

Duurzame geliberaliseerde pacht 2022

1. Het vaststellen van de bijgevoegde nota "Duurzame geliberaliseerde pacht 2022" en het bijbehorende inschrijfformulier en de maatregelentabel.
2. Instemmen met de verpachting vanaf 2022 van de geliberaliseerde pachtgronden volgens de blokindeling zoals opgenomen in de bijgevoegde pachtkaart, met inbegrip van de onder '4. Argumenten' toegelichte uitzonderingen.
3. Ten behoeve van de begeleiding bij en naleving van het duurzame pachtbeleid, instemmen met het inhuren van een schouwer.
4. De Strategisch Manager II machtigen om te besluiten omtrent gunning.
5. Arcadis Nederland B.V. de pachtovereenkomsten te laten opstellen en te machtigen om de pachtovereenkomsten te ondertekenen en te laten registreren bij de Grondkamer namens de gemeente.

Ter vervanging van de "Pachtnotitie gemeente Cranendonck" uit 2012 en het addendum uit 2016 wordt vanaf 2022 een nieuw duurzaam beleid voor de geliberaliseerde pacht gehanteerd. In deze nota worden de voorwaarden, procedure en uitzonderingen vastgelegd.

Op 8 oktober 2020 heeft de gemeente Cranendonck het 'Ambitiestatement duurzame gronduitgifte' van het Groenontwikkefonds Brabant (GOB) ondertekend. Met de ondertekening van het statement spreekt de gemeente de ambitie uit om het feitelijk gebruik van de gronden, die de gemeente verpacht of in gebruik geeft, te verduurzamen. Met verduurzaming wordt bedoeld het verbeteren van de bodemgesteldheid, het vergroten van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterkwaliteit. Deze ambitie is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw duurzaam pachtbeleid voor de geliberaliseerde pachtgronden (als bedoeld in 7:397 BW) van de gemeente Cranendonck. Daarnaast ziet de gemeente het als haar maatschappelijke taak om, als grondbezitter, het goede voorbeeld te geven en de landbouwtransitie te stimuleren.

Nieuw beleid toewijzing pachtgronden

In dit nieuwe beleid wordt een extra component toegevoegd aan de inschrijfprocedure. Net als in het huidige beleid kunnen geïnteresseerde agrariërs hun belangstelling kenbaar maken middels het inschrijfformulier. Ook dient een bod te worden gedaan voor de pachtprijs per hectare, hoger dan de minimumpachtprijs. Aan dit systeem voegen we in het nieuwe beleid een duurzaamheidsscore toe die een fictief bedrag bovenop de geboden pachtprijs vertegenwoordigt. Het totaal van het geboden bedrag en de fictieve duurzaamheidswaarde vormt het bod. Het perceel wordt dan aan het hoogste gecombineerde bod gegund. De duurzaamheidsscore wordt bepaald door de waardes die de gemeente toekent aan de getroffen duurzaamheidsmaatregelen. In een door de gemeente vastgestelde maatregelentabel wordt beschreven uit welke maatregelen gekozen kan worden, en welk fictief bedrag deze maatregelen vertegenwoordigen. Een extra voorwaarde voor gunning is dat de bieder minimaal drie duurzaamheidspunten moet behalen.

A. Inschrijvingsvoorwaarden

Artikel 1. Algemeen

1. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarische ondernemers die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en in het bezit zijn van een relatienummer (BRS) bij RVO. Inschrijver dient deze gegevens bij de inschrijving te vermelden, alsook een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel toe te voegen.
2. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarische ondernemers die feitelijk gevestigd zijn in de gemeente Cranendonck, hetgeen blijkt uit de inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
3. De aanvrager dient bedrijfsmatig de landbouw te beoefenen (art. 7:312BW);
4. De pachtgrond moet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en het hoofdberoep van de pachter moet in de landbouw uitgevoerd worden.
5. Toewijzing geschiedt in principe voor 3 kalenderjaren, onder C vermelde uitzonderingen voorbehouden.
6. Bloembollenteelt is niet toegestaan op de uit te geven grond.
7. Het is mogelijk om op meerdere aangeboden blokken in te schrijven en te bieden, er worden maximaal twee blokken per inschrijver per inschrijfronde gegund.
8. Indien een bieder op meer dan twee blokken de hoogste bieder blijkt te zijn, worden de blokken waarvoor het hoogste bod, inclusief de fictieve duurzaamheidswaarde, is uitgebracht, in beginsel gegund.

Artikel 2. Inschrijvingsformulier

1. Een bieder brengt zijn bod uit op het beschikbare inschrijvingsformulier.
2. Het inschrijvingsformulier heeft als bijlage de duurzaamheidsmaatregellentabel waarop de door de gemeente vastgestelde duurzaamheidsmaatregelen, alsook de fictieve duurzaamheidswaarde die zij vertegenwoordigen, zijn weergegeven.
3. Met het inschrijvingsformulier dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de bieder te worden overlegd.
4. Inschrijvingen met hetzelfde adres worden gezien als één inschrijving.
5. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de inschrijver te verlangen.
6. Inschrijfformulieren die te laat worden ontvangen, onvolledig zijn ingevuld of waar de gevraagde bijlagen niet of niet volledig zijn bijgevoegd, worden niet in behandeling genomen. Deze bepaling heb ik verplaatst van lid 2 naar lid 6. Dat lijkt me een betere plaats.

Artikel 3. Het bod

1. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.
2. Het bod omvat de pachtprijs in euro's per hectare, en de fictieve duurzaamheidswaarde van de duurzaamheidsmaatregelen waaraan de bieder zich committeert. Dit gecombineerde bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden in euro's afgerond.
3. De fictieve duurzaamheidswaarde van de gekozen duurzaamheidsmaatregelen zijn geen onderdeel van de minimumpachtprijs van € 900,-.
4. Het bod is geldig als het minimaal € 150,- (3 duurzaamheidspunten) aan fictieve duurzaamheidswaarde omvat. Er geldt géén maximum aan het duurzaamheidsmaatregelen dat een bieder kan treffen. Echter bij de bepaling van de hoogte van het gecombineerde bod telt maximaal € 900,- aan duurzaamheidswaarde mee. Indien een bieder méér duurzaamheidsmaatregelen treft wordt de fictieve waarde hiervan derhalve tot het bedrag van € 900,- meegeteld.
5. Per blok mag maximaal 1 bod worden uitgebracht door een bieder.
6. Een door middel van het inschrijvingsformulier uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden gewijzigd. Indien echter blijkt dat het hoogste bod door meer dan één bieder is uitgebracht, dan wordt het bod met de hoogste fictieve duurzaamheidswaarde als hoogste bod gezien. Als meer dan één van deze bidders de hoogste fictieve duurzaamheidswaarde heeft geboden, dan worden de betreffende bidders in gelegenheid gesteld om binnen vijf werkdagen een nieuw hoger bod uit te brengen. Deze termijn start op de dag van verzending van de schriftelijke mededeling. Tot aan de ontvangst van het nieuwe bod blijven bidders aan het eerdere bod gehouden.
7. Als er geen geldig bod is uitgebracht op een blok, wordt deze opnieuw aangeboden. De minimumpachtprijs wordt hierbij met € 100,- per hectare verlaagd. Bij blokken die op deze manier worden aangeboden, geldt het maximum van 2 blokken van artikel 1 lid 6 niet.
8. Elke bieder blijft bij zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, totdat:
 - a. de verpachter gunt aan een ander; of
 - b. vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - c. verpachting bij inschrijving wordt afgelast.

Artikel 4. Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. De pachtovereenkomst komt tot stand door gunning.
2. De verpachter heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden.
3. Nadat de biedingen bekend zijn, dient de verpachter te verklaren of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht tot beraad of niet gunt. De verpachter zal er naar streven om zo spoedig mogelijk na het verstrijken van de inschrijftermijn de resultaten bekend te maken.
4. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgaaf van redenen worden afgelast.
5. De bieder verplicht zich om na gunning medewerking te verlenen aan de schriftelijke vastlegging van de pachtovereenkomst.
6. De verpachter behoudt zich het recht voor een toets in het kader van de wet Bibob te laten uitvoeren op de inschrijving.

Artikel 5. Pachtovereenkomst

1. Iedere bieder verklaart bij het uitbrengen van het bod volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de pachtovereenkomst en de daarbij horende algemene voorwaarden.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter is het niet toegestaan om het pachtobject geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik af te staan of toe te laten.

B. Procedure uitgifte

Het areaal wordt opnieuw verdeeld in blokken, van verschillende grootte. De indeling in blokken wordt vooraf bepaald door de gemeente. De blokken zijn verdeeld over meerdere deelgebieden, die iedere een eigen focus hebben. De te kiezen duurzaamheidsmaatregelen verschillen per deelgebied. Vanaf het moment van publicatie van de uitnodiging tot inschrijving wordt de informatie met betrekking tot de blokken beschikbaar gesteld via de internetpagina van de gemeente.

In het HAC weekblad en op de gemeentelijke webpagina wordt een publicatie verzorgd met in ieder geval de volgende informatie:

- Om welke beschikbare blokken het gaat;
- De minimumpachtprijs per hectare per blok;
- Hoe men zich kan inschrijven en een bod uit kan brengen;
- De einddatum van termijn voor inschrijving;
- Waar men aanvullende informatie kan verkrijgen

C. Bijzondere gevallen

In bijzondere gevallen heeft de gemeente de mogelijkheid om af te wijken van deze wijze van uitgifte, de gebruikelijke duur van de verpachting of de hoogte van de pachtprijs. Zo kan de verpachter in bijzondere gevallen gunnen aan een ander dan de hoogsteieder.

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het op een bijzondere wijze beheren van de grond ten behoeve van de natuur, het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, overige gemeentelijke doelstellingen en gevallen waarin een bijzonder belang van een individuele burger in het geding is of om een ruil voor samenwerking met naburige gemeenten of de provincie. In een dergelijke situatie kan het college van burgemeester en wethouders een gemotiveerd en met argumenten onderbouwd afwijkend besluit nemen.

Een andere uitzonderingsgrond is wanneer de gemeente verwacht dat zij de gronden binnen een periode van minder dan 3 jaar zelf nodig heeft, of wanneer er wordt gekozen voor een kortere periode om de pachtcontracten tegelijkertijd met andere pachtcontracten te laten aflopen.