

Openbare procedure geliberaliseerde pacht 2027

I. Inleiding pacht

De gemeente Schouwen-Duiveland (hierna: 'de gemeente') heeft (eind 2026) ongeveer 110 hectare grond in eigendom die zij verpacht op grond van reguliere pacht of geliberaliseerde (tijdelijke) pacht als agrarische grond/los land. Deze grond wordt verpacht tot het moment dat de gemeente de grond zelf nodig heeft voor een ander doel, zoals een toekomstige ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, of als ruilgrond om bijvoorbeeld een door de gemeente gewenste ontwikkeling op een andere locatie te kunnen realiseren.

Gelijke kansen

De Hoge Raad oordeelde in 2021 in het zogenaamde Didam-arrest¹ (kort gezegd) dat overheidslichamen, zoals een gemeente, bij de verkoop van grond op basis van het gelijkheidsbeginsel iedereen gelijke kansen moet bieden. De grond mag niet uitsluitend aan één partij aangeboden worden tenzij objectief te beoordelen is dat er maar één partij in aanmerking komt. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze uitspraak ook geldt voor het door een gemeente verpachten van grond. Een gevolg van deze uitspraak is dat een gemeente bij het einde van een (pacht) overeenkomst de pacht niet zonder meer kan verlengen met dezelfde pachter, maar dat een openbare procedure moet plaatsvinden.

II. Openbare procedure

In dit document geeft de gemeente aan hoe belangstellenden die grond van de gemeente willen pachten kunnen deelnemen aan een openbare procedure voor pacht van grond in de gemeente Schouwen-Duiveland en welke voorwaarden en selectiecriteria er gelden.

Algemene criteria, pachtvoorwaarden en toewijzingscriteria 's

Belangstellenden die grond van de gemeente willen pachten moeten voldoen aan de volgende algemene criteria en voorwaarden.

A. Algemene criteria

De belangstellende die grond van de gemeente wil pachten:

- i. is een agrariër met een hoofdberoep in de landbouw (conform het bepaalde in artikel 7:311 en 7:312 van het Burgerlijk Wetboek), en
- ii. is gevestigd in de gemeente Schouwen-Duiveland, en
- iii. heeft, ingeval de belangstellende eerder grond heeft gepacht van de gemeente, voldaan aan de verplichtingen van voorgaande jaren. De belangstellende komt niet in aanmerking voor pacht, indien de belangstellende verplichtingen uit eventuele voorgaande jaren, zoals opgenomen in de met de gemeente gesloten overeenkomst, niet is nagekomen.

B. Pachtvoorwaarden

De belangstellende die grond van de gemeente wil pachten:

- i. meldt zich aan voor de openbare pachtprocedure via de digitale aanvraag 'Aanvraag pacht' op de website van de gemeente Schouwen-Duiveland (www.schouwen-duiveland.nl) en verstrekt daarbij alle door de gemeente gevraagde informatie, en
- ii. accepteert, voor zover van toepassing, het teeltplan voor bouwland, opgesteld door de gemeente, en

¹ Arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

- iii. accepteert, voor zover van toepassing en voor zover daarvan niet in de met de gemeente te sluiten pachtovereenkomst wordt afgeweken, de bepalingen, zoals opgenomen in Titel 5 van het Burgerlijk Wetboek over pacht (de artikelen 311-399e van het Burgerlijk Wetboek), en
- iv. accepteert, voor zover van toepassing, beperkende maatregelen op het gebied van gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen, en
- v. accepteert, voor zover van toepassing, de beperkende (natuur)voorwaarden voor pacht, en
- vi. is zich ervan bewust dat bij de te pachten grond geen quota of rechten horen, en
- vii. is zich ervan bewust dat het (nu) pachten van grond van de gemeente geen vanzelfsprekendheid is voor het (opnieuw) pachten van (dezelfde) pachtgrond van de gemeente. Voor een belangstellende die al meerdere jaren grond heeft gepacht van de gemeente, mag het geen vanzelfsprekendheid zijn het volgende jaar weer te kunnen pachten van de gemeente, en
- viii. stemt er mee in dat, als er grond wordt toegewezen om te pachten, er een overeenkomst voor geliberaliseerde pacht met de gemeente gesloten wordt, volgens de betreffende modelovereenkomst voor geliberaliseerde pacht, voor zover van toepassing, aangepast met eventueel specifiek overeengekomen bepalingen tussen de gemeente en de belangstellende aan wie grond wordt toegewezen om te pachten.

C. Toewijzingscriteria pacht

Bij de toewijzing van de te pachten grond aan de belangstellende door de gemeente gelden de volgende criteria:

- i. de afstand van de bedrijfsgebouwen van de belangstellende en de grond die de belangstellende wil pachten is bepalend voor het verkrijgen van de te pachten grond:
 - a. een belangstellende waarvan het hoofdvestigingsadres van het landbouwbedrijf, zoals geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel op de sluitingsdatum van de inschrijving, is gelegen op een afstand van maximaal 5 kilometer van de te verpachten gronden, heeft voorrang boven een belangstellende waarvan deze afstand meer dan 5 kilometer bedraagt.

De afstand wordt gemeten in een rechte lijn tussen het middelpunt van het perceel waarop het hoofdvestigingsadres van het landbouwbedrijf is gevestigd en het middelpunt van de te verpachten gronden. Als de te verpachten gronden uit meerdere percelen bestaan, wordt uitgegaan van het gezamenlijke middelpunt van deze percelen.

Nevenvestigingen, opslaglocaties, schuren, loodsen en andere bedrijfslocaties die niet als hoofdvestigingsadres van het landbouwbedrijf in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn geregistreerd, blijven buiten beschouwing.
 - b. vervolgens wordt een tweede cirkel toegepast op dezelfde wijze als omschreven bij a., waarbij een belangstellende, waarvan de bedrijfsgebouwen binnen een straal van 10 kilometer van de te pachten grond liggen, voor gaan op een belangstellende, waarvan de bedrijfsgebouwen (nog) verder van de te pachten grond liggen;
 - c. een derde cirkel toe te passen op dezelfde wijze als omschreven bij a., waarbij een belangstellende, waarvan de bedrijfsgebouwen binnen een straal van 15 kilometer van de te pachten grond liggen, voor gaan op een belangstellende, waarvan de bedrijfsgebouwen (nog) verder van de te pachten grond liggen
 - d. maatwerk wordt toegepast, als blijkt dat er daarna nog te pachten grond over blijft.:
- ii. indien voor de betreffende te pachten grond meerdere geschikte inschrijvingen van belangstellenden zijn, die allen voldoen aan de gestelde eisen, zal toewijzing plaats vinden:
 - 1. Voorrang wordt gegeven aan belangstellenden die nog geen gemeentelijke pachtgrond in gebruik hebben of nog geen grond uit de betreffende openbare procedure toegewezen hebben gekregen.
 - 2. Indien dit niet van toepassing is, vindt toewijzing plaats via een openbare loting.

- iii. Bij deze openbare pachtprocedure mogen eerdere belangstellenden aan wie bij de voorgaande inschrijving te pachten grond is toegewezen opnieuw inschrijven.
 - a. Nieuwe geschikte belangstellenden krijgen voorrang, mits zij voldoen aan de gestelde geschiktheidscriteria.
 - b. Indien er geen nieuwe geschikte belangstellenden zijn, kan toewijzing aan eerdere belangstellenden plaatsvinden.
 - c. De afstandscriteria zoals genoemd onder sub i blijven leidend.
- iv. in bijzondere gevallen kan het gewenst zijn om af te wijken van de toewijzingscriteria. In dat geval zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland een gemotiveerd en met argumenten onderbouwd afwijkend besluit nemen;
- v. de gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om niet over te gaan tot toewijzing van de te pachten grond en kan deze openbare procedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. Als de gemeente niet tot toewijzing over gaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nooit verplicht tot het vergoeden van schade. Het is dan ook nadrukkelijk geen verplichting voor de gemeente om voor de te pachten grond met een belangstellende een overeenkomst voor geliberaliseerde pacht aan te gaan;
- vi. er is nadrukkelijk geen sprake van de gunning van een overheids- dan wel concessieopdracht van de gemeente. Op deze procedure is de aanbestedingswet- en regelgeving niet van toepassing.

III. Inschrijvingsprocedure

A. Bekendmaking

Gronden, in eigendom van de gemeente, die in aanmerking komen om te pachten, worden openbaar bekend gemaakt in De Wereldregio en op de website van de gemeente: www.schouwen-duiveland.nl. In de aankondiging voor het openstellen van de inschrijvingstermijn voor belangstellenden die grond van de gemeente willen pachten, wordt aangegeven welke algemene criteria, pachtvoorwaarden en toewijzingscriteria er gelden.

B. Inschrijving

Belangstellenden die grond van de gemeente willen pachten melden zich aan via de digitale aanvraag 'Aanvraag pacht' op de website van de gemeente Schouwen-Duiveland (www.schouwen-duiveland.nl). De aanvraag dient uiterlijk op de in de bekendmaking van de openbare procedure voor de pacht van grond(en) van de gemeente Schouwen-Duiveland aangegeven datum door de gemeente te zijn ontvangen.

Voor de inschrijving gelden de volgende criteria:

- i. alleen aanvragen die via de digitale aanvraag 'Aanvraag pacht' zijn ingediend, worden in behandeling genomen;
- ii. alleen inschrijvingen die tijdig, vóór het einde van de inschrijfperiode, door de gemeente zijn ontvangen, worden in behandeling genomen;
- iii. belangstellenden zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen van hun aanvraag;
- iv. alleen correcte en volledig ingevulde aanvragen, inclusief eventueel vereiste bijlagen, worden in behandeling genomen;
- v. de inschrijving is onvoorwaardelijk en onherroepelijk;
- vi. aan een ingediende aanvraag kunnen geen rechten worden ontleend;
- vii. aan de in een inschrijvingsprocedure opgenomen planning kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om een opgenomen planning te wijzigen;
- viii. aanvragen van belangstellenden met hetzelfde adres worden gezien als één inschrijving;
- ix. de gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de inschrijver te verlangen;

- x. de gemeente behoudt zich het recht voor aanvragen buiten behandeling te laten dan wel te weigeren;
- xi. het is mogelijk om voor meerdere percelen een aanvraag in te dienen. Per belangstellende zal bij voldoende belangstelling in beginsel slechts één perceel worden toegewezen. Aan één belangstellende kunnen meerdere percelen worden toegewezen als voor een of meer percelen geen andere belangstellenden zijn;
- xii. de te pachten grond kan tot de ingangsdatum van een (nieuwe) overeenkomst voor geliberaliseerde pacht nog in gebruik zijn bij een derde. De te pachten grond kan om die reden niet zonder de voorafgaande toestemming van de huidige gebruiker betreden worden.

IV. Overige relevante gegevens

In de (openbare) bekendmaking van grond die in aanmerking komt om te pachten wordt de te pachten grond weergegeven op een indicatieve kaart, die als bijlage wordt gevoegd bij de betreffende modelovereenkomst voor geliberaliseerde pachtovereenkomst. In de betreffende modelovereenkomst voor geliberaliseerde pachtovereenkomst worden ook de kadastrale gegevens, looptijd, de grootte van de grond, wat niet verbouwd mag worden en de pachtprijs van de te pachten grond vermeld.

A. Pachtprizen

Voor de openbare procedure geliberaliseerde pacht 2027 wordt de hoogte van de pachtprijs voor 2027 gebaseerd op de in onderstaande tabel opgenomen pachtprijs per hectare per jaar en opgenomen in de betreffende modelovereenkomst voor geliberaliseerde pacht.

Gewassen per categorie	Gewassen	Pachtprijs per hectare per jaar incl. kosten grondkamer
Categorie I	Gras, Luzerne, Engels, Granen, Vlas, Bonen en Erwtten	€ 850,00
Categorie II	Mais	€ 1.250,00
Categorie III	Bieten en Chicorei	€ 1.300,00
Categorie IV	Aardappelen, plant- en of zaai Uien, wortelen	€ 1.450,00

Als een gewas niet in bovenstaande categorieën valt, bepaald de gemeente in welke categorie het gewas wordt ingedeeld.