

Beleid geliberaliseerde pacht gemeenten Achtkarspelen 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen, gelet op het grondbeleid en titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), overweegt dat:

Het voornoemde college het wenselijk vindt om agrarische grond die in het bezit is van de gemeente Achtkarspelen en die nog niet is uitgegeven ten behoeve van een andere bestemming, te benutten voor agrarisch gebruik middels uitgifte via geliberaliseerde pacht en het daarom wenselijk is om voor dit doel uitgangspunten vast te stellen die zijn opgenomen in de in dit beleid vastgestelde criteria 's.

Het college van burgemeester en wethouders besluit het volgende vast te stellen: Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Achtkarspelen 2023.

1. Inleiding

De gemeente Achtkarspelen heeft diverse gronden in bezit die in aanmerking komen voor agrarische verpachting. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die zijn aangekocht voor ontwikkelingen. Daarnaast kunnen gronden op bedrijfsterreinen, die nog niet verkocht zijn of nog niet zijn uitgegeven worden verpacht. Door deze gronden in pacht uit te geven wordt landbouwbedrijven de gelegenheid geboden tot bedrijfsmatige exploitatie, genereert de gemeente inkomsten en wordt verrommeling van de gronden tegengegaan. In de Nota Grondbeleid 2020-2024 die door de Gemeenteraad van de gemeente Achtkarspelen vastgesteld is, is in hoofdstuk 7.3 opgenomen dat percelen voor agrarisch gebruik zo veel mogelijk worden uitgegeven middels geliberaliseerde pacht. Met dit nieuwe pachtbeleid komen reguliere landbouwbedrijven zoals bedoeld in artikel 7:312 BW in aanmerking voor pacht. De pacht wordt openbaar uitgegeven conform dit beleid.

2. Theoretisch kader

Vanaf 2007 is de pachtwetgeving 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 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 geliberaliseerd pacht.

Bij **reguliere pachtovereenkomsten** kunnen partijen een pachtovereenkomst aangaan met een termijn van minimaal zes (6) jaar. 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.

Bij **geliberaliseerde pachtovereenkomsten** kunnen partijen een overeenkomst aangaan voor de duur van maximaal zes (6) 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, onder welke voorwaarden. Er is geen wettelijk vastgelegde prijs van toepassing. De gemeente Achtkarspelen heeft op grond van hoofdstuk 7.3 van de Nota Grondbeleid 2020-2024 als beleid om zowel geliberaliseerde als reguliere pacht tegen een marktconforme pacht prijs te verpachten. Het hanteren van een marktconforme prijs is 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 van burgemeester en wethouders besluit om de landbouwgrond uit te geven via geliberaliseerd pacht voor een minimale duur van één (1) jaar en een maximale duur van zes (6) jaar uit te geven, onder de navolgende criteria:

Artikel 1 Algemene uitgangspunten

1. De uitgifte van geliberaliseerde pacht geschiedt voor een minimale duur van één (1) jaar en een maximale duur van zes (6) jaar. De duur van de geliberaliseerde pacht wordt bepaald bij de uitgifte van het pachtperceel op basis van de mogelijke ontwikkellocaties van de gemeente Achtkarspelen en het beter beheer van de pachtgrond ten gunste van de pachter en de gemeente Achtkarspelen.

2. Het toegewezen pachtperceel moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd voor landbouw conform het bepaalde in artikel 7:312 Burgerlijk Wetboek. Daaronder wordt verstaan, steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw. In de gesloten pachtovereenkomst tussen de gemeente en de pachter wordt vastgelegd voor welke bedrijfsmatig exploitatie het perceel gebruikt mag worden.
3. De gemeente Achtkarspelen behoudt zich het recht voor om onderhands te verpachten en in een dergelijke situatie aanvullende voorwaarden te stellen. Dit kan onder andere wanneer bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het pachten van het perceel.
4. De 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 gemeentelijk beleid inzake de wet Bibob.
6. De gemeente Achtkarspelen heeft te allen tijde het recht om de inschrijvingsprocedure voor een perceel zonder opgave van redenen te beëindigen.
7. Bij uitgifte van een pachtperceel waarbij er meer dan één (1) inschrijving is vindt een loting plaats.
8. Het is de winnende inschrijver niet toegestaan het gepachte geheel of gedeeltelijk aan een derde over te doen of in gebruik te geven.
9. Indien er zich geen gegadigden inschrijven voor de uitgifte van het pachtperceel beraadt de gemeente zich en sluit de uitgifte van het pachtperceel.
10. De huidige gesloten pachtovereenkomsten blijven in stand conform de voorwaarden in de gesloten pachtovereenkomst.
11. De gemeente Achtkarspelen behoudt zich het recht om het pachtbeleid te wijzigen.

Artikel 2 Bekendmaking

1. De uitgifte van een pachtperceel wordt bekend gemaakt via de gemeentelijke website alsmede in het huis-aan-huis blad van de gemeente.
2. In de publicatie staat onder andere de volgende informatie vermeld:
 - a. Plaatselijke aanduiding van de grond welke in pacht wordt uitgegeven;
 - b. De oppervlakte van de grond;
 - c. De inschrijvingsperiode;
 - d. De datum van de lotingsbijeenkomst;
 - e. De pachtprijs; en
 - f. Waar geïnteresseerden meer informatie kunnen vinden.

Artikel 3 Pachtprijs

De gemeente Achtkarspelen heeft op grond van hoofdstuk 7.3 van de Nota Grondbeleid 2020-2024 als beleid om zowel geliberaliseerde als reguliere pacht de grond tegen een marktconforme prijs te verpachten. Voor de geliberaliseerde pacht wordt de jaarlijkse pachtprijs vastgesteld op basis van de maximaal toegestane pachtprijs welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Rijksoverheid (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). De vastgestelde pachtprijs (voor het desbetreffende jaar) voor het pachtperceel wordt bij de uitgifte van het pachtperceel bekend gemaakt op de gemeentelijke website alsmede in het huis-aan-huis blad van de gemeente. Onder omstandigheden kan de gemeente besluiten af te wijken van het uitgangspunt van uitgifte op basis van marktconforme prijs.

Artikel 4 Inschrijving

Voor het inschrijven op het pachtperceel moet de inschrijver gebruik maken van een digitaal inschrijfformulier. Het inschrijfformulier is te vinden op de gemeentelijke website. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd en zijn niet geldig.

Artikel 5 Inschrijfcriteria

1. Het deelnemen aan de loting is slechts mogelijk voor agrariërs die een volwaardig agrarisch bedrijf uitoefenen. De inschrijving staat open voor gegadigden met een inschrijving in de Kamer van Koophandel (hierna: KvK). Dat de inschrijver zich bezighoudt met een agrarische kernactiviteit blijkt uit de activiteitenomschrijving van de inschrijver bij de KvK.
2. Het is de inschrijver toegestaan om voor meerdere pachtpercelen in te schrijven.
3. 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.
4. Inschrijvingen die te laat worden ontvangen en/of onvolledig zijn ingevuld en/of waarbij de bijlagen onvolledig zijn, worden niet in behandeling genomen.

5. Per KvK vestigingsadres kan er slechts éénmaal (1x) worden deelgenomen aan de inschrijving op een perceel.

Artikel 6 Toewijzing

1. Als er zich meer dan één gegadigde inschrijft voor het pachtperceel en de gegadigden voldoen aan de inschrijfcriteria, vindt de toewijzing van het pachtperceel plaats tijdens een openbare lotingsbijeenkomst. De trekking wordt uitgevoerd door twee ambtenaren van de gemeente. Iedere inschrijver die zich heeft ingeschreven voor het pachtperceel en voldoet aan de voorwaarden wordt uitgenodigd voor de lotingsbijeenkomst. De inschrijver, dan wel een gemachtigde van de inschrijver dient hierbij aanwezig te zijn.
2. Iedere inschrijver krijgt tijdens de lotingsbijeenkomst een lotingsnummer. De lotingsnummers worden getoond en bijgehouden op de lijst met inschrijvers. De lotingsnummers gaan terug in de kom en vervolgens volgt de trekking van de lotingsnummers. De winnende inschrijver bevestigt na de trekking zijn inschrijving. Vervolgens wordt de loting voortgezet. De opvolgende ingelote inschrijvers komen op een reservelijst te staan. De ingelote reserves blijven reserve voor de duur van één maand na de lotingsbijeenkomst. Daarna vervalt de reservelijst.
3. Na de toewijzing ontstaat tussen de gemeente Achtkarspelen en de ingelote inschrijver wilsovereenstemming die nader wordt geformaliseerd in een pachtovereenkomst. De pachtovereenkomst wordt op naam gesteld van de winnende inschrijver en dient binnen vijf (5) werkdagen na de lotingsbijeenkomst te worden ondertekend en retour te worden verzonden naar de gemeente Achtkarspelen.

Artikel 7 Algemene voorwaarden voor de pachter

Percelen grasland dienen door de pachter als grasland te worden gepacht en kunnen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden gebruikt als bouwland voor bijvoorbeeld mais of andere gewassen.

Artikel 8 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Dit beleid wordt aangehaald als "Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Achtkarspelen 2023".
2. Dit beleid treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.

Vastgesteld in de collegevergadering van 18 juli 2023

Burgemeester en Wethouders van Achtkarspelen,

de secretaris,

*

de burgemeester,

*

Bijlage 1: Voorbeeld tekst voornemen tot loting geliberaliseerde pacht

De gemeente Achtkarspelen heeft het voornemen om een perceel weiland aan de * middels een loting in pacht uit te geven. Het gaat om een perceel weiland gelegen *, kadastraal bekend gemeente *, Sectie *, nummer * (groot * are en * ca). Het perceel weiland wordt per * uitgegeven in geliberaliseerde pacht geringe oppervlakten. De pachtovereenkomst wordt gesloten voor een periode van één (1) jaar. De pachtprijs is gebaseerd op de maximaal toegestane pachtprijs Noordelijkweidegebied en wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. In 2023 bedraagt de pachtprijs van het perceel weiland € * per jaar.

De gemeente Achtkarspelen heeft de openbare selectieprocedure gepubliceerd op haar website en het huis-aan-huis blad van de gemeente. De inschrijftermijn loopt van * tot en met *. Na sluiting van de inschrijftermijn vindt er middels een lotingsbijeenkomst in het gemeentehuis in Buitenpost toewijzing van het pachten van het perceel plaats. De trekking wordt uitgevoerd door twee ambtenaren van de gemeente.

Hoe kunt u reageren?

Heeft u bedenkingen tegen de voorgenomen loting van geliberaliseerde pacht, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan *. Ook kunt u de mededeling per post versturen de gemeente *, t.a.v. Afdeling Grondzaken, onder vermelding van *. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet uiterlijk * een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen afspraken jegens de gemeente ter zake de voorgenomen loting geliberaliseerde pacht. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering van het arrest van de Hoge Raad 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Bijlage 2: Voorbeeld tekst voornemen tot het sluiten van een pachtovereenkomst voor het perceel

De gemeente Achtkarspelen heeft het voornemen om ten aanzien van een gedeelte van een perceel, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, nummer *, groot circa * m², een pachtovereenkomst te sluiten. Het perceel weiland wordt per * uitgegeven in geliberaliseerde pacht geringe oppervlakten. De pachtovereenkomst wordt gesloten voor een periode van één (1) jaar. De pachtprijs is gebaseerd op de maximaal toegestane pachtprijs Noordelijkweidegebied en wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. In 2023 bedraagt de pachtprijs van het perceel weiland € * per jaar.

Op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria is de gemeente van oordeel dat slechts één serieuze gegadigde voor het pachten van het perceel in aanmerking komt. De gemeente kwalificeert * als enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor deze voorgenomen pachtovereenkomst. De reden hiervoor is *.

Hoe kunt u reageren?

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen tot het sluiten van een pachtovereenkomst met de enige serieuze gegadigde, dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na publicatie van dit voornemen, een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan *. Ook kunt u de mededeling per post versturen de gemeente *, t.a.v. Afdeling Grondzaken, onder vermelding van *. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervalttermijn. Indien niet uiterlijk * een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen afspraken jegens de gemeente ter zake de voorgenomen pachtovereenkomst. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering van het arrest van de Hoge Raad 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).