans (2022). In deze gids zijn de regels opgenomen die aangeven wat wel en niet past in het buitengebied.

1.3 Pilot Usseler Es (Westkrans en Bolling)

Door het Raadsbesluit om de bestemming van de Bolling en de Westkrans van de Usseler Es te wijzigen van bedrijventerrein naar landelijk gebied met natuur en landbouw dienen zich voor de Usseler Es nieuwe inrichtings- en gebruiksmogelijkheden aan. Een belangrijk deel van de Usseler Es is in eigendom van de gemeente. Om deze nieuwe inrichtings- en gebruiksmogelijkheden te laten aansluiten op de Visie landelijk gebied was het ook noodzakelijk om het vigerende pacht- en huurbeleid van de gemeente Enschede aan te passen. Besloten is de Usseler Es hiervoor aan te wijzen als pilot. Daarom heeft de gemeente samen met betrokken partijen een inrichtingsplan opgesteld, waarin het gebied meer betekenis krijgt voor duurzame landbouw, natuur en als uitloopegebied voor de stad.

1.4 Nieuw beleid pacht gemeentelijke gronden

De gemeente heeft bij de pilot Usseler Es samen met betrokken partijen eerst een inrichtingsplan opgesteld, waarin het gebied meer betekenis krijgt voor duurzame landbouw, natuur en als uitloopegebied voor de stad. Vanuit de pilot gebiedsaanpak voor de Usseler Es is het nu voorliggende nieuwe beleid voor pacht voor alle gronden in gemeentelijk eigendom van de gemeente Enschede opgesteld.

Het nieuw beleid pacht gemeentelijke gronden gaat in op <datum collegebesluit>. Het beleid voor verhuur van percelen zal in 2023 worden uitgewerkt en ingevoerd. De diversiteit in huursituaties, zoals deze zijn ontstaan in het verleden, is dusdanig groot dat eerst een nadere analyse dient te worden uitgevoerd van de aard van de percelen, het huidige gebruik en de bestaande huurafspraken.

1.5 Didam-arrest

Bij de uitgifte van te verpachten en te verhuren percelen zal rekening gehouden worden met het 'Didam-arrest' van de Hoge Raad van 26 november 2021. Uit deze jurisprudentie volgt dat overheden indien het vermoeden bestaat dat er meerdere potentiële gegadigden/ marktpartijen zijn voor een gronduitgifte, een passende mate van openbaarheid moet worden geboden. Als er meerdere gegadigden zijn, zal de gemeente gelijke kansen moeten bieden bij uitgifte van grond en daarvoor een transparante selectieprocedure te volgen. Daarom zullen naast de voorwaarden voor pacht en huur ook transparante procedures voor de uitgifte van gronden gevoerd worden.

Hoofdstuk 2 Voorwaarden pacht en huur

2.1 Verduurzaming stimuleren

De afspraken tussen Gemeente Enschede en de toekomstige pachters en huurders worden vastgelegd in een overeenkomst. In de overeenkomst worden voorwaarden gesteld aan het gebruik van de grond. Er worden ook voorwaarden voor een meer duurzaam gebruik van de grond opgenomen. Door opname van dit soort voorwaarden in de overeenkomst, kan invulling gegeven worden aan de ambities die vastgelegd zijn in de Visie landelijk gebied van Gemeente Enschede. In dit hoofdstuk worden deze voorwaarden verder beschreven.

De gemeente Enschede maakt gebruik van geliberaliseerde pacht- en huurovereenkomsten met afhankelijk van het pakket verschillende voorwaarden en looptijden.

2.2 Voorwaarden

2.2.1 Inleiding

Voor de voorwaarden voor pacht en huur wordt gebruik gemaakt van een indeling in pakketten. De uit te geven gronden van Gemeente Enschede zijn in drie categorieën in te delen:

- Gronden die meerjarig uitgegeven kunnen worden met bestemming natuur.
- Gronden die meerjarig uitgegeven kunnen worden met bestemming agrarisch met waarden.
- Gronden bedoeld voor stedelijke ontwikkeling, die (tijdelijk) per jaar uitgegeven worden.

De uitgiftecriteria en voorwaarden pacht en huur voor deze categorieën zijn verschillend. Daarom zijn er drie pakketten uitgiftecriteria en voorwaarden pacht en huur:

1. Pakket natuur.
2. Pakket agrarisch met waarden.
3. Pakket tijdelijk gebruik.

Afhankelijk van de aard en bestemming van de uit te geven percelen worden verschillende voorwaarden en looptijden gehanteerd. Voor alle pakketten geldt eenzelfde set van basisvoorwaarden die in de algemene voorwaarden van de pacht- en huurovereenkomst staan. Dit zijn voorwaarden die gebruikelijk zijn voor alle overeenkomsten voor pacht en huur van gronden in eigendom van Gemeente Enschede. De basisvoorwaarden worden hier verder niet beschreven. In dit hoofdstuk worden de bijzondere voorwaarden benoemd, waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities uit de Visie landelijk gebied, gericht op een duurzaam grondgebruik en verduurzaming van de landbouw.

2.2.2 Duur overeenkomst

De duur van de overeenkomsten is als volgt:

- | | |
|---------------------------------|---|
| • Pakket natuur: | 6 jaar. |
| • Pakket agrarisch met waarden: | 3 jaar met mogelijkheid verlengen met 3 jaar. |
| • Pakket tijdelijk gebruik: | 1 jaar met mogelijkheid tot jaarlijks verlengen tot in totaal maximaal 4 jaar*. |

*) De uitgifte van de percelen met pakket tijdelijk gebruik vindt voor maximaal 4 jaar plaats. Een pachter of huurder kan het perceel/de percelen in beginsel 4x achter elkaar voor een duur van 1 jaar pachten of huren van Gemeente Enschede, mits de gemeente de grond niet nodig heeft voor andere gemeentelijke doeleinden. Als de gemeente een perceel nodig heeft binnen genoemde 4 jaar, dan heeft de pachter of huurder geen recht op vervangende grond.

2.2.3 Aanvullende voorwaarden voor pacht en huur

Onderstaand worden de aanvullende voorwaarden voor pacht en huur van gronden van Gemeente Enschede beschreven. Samen met de criteria die gelden voor de uitgifte van gronden, vormen deze voorwaarden de invulling van de doelen in de Visie landelijk gebied.

Voorwaarde	Omschrijving	Pakket natuur	Pakket agrarisch met waarden		Pakket tijdelijk gebruik
			Perceel zonder natuurstrook	Perceel met natuurstrook	
Geen glyfosaat	Het gebruik van glyfosaat is niet toegestaan.	X	X	X	X
Geen chemische bestrijdingsmiddelen	Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan.	X		X (geldt alleen voor natuurstrook)	
Geen gebruik kunstmest	Het gebruik van kunstmest is niet toegestaan.	X		X (geldt alleen voor natuurstrook)	
Geen gebruik drijfmest.	Het gebruik van drijfmest is niet toegestaan.	X		X (geldt alleen voor natuurstrook)	
Geen mestinjectie	Het injecteren van mest in de bodem is niet toegestaan.	X		X (geldt alleen voor natuurstrook)	
Permanent betelen	Het is niet toegestaan percelen braak te laten liggen. Er dient permanent een (vang)gewas geteeld worden (voorkomen afspoeling).		X (geldt voor cluster Bolling)	X (geldt voor cluster Bolling)	

In bijlage 1 zijn de te verpachten/te verhuren percelen en de van toepassing zijnde pakketten weergegeven.

2.3 Prijsstelling

De prijzen per hectare voor de percelen die worden verpacht of verhuurd, worden gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijk agrarisch taxateur. De prijzen voor de drie pakketten zijn (prijzen contractjaar 2023):

Pakket	Prijs per hectare
Natuur	<i>Invullen na taxatie</i>
Agrarisch met waarden	
Tijdelijk gebruik	

De prijzen voor pacht of huur worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index.

Naast de pacht- of huurprijs komt **xx**% van de waterschapslasten en de volledige kosten van de overeenkomst, zoals bijvoorbeeld de kosten van de Grondkamer, voor rekening van de pachter of huurder.

2.4 Evaluatie, nakoming en sancties

In elk pakket is de mogelijkheid opgenomen om de overeenkomst met een bepaalde periode te verlengen. Voor de pakketten natuur en agrarisch met waarden geldt dat 9 maanden voor het einde van de in de overeenkomst opgenomen pacht- of huurperiode een evaluatiegesprek plaatsvindt met de pachter of huurder. In het gesprek wordt het gebruik van de percelen in de afgelopen periode geëvalueerd en wordt vastgesteld of voldaan is aan de voorwaarden voor pacht of huur en aan de criteria die zijn gesteld bij de uitgifte.

Ten behoeve van deze evaluatie maakt Gemeente Enschede ieder jaar een rapport op over het gebruik van alle gemeentelijke gronden. Daarvoor kan Gemeente Enschede informatie opvragen bij pachters of huurders. Als een pachter of huurder niet voldoet aan de criteria of voorwaarden, een en ander op basis van het evaluatiegesprek en de jaarlijkse rapportage te bepalen door Gemeente Enschede, vindt geen verlenging plaats van de overeenkomst.

Voor het pakket tijdelijk grondgebruik bepaalt Gemeente Enschede of is voldaan aan de uitgiftecriteria en voorwaarden voor pacht of huur en of de overeenkomst al dan niet verlengd wordt.

Bij het niet nakomen van de voorwaarden in de pacht- of huurovereenkomst, behoudt Gemeente Enschede zich het recht voor om de overeenkomst voor pacht of huur tussentijds te beëindigen. En wordt de pachter of huurder voor de verkrijging van percelen uitgesloten in de daaropvolgende uitgifteronde. Het gaat hier om ernstige tekortkomingen van de pachter of huurder die tussentijdse beëindiging noodzakelijk maken en rechtvaardigen.

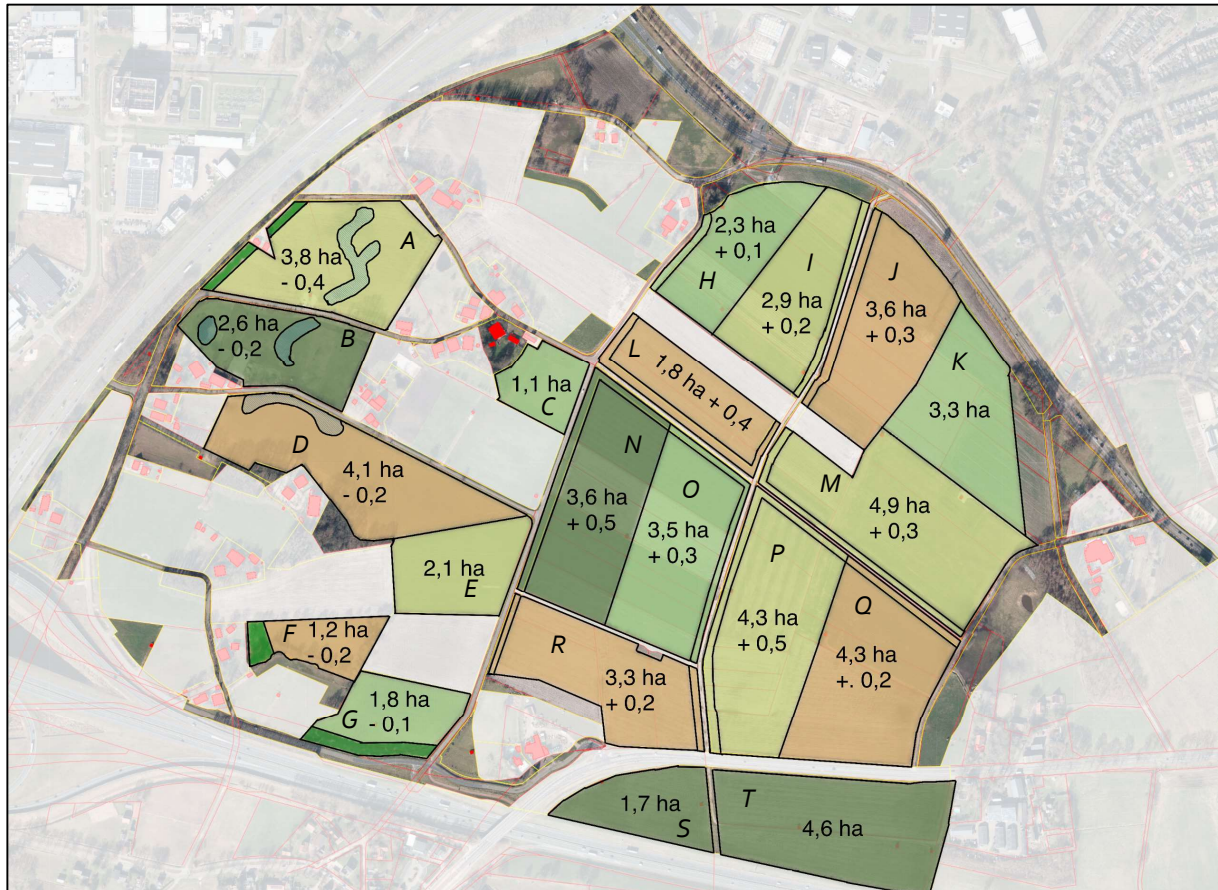
Hoofdstuk 3 Evaluatie pacht- en huurbeleid

Het beleid voor pacht en huur heeft als doel een bijdrage te leveren aan de ambities in de Visie landelijk gebied. Omdat dit een nieuwe wijze is van de inzet van gronden van Gemeente Enschede, wordt het beleid eens in de drie jaar geëvalueerd en daar waar nodig bijgesteld.

Bijlage 1. Kaarten en voorwaarden

Deelgebied Usseler Es West

Deelgebied Usseler Es West bestaat uit twee clusters: de Westkrans en de Bolling. Hieronder is de kaart van de Usseler Es West weergegeven. De in pacht of huur uit te geven percelen zijn aangeduid met een kleur oppervlakteaanduiding en een letter.



Op de Usseler Es West bevinden zich 20 in pacht of huur uit te geven percelen. De percelen A tot en met G in de Westkrans, hebben de bestemming natuur. Deze percelen kunnen benut worden voor extensieve landbouw onder de voorwaarden die in het bestemmingsplan en de pacht- of huurovereenkomst beschreven staan.

De percelen H tot en met J en L tot en met R op de Bolling, hebben voor het grootste gedeelte de bestemming agrarisch met waarden. Bijzonder is dat zich aan de randen van deze percelen natuurstroken bevinden, met bestemming natuur. Op de kaart zijn deze stroken aangeduid. Ook is de oppervlakte van het deel 'agrarisch met waarden' en het deel 'natuurstroken' aangegeven. Deze percelen worden inclusief natuurstroken verpacht of verhuurd. De overige percelen K, S en T hebben de bestemming 'agrarisch met waarden' en zijn zonder natuurstroken.

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke pakket voorwaarden van toepassing is voor de percelen.

Perceel deelgebied Usseler Es West	Geldend pakket
A	Pakket natuur
B	Pakket natuur
C	Pakket natuur
D	Pakket natuur
E	Pakket natuur
F	Pakket natuur
G	Pakket natuur
H	Pakket agrarisch met waarden
I	Pakket agrarisch met waarden
J	Pakket agrarisch met waarden
K	Pakket agrarisch met waarden
L	Pakket agrarisch met waarden
M	Pakket agrarisch met waarden
N	Pakket agrarisch met waarden
O	Pakket agrarisch met waarden
P	Pakket agrarisch met waarden
Q	Pakket agrarisch met waarden
R	Pakket agrarisch met waarden
S	Pakket agrarisch met waarden
T	Pakket agrarisch met waarden

Deelgebied overige gronden

PM kaarten overige gronden opnemen, wellicht meerdere deelgebieden en/of clusters maken

