

Plan van aanpak pachtuitgifte

Inleiding

In 2024 is een openbare selectieprocedure, om voor 5 clusters grond (circa 40 hectare) in Teylingen een pachtovereenkomst te sluiten (met ingang van 1 januari 2025), gevoerd door de gemeente Teylingen. Dit heeft tot veel maatschappelijke onrust geleid. Op 11 februari 2025 is, na de constatering van gebreken in de gevoerde procedure, de voorlopige gunning op basis van deze selectieprocedure ingetrokken. Om het beheer van de weilanden, de continuïteit van de bedrijfsvoering van de boeren en de rust te bewaren in de tussenliggende periode zijn, waar van toepassing, tijdelijke bruikleenovereenkomsten gesloten voor deze clusters. Dit geeft ruimte om een nieuwe selectieprocedure voor te bereiden.

Op 27 maart 2025 zijn de geleerde lessen van het college van Teylingen gedeeld. Deze lessen zijn verwerkt in het nieuwe plan van aanpak. Dit betekent dat er transparanter gewerkt zal worden, dat er samenwerking wordt gezocht met verschillende partners en verschillende beleidsterreinen en dat er wordt ingezet op directe communicatie waarbij ruimte zal zijn voor signalen vanuit de omgeving. In dit plan worden de huidige pachters en potentiële inschrijvers actief ingelicht en betrokken. Daarnaast zijn de aanbevelingen uit de vele brieven, de petitie en andere input waar mogelijk verwerkt in het plan van aanpak.

Het plan van aanpak bestaat uit een stappenplan voor de komende periode, waarmee de gemeente Teylingen kan komen tot een zorgvuldige selectieprocedure die aan de criteria van het Didam-arrest voldoet. Een eerste stap is een richting kiezen voor de inhoud van de uitgifte. Het doel is om met de belangrijke partijen en personen te spreken voordat er wordt begonnen met schrijven van de nieuwe uitgiftevoorwaarden. Dit geeft de omgeving de kans om belangrijke punten in te brengen, en om vanaf het begin bewuste keuzes te maken die bijdragen aan het beleid van de gemeente zoals de recent vastgestelde Omgevingsvisie.

Fase 0: Vooronderzoek

Naar aanleiding van vragen vanuit de omgeving en vanuit de gemeenteraad, zullen de verschillende interpretaties van het Didam-arrest in relatie tot pachtgronden worden onderzocht. Uit dit onderzoek moet blijken of er een harde noodzaak is voor een selectieprocedure, of dat er alternatieve manieren van uitgifte zijn die passen in lijn met het gelijkheidsbeginsel. Er wordt onder meer onderzocht of er voor delen van de gronden redenen zijn voor één op één gunning (zogenaamde 'uniciteit'). Dit zal zowel inhoudelijk als juridisch worden getoetst. Dit onderzoek loopt. Ingeval blijkt dat een openbare selectieprocedure gevolgd moet worden, zal het beschreven proces worden gevolgd.

Daarnaast zijn er naar aanleiding van de vorige pachtprocedure veel reacties, en ook nieuwe feiten binnengekomen. De contacten worden aangehaald met diverse partijen die hebben aangegeven concrete en directe belangen te hebben bij de gronden. Op basis van deze gesprekken zal worden beoordeeld of er voor een deel van de gronden sprake is van een dusdanig unieke situatie dat er maar één gegadigde is. Op dit moment is nog niet te beoordelen of dit het geval is, en of dit ook juridisch houdbaar is. Dat wordt de komende periode onderzocht.

Aan het eind van fase 0 worden de conclusies gedeeld met de raad, de media en betrokkenen.

Fase 1: Betrekken stakeholders

Doel van deze fase is het actief betrekken van alle stakeholders om zo enerzijds draagvlak te creëren voor het nieuwe traject richting pachtuitgifte en voor verdere verduurzaming in de pachtuitgiftevoorwaarden. En anderzijds om inzicht te krijgen in ambities, randvoorwaarden, kansen en knelpunten voor verduurzaming.

We zien de volgende relevante stakeholders voor dit project:

- Gemeente Teylingen - initiatiefnemer en verpachter
- Huidige pachters (boeren) van de geliberaliseerde gronden
- Overige boeren/potentiële inschrijvers in de omgeving
- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Universiteit Leiden
- Holland Rijnland
- Overige maatschappelijke organisaties, zoals Groene Klaver en Weidevogels

Hieronder is aangegeven hoe we deze stakeholders betrekken.

Quickscan beleid initiatiefnemer en andere stakeholders

Ter voorbereiding op het betrekken van alle stakeholders, starten we met een quickscan van het duurzaamheids- en landbouwbeleid van de gemeente (o.a. Omgevingsvisie en bestuursakkoord gemeente Teylingen), provincie (o.a. natuurbeheerplan, provinciale Omgevingsverordening), waterschap en het rijk om de belangrijkste randvoorwaarden en ambities op gebied van duurzaamheid van deze stakeholders in beeld brengen, zowel in het algemeen als per deelgebied.

Startoverleg

We houden een startoverleg met de betrokken beleidsambtenaren op de gebieden grondzaken, ruimtelijke ordening, biodiversiteit, financiën en landbouw, waarbij de volgende vragen centraal staan:

- Wat zijn de toekomstplannen van de gemeente voor de agrarische percelen en bijbehorende randvoorwaarden op gebied van duurzaamheid?

- Wat zijn de duurzaamheidsthema's waar de gemeente zich voor wil inzetten en waar ligt het zwaartepunt?
- Waar moet de bedrijfsvoering van pachters tenminste aan voldoen?
- Hoe wil de gemeente de voorbeeldrol invullen?
- Wat is de financiële ruimte om derving in pachtinkomsten te accepteren in ruil voor duurzaamheidsinspanningen?
- Welke samenwerkingsverbanden zijn er, en welke stakeholders moeten nog worden toegevoegd aan de lijst?

Doel van dit startoverleg is het vaststellen van de toekomstplannen en het ambitieniveau van de gemeente als het gaat om duurzame gronduitgifte. Hiermee worden de kaders opgesteld voor het vervolgtraject. Daarnaast wordt de bijeenkomst met (potentiële) inschrijvers voorbereid, door vragen vast te stellen die worden voorgelegd aan de boeren uit de omgeving. In deze fase wordt bewust nog geen keuze gemaakt over de inrichting van de selectieprocedure, zodat er ruimte is voor de omgeving om inbreng te leveren.

Vragenlijst en bijeenkomst boeren en LTO

We stellen een brief met een vragenlijst op voor de huidige pachters van de geliberaliseerde gronden en alle overige boeren in de gemeente Teylingen. Hierbij wordt actieve samenwerking, begeleiding en input gevraagd van de LTO. De brief wordt verstuurd door de gemeente. De brief beschrijft kort en bondig wat voor traject gestart wordt, waarom de gemeente inbreng van de huidige pachters belangrijk vindt en welke rol de pachters kunnen spelen in het opstellen van de nieuwe uitgiftevoorwaarden. Met de vragenlijst wordt geïnventariseerd wat de betreffende boeren al doen aan duurzaamheid, welke ambities zij hebben en welke maatregelen in hun ogen goed zouden passen bij hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

In de brief is een uitnodiging opgenomen voor een eenmalige fysieke bijeenkomst voor boeren en LTO om met hen in gesprek te gaan over het voornemen voor de nieuwe duurzame pachtuitgifte en wat dit voor hen betekent. Ook stellen we ze de vraag welke belemmeringen ze zien en hoe we dit zouden kunnen oplossen. Boeren en LTO kunnen tijdens deze bijeenkomst input leveren en vragen stellen. Deze bijeenkomst wordt georganiseerd vanuit de gemeente. Het is van belang om de meningen van de boeren te horen. Daarom wordt gekozen voor een besloten bijeenkomst waarbij enkel potentiële inschrijvers aanwezig zijn.

Bijeenkomst overige stakeholders

We organiseren samen met de gemeente een of twee bijeenkomst(en) waar de andere stakeholders (niet zijnde individuele boeren) input kunnen leveren. Hierbij maken we samen met de gemeente een 'rondje langs de velden': iedere stakeholder krijgt een moment om zijn of haar belangrijkste punten mee te geven: welke duurzaamheidsmaatregelen zien zij graag en achten zij kansrijk, welke maatregelen vinden zij onwenselijk of raden zij af en welke randvoorwaarden stellen zij voor verduurzaming? De input wordt verzameld en eenmalig teruggekoppeld aan de

stakeholders, zodat zij de kans krijgen om – waar nodig – de ingebrachte punten verder aan te scherpen.

Daarnaast inventariseren we overige stakeholders die hebben gereageerd op de eerder gevoerde openbare selectieprocedure van 2024. Dit betreft bijvoorbeeld aanliggende gemeenten, media en de landelijke politiek. Deze zullen apart worden geïnformeerd over de te nemen stappen.

Afronding: De input van deze fase vatten we samen in een notitie gericht aan het college. Tijdens een overlegmoment bespreken we de notitie en scherpen deze vervolgens aan waar nodig. We stellen een aantal verschillende scenario's op voor de nieuwe systematiek. Deze notitie vormt de basis voor het vervolgtraject.

Fase 2: Bijstellen van de uitgiftevoorwaarden

Doel van deze fase is het creëren van een nieuwe systematiek voor het selecteren van pachters. Op basis van de geleerde lessen zullen in deze nieuwe systematiek maatschappelijke doelen, zoals biodiversiteit en cultuurhistorische landschappelijke elementen, zwaarder wegen en zal het inschrijfbedrag niet doorslaggevend zijn.

Het opstellen van een nieuwe selectieprocedure ziet er in grote lijnen als volgt uit:

- De selectiecriteria worden opgesteld op basis van de Omgevingsvisie, lopende gebiedsprocessen en de verzamelde inbreng vanuit fase 2. De selectiecriteria worden, waar nodig, aangepast aan de gebiedsspecifieke kenmerken van de polderlandschappen waardoor maatwerk kan worden geboden.
- De selectiecriteria worden geclassificeerd op basis van de benodigde inspanning en het verwachte resultaat. Het resultaat wordt kwalitatief beoordeeld. Waar mogelijk kunnen de resultaten ook kwantitatief beoordeeld en dus cijfermatig onderbouwd worden.
- Bij het inschrijven op de gronden kan de boer zelf kiezen welke vorm van duurzaamheid het beste bij zijn of haar bedrijfsvoering past. De selectiecriteria omvatten eventuele verplichte criteria en bestaat verder uit een keuzemenu. De gemeente kan daarna de keuze voor pachters mede of enkel baseren op de huidige staat van duurzaamheid dan wel de duurzame ambitie van de boeren, in plaats van alleen op financiële opbrengst.
- Op basis van de input van de gemeente en de stakeholders, worden de selectiecriteria uitgewerkt.
- Afsluitend worden de selectiecriteria uitgewerkt naar de nieuwe pachtuitgiftevoorwaarden. Hierbij worden de inschrijfvoorwaarden omschreven, hoe de gemeente de pachters selecteert en zaken als de minimale pachtopbrengst dan wel vaste pachtprijs waarmee pachters inschrijven op percelen. De duur van de pachttermijn, de (minimum)pachtprijs en de voorwaarden die gesteld worden aan de inschrijvers worden in overleg met de gemeente bepaald. Op basis hiervan wordt ook het format voor de pachtovereenkomst opgesteld.

Afronding: We maken een notitie waarin de uitgiftevoorwaarden en selectiecriteria op basis van de Omgevingsvisie zijn uitgewerkt voor de gemeente Teylingen, opgesplitst per deelgebied.

Fase 3: Presentatie concept

In fase 3 wordt het concept voor de uitgiftevoorwaarden en selectiecriteria voorgelegd aan de relevante stakeholders. De huidige pachters en potentiële inschrijvers krijgen een brief met daarin de nieuwe wijze van pachtuitgifte toegelicht. Hier zit ook een uitnodiging bij voor een fysieke bijeenkomst. Tijdens deze fysieke bijeenkomst zal het concept worden toegelicht en kunnen de boeren vragen stellen en toelichten welk effect dit voor hen zal hebben. Ook andere stakeholders uit de omgeving krijgen het concept toegestuurd. Deze krijgen ook de kans om op het concept te reageren.

Als hier signalen tussen zitten dat de uitgifte onbedoelde effecten zal hebben, zullen de uitgiftevoorwaarden en/of selectiecriteria worden aangepast om dit weer in één lijn te krijgen. Hierbij moet worden benadrukt dat niet naar specifieke boeren zal worden toegeschreven, maar naar het behalen van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Verder worden de beoogde leden van de onafhankelijke beoordelingscommissie benaderd. Deze commissie zal op basis van de vooraf vastgestelde uitgiftevoorwaarden beoordelen welke inschrijver de grond krijgt toegekend. Als er onduidelijkheden zijn, besluit deze beoordelingscommissie over de conclusie. Deze beoordelingscommissie bestaat in ieder geval voor de meerderheid uit onafhankelijke deelnemers, die niet werkzaam zijn bij de gemeente Teylingen. Ons voorstel is een commissie van drie mensen en een notulist.

Na deze fase staat alles klaar om de verpachtingsprocedure te starten.

Afronding: Het concept voor de uitgiftevoorwaarden en de selectiecriteria wordt voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen. Ook deze opmerkingen kunnen nog verwerkt worden, voordat de nieuwe wijze van pachtuitgifte wordt vastgesteld.

Fase 4: Verpachtingsprocedure (openbaar en transparant)

Deze fase bestaat uit de verpachtingsprocedure. Dit proces verloopt als volgt:

1. De (potentiële) inschrijvers worden over de nieuwe verpachtingsystematiek geïnformeerd met een brief. Hierin wordt aangegeven wanneer de inschrijving opengaat en krijgen zij een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst (tijdens de inschrijfperiode).
2. De inschrijving wordt geopend. Dit wordt gedaan door de uitgiftevoorwaarden, het format pachtovereenkomst, het kaartmateriaal van de pachtblokken, de selectiecriteria en de inschrijfprocedure te publiceren op de website van de gemeente en aan te kondigen via de

regionale media (lokale krant) en op gemeentebled.

3. Tijdens de inschrijfperiode vindt de informatiebijeenkomst plaats. De ervaring is dat deze bijeenkomsten onmisbaar zijn om draagvlak en begrip te creëren. Omdat de uitgiftevoorwaarden ook al in concept worden gepresenteerd, kan overwogen worden om deze bijeenkomst te vervangen met een inloopmiddag. Op deze middag kunnen inschrijvers binnenlopen met vragen, of kunnen ze de gemeente vragen om mee te kijken of ze hun formulieren juist hebben ingevuld.
4. In deze periode verwachten we dat veel inschrijvers contact opnemen over de nieuwe systematiek. We beantwoorden deze vragen zoveel mogelijk per mail en per telefoon. Naast de informatiebijeenkomst zijn er geen fysieke keukentafelgesprekken voorzien, om de objectiviteit te behouden bij deze selectieprocedure.

Na deze fase kan de beoordelingscommissie de inschrijvingen beoordelen en de pachtovereenkomsten opstellen.

Afronding: Uitkomsten van de bijeenkomsten en vragen die per telefoon of mail binnengekomen worden vastgelegd en voorgelegd aan het college. Deze worden meegenomen bij het aanscherpen van de procedure bij de volgende pachtuitgifte. Na deze fase kunnen de pachtovereenkomsten worden opgesteld.

Fase 5: Nazorg

Doel van deze fase is zorgdragen dat de nieuwe pachtuitgiftevoorwaarden toekomstbestendig is. Het handhaven is nodig in de periode waarin nog vertrouwen wordt opgebouwd. De monitoring helpt om de pachtvoorwaarden bij de volgende uitgifte te verbeteren. Voor de nazorg verrichten we de volgende werkzaamheden:

- We stellen een monitorings- en handhavingsplan op. In dit voorstel wordt opgenomen op welke manier wordt beoordeeld of het beheer in lijn is met de pachtvoorwaarden en wie de beoordeling in het veld uitvoert.
- Voor de monitoring worden ook de contacten aangehaald met bijvoorbeeld de lokale weidevogelvereniging en de agrarische natuurvereniging. Dit soort organisaties zijn erg relevant voor de kennis in het veld.
- Voor de monitoring worden ook veldwerkzaamheden uitgevoerd om vast te stellen of bepaalde duurzaamheidsmaatregelen het gewenste effect hebben. De resultaten worden dan vergeleken met de nul situatie.

Afronding: Bovenstaande wordt uitgewerkt in een monitorings- en handhavingsvoorstel. Dit voorstel wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Evaluatie

Wij stellen aanvullend voor om samen met de gemeente de uitgiftevoorwaarden jaarlijks te evalueren en bij nieuwe uitgiftes de geleerde lessen te verwerken. Dit kan betekenen: een herwaardering van de selectiecriteria, nieuwe selectiecriteria toevoegen of selectiecriteria verwijderen.

Het kan ook nuttig kan zijn om een regionaal overleg te starten, met bijvoorbeeld het agrarisch natuurcollectief en het Zuid-Hollands Landschap om zo de verschillende projecten met hetzelfde doel (zoals de duurzame gronduitgifte en landschapssubsidies) continu op elkaar af te stemmen.

Indicatieve planning

Fase		Datum
Fase 1	Quickscan beleid	Begin Mei 2025
	Inhoudelijk startoverleg gemeente	Begin Mei 2025
	Bijeenkomst potentiële inschrijvers	Eind Mei 2025
	Bijeenkomst overige stakeholders	Eind Mei 2025
	Opleveren notitie resultaten en overlegmoment over resultaten fase 1	Begin Juni 2025
Fase 2	Interne overleggen over selectiecriteria en uitgiftevoorwaarden en uitwerking	Juni/Juli 2025
	Concept selectiecriteria en uitgiftevoorwaarden gereed, ter presentatie aan potentiële inschrijvers	Begin augustus 2025
Fase 3	Versturen uitnodiging bijeenkomst potentiële inschrijvers	Midden augustus
	Bijeenkomst potentiële inschrijvers met presentatie uitgiftevoorwaarden	Begin september 2025
	Overleg overige stakeholders met presentatie uitgiftevoorwaarden	Begin september 2025
	Benoeming onafhankelijke beoordelingscommissie	Begin september 2025
	Selectiecriteria en uitgiftevoorwaarden aan raad voor wensen en bedenkingen	Midden september 2025
Fase 4	Openstellen verpachtingsprocedure	1 oktober 2025
	Informatiebijeenkomst potentiële inschrijvers	14 oktober 2025
	Beantwoorden vragen potentiële inschrijvers	Oktober 2025
	Sluiten verpachtingsprocedure	21 oktober 2025
	Uitslag beoordelingscommissie en mededeling aan gemeente	7 november 2025
	Communiceren uitslag pachtuitgifte aan inschrijvers	14 november 2025
	Looptijd bezwaarperiode	3 december 2025
	Opstellen pachtovereenkomsten	December 2025
	Ondertekende pachtovereenkomsten retour van pachters	December 2025/ januari 2026

Fase		Datum
Fase 5	Opstellen en opleveren monitoring en handhavingsplan	Januari 2026