

Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Almelo 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo,

gelet op het grond- en vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 en titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om agrarische grond die in bezit is van de gemeente Almelo en die nog niet is uitgegeven ten behoeve van een andere bestemming, te benutten voor agrarisch gebruik middels uitgifte via geliberaliseerde pacht;
- het college het wenselijk vindt om daarbij invulling te geven aan doelstellingen vanuit duurzaamheid;
- het daarom wenselijk is voor dit doel uitgangspunten vast te stellen die zijn opgenomen in dit beleid vastgelegde criteria.

Besluit vast te stellen het navolgende: Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Almelo 2021

Inleiding

De gemeente Almelo heeft diverse gronden in bezit die in aanmerking komen voor agrarische verpachting. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die zijn aangekocht voor ontwikkelingen. Daarnaast worden gronden op bedrijfsterreinen, die nog niet verkocht zijn of nog niet uitgegeven mogen worden op grond van deprogrammeringsafspraken, verpacht. Door deze gronden uit te geven in pacht wordt landbouwbedrijven de gelegenheid geboden tot bedrijfsmatige exploitatie, genereert de gemeente inkomsten en wordt verrommeling tegengegaan.

In het op 26 januari 2021 door de Raad vastgestelde Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 (Raad – 2006301) is opgenomen dat percelen voor agrarisch gebruik worden uitgegeven middels geliberaliseerde pacht.

In de huidige uitvoeringspraktijk aangaande pacht worden gronden onderhands in pacht uitgegeven aan loonbedrijven. In enkele gevallen is sprake van verlengd gebruik: de oude eigenaar kan zolang de grond nog niet nodig is voor de nieuwe bestemming, gebruiken voor teelt van gewassen. Vanuit de markt bestaat de wens om de uitgifte van grond meer openbaar te laten verlopen en zo meer partijen de gelegenheid te bieden tot pacht.

Met dit nieuwe beleid komen reguliere landbouwbedrijven zoals bedoeld in BW 7:312 in aanmerking voor pacht. De pacht wordt openbaar aanbesteed. Het systeem waarbij de pacht wordt toegekend aan de hoogst biedende wordt gecontinueerd.

De optie op verlengd gebruik –na verkoop- komt te vervallen. De praktijk leert dat hoe langer het verlengd gebruik duurt, hoe meer de verkochte grond weer onderdeel wordt van de reguliere bedrijfsexploitatie en hoe lastiger het in de praktijk blijkt om het gebruik terug te krijgen. Het is de voorkeur om percelen die door de gemeente zijn aangekocht en nog niet direct nodig zijn voor bouwactiviteiten deze mee te nemen in de reguliere openbaar aan te besteden pachtuitgifte.

Theoretisch kader

De Pachtwetgeving lag oorspronkelijk vast in de Pachtwet, maar vanaf 2007 is het vastgelegd in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van deze wetgeving is er sprake van pacht wanneer een grondeigenaar percelen land in gebruik geeft voor de uitoefening van de bedrijfsmatige landbouw en de gebruiker hiervoor een tegenprestatie moet voldoen. Onder landbouw wordt onder andere verstaan akkerbouw, veehouderij, pluimveehouderij en tuinbouw (daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen).

In de pachtwetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen twee hoofdvormen van pacht: reguliere en geliberaliseerde pacht.

Reguliere pacht

Bij reguliere pachtovereenkomsten geldt een termijn van minimaal zes jaar. Deze pachtovereenkomsten worden telkens van rechtswege voor zes jaar verlengd (continuatierecht). De prijzen voor reguliere pacht worden bepaald in het jaarlijks vast te stellen Pachtnormenbesluit, waarmee de reguliere pacht

wettelijk wordt bepaald. De reguliere pachtovereenkomsten moeten ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd, die als taak heeft te toetsen of de overeenkomst voldoet aan de wetgeving.

Geliberaliseerde pacht

Bij geliberaliseerde pacht kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes jaar. Deze overeenkomst eindigt aan het einde van de looptijd zonder dat opzegging nodig is. De grond komt na afloop van de overeengekomen termijn vrij, waarna de grondeigenaar kan bepalen of de grond opnieuw wordt verpacht en zo ja, op welke wijze en aan wie. Er is geen wettelijk vastgelegde prijs van toepassing. Voor de gemeente als eigenaar geldt dat deze verplicht is een marktconforme pachtprijs te hanteren, onder andere om te voorkomen dat wordt gehandeld in strijd met de Wet Markt en Overheid. De beschermingsbepalingen van reguliere pacht, zoals het continuatierecht, zijn niet van toepassing op geliberaliseerde pacht. Overeenkomsten voor gronden groter dan één hectare moeten ter toetsing aan de Grondkamer worden gestuurd, voor kleinere percelen hoeft dat niet.

Het college besluit om landbouwgrond via geliberaliseerde pacht voor de duur van één jaar uit te geven, onder de navolgende criteria:

Artikel 1 Algemene uitgangspunten

1. Uitgifte geschiedt door geliberaliseerde pacht voor de duur van één jaar. Na deze periode kan de pacht met maximaal twee maal één jaar worden verlengd.
2. Het toegewezen pachtperceel moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd conform het bepaalde in artikel 7:312 Burgerlijk Wetboek.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor om onderhands te verpachten en in een dergelijke situatie aanvullende voorwaarden te stellen.
4. Kosten van de Grondkamer en de wettelijk verrekenbare lasten van de pachtpercelen komen voor rekening van de verpachter.
5. Een toetsing ingevolge de wet Bibob kan onderdeel zijn van de procedure. De inschrijver kan gevraagd worden bij de inschrijving een integriteitsverklaring te voegen wanneer dit volgt uit het gemeentelijke beleid inzake de wet Bibob.

Artikel 2 Inschrijfcriteria

1. Inschrijving op een perceel kan alleen door agrarische ondernemers.
2. De ondernemer overlegt bij de inschrijving een KVK-nummer of BSN-nummer.
3. Het is toegestaan om voor meerdere pachtpercelen c.q. meerdere clusters van pachtpercelen in te schrijven.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de inschrijver op te vragen, die binnen de door de gemeente gestelde termijn verstrekt dienen te worden.
5. Inschrijvingen die te laat worden ontvangen en/of onvolledig zijn ingevuld en/of waarbij de bijlagen onvolledig zijn, worden niet in behandeling genomen.
6. Per adres kan één keer worden ingeschreven.

Artikel 3 Toewijzing

1. Het pachtperceel/het cluster wordt toegewezen aan de hoogst biedende inschrijver. Bij gelijke prijsstelling wordt het perceel/het cluster toegewezen aan de partij die het dichtst bij het perceel/ de percelen is gehuisvest.
2. Na de toewijzing ontstaat wilsovereenstemming die nader wordt geformaliseerd in een pachtovereenkomst.

Artikel 4 Algemene voorwaarden voor de pachter

1. Het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen en / of bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan.
2. Er mogen geen maai- en/of grondbewerkingsmaatregelen worden uitgevoerd tussen 15 april en 15 juni van het kalenderjaar

Artikel 5 Aanvullende voorwaarden voor pachters van grasland

1. Het gepachte mag uitsluitend worden gebruikt als gras- en/of hooiland. Het is niet toegestaan het gepachte door te zaaien, te scheuren of toe te laten dat dit door derden gebeurt.
2. Bij onderhoud, vernieuwen of wijzigen van omheiningen mogen geen verduurzaamde weidepalen worden gebruikt.
3. Beweiding met rundvee of schapen is toegestaan, mits na schriftelijke toestemming van de verpachter. Het houden van andere soorten landbouwhuisdieren is niet toegestaan.

Artikel 6 Aanvullende voorwaarden voor pachters van akkerbouwgrond

1. Tuinbouw, waaronder wordt verstaan fruitteelt, teelt van bomen, bloemen, uien en bollenteelt (inclusief lelieteelt en dahliateelt) is niet toegestaan.
2. Teelt van aardappelen is niet toegestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Een verzoek tot aardappelteelt zal worden geweigerd indien de toestemming ertoe zou leiden dat vaker dan eens per vier jaar aardappelen worden geteeld.
3. Rond het gepachte moet een strook van tenminste 6 meter breedte jaarlijks worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel.
4. De pachter dient er voor zorg te dragen dat binnen één maand na oogst van het gewas het gepachte wordt ingezaaid met een groenbemester.

Artikel 7 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Dit beleid wordt aangehaald als "Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Almelo 2021"
2. Dit beleid treedt in werking op 1 januari 2022.

Vastgesteld in de vergadering van 20 juli 2021

Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,
FW. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen