

Beleid uitgifte agrarische kavels in de gemeente Weststellingwerf

Inleiding

De gemeente Weststellingwerf (hierna verder: de gemeente) heeft agrarische gronden in eigendom.

In deze beleidsnotitie zijn vastgelegd de selectiecriteria, waaraan wordt getoetst bij de uitgifte in pacht van agrarische kavels, en het openbaar proces tot uitgifte in pacht.

Door het uitgiftebeleid schriftelijk vast te leggen ontstaat meer transparantie in het uitgifteproces en het selecteren van een koper respectievelijk gebruiker.

Tevens wordt met dit beleid uitvoering gegeven aan het Didam-arrest van 26 november 2021, waarin de Hoge Raad spelregels heeft opgesteld voor de uitgifte van onroerende zaken door overheden. De Hoge Raad heeft gesteld dat de selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.

Dit beleid treedt in werking een dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl.

Artikel 1. Doel van het beleid

De agrarische kavels in de gemeente zijn een schaars goed. Daarom dienen de kavels met grote zorgvuldigheid te worden uitgegeven. In dit uitgiftebeleid zijn spelregels en criteria vastgelegd voor een zorgvuldige uitgifte die objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Artikel 2. Reikwijdte beleid

Dit beleid is van toepassing op kavels van de gemeente met een agrarische bestemming die voor de pacht worden aangeboden.

In één selectieprocedure kunnen meerdere kavels worden aangeboden.

Een kavel kan bestaan uit één of meer kadastrale percelen dan wel gedeelten van één of meer kadastrale percelen.

Artikel 3. De inschrijvingsprocedure

1. De aangeboden kavels worden gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, op de website van de gemeente en in de Stellingwerf (huis-aan-huis) krant.
2. Van iedere kavel wordt een kavelpaspoort gepubliceerd met alle relevante informatie over de kavel, waaronder in ieder geval staat opgenomen:
 - kadastrale kenmerken,
 - oppervlakte, en
 - ontsluiting.

De aangegeven ontsluiting (gele pijl) is tevens de plek waarvan de afstand tot de bedrijfslocatie wordt gemeten voor het afstandscriterium.

3. Termijn van inschrijving - Binnen een termijn van drie weken na publicatie op de website www.officielebekendmakingen.nl kan via de gemeentelijke website worden ingeschreven met het doen van een bieding.
4. Termijn van beraad - De periode van drie weken vanaf de dag na de dag waarop de inschrijvings-termijn is geëindigd, is de termijn van beraad door de gemeente en wordt tot een gunningbeslissing gekomen.
5. Bekendmaking gunning - Op de dag na de dag waarop de termijn van beraad is geëindigd wordt de gunningbeslissing aan partijen kenbaar gemaakt.
6. Ondertekening van de pachtovereenkomst vindt plaats binnen drie weken na bekendmaking van de gunningsbeslissing of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, doch uiterlijk voor de ingangsdatum van de pachtovereenkomst.

Artikel 4. De inschrijving

1. De gegadigde kan inschrijven door het indienen van een inschrijfformulier via de gemeentelijke website. Het inschrijfformulier zal te vinden zijn op de gemeentelijke website.
2. Indien de gegadigde voor meer kavels wil inschrijven, dient voor elke kavel een afzonderlijke inschrijfformulier te worden ingediend.
3. Het inschrijfformulier dient volledig te zijn ingevuld.
4. Het inschrijfformulier dient vergezeld te gaan van:

- a. een kopie van een legitimatiebewijs die nog 6 maanden geldig is, van de inschrijver respectievelijk van de natuurlijk persoon die optreedt als vertegenwoordiger van de inschrijver;
- b. een maximaal twee maanden oud uittreksel van de Kamer van Koophandel van de inschrijver.

Artikel 5. De inschrijvingsvoorwaarden

Alle inschrijvers moeten tenminste voldoen aan de volgende inschrijvingsvoorwaarden:

1. De inschrijver is een bedrijfsmatige landbouwer met een relatienummer bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK) met een SBI-code die begint met 01.1 t/m 01.6 als hoofdactiviteit.
2. Een inschrijver mag slechts met één onderneming deelnemen aan een selectieprocedure. Het is dus niet toegestaan in te schrijven:
 - met verschillende ondernemingen;
 - ondernemingen die als dochtermaatschappij aan elkaar gelieerd zijn op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW;
 - ondernemingen die een groepsmaatschappij vormen als bedoeld in artikel 2:24b BW, en/of;
 - ondernemingen die hetzelfde bezoekadres of dezelfde statutaire vestigingsadres hebben.

Daarbij komt dat het niet is toegestaan om als natuurlijk persoon in te schrijven als deze natuurlijk persoon op enigerlei wijze gelieerd is aan een inschrijvende rechtspersoon, bijvoorbeeld als bestuurder of directeur, en/of het een natuurlijk persoon betreft met hetzelfde woonadres als het bezoekadres of het statutaire vestigingsadres van de inschrijvende rechtspersoon.

3. Een natuurlijk persoon die optreedt als vertegenwoordiger van een inschrijver, dient volledig bevoegd te zijn. Indien de bevoegdheid beperkt is, kunt u gebruik maken van een volmacht. Hiertoe dient bijgevoegd formulier "Volmachtsformulier"; zie bijlage 2, volledig en correct te zijn ingevuld en rechtsgeldig te zijn ondertekend door alle daartoe bevoegde betrokkenen bij de bedrijfsmatige landbouwer.
4. De kavelpaspoorten kunnen onjuistheden bevatten. Iedere inschrijver heeft een eigen onderzoeksplicht om zich zodoende van alle feiten omtrent de kavel(s) op de hoogte te stellen.
5. De inschrijver heeft geen betalingsachterstanden bij de gemeente voortvloeiende uit een of meer privaatrechtelijke rechtsverhoudingen.
6. Uitgesloten van pacht zijn inschrijvers die zich geen goede pachter van de gemeente hebben getoond in voorgaande jaren, bijvoorbeeld door zich niet te hebben gehouden aan de pachtvoorwaarden.
7. Elke inschrijver blijft aan zijn inschrijving gebonden, ook al is dit niet de winnende, totdat:
 - a. de gemeente gunt aan een ander of;
 - b. vaststaat dat niet wordt gegund of;
 - c. de termijn waarbinnen de gemeente tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund of;
 - d. de verpachting bij inschrijving wordt afgelast.
8. Elke inschrijving dient:
 - a. te voldoen aan de voorwaarden die artikel 4 aan de inschrijving stelt;
 - b. onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn.

Een inschrijving in strijd hiermee is ongeldig en wordt niet in behandeling genomen.

9. De gemeente heeft het recht niet te gunnen.
10. De inschrijvingsprocedure kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door de gemeente worden afgelast.
11. Inschrijvers ontvangen geen vergoeding voor de werkzaamheden c.q. kosten die in het kader van een inschrijvingsprocedure maakt.

Artikel 6. Selectiecriteria en puntentoedeling

1. Voor de toewijzing van kavel(s) zijn selectiecriteria opgesteld. Aan ieder criterium is een waarde (te behalen punten) toegekend, zie lid 2.
2. Het maximaal aantal te behalen punten voor prijs is **70**.
Het maximaal aantal te behalen punten voor kwaliteit is **30**.
3. Criterium voor kwaliteit:

		te behalen punten	Hoe aantoonbaar
1	Afstand van bedrijf tot perceel		Zie bijlage 1
	00 tot 01 km	30	
	01 tot 05 km	20	

	05 tot 10 km	10	
	10 tot 15 km	5	
	15 km of meer	0	
	Maximaal te behalen punten	30	

4. Beoordeling Prijs: de prijs wordt uitgevraagd in EURO per ha. Deze hectareprijs wordt vermenigvuldigd met het aantal hectares van de kavel om de totaalprijs te verkrijgen. Voor de beoordeling van de prijs wordt gebruikt gemaakt van de relatieve beoordelingsmethode met de volgende formule, waarbij punten naar boven worden afgerond:

$(\text{Inschrijfprijs} / \text{hoogste inschrijfprijs}) \times \text{maximaal te behalen punten op prijs}$.

5. In de bijlage 1 is een toelichting op deze criteria opgenomen alsook een rekenvoorbeeld voor zowel prijs als kwaliteit.
6. Naar aanleiding van het doorlopen van het openbare pachtproces en/of vanwege beleidswijzigingen kunnen toewijzingscriteria door het college van B&W worden aangepast.

Artikel 7. Gunning

1. De inschrijver die op basis van de toegekende punten op de selectiecriteria (kwaliteitspunten) en de aangeboden prijs (prijspunten) het hoogste puntenaantal scoort, heeft de beste aanbieding gedaan. Bij deze winnende inschrijving worden de bewijsstukken opgevraagd ter toetsing van de inschrijving. Na goedkeuring van de bewijsstukken krijgt de winnende inschrijver een pachtovereenkomst van de gemeente aangeboden.
2. Bij een gelijke puntenscore op de selectiecriteria, prevaleert de score op de selectiecriteria voor kwaliteit. Mocht ook op kwaliteit een gelijke score zijn behaald, dan wordt loting toegepast. Het college van B&W zal de loting uitvoeren.
3. Per inschrijving geldt een gunningslimiet van één (1) kavel per inschrijver. Heeft een inschrijver bij 2 of meer kavels het hoogste puntenaantal, dan krijgt deze inschrijver de grootste kavel gegund. De andere kavel of kavels worden gegund aan de inschrijver(s) die de op één na hoogste puntenaantal heeft, enzovoort. Een uitzondering hierop kan zijn als er meer kavels worden aangeboden dan er inschrijvers zijn.
4. Na de gunning wordt een pachtovereenkomst opgemaakt. De gegunde partij is verplicht de kavel in gebruik te nemen onder de in deze inschrijving gestelde voorwaarden en is verplicht het geboden bedrag te betalen.

Artikel 8. Pachtovereenkomst

1. De inschrijver verklaart door het verzenden van de inschrijving volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de te sluiten pachtovereenkomst en bijbehorende bijlagen. Zie hiervoor bijlage 4.
2. Ondertekening van de pachtovereenkomst vindt plaats binnen drie weken na definitieve gunning of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, doch uiterlijk voor de ingangsdatum van de pachtovereenkomst.
3. De pachter kan pas over de kavel beschikken vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders

26 augustus 2025, nummer 0098263095

Bijlage 1: Toelichting op de selectiecriteria

1. Afstandscriterium

Aan het afstandscriterium wordt als volgt uitvoering gegeven:

De kavel krijgt een vastgesteld punt, dat is de aangegeven ontsluiting (aangegeven in het kavelpaspoort met de gele pijl) van waar af wordt gemeten tot aan het adres van de inschrijver. Dit adres is het vestigingsadres wat ingeschreven is in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De route wordt berekend, welke bepaald wordt door Google Maps. Dit is de kortste route per auto over de openbare weg waarbij snelwegen zijn uitgesloten.

Als de inschrijver kan aantonen dat de kavel gelegen is aansluitend aan de huiskavel (locatie met bedrijf volgens inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel) van de inschrijver, dan krijgt de inschrijver het maximaal aantal punten. Wanneer de aangeleverde informatie niet voldoende is, wordt teruggevallen op de kortste route.

2. Beoordeling prijs; Rekenvoorbeeld

Rekenvoorbeeld

- Inschrijvers A en B voldoen beide aan de inschrijvingsvoorwaarden.
- Inschrijver A schrijft in voor EURO 400 per hectare.
- Inschrijver B schrijft in voor EURO 275 per hectare.

Rekenvoorbeeld Prijspunten:

Prijspunten inschrijver A: 70

Prijspunten inschrijver B: $(275 / 400) * 70 = 48,125 = 49$ (afgerond naar boven)

Rekenvoorbeeld kwaliteit punten:

Criteria		te behalen punten	Inschrijver A	Inschrijver B
1	Afstand			
	00 tot 01 km	30		30
	01 tot 05 km	20		
	05 tot 10 km	10		
	10 tot 15 km	5	5	
	15 km of meer	0		
	Punten afstand	30	5	30
	Punten prijs	70	70	49
	Totale punten	100	75	79



Bijlage 2: Volmacht formulier

[nader op te stellen aan de hand van een concrete selectie procedure]



Bijlage 3: Inschrijfformulier

[nader op te stellen aan de hand van een concrete selectie procedure]



Bijlage 4: pachtovereenkomst

[nader op te stellen aan de hand van een concrete selectie procedure]