

Uitgiftebeleid pachtgronden Gemeente Aa en Hunze

Samenvatting

De gemeente Aa en Hunze bezit in 2025 circa 28 hectare agrarische grond die wordt uitgegeven in pacht. Deze percelen worden tijdelijk uitgegeven zodat de gemeente flexibel blijft in het gebruik voor haar toekomstige opgaven. Met dit document wordt voor het eerst een formeel beleidskader vastgesteld voor de verpachting van gemeentelijke gronden. De percelen worden openbaar en marktconform aangeboden en uitgegeven via een puntensysteem. Inschrijvers moeten aan voorwaarden voldoen, zoals inschrijving bij de KvK en goed pachtgedrag. Er gelden duidelijke gebruiksregels gericht op agrarisch gebruik, natuurbehoud en het voorkomen van belangenverstrengeling. Door het vaststellen van dit beleidsdocument voldoet de gemeente Aa en Hunze aan de geldende wet- en regelgeving en wordt verpachting op een zorgvuldige, transparante en uniforme wijze georganiseerd.

Belangrijkste wijzigingen

1. **Formalisering van procedures:** De werkwijze voor inschrijving, uitgifte en gunning is nu vastgelegd en gestandaardiseerd.
2. **Transparantie en rechtsgelijkheid:** De verpachting vindt voortaan plaats via openbaar en transparant beleid.
3. **Toewijzing door middel van een puntensysteem:** Het perceel wordt toegewezen aan de geïnteresseerde die het hoogste aantal punten behaalt. De puntentoekenning vindt plaats op basis van diverse criteria, met afstand als belangrijkste factor.
4. **Heldere toewijzingscriteria:** Alleen agrariërs die aan vooraf vastgestelde eisen voldoen maken kans om grond te pachten van de gemeente.
5. **Uitgebreidere gebruiksvoorwaarden:** Heldere kaders voor het gebruik en beperking op bepaalde gewassen.
6. **Maatwerk bij uitblijvende inschrijvingen:** De mogelijkheid tot verlenging van inschrijfperiodes of alternatieve benutting is toegevoegd.

1. Inleiding

De gemeente Aa en Hunze heeft ongeveer 28 hectare (2025) agrarische grond in eigendom, die tijdelijk wordt uitgegeven in pacht. De percelen worden voor korte periodes (1 tot 3 jaar) gegund en uitgegeven, zodat de gemeente regie houdt en het perceel op termijn kan inzetten voor haar eigen opgaven. De gemeente heeft geen ambitie om zelf groot grondeigenaar te zijn, anders dan voor de kerntaken zoals: (vaar)wegen, wateropvang en overige voorzieningen.

2. Beleidskader

Het beleidsmatige kader voor de verpachting van gemeentelijk grond is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2022 Aa en Hunze en vastgesteld door de Gemeenteraad op 5 juli 2022. Daarnaast wordt bij de verpachting van grond rekening gehouden met de regels uit de Wet Markt en Overheid, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de jurisprudentie (met name het Didam-arrest). Dit betekent dat de gemeente verplicht is om haar gronden open, transparant en marktconform aan te bieden en te verpachten.

3. Doel van het uitgiftebeleid

De gemeente heeft een aantal agrarische percelen in eigendom en koopt agrarische percelen aan voor de realisatie van haar (toekomstige) opgaven. Het kost vaak enige tijd voordat de agrarische percelen in een gebiedsproces kunnen worden ingezet. Deze percelen wil de gemeente daarom tijdelijk teruggeven aan de agrarische sector door ze aan te bieden als pachtgrond. Het doel van het uitgiftebeleid is om verpachting op een zorgvuldige, transparante en uniforme wijze uit te voeren en daarmee te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

4. Strategische afweging

De gemeente maakt per perceel de afweging voor hoeveel jaren deze uitgegeven kan worden in pacht. Het duurt vaak enige tijd voordat aangekochte percelen nodig zijn voor gemeentelijke opgaven. De gronden worden uitsluitend uitgegeven in de vorm van kortdurende geliberaliseerde pacht voor een periode van maximaal 6 jaar, conform artikel 7:397 BW en pacht van geringe oppervlakten. Percelen worden nooit via reguliere pacht of voor langer dan 6 jaren uitgegeven.

5. Algemene uitgangspunten

Dit hoofdstuk omvat een opsomming van algemene uitgangspunten die de gemeente hanteert als toetsingskader en als voorwaarden voor gebruik.

- Er wordt enkel verpacht ten behoeve van agrarische (bedrijfsmatige) exploitatie.
- Afhankelijk van de ligging en (beoogde) bestemming van de percelen kunnen beperkingen en voorwaarden worden opgelegd ten aanzien van het gebruik.
- De pacht prijs is marktconform en wordt jaarlijks gepubliceerd en vastgesteld in de Grondprijzen-brief.
- Er mag geen sprake zijn van belangenverstrengeling. De gemeente streeft er naar alle (schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen. De objectieve gunningscriteria waarborgen de onpartijdigheid.
- Voor percelen binnen en buiten het NNN (Natuur Netwerk Nederland) gelden veelal specifieke voorwaarden en provinciale regelgeving (natuur gerelateerd). De percelen (binnen en buiten de NNN) worden voor een periode van één tot maximaal drie jaar gegund en uitgegeven met geliberaliseerde pachtvereenkomsten als deze een grotere omvang hebben dan 1 hectare, welke moeten worden goedgekeurd door de grondkamer. Ook pacht van geringe oppervlakten (minder dan 1 hectare) is mogelijk;
- De volgende gewassen zijn uitgesloten: sierteelt (o.a. bloem(boll)en) en bometeelt.
- Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen conformeert de gemeente zich aan de geldende landelijke en/of provinciale wet- en regelgeving.
- Landschapselementen mogen niet verwijderd of beschadigd worden. Onder een landschapselement wordt verstaan: sloten, poelen, solitaire bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens.
- Waardebehoud in die zin dat percelen bepaalde natuurwaarden bevatten die we willen behouden of versterken, dan wel financieel waarde behouden omdat ze moeten kunnen worden ingezet als ruilgrond. Verantwoord gebruik van de grond staat derhalve voorop bij de uitgifte van de gronden.
- Voor zover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van sloten, is de pachter verplicht hen in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren. Eventuele kosten door nalatigheid van de pachter, komen voor rekening van de pachter.
- Op percelen worden geen ANLB (Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer) contracten afgesloten.
- Na het einde van de geliberaliseerde pachtvereenkomst dient de pachter het perceel schoon en volledig ontruimd op te leveren. Behalve als in overleg met de gemeente anders is overeengekomen c.q. besloten en hier vooraf schriftelijk toestemming voor is gegeven.
- Het gebruik van de grond dient te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water en het Ontwikkelkader Groen-Blauwe Dooradering.
- Een pachter mag maximaal 6 pachtpercelen van de gemeente gelijktijdig in gebruik hebben; de gemeente wijst daarom niet meer dan 6 pachtpercelen toe aan één pachter.

6. Toewijzingscriteria

De percelen kunnen alleen worden toegewezen aan gebruikers die voldoen aan de volgende criteria:

- gebruikers dienen bij de Kamer van Koophandel te zijn ingeschreven met een agrarische hoofdactiviteit en aantoonbaar een professionele agrarische bedrijfsvoering te voeren;
- gebruikers dienen een VOG (RP) te kunnen overleggen of een gelijkwaardig document in relatie tot het besturen c.q. kunnen uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
- gebruikers dienen een schriftelijke verklaring af te geven dat zij het gepachte alleen bedrijfsmatig zullen aanwenden voor eigen landbouwdoeleinden;
- gebruikers dienen zich tijdens de inschrijfperiode via de gemeentelijke website te hebben ingeschreven met een volledig en naar waarheid ingevuld formulier.

Gebruikers dienen bij (een) eerdere pachtvereenkomst(en) met de gemeente ook een goede pachter te zijn geweest. Dit betekent dat de gebruiker(s):

1. de betalingsverplichtingen zijn nagekomen;
2. geen overlast hebben veroorzaakt;
3. zich hebben gehouden aan (publiekrechtelijke)voorschriften en regelgeving;
4. voorzien hebben in adequaat beheer/onderhoud aan het perceel en de aanwezige sloten;
5. de grond niet zonder toestemming van de gemeente in onderpacht hebben uitgegeven en of anderszins niet aan hun verplichtingen uit hoofde van de pachtvereenkomst hebben voldaan.

7. Uitgifte van pachtgronden

Vooraankondiging

Er wordt in ieder geval één week voor het openstellen van de inschrijfperiode een vooraankondiging gedaan in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website. Het aanbod van pachtgrond wordt vervolgens gepubliceerd in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in ieder geval 20 werkdagen op de gemeentelijke website en via officiële bekendmakingen, onder vermelding van de uitgiftevoorwaarden, de prijs en de termijnen.

Puntensysteem

Voor de uitgifte van pachtgronden hanteert de gemeente een puntensysteem, waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tussen het bedrijf van de pachter en de te verpachten gronden. Dit bevordert een efficiënte bedrijfsvoering en vermindert transportbewegingen.

Filters:	Aantal punten:
1. Agrarisch bedrijf gevestigd in de Provincie Drenthe	6
2. Agrarisch bedrijf gevestigd in de Gemeente Aa en Hunze	8
3. Een perceel grond in eigendom aansluitend aan het pachtperceel	4

De onderstaande definities geven weer wat bedoeld wordt met de in de tabel genoemde filters.

- Agrarisch bedrijf gevestigd in de Provincie Drenthe**
Een agrarisch bedrijf is een onderneming die bedrijfsmatig activiteiten uitvoert op het gebied van landbouw; zoals akkerbouw, veeteelt, melkveehouderij of tuinbouw. Onder dit filter wordt verstaan dat het vestigingsadres van het bedrijf, zoals geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel binnen de provinciale grenzen van de Provincie Drenthe is gelegen.
- Agrarisch bedrijf gevestigd in de gemeente Aa en Hunze**
Een agrarisch bedrijf, zoals hierboven omschreven, dat volgens het vestigingsadres van het bedrijf, zoals geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel binnen de gemeentelijke grenzen van de gemeente Aa en Hunze is gelegen.
- Een perceel grond in eigendom aansluitend aan het pachtperceel**
Onder dit criterium wordt verstaan dat de pachter eigenaar is van een perceel landbouwgrond dat direct grenst aan het te verpachten perceel. Hierbij wordt als aansluitend beschouwd wanneer de percelen fysiek op elkaar aansluiten of slechts worden gescheiden door een sloot of ander natuurlijk scheidingselement dat gebruikelijk is binnen agrarische bedrijfsvoering. Wanneer tussen de percelen een openbare weg of ander perceel in eigendom van derden ligt, wordt niet gesproken van aansluitende eigendom.

Dit bevordert een efficiënte bedrijfsvoering, omdat het pachtperceel eenvoudig kan worden betrokken bij de bestaande bedrijfsactiviteiten en het beheer met minder verplaatsingen kan plaatsvinden. Daarnaast kan het voorkomen dat het te verpachten perceel niet rechtstreeks via een openbare weg bereikbaar is. In dat geval kan uitsluitend een pachter met aangrenzend eigendom het perceel zonder recht van overpad bereiken. Om deze praktische situatie te ondervangen en goed gebruik van het perceel te waarborgen, worden voor dit criterium extra punten toegekend.

Gelijk aantal punten

Indien meerdere inschrijvers een gelijk aantal punten behalen, wordt het perceel toegewezen aan de inschrijver waarvan het agrarisch bedrijf hemelsbreed het dichtst bij het perceel is gevestigd. De afstand wordt gemeten vanaf het vestigingsadres van het bedrijf, zoals geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, tot het dichtstbijzijnde punt van het pachtperceel.

Indien zowel het puntenaantal als de afstand exact gelijk zijn, vindt toewijzing plaats door middel van loting door een notaris.

Inschrijving gemeentelijke website

Geïnteresseerde agrariërs kunnen zich via een formulier op de gemeentelijke website inschrijven voor maximaal 6 pachtpercelen tegelijk. De gemeente kan ervoor kiezen om naast elkaar gelegen percelen te combineren en als één samenhangend geheel uit te geven aan één partij, deze tellen als één pachtperceel. Dit bevordert administratieve efficiëntie, ondersteunt een doelmatig gebruik van de grond en maakt afspraken over duurzaam landschapsbeheer beter uitvoerbaar. Daarnaast behoudt de gemeente de bevoegdheid om grotere kavels op te splitsen in meerdere pachtpercelen, zodat meerdere geïnteresseerden in aanmerking kunnen komen.

Bij de uitvoering van deze uitgifteprocedure verwerkt de gemeente persoonsgegevens conform de Algemene verordening gegevensbescherming. De inschrijvers ontvangen per e-mail automatisch een bevestiging van hun inschrijving.

Gunning

Na het sluiten van de inschrijfperiode ontvangen de gegadigden een e-mail met de bevestiging of zij wel of niet worden meegenomen in het proces. Gegadigden die niet worden meegenomen,

ontvangen een gemotiveerde afwijzing, op basis van de opgenomen voorwaarden in Hoofdstuk 6 van dit document.

De gemeente streeft ernaar om binnen drie maanden na het sluiten van de inschrijfperiode de pachtpercelen te hebben uitgegeven. De gegadigden aan wie een perceel wordt gegund, worden hierover geïnformeerd. Overige inschrijvers ontvangen per brief bericht dat de pacht aan een andere partij is gegund.

Geen bezwaar en beroep mogelijk

Het betreft hier een privaatrechtelijke rechtshandeling, waardoor er geen ruimte is voor bestuursrechtelijke rechtsbescherming zoals bezwaar of beroep. De gemeente behoudt zich het recht voor om de uitgifteprocedure op ieder moment te wijzigen of in te trekken, zonder verplichting tot gunning.

8. Maatwerk

Indien er geen inschrijvers zijn tijdens de inschrijfperiode, kan de inschrijfperiode voor onbepaalde tijd worden verlengd. In dat geval geldt het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Dit wordt duidelijk omschreven bij de aanbidding. Er kan ook worden onderzocht of de grond op een andere manier gebruikt kan worden. Het college kan gemotiveerd besluiten om een andere voorwaarde te laten vervallen.

In specifieke gevallen kan sprake zijn van één-op-één uitgifte, bijvoorbeeld bij een juridische of contractuele verplichting of met het oog op latere (her)ontwikkeling van de betreffende percelen. Een voornemen tot één-op-één uitgifte zal indien vereist worden gepubliceerd.

9. Overgangsrecht

Het Uitgiftebeleid pachtgronden van de gemeente Aa en Hunze treedt in werking op de dag van publicatie in het Gemeenteblad.

Pachtovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van dit beleidsdocument met de gemeente zijn gesloten, blijven ongewijzigd van kracht tot het einde van de overeengekomen looptijd.

Vanaf 1 januari 2027 vallen deze percelen en pachtovereenkomsten onder het nieuwe, vastgestelde beleid. Dit betekent dat vanaf die datum alle uitgiftes en pachtovereenkomsten plaatsvinden conform het vigerende beleid.

Voor pachters met een pachtovereenkomst die loopt tot en met 31 december 2025 geldt, indien van toepassing, een tijdelijke overgangsregeling. De gemeente houdt hierbij rekening met het vertrouwen dat is ontstaan door de praktijk van jaarlijkse verlengingen in voorgaande jaren en de daarmee samenhangende afspraken.

Tijdens de overgangsperiode, die begint bij vaststelling van dit beleid en loopt tot en met 31 december 2026, worden deze percelen niet via het puntensysteem uitgegeven, maar blijven ze beschikbaar voor de huidige pachter. Na afloop van de overgangsperiode geldt de uitgifteprocedure zoals vastgelegd in het nieuwe beleid.

Deze overgangsregeling biedt ruimte voor maatwerk in situaties waarin een abrupte toepassing van de nieuwe regels onwenselijk gevolgen zou hebben. Hiermee wordt zowel de rechtszekerheid voor pachters als beleidsmatige flexibiliteit voor de gemeente geborgd.

Deze pachters vallen onder het hiervoor opgenomen overgangsrecht mits:

- de gronden nog beschikbaar zijn voor pacht;
- de pachter en het verpachte nog steeds voldoen aan de overige beleidsvoorwaarden in Hoofdstuk 5 en 6;
- er geen beleidswijzigingen plaatsvinden die de toepassing van het overgangsrecht in de weg staan;
- de voorrangsregeling is alleen van toepassing op gronden die de pachter reeds in gebruik heeft gehad onder een pachtovereenkomst;
- de uitbreiding van het gepachte met andere percelen valt volledig onder het nieuwe uitgiftesysteem.

Het college kan in individuele gevallen afwijken van de hiervoor gestelde termijn, indien zwaarwegende belangen van de pachter, het gebied of het gemeentelijk beleid daartoe aanleiding geven.

10. Opzegging

Geliberaliseerde pacht en pacht van geringe oppervlakten (minder dan 1 hectare) eindigen van rechtswege op de afgesproken einddatum, zonder dat opzegging door de gemeente Aa en Hunze vereist is.

De voorwaarden voor eventuele tussentijdse opzegging tijdens de looptijd van de overeenkomst, zowel door de pachter als door de verpachter, worden vastgelegd in de geliberaliseerde pachtovereenkomst.

Opzegging bij overige gevallen is uitsluitend mogelijk wanneer sprake is van een wettelijk toegestane reden.

11. Facturatie

De facturatie vindt plaats in de eerste maanden na ondertekening van de pachtovereenkomst. De betaling geschiedt per jaar en wordt in één keer voldaan.

12. Monitoring en evaluatie

Het uitgiftebeleid pachtgronden wordt na twee jaar geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie kan het beleid worden aangepast, indien daar aanleiding toe is. Verdere evaluatie vindt vervolgens plaats op momenten die de gemeente passend acht, afhankelijk van praktijkervaringen, beleidsontwikkelingen of gewijzigde wet- en regelgeving.

Bijlage 1. Begrippen

Pacht In artikel 7:311 van het Burgerlijk Wetboek wordt pacht nader toegelicht: pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Pachter/gebruiker is de partij die op grond van een overeenkomst het gebruiksrecht verkrijgt over agrarische grond. De pachter exploiteert het gepachte perceel voor agrarische doeleinden en betaalt daarvoor pacht aan de verpachter.

Reguliere pacht biedt veel zekerheid voor de pachter maar beperkt de verpachter in prijsstelling, contractduur en flexibiliteit. Bij lopende reguliere pachtovereenkomsten kunnen de pachtvoorwaarden wel worden verduurzaamd, maar dat is alleen mogelijk na overeenstemming met de pachter en op voorwaarde dat de grondkamer die verplichting niet als buitensporig aanmerkt.

Geliberaliseerde pacht Deze pachtvorm geeft de grondeigenaar veel vrijheid, maar biedt de pachter minder zekerheden. Belangrijk is dat de grondkamer de pachtovereenkomst toetst (bij percelen groter dan 1 ha.). Bij geliberaliseerde pacht voor 6 jaren of langer is er geen vrije pacht prijs en voorwaarden.

Hectarepacht Deze pachtvorm wordt geregeld in artikel 7:395 van het Burgerlijk Wetboek. Hectarepacht betreft los land met een maximale oppervlakte van 1 hectare. Het is een lichte pachtvorm zonder toetsing door de grondkamer.

Pachtperceel Eén of meerdere naast elkaar gelegen of aaneengesloten percelen grond die door de gemeente in pacht worden uitgegeven als één samenhangende eenheid. Een pachtperceel kan bestaan uit: één perceel met een eigen kadastraal nummer, of meerdere percelen met elk een eigen kadastraal nummer, die als één geheel worden beschouwd en gezamenlijk worden uitgegeven. De gemeente bepaalt per situatie of percelen worden samengevoegd tot één pachtperceel. De samenstelling van een pachtperceel wordt vastgelegd in de pachtovereenkomst.

Didam-arrest Voor overheden is het Didam-arrest van groot belang bij de uitgifte van gronden: op basis van de uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021 moet de overheid mededingingsruimte bieden bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten, als er meerdere gegadigden zijn. Dat betekent dat in een openbare selectieprocedure de criteria "objectief, toetsbaar en redelijk" dienen te zijn.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland, bedoeld om biodiversiteit te behouden en ecologische verbindingen te versterken. Het netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden en gebieden die zijn aangewezen om deze met elkaar te verbinden, waardoor dieren en planten zich kunnen verplaatsen en natuurlijke processen behouden blijven. Het NNN is een belangrijk onderdeel van het natuurbeschermingsbeleid in Nederland.

Algemene Nederlandse Landbouwmaatschappij (ANLB) is een organisatie die zich richt op het beheren en ontwikkelen van natuur- en landschapsgebieden in Nederland. De ANLB ondersteunt landeigenaren en beheerders bij het uitvoeren van natuurbeheer en het realiseren van doelen op het gebied van natuur- en landschapsbeheer. Ze werkt samen met overheden en andere organisaties om duurzame oplossingen voor het beheer van natuur en landschap te realiseren.