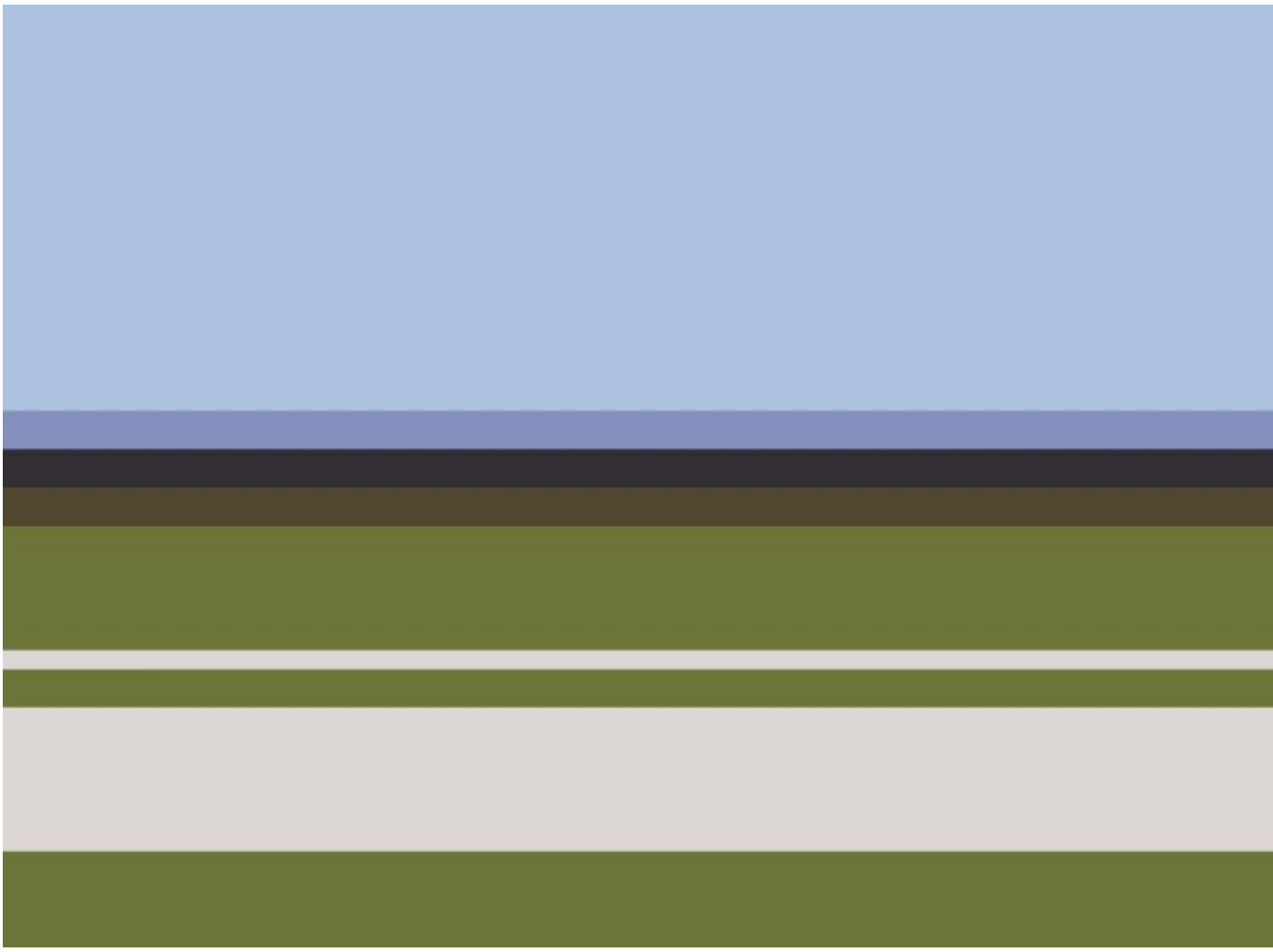
Gemeente Texel

.txl

Wanneer ben je de ‘enige serieuze gegadigde’ voor snippergroen/restgrond en pacht?



Beleidsregel

Team **Beleid**

Zaaknummer **3114276**

Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders op 20 juni 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Beleidsregel: Wanneer ben je de ‘enige serieuze gegadigde’ voor snippergroen/restgrond en pacht? 4

1 Inleiding

1.1 Wat is snippergroen/restgrond en pacht van agrarische grond?

Snippergroen/Restgrond is een verzamelnaam voor percelen grond in eigendom van de gemeente die grenzen aan particulier eigendom en die voor de gemeente geen toegevoegde waarde en/of duidelijke functie meer hebben als openbare ruimte. Deze percelen grond kunnen niet zelfstandig uitgegeven worden, maar kunnen wel worden toegevoegd aan aangrenzend particulier eigendom (bijvoorbeeld als tuin).

Een pachtovereenkomst is een grondregeling waarbij agrarische gronden door de verpachter (eigenaar) worden verpacht aan de pachter. Er dient sprake te zijn van economische activiteit gericht op winst door uitoefening van landbouw. Het in gebruik verstrekken van bijvoorbeeld grasland ten behoeve van een hobby is dus geen pacht. De opbrengst van het verpachte komt in beginsel toe aan de pachter. De meest voorkomende vormen van een pachtovereenkomst zijn de reguliere pachtovereenkomst en de geliberaliseerde pachtovereenkomst. Voor agrarische pachtpercelen hanteert gemeente Texel een “geliberaliseerde pachtovereenkomst”, d.w.z. een tijdelijke pachtovereenkomst voor los land van 6 jaar of korter.

Uitgifte van grond betreft verkoop, uitgifte in erfpacht, pacht, verhuur of bruikleen en recht van opstal.

1.2 Wat was de gebruikelijke gang van zaken met grondregelingen?

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken voor een grondregeling. Indien deze verzoeken passen binnen de daarvoor geldende kaders, dan kan de gemeente deze percelen uitgeven.

Tot op heden vond uitgifte van grond onderhands (gunning aan de aanvrager) plaats. Pachtovereenkomsten werden in principe opnieuw aangegaan met dezelfde pachter. Deze werkwijze voor uitgifte van gronden (dus niet alleen bij verkoop) is door een arrest van de Hoge Raad – het zogenaamde ‘Didam arrest’ - niet zonder meer mogelijk. Volgens de uitspraak van de pachtkamer van de rechtbank van Noord-Nederland op 10 januari 2023 is het Didam arrest ook van toepassing bij verpachting van agrarisch onroerend goed.

Didam arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)
De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit volgens de Hoge Raad voort dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.
De Hoge Raad formuleert hierbij ook een uitzondering. Van een selectieprocedure kan worden afgezien (en dus onderhands c.q. ‘1-op-1 gunnen’), als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

1.3 Waarom deze beleidsregel?

Gebruikelijk is dat snippergroen-restgrond aan de aangrenzend eigenaar wordt uitgegeven. De gemeente vindt het niet wenselijk dat een stuk tuin- of erfuitbreiding naast een woning of bedrijf in handen komt van een derde die daar redelijkerwijs geen belang bij heeft.
Vernieuwing van de pacht gebeurt voornamelijk aan de huidige pachter omdat deze het perceel reeds meerdere jaren gebruikt en beheert.

In deze beleidsregel wordt vastgelegd wie de gemeente als enige serieuze gegadigde als bedoeld in het Didam-arrest aanmerkt voor uitgifte van snippergroen/restgrond en pacht van agrarische grond. Het vaststellen en publiceren van deze beleidsregel verandert niets aan de bestaande procedure voor de uitgifte van snippergroen/restgrond en agrarische grond.

2 Beleidsregel: Wanneer ben je de ‘enige serieuze gegadigde’ voor snippergroen/restgrond en pacht?

1. Het perceel snippergroen/restgrond:
   a. is niet zelfstandig uitgeefbaar, en;
   b. grenst aan de eigendom van een aanvrager en wordt na uitgifte integraal onderdeel van het perceel van aanvrager en wordt ook als zodanig gebruikt, en;
   c. er is geen andere aangrenzend eigenaar, die door de ligging van het perceel redelijkerwijs belang heeft bij de gronduitgifte.

2. Een agrarisch pachtperceel:
   a. wordt gebruikt door een bij de Kamer van Koophandel geregistreerd agrariër met een agrarisch bedrijf dat is gevestigd op Texel;
   b. wordt passend in het gemeentelijk beleid gebruikt: voor het weiden van schapen;
   c. ligt binnen een straal van 10 km van het agrarische bedrijf van pachter.

of

3. Er is sprake van een bestaande grondregeling en het betreft her-uitgifte/ vernieuwing of verlenging van de regeling die niet automatisch uit de bestaande grondregeling volgt.

4. De beoogde grondregeling is bekendgemaakt in het Gemeenteblad waarmee de gemeente Texel uitvoering geeft aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778/zaal Didam).