



Uitgifte geliberaliseerde pacht September 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Procedure uitgifte geliberaliseerde pacht	4
2.1 Inschrijvingsprocedure	4
2.2 Voorwaarden voor inschrijving	4
2.3 Toewijzingsprocedure	4
3. Voorwaarden behorende bij de pachtovereenkomsten	5

1. Inleiding

De gemeente Steenwijkerland heeft diverse percelen landbouwgrond om in geliberaliseerde pacht uit te geven. De uitgifte vindt plaats door het houden van een openbare selectieprocedure. Informatie met betrekking tot de te verpachten gronden is te raadplegen op de website van de gemeente Steenwijkerland.

In deze brochure wordt de inschrijvingsprocedure toegelicht. Daarnaast worden de voorwaarden beschreven die voor de inschrijving gelden en wordt aangegeven op welke manier de gronden worden toegewezen.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter onjuistheden in voorkomen. Aan de brochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

2. Procedure uitgifte geliberaliseerde pacht

2.1 Inschrijvingsprocedure

1. De inschrijving opent op maandag 9 september 2024 en sluit op maandag 23 september 2024 om 9:00 uur.
2. Inschrijven kan door middel van het inschrijfformulier op de website van de Gemeente Steenwijkerland. Er kan op maximaal 3 percelen worden ingeschreven.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor om een inschrijving te weigeren of om af te zien van toewijzing.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen door te voeren in de inschrijvingsprocedure.

2.2 Voorwaarden voor inschrijving

1. De inschrijving staat open voor natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en).
2. Het verpachte moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en het hoofdberoep van de pachter moet in de landbouw worden uitgevoerd.
3. De pachter moet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en in het bezit zijn van een relatienummer bij RVO. Deze gegevens moeten worden ingevuld op het inschrijfformulier.
4. Bloembollenteelt is niet toegestaan op de uit te geven grond.

2.3 Toewijzingsprocedure

1. De te verpachten gronden worden toegewezen door middel van een puntensystematiek. De criteria die hierbij worden gehanteerd zijn prijs (bieding) en afstand.
2. Punten worden als volgt toegekend:
 - Bieding: bij elke € 1,- boven de minimum inschrijfprijs krijgt de inschrijver 1 punt;
 - Afstand: de inschrijver krijgt punten aftrek voor elke kilometer rijafstand tussen de ingang van het perceel en het vestigingsadres van de inschrijver. De afstand wordt berekend met Google Maps (snelwegen buiten beschouwing gelaten). Tot en met de eerste 5 kilometer wordt er per kilometer 5 punten afgetrokken. Boven de 5 kilometer worden er 10 punten per kilometer afgetrokken.
3. De gronden worden toegewezen aan de inschrijver met het hoogste aantal punten, tegen de ingeschreven prijs. Is er sprake van een gelijk aantal punten, dan vindt toewijzing plaats aan de inschrijver die gevestigd is op de kortste afstand.
4. De bieding omvat de pachtprijs per hectare per jaar. De minimale pachtprijs is € 723,- per hectare conform de Pachtnormen 2024 voor los land in het Noordelijk Weidegebied.
5. De gemeente behoudt zich het recht voor om in voorkomende gevallen gemotiveerd af te wijken van de minimale pachtprijs.
6. De geboden pachtprijs is onherroepelijk tot de sluiting van de inschrijvingsperiode.
7. Na de sluiting van de inschrijvingsperiode wordt de selectieprocedure uitgevoerd en vindt de toewijzing plaats, uiterlijk binnen 7 werkdagen na maandag 23 september 2024.
8. De inschrijvers worden op de hoogte gesteld van de uitslag van de selectieprocedure.
9. Na toewijzing ontvangt de pachter de pachtovereenkomst ter ondertekening.
10. Na ontvangst van de door pachter ondertekende pachtovereenkomst vindt ondertekening door de gemeente plaats.
11. De door beide partijen ondertekende pachtovereenkomst wordt ter goedkeuring aan de Grondkamer voorgelegd.

3. Voorwaarden behorende bij de pachtovereenkomsten

Artikel 1 Toepasselijkheid Burgerlijk Wetboek

Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 2 Duur

In de pachtovereenkomst is de tussen partijen overeengekomen tijdsduur opgenomen.

Artikel 3 Pachtprijs

De pachtprijs bedraagt € [...] (zegge: [...]) De eerste betaling van de pachter heeft echter betrekking op een periode van [...] tot en met [...] en dient de pachter uiterlijk op [...] te hebben betaald. Vervolgens zal de pachter de pachtprijs jaarlijks vooraf in 1 termijn betalen, uiterlijk op [...] van ieder pachtjaar.

De verpachter stuurt pachter een nota voor de jaarlijkse pachtsom.

Artikel 4 Aanvaarding

De verpachter en de pachter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte, respectievelijk gepachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De pachter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7:337 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek in zoverre, in de onderhoudsstaat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachter wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject bij de levering. De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte, dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de pachter heeft deswege geen vordering op de verpachter.

Artikel 5 Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 6 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een gedeelte van een maand dat pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.

De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 7 Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. Indien pachter geen pachtersomslag is verschuldigd ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet, wordt de pachtprijs vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximum bedrag per hectare per jaar zoals die door de Minister van LNV wordt vastgesteld.
4. Alle overige zakelijke lasten komen ten laste van pachter en verpachter, ieder voor de helft.

Artikel 8 Rechten van derden

1. Pachtter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachtter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
3. Pachtter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachtter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachtter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan verpachter kennis geven.
4. Pachtter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdiensbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.
5. Pachtter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachtter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 9 Jacht en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.
2. Pachtter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren.
Voorts verleent pachtter aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Flora- en Faunawet gegeven vrijstellingen (artikel 65), aanwijzingen (artikel 67) en ontheffingen (artikelen 68 en 75). Pachtter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen. Indien verpachter van deze toestemmingsmogelijkheid geen gebruik wil maken dient dat in de pachtovereenkomst te worden bepaald.
3. Pachtter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachtter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 10 Gebruiksbepalingen

1. Pachtter zal het pachtobject als een goed pachtter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachtter:
 - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
 - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
 - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
 - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
 - op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden mogen (doen) stallen;
 - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;

- geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
- op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
- geen vee van anderen inscharen;
- geen gras op stam verkopen.

Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van grond- en andere lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.

2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 11 Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, is het pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.
3. Pachter dient zaai- en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
5. Pachter zal akkerbouwgrond betelen met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.
6. Pachter zal er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 12 Toegang

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, voor zover dit niet de gepachte woning betreft. Deze laatste zal verpachter c.q. zijn gemachtigde slechts mogen betreden na voorafgaande mededeling aan pachter.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn - pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

Artikel 13 Productie-/leveringsrechten

1. In geval op het pachtobject productie-, toeslag- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachter zich om deze rechten in stand te houden.
2. Pachter verplicht zich om verpachter alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
3. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient pachter deze rechten eerst aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter zal tevens zijn

medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 15 Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek.
Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

Artikel 16 Schade

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

Artikel 17 Onteigening

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van pachter tegenover de onteigenaar.
2. Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 18 Mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan verpachter te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 19 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.
2. De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op of in het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
3. Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van verpachter.
4. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 20 Ingebrekestelling

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is.

Artikel 21 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pacht prijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 22 Kosten

De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst van overeenkomstige toepassing is.