

Voornemen tot verpachten agrarische percelen

De gemeente Almelo heeft het voornemen om 40.00.52 hectare landbouwgrond te verpachten aan een agrariër op basis van een langdurige geliberaliseerde pacht. De gronden zijn gelegen ten noorden en ten oosten van Aadorp. Het gaat om de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie R 383, 384, 433, 991, 1580, en sectie 159, 268, 314 en 322.

De gemeente heeft deze percelen recent gekocht van de betreffende agrariër. De agrariër heeft bij de verkoop bedongen dat de maatschap waarin hij participeert de landbouwgronden gedurende 30 jaar kan pachten, met dien verstande dat de gemeente de pacht tussentijds kan opzeggen indien en voor zover zij de gronden nodig heeft voor woningbouw of daaraan gelieerde functies.

Uit het Didamarrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) volgt dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In de jurisprudentie is deze lijn voortgezet naar andere privaatrechtelijke rechtshandelingen ten aanzien van onroerende zaken zoals verhuur en pacht.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de hierboven toegelichte, voorgenomen geliberaliseerde pachtovereenkomst niet onder de reikwijdte van Didamarrest valt. Toen de gemeente de afspraak maakte over het aangaan van de pachtovereenkomst, was zij geen eigenaar van de betreffende percelen. De gemeente kon die eigendom alleen verkrijgen door in te stemmen met de voorwaarde dat de verkoper de percelen na juridische langjarig in pacht zou krijgen.

Uit oogpunt van rechtszekerheid kiest de gemeente ervoor toch kennis te geven van het voornemen tot verpachting van de percelen. Indien de voorgenomen pacht wel onder de reikwijdte van het Didamarrest valt, dan is de maatschap waarin verkoper als vennoot deelneemt de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de pachtovereenkomst. De gronden liggen namelijk in gebieden die de gemeenteraad in de gebiedsvisies Aalanderveld en Aadorp (beide vastgesteld op 24 juni 2025) heeft aangewezen als uitbreidingslocaties voor woningbouw. De gemeente wenst regie te houden op de ontwikkeling van deze uitbreidingslocaties en wil daarom de daarin gelegen grondposities in eigendom verkrijgen. De eigenaar van de percelen was alleen bereid de gronden aan de gemeente te verkopen, indien hij deze na juridische levering tot aan het moment dat de gemeente de gronden nodig heeft voor de woningbouwontwikkeling, kan terug pachten. Indien de gemeente de gronden zou willen verpachten aan een andere partij, kan zij geen eigenaar van de gronden worden.

Bent u het niet eens met de voorgenomen verpachting?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verpachting, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan moet u binnen een termijn van 20 (twintig) kalenderdagen na de publicatiedatum van deze bekendmaking een kort geding starten tegen de gemeente Almelo bij de rechtbank Overijssel. Genoemde termijn merken wij aan als een vervaltermijn. Dit betekent dat als binnen de opgegeven termijn geen kort geding tegen de gemeente is gestart, de gemeente zal overgaan tot verkoop.

Wanneer u een kort geding start tegen de gemeente moet u de gemeente hiervan direct op de hoogte brengen. Dit doet u door de dagvaarding op het adres van de gemeente te laten overhandigen (beteekenen): Haven Zuidzijde 30, 7607 EW te Almelo. Als u dit niet tijdig doet, vervalt het recht om een procedure te starten tegen deze voorgenomen verkoop.

Van dit voornemen liggen geen stukken ter inzage.