

Uitgifteprotocol Pacht

1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat richtlijnen waaraan de uitgiftes van pachtpercelen in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel dienen te voldoen. De gemeenten vinden het wenselijk, om agrarische gronden die in het bezit zijn van de gemeenten en die nog niet zijn uitgegeven ten behoeve van een andere bestemming, te benutten voor agrarisch gebruik middels openbare uitgiften via geliberaliseerde pacht. Het is ook wenselijk om in dit uitgifteprotocol de uitgangspunten vast te stellen die zijn opgenomen in het pachtbeleid 'Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Achtkarspelen 2023' en 'Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Tytsjerksteradiel 2023'.

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 (continuatierecht). 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 gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel hebben 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 gemeenten hebben gronden in bezit die in aanmerking komen voor agrarische verpachting. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die zijn aangekocht voor ontwikkelingen. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld ook gronden op bedrijventerreinen die nog niet zijn uitgegeven of verkocht worden verpacht. Door deze gronden in geliberaliseerde pacht uit te geven wordt landbouwbedrijven de gelegenheid geboden tot bedrijfsmatige exploitatie op de pachtpercelen, genereert de gemeente inkomsten en wordt verrommeling van de percelen tegengegaan. In de Nota Grondbeleid 2020-2024 die door de Gemeenteraad van de gemeente Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel is vastgesteld, is in hoofdstuk 7.3 opgenomen dat percelen voor agrarisch gebruik zo veel mogelijk moeten worden uitgegeven middels geliberaliseerde pacht. Met het voornoemde pachtbeleid van de gemeenten komen reguliere landbouwbedrijven zoals bedoeld in artikel 7:312 BW in aanmerking voor pacht. De pachtpercelen zullen binnen de gemeenten openbaar worden uitgegeven conform het voornoemde pachtbeleid en dit uitgifteprotocol. De gemeenten hebben besloten om op basis van het voornoemde vastgestelde pachtbeleid 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.

2. Begrippenlijst

Pachtbeleid

Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Achtkarspelen 2023 en Beleid geliberaliseerde pacht gemeente Tytsjerksteradiel 2023

3. Uitgiftevoorwaarden en – eisen

Als de gemeenten het voornemen hebben om een aan haar toebehorende onroerende zaak in pacht uit te geven, moet zij ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen indien er meerdere gegadigden zijn voor het pachten van het perceel of het redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zullen de gemeenten met inachtneming van de haar toekomstende

beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de pachter wordt geselecteerd. Bij het vermoeden dat er slechts één serieuze gegadigde is kan een afwijkende uitgifteprocedure worden gevolgd.

Bij uitgifteprocedures moeten vooraf eisen en voorwaarden worden opgesteld.

De voorwaarden en eisen moeten voldoen aan drie criteria: **objectief, toetsbaar en redelijk**. Op die manier kan een overheidslichaam vormgeven aan het grondbeleid. De voorwaarden en eisen zijn daardoor onder andere afhankelijk van de aard van het desbetreffende pachtperceel en het doel dat met de uitgifte moet worden bereikt. Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van privaatrechtelijke criteria de publiekrechtelijke kaders niet worden doorkruist. Van een onaanvaardbare doorkruising kan sprake zijn als aan het overheidslichaam bij publiekrechtelijke regeling bepaalde bevoegdheden ter behartiging van zekere belangen zijn toegekend en het overheidslichaam deze belangen langs privaatrechtelijke weg wil bereiken. Bij het bepalen van de uitgiftevoorwaarden en -eisen zijn de volgende punten van belang:

- Wat is de **beschikbaarheid** van het pachtperceel? Valt te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn voor het desbetreffende pachtperceel of is er sprake van slechts één gegadigde?
- Is er sprake van (**publiekrechtelijke**) **beperkingen**?
- Wil de gemeente een bepaald **beleidsdoel** behalen met het in pacht uitgeven van het perceel?
- Heeft de gemeente een **visie** voor het desbetreffende gebied?
- **Technische bekwaamheidseisen**, bijvoorbeeld slechts één pachter is in staat om met zijn plan het beheeren van het pachtperceel uit te voeren conform de beoogde gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze technisch eisen zullen op zichzelf steeds objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.
- De **grootte** van het uit te geven pachtperceel. De gemeente kan besluiten om alleen pachtpercelen van een bepaalde minimale en maximale grootte uit te geven.
- Het **gebruik** van de uit te geven pachtperceel.

Uiteraard is de bruikbaarheid van deze criteria afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval maar de criteria moeten altijd objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

4. Aantal gegadigden

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het pachten van het pachtperceel. Er is immers geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel als er voor het maken van onderscheid een objectieve en redelijke rechtvaardiging is. In dat geval hoeft dus geen selectieprocedure te worden toegepast. Er dient daarom op basis van de uitgiftevoorwaarden (zie hoofdstuk *) te worden bepaald wat het aantal gegadigden is of redelijkerwijs te verwachten is wat het aantal gegadigden zal zijn.

4.1 Eén serieuze gegadigde

Aan de hand van de gestelde criteria dient objectief te worden gemotiveerd waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het pachten van het pachtperceel. De voorgenomen uitgifte van het pachtperceel waarbij wordt uitgegaan van dat er één serieuze gegadigde is, dient ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het college.

Stel vast of er bij voorbaat sprake is van één serieuze gegadigde.

De gemeente dient **voorafgaand aan de uitgifte** zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (passende mate van openbaarheid). De publicatie moet voorzien zijn van de uitgiftevoorwaarden en de motivatie waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt. Voor de termijnen zie hoofdstuk *, voor de publicatie zie hoofdstuk *.

Gedurende bekendmaking standstill

Gedurende deze termijnen schort de gemeente het sluiten van de voorgenomen pachtovereenkomst op (standstill). Indien de publicatie in een later stadium plaatsvindt en de partijen al in onderhandeling zijn over de pachtovereenkomst, sluit de gemeente de pachtovereenkomst met een totstandkomingsvoorbehoud¹. De overeenkomst komt dan niet eerder tot stand nadat de termijn is verlopen en er geen andere gegadigden zijn.

¹) Dit is geen opschortende voorwaarde. Een overeenkomst onder opschortende voorwaarde komt wel tot stand, maar treedt pas in werking als voldaan is aan de voorwaarde. Bij een totstandkomingsvoorbehoud komt er helemaal nog geen overeenkomst tot stand.

Er meldt zich geen andere gegadigde

Indien zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, sluit de gemeente de pachtovereenkomst dan wel komt de pachtovereenkomst tot stand.

Er meldt zich een andere gegadigde

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, beoordeelt de gemeente in de eerste plaats of het inderdaad gaat om serieuze gegadigden. Hiertoe toetst de gemeente of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde uitgiftevoorwaarden op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam (hoofdstuk *).

Indien blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan, dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart. Zie hiervoor hoofdstuk *. **Let op!** Dit ligt niet in de rede. De gemeente heeft immers eerder geconcludeerd dat er maar één serieuze gegadigde te verwachten is. Er zal daarom slechts in bijzondere omstandigheden van andere serieuze gegadigden sprake kunnen zijn.

Als wordt geconcludeerd dat deze partijen niet als serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt, omdat zij niet aan de in de kennisgeving vermelde voorwaarden en eisen voldoen, worden deze partijen gemotiveerd van deze conclusie op de hoogte gebracht. Indien de gegadigden de kwestie voor willen leggen aan de rechter, dienen de gegadigden dit binnen de eerder gestelde termijn te doen. De pachtovereenkomst zal na de termijn worden gesloten. Zie voor een toelichting op de standstill hoofdstuk *.

4.2 Marktconsultatie

Indien niet bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het pachten van het pachtperceel, kan er een marktconsultatie plaatsvinden om dit vast te stellen. Bij een marktconsultatie doet de gemeente op basis van de uitgiftevoorwaarden een uitvraag op de markt of er meerdere gegadigden in de uitgifte geïnteresseerd zijn.

Een marktconsultatie kan worden gebruikt om het aantal gegadigden te bepalen.

Als blijkt dat er meerdere gegadigden zijn, dan dient er een openbare selectieprocedure plaats te vinden. Zie hiervoor de volgende paragraaf. Als blijkt dat er slechts één gegadigde is, dient de procedure beschreven in de vorige paragraaf 'één serieuze gegadigde' te worden gevolgd.

De gemeente kan een marktconsultatie starten bijvoorbeeld wanneer een marktpartij met een initiatief voor een perceel in eigendom van de gemeente komt, waarna de gemeente voorwaarden opstelt waaronder de gemeente dat perceel wenst uit te geven en vervolgens op de markt gaat toetsen of er ook andere geïnteresseerden zijn dan de hiervoor bedoelde marktpartij.

Let op! De uiteindelijke uitgifte dient daadwerkelijk plaats te vinden op basis van de uitgiftevoorwaarden die tijdens de marktconsultatie zijn gepubliceerd. Indien dat niet het geval is, is er sprake van een nieuwe uitgifte en dient opnieuw mededingingsruimte te worden geboden. Door de wijziging kan de kring van gegadigden immers veranderen.

5. Meerdere gegadigden

Er moet een openbare selectieprocedure worden opgestart als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Uit het arrest van de Hoge Raad volgt dat een selectieprocedure aan de volgende vereisten moet voldoen:

- De gemeente dient in de eerste plaats 'met in achtname van de hem toekomende beleidsruimte' criteria op te stellen aan de hand waarvan de pachter wordt geselecteerd;
- De gemeente dient vervolgens een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:
 - de beschikbaarheid van het pachtperceel;
 - de selectieprocedure;
 - het tijdschema; en
 - de toe te passen selectiecriteria;
- De gemeente dient tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie over deze aspecten bekend te maken op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Zie hiervoor hoofdstuk * en verder.

6. Selectiecriteria

De selectiecriteria moeten **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn. Bij het opstellen van de criteria neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht. Aan de te stellen criteria legt de gemeente een zorgvuldige afweging ten grondslag, waarbij alle relevante belangen zijn betrokken. De criteria zullen redelijk en proportioneel moeten zijn. Dit zal afdoende moeten kunnen worden gemotiveerd. Tot welke verplichtingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in een privaatrechtelijke context exact leiden, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en het toepasselijke beginsel. Het vereiste van objectiviteit houdt in dat de criteria ondubbelzinnig en zo duidelijk mogelijk moeten worden geformuleerd zodat een onpartijdige behandeling kan worden verzekerd en willekeur wordt voorkomen. De criteria zullen in de praktijk vervolgens consistent moeten worden toegepast op de verschillende gegadigden. De rechter zal in voorkomend geval moeten kunnen toetsen of aan genoemde voorwaarden is voldaan.

De selectiecriteria bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

6.1 Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen zien op eisen waaraan de gegadigde moet voldoen om mee te kunnen doen met de uitgifte. De gemeente geeft in de publicatie van de uitgifte aan welke stukken en gegevens overlegd moeten worden om aan de geschiktheidseisen te kunnen toetsen. Indien de gegadigde niet beschikt over de gevraagde stukken en/of gegevens, kan het voldoen aan de geschiktheidseisen met andere stukken en/of gegevens worden aangetoond die volgens de gemeente geschikt zijn. Deze geschiktheidseisen kunnen onder meer betreffen:

- Het deelnemen aan de loting slechts mogelijk is voor agrariërs die een volwaardig agrarisch bedrijf uitoefenen. De inschrijving open staat voor gegadigden met een inschrijving in de Kamer van Koophandel (hierna: Kvk). Dat de inschrijver zich bezighoudt met een agrarische kernactiviteit dient te blijken uit de activiteitenomschrijving van de inschrijver bij de Kvk.
- Inschrijvingen die te laat worden ontvangen en/of onvolledig zijn ingevuld en/of waarbij de bijlagen onvolledig zijn, worden niet in behandeling genomen.

6.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden staan op voorhand deelname aan de uitgifte in de weg. Ook de uitsluitingsgronden zien op het subject (de gegadigde). Deze uitsluitingsgronden kunnen onder meer betreffen:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissements)akkoord. Een gegadigde kan door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het aanleveren van het lotings- of inschrijfformulier niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat deze uitsluitingsgrond niet op hem of haar van toepassing is.
- De gemeente wenst bij de uitgifteprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bibob-advies blijkt dat er een grote mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de gegadigde worden uitgesloten. **Let op:** een BIBOB onderzoek is ingrijpend, raadpleeg een juridisch adviseur of het voor de desbetreffende opdracht proportioneel is om dit toe te passen.
- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer het lotings- of inschrijfformulier niet volledig door de gegadigde is ingevuld.
- Het lotings- of inschrijfformulier is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- De gegadigde niet voldoet aan de vastgestelde selectiecriteria.
- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven.

- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie zich voor welke uitgifte inschrijft.
- 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. Indien de gegadigde niet voldoet aan dit selectiecriteria, wordt hij uitgesloten van de uitgifteprocedure.
- Inschrijvingen die te laat worden ontvangen en/of onvolledig zijn ingevuld en/of waarbij de bijlagen onvolledig zijn, worden niet in behandeling genomen.
- Per KvK vestigingsadres kan er slechts éénmaal (1x) worden deelgenomen aan de inschrijving op een perceel. Indien de gegadigde niet voldoet aan deze selectiecriteria, wordt hij uitgesloten van de uitgifteprocedure.

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifte.

7. Gunningscriteria

De gemeente kan kiezen om naast selectiecriteria, ook gunningscriteria op te stellen. Met deze gunningscriteria dient het 'beste' bod te worden geselecteerd. In het volgende hoofdstuk worden de verschillende selectieprocedures beschreven. Bij een lotingsprocedure wordt in principe gegund aan de gegadigde wiens lot wordt getrokken. Bij een uitgifte bij inschrijving wordt gegund aan de gegadigde met het hoogste bod. In het geval van een vergelijkende toets worden er van tevoren gunningscriteria opgesteld op basis waarvan de gegadigde met het hoogste aantal punten wordt geselecteerd. Indien er op basis van binnenkomst wordt verkocht, wordt er gegund aan de eerste gegadigde die zich meldt.

Gunningscriteria moeten worden opgesteld bij de selectieprocedure vergelijkende toets.

Alleen bij de procedure van een vergelijkende toets dienen er daarom gunningscriteria te worden opgesteld. De gemeente geeft bij de publicatie van de gunningscriteria aan wat het aantal punten is dat behaald kan worden bij het voldoen aan een criterium, hoe een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling wordt gewaarborgd en hoe te handelen wanneer het hoogste aantal punten door twee gegadigden wordt behaald.

Deze criteria dienen wederom objectief, toetsbaar en redelijk te zijn. Eventueel in combinatie met de hoogste prijs kunnen criteria worden gesteld om het 'beste' bod te selecteren. Daarbij kan worden gedacht aan kwaliteit, de mate van duurzaamheid of de mate waarin het plan inpasbaar is in de omgeving en aldus kan voldoen aan de beoogde beleidsdoelstellingen.

De gunningscriteria kunnen onder meer het volgende betreffen:

- De hoogte van de geboden pacht prijs;
- De reisafstand van het vestigingsadres van de gegadigde tot het pachtperceel;
- De mate van duurzaamheid;

Hierbij moet ervoor worden gewaakt dat er enkel gegund wordt op basis van het criterium kwaliteit, omdat er dan mogelijk een erg lage prijs wordt geboden voor erg veel kwaliteit terwijl er een veel hogere prijs wordt geboden voor iets minder kwaliteit. De gunningscriteria zijn maatwerk en dienen per situatie te worden bepaald.

8. Selectieprocedures

Als is vastgesteld dat er een openbare selectieprocedure moet plaatsvinden, maakt de gemeente een keuze uit één van de onderstaande selectieprocedures. Van belang is dat de procedure 'Op volgorde van binnenkomst' slechts kan plaatsvinden nadat één van de andere procedures is doorlopen, mits de criteria gelijk blijven. Er is namelijk sprake van een nieuwe uitgifte wanneer de criteria zijn aangepast.

Maak een keuze uit de drie selectieprocedures: loting, uitgifte bij inschrijving of de vergelijkende toets.

8.1 Loting

Bij de lotingsprocedure kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken door een door de gemeente verstrekte lotingsformulier in te vullen en toe te sturen. Bij één gegadigde vindt er geen loting plaats, maar wordt aan die gegadigde gegund mits de gegadigde aan de criteria voldoet. Tijdens de lotingsbijeenkomst worden de pachtpercelen geloot onder de gegadigden die zich door middel van een lotingsformulier kenbaar hebben gemaakt. Er wordt geborgd dat er een onafhankelijke en onpartijdige loting

plaatsvindt doordat twee ambtenaar de lotingsbijeenkoms voortzetten. De gegadigde van wie het lotingsformulier het eerste wordt getrokken, heeft het recht om het pachtperceel te pachten. Vervolgens wordt de loting voortgezet. De opvolgende ingelote gegadigde komen op een reservelijst te staan. De ingelote reserve blijven reserve voor de duur van één maand na de lotingsbijeenkoms. Daarna vervalt de reservelijst

8.2 Uitgifte bij inschrijving

De procedure 'uitgifte bij inschrijving' werkt als volgt: gegadigden dienen hun interesse kenbaar te maken door een door de gemeente verstrekte inschrijfformulier in te vullen, met o.a. het bedrag waarvoor de gegadigde het pachtperceel wenst te pachten, toe te sturen. Vervolgens beoordeelt de gemeente of de gegadigden voldoen aan de gestelde criteria voor inschrijving. Eén van deze criteria zal in ieder geval zijn dat het bedrag gelijk aan of hoger moet zijn dan de door de gemeente vastgestelde prijs. Deze minimale prijs is vastgesteld op basis de maximaal toegestane pacht prijs welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Rijksoverheid (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Op de dag van uitgifte van het perceel (dit wordt vermeld bij de openbaarmaking) bekijkt en beoordeelt de gemeente (twee ambtenaren) de biedingen en maakt de gemeente bekend wie de hoogsteieder is en of aan diegene het perceel in pacht kan worden vervegen.

NB: de gemeente hanteert het uitgangspunt van uitgifte op basis van marktconforme prijs. Deze minimale prijs is vastgesteld op basis de maximaal toegestane pacht prijs welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Rijksoverheid (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Het is daarom uitdrukkelijk uitgesloten om de marktconforme waarde van de grond te bepalen aan de hand van de inschrijffprocedure wat ook een mogelijkheid is om te voldoen aan de staatssteun regels. Onder omstandigheden kan de gemeente besluiten af te wijken van het uitgangspunt van uitgifte op basis van marktconforme prijs.

8.3 Vergelijkende toets

Bij de vergelijkende toets hanteert de gemeente niet alleen selectiecriteria, maar ook gunningscriteria. Aan een gegadigde worden punten toegekend wanneer de gegadigde voldoet aan de gunningscriteria. Per gunningscriterium wordt de hoogte van de te bepalen punten bepaald. Gegadigden dienen wederom een inschrijfformulier in te vullen en toe te sturen. De gemeente toetst eerst of de gegadigden voldoen aan de selectiecriteria. Aan de gegadigden die aan de criteria voldoen worden vervolgens punten toegekend in de mate waarin zij voldoen aan de gunningscriteria. Dit wordt gedaan door minimaal drie ambtenaren van de gemeente. De gemeente maakt op de dag van de uitgifte bekend aan welke gegadigde de meeste punten zijn toegekend en of aan diegene kan worden gegund.

8.4 Op basis van binnenkomst

Deze procedure neemt te allen tijde aanvang vanaf het moment waarop blijkt dat op basis van één van de bovenstaande selectieprocedures er geen gegadigden zich hebben gemeld die voldoen aan de gestelde criteria, daarom het pachtperceel niet aan een gegadigde is gegund en het college heeft besloten om naar aanleiding daarvan het pachtperceel openbaar uit te geven door plaatsing op de website van de gemeente. Er is op dat moment sprake van grond op voorraad. Aangezien de gemeente in deze situatie al heeft gepoogd het pachtperceel uit te geven op basis van een openbare selectieprocedure, zal de gemeente vanaf die datum het pachtperceel op basis van binnenkomst uitgeven. Dit houdt in dat in principe aan de eerste gegadigde die zich meldt door middel van een inschrijfformulier op de gemeentelijke website, het pachten van het pachtperceel wordt gegund. De uitgifte vindt plaats onder dezelfde voorwaarden en criteria die ook zijn gesteld tijdens de voorafgaande selectieprocedure. Het betreft een vangnet procedure. Deze procedure heeft een maximale duur van 1 jaar, om een passende mate van openbaarheid en uitgifte tegen marktconforme prijs te kunnen waarborgen.²

NB: deze procedure kan niet worden gekozen, zonder dat er voorafgaand een van de andere selectieprocedures heeft plaatsgevonden.

9. Termijnen

Het tijdschema van de uitgifte is afhankelijk van het uit te geven pachtperceel, de uitgiftecriteria, de gekozen selectieprocedure, de van toepassing zijnde geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden en de gunningscriteria. Het tijdschema dient in verhouding met de complexiteit van het bovenstaande te zijn en dient redelijk te zijn.

De termijnen eindigen niet op een zaterdag, zondag of feestdag. De termijn wordt met zoveel kalenderdagen verlengd totdat er geen sprake meer is van een zaterdag, zondag of feestdag. Daarnaast wordt er rekening gehouden met vakantieperiodes en wordt ervoor gewaakt dat het grootste deel van de termijn niet in een vakantieperiode valt.

2) Alle procedures zullen nog worden beschreven en later als bijlage worden toegevoegd aan dit protocol.

Voornemen tot uitgifte perceel in pacht

De termijn waarbinnen andere gegadigden de mogelijkheid dienen te krijgen om zich te melden bij de gemeente en/of een kort geding te starten bij de voorzieningenrechter dient redelijk te zijn, en hangt van alle omstandigheden van het geval af. Het is verstandig om het voornemen tot het uitgeven van het pachtperceel in een zo vroeg mogelijk stadium te publiceren. Daarmee kan worden voorkomen dat pas in een laat stadium blijkt dat er toch andere gegadigden zijn die aan de gestelde criteria voldoen en er dus alsnog een selectieprocedure dient te worden toegepast.

In de publicatie dient een uiterste termijn te worden opgenomen waarbinnen andere gegadigden zich dienen te melden indien zij menen dat zij op grond van de toepasselijke criteria eveneens in aanmerking komen en daarom bedenkingen tegen de uitgifte hebben. Bij het bepalen van de lengte van de termijnen zal acht moeten worden geslagen op de toepasselijke criteria (bijvoorbeeld de mate van complexiteit), zodat geïnteresseerden daadwerkelijk in staat worden gesteld om na te gaan of zij kwalificeren als 'serieuze' gegadigde en of zij eventueel tegen de voorgenomen uitgifte wensen op te komen.

In het geval van een voornemen tot het uitgeven van een perceel in pacht hanteert de gemeente een termijn van 20 kalenderdagen.

Selectieprocedure

De te hanteren termijnen binnen een selectieprocedure zullen steeds redelijk moeten zijn en kunnen dus per selectieprocedure verschillen. Zo zal de aanmeld- of indieningstermijn moeten zijn afgestemd op de mate van inspanningen die van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure worden verwacht om een serieuze aanmelding of aanbieding te kunnen overwegen en voorbereiden. Daarbij geldt uiteraard dat langere termijnen in de rede liggen naar mate meer inspanningen worden gevraagd. Ook ligt het doorgaans in de rede dat er in de selectieprocedure enige ruimte wordt geboden voor het stellen van vragen door (potentiële) gegadigden. Na de termijn zullen de vragen en antwoorden worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

De termijn dient afgestemd te zijn op de mate van inspanningen die van een gegadigde zal worden gevraagd.

Afgevallen gegadigden worden een termijn geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Deze termijn dient voldoende lang te zijn voor de afgewezen gegadigden om zich te kunnen beraden over de motivering van de afwijzing. Al naar gelang de complexiteit van de selectieprocedure zal de lengte van de te hanteren termijnen moeten worden vastgesteld. Als uitgangspunt geldt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 20 kalenderdagen de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding voordat de pachtovereenkomst gesloten wordt. Daarnaast wordt aan de afgevallen gegadigden de mogelijkheid geboden om vragen over de selectiebeslissing te stellen aan de gemeente. Gedurende deze termijn geldt een standstill, de pachtovereenkomst met de 'winnende' gegadigde wordt pas na afloop van de termijn gesloten. Deze standstill termijn dient duidelijk te worden gecommuniceerd met de afgevallen gegadigden en de 'winnende' gegadigde. In hoofdstuk * wordt uitgebreid stilgestaan bij de standstill.

Het tijdschema bestaat onder meer uit:

Tabel 1 Dit tijdschema dient ten voorbeeld voor welke termijnen in een procedure dienen te worden gehanteerd. In de daadwerkelijke procedure wordt het schema voorzien van data in plaats van termijnen. Daarnaast geldt maatwerk per selectieprocedure, het kan bijvoorbeeld proportioneel zijn om een langere procedure te hanteren i.v.m. vakanties.

	Reguliere procedure	Uitgebreide procedure ³
Publicatiedatum	1 dag	1 dag
Termijn voor vragen (binnen inschrijf termijn)	10 kalenderdagen	20 kalenderdagen
Termijn voor publiceren beantwoorde vragen (binnen inschrijftermijn)	5 kalenderdagen voor inschrijfdatum	15 kalenderdagen voor inschrijfdatum
Inschrijftermijn	20 kalenderdagen	45 kalenderdagen

3) Wanneer is sprake van een uitgebreide procedure? Zie hiervoor de begrippenlijst in hoofdstuk 2. Dit blijft echter maatwerk.

Beoordelingstermijn	7 kalenderdagen	14 kalenderdagen
Datum voornemen tot sluiten pachtvereenkomst	1 dag	1 dag
Bedenkingentermijn (gemeente en/of rechter)/ standstill termijn	20 kalenderdagen	20 kalenderdagen
Ondertekenen pachtvereenkomst	1 maand	1 maand

10. Publicatie

Geïnteresseerden moeten de kennisgevingen gemakkelijk kunnen vinden. Hiertoe is het wenselijk dat (zowel) de publicatie van een selectieprocedure als een voornemen tot het verpachten van het pachtperceel zoveel mogelijk op identieke wijze en op een vaste plek bekend wordt gemaakt. Daarnaast verdient het de voorkeur dat de verschillende afdelingen/onderdelen van de gemeente de kennisgevingen op een uniforme wijze publiceren.

Het hangt van de omstandigheden van het geval af welke bronnen afdoende zijn voor een passende mate van openbaarheid. Over het algemeen hanteren wij de volgende uitgangspunten. Bijzondere omstandigheden kunnen een afwijking van onderstaande uitgangspunten rechtvaardigen. Maatwerk is en blijft steeds van belang. Zo kan afhankelijk van de aard van de uit te geven pachtperceel – naast de vaste publicatieplek met een zo breed mogelijk bereik – ook het lokale huis-aan-huis blad in aanmerking komen.

Van belang is dat de publicatie iedereen bereikt die mogelijk geïnteresseerd is. Welke bronnen voldoende zijn om te voldoen aan een passende mate van openbaarheid hangt af van de omstandigheden van het geval.

In het geval van uitgifte van een pachtperceel dient het voornemen tot uitgifte en de bekendmaking van de uitgifteprocedure gepubliceerd te worden in het huis-aan-huis blad van de gemeente, op de website van de gemeente onder nieuwsberichten met een doorklik mogelijkheid naar de pagina aangaande de uitgiftes van pachtpercelen en eventueel via de socialemediakanalen Facebook, LinkedIn en Twitter.

Voornemen tot uitgifte pachtperceel

Voor de publicatie van een voornemen tot uitgifte van een pachtperceel bevat bijlage 1 een voorbeeld.

Selectieprocedure

Bij de publicatie van een selectieprocedure dient de gemeente een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:

- De beschikbaarheid van het pachtperceel;
- De selectieprocedure;
- Het tijdschema; en
- De toe te passen selectiecriteria (en eventueel de gunningscriteria).

De gemeente biedt de mogelijkheid aan gegadigden om vragen te stellen. Aangezien de publicatie van een selectieprocedure erg afhankelijk is van de uit te geven pachtperceel, de selectieprocedure en de criteria is de publicatietekst maatwerk per uitgifte.

11. Beoordeling en selectie

Nadat de termijn voor het inleveren van de lotingsformulieren dan wel inschrijfformulieren is verstreken, vindt de beoordeling en de selectie plaats. Bij loting en uitgifte bij inschrijving kan de selectie plaatsvinden in aanwezigheid van de gegadigden. Alle gegadigden ontvangen gelijktijdig schriftelijk bericht van de beoordeling en selectie. De beoordelingstermijn is 7 kalenderdagen bij een reguliere procedure en 14 kalenderdagen bij een uitgebreide procedure. Per procedure wordt bepaald door wie de beoordeling plaats zal vinden. Dit zal worden neergelegd in het beschrijvend document van de procedures.

Standstill termijn en kort geding

Eén serieuze gegadigde

In hoofdstuk * is aangegeven dat de gemeente het sluiten van de voorgenomen pachtovereenkomst opschort gedurende de publicatietermijn. De pachtovereenkomst wordt pas met de enige serieuze gegadigde gesloten nadat de termijn is afgelopen, er geen procedures zijn gestart en vragen van eventuele andere gegadigden zijn beantwoord.

Selectieprocedure

De dag na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing aan de afgefallen gegadigde en de 'winnende' gegadigde gaat de standstill termijn in. In de planning van de selectieprocedure is aangegeven hoelang deze termijn duurt. Indien een gegadigde bezwaren heeft tegen de beslissing kan de gegadigde binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. De opschortende termijn is een contractuele vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die selectiebeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten.

In het belang van een voorspoedige voortgang van de selectieprocedure, verzoekt de gemeente de gegadigde, indien de gegadigde een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de gemeente zo spoedig mogelijk te informeren door het toezenden van de kopie dagvaarding naar de contactpersoon.

Kort geding en dan?

Als binnen de standstill termijn een kort geding aanhangig is aangemaakt, wordt de uitspraak in kort geding in beginsel afgewacht en wordt (vooralsnog) niet overgegaan tot sluiting van de pachtovereenkomst. Die uitspraak vormt vervolgens de basis voor verdere besluitvorming omtrent het sluiten van de pachtovereenkomst. Aan alle gegadigden die een bod hebben uitgebracht dan wel de 'enige serieuze' gegadigde worden/wordt kenbaar gemaakt dat een kort geding aanhangig is gemaakt. De bovenstaande informatie wordt meegenomen in de aankondiging en de beoordelingsbrief.

Bijlage 1: Voorbeeld tekst voornemen tot loting geliberaliseerde pacht

De gemeente * heeft het voornemen om een perceel aan de * middels een loting in pacht uit te geven. Het gaat om een perceel gelegen *, kadastraal bekend gemeente *, Sectie *, nummer * (groot * are en * ca). Het perceel 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 € * 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 lotingsbijeenkoms op 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 * 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 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 € * 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 vervaltermijn. 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).