

## Gemeente Bergeijk - Nota Grondbeleid 2018

De raad der gemeente Bergeijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07 november 2017;

gezien het advies van de commissie GZ d.d. 28 november 2017.

besluit:

de Nota Grondbeleid 2018 vast te stellen.

### Inleiding

Gemeentelijk grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om de verschillende doelen van de gemeente te realiseren. Die doelen kunnen uiteenlopen van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting tot natuur en infrastructuur.

De Nota Grondbeleid 2018 is een strategische nota die op hoofdlijnen, de doelstellingen en kaders schetst. Deze nota vervangt de Nota Grondbeleid 2013-2017. Het optie-en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren maakt onderdeel uit van deze nota. De nota bevat vooral technische wijzigingen als gevolg van aanpassingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Ook veranderingen in de woning- en grondmarkt zijn aanleiding om deze nota te actualiseren

Ook is van belang dat fiscale onderwerpen een steeds belangrijker rol spelen met name door de invoering van de Vennootschapsbelastingplicht, deze is op 1 januari 2016 ingevoerd. Dit betekent dat de gemeente belastingplichtig wordt voor zover haar activiteiten een onderneming vormen. Dat wil zeggen een duurzame organisatie van arbeid en kapitaal, die deelneemt aan het economische verkeer met het oogmerk winst te behalen. Om te kunnen toetsen of alle lopende grondexploitaties van de gemeente samen leiden tot een positief resultaat is het grondbedrijf vertaald van commerciële cijfers naar fiscale cijfers. Deze analyse wordt uitgevoerd op basis van de "Post-Quick scan" voor het grondbedrijf, welke door het SamenwerkingsVerband Lokale Overheden (SVLO) is gepubliceerd. De uitkomst van deze scan zal bepalend zijn voor het wel of niet moeten indienen van een aangifte Vennootschapsbelasting voor het grondbedrijf.

De financiële voorschriften volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) hebben ook een grote impact op de grondexploitaties. Voor een belangrijk deel wordt met name het financieel-technische deel van het grondbeleid bepaald door de BBV-voorschriften. Van belang is dat de voorschriften enerzijds tot doel hebben om de gemeente te dwingen een zuivere grondexploitatie te voeren met reële uitgangspunten en anderzijds de administratieve last voor de gemeente zoveel mogelijk probeert te beperken door de voorschriften af te stemmen op de vennootschapsbelasting.

De belangrijkste wijzigingen van de BBV zijn:

- 10 jaars-termijn: de commissie BBV gaat er vanuit dat een exploitatie niet langer dan 10 jaar loopt. Als dat wel zo is moet de gemeente maatregelen nemen.
- Rentetoerekening: enkel de werkelijk betaalde rente mag worden toegerekend.

De gemaakte beleidskeuzes in deze nota zijn kaderstellend, er kan in voorkomende gevallen afgeweken worden waardoor maatwerk mogelijk blijft.

## 1 Vormen van grondpolitiek

### 1.1. Actief en passief grondbeleid

Er zijn verschillende vormen van grondbeleid. Elke vorm van grondbeleid kenmerkt zich door een andere rol voor de gemeente. De verschillende vormen van grondbeleid worden hieronder beschreven, elk met de voor- en nadelen.

#### Kostenverhaal

Exploitatiekosten die zijn verbonden aan het maken van plannen en het bouw-en woonrijp maken van plannen worden op derden verhaald. Zowel bij passieve als actieve grondpolitiek worden de exploitatiekosten verhaald, alleen op een andere wijze.

### *Actief grondbeleid*

Bij een actief grondbeleid worden de kosten voor het produceren van bouw-en woonrijpe grond gedekt uit de grondverkoop. Omdat bij deze vorm van grondexploitatie de gemeente niet is gebonden aan derden, kunnen tijdens de uitvoering relatief eenvoudige wijzigingen worden doorgevoerd.

### *Passief grondbeleid*

Bij een passief grondbeleid worden de kosten van gebiedsontwikkeling op derden verhaald door middel van de anterieure overeenkomst of de posterieure overeenkomst. Bij het ontbreken van een overeenkomst kunnen de kosten via de bouwvergunning worden verhaald. De kosten moeten blijken uit een zogenaamd 'exploitatieplan' dat door de gemeenteraad tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### **Opbrengsten**

Door het in eigendom hebben van grond kan de gemeente niet alleen invloed uitoefenen op het bouwen en woonrijp maken, maar ook resultaat genereren door de verkoop van bouwgrond.

Bij een passieve grondpolitiek kan de gemeente geen opbrengsten genereren. Wel kunnen de te maken kosten worden verhaald en kan in de anterieure fase een financiële bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd boven op de exploitatiekosten.

### **Risico**

Bij actieve grondpolitiek treedt de gemeente op als ondernemer. Aangezien grondexploitaties betrekking hebben op meerjarige vastgoedontwikkelingen, zijn hieraan bedrijfsmatige risico's verbonden. Om die risico's zo goed mogelijk te beheersen, worden kansen en bedreigingen rondom de financiële haalbaarheid van het gehele project onderzocht, benoemd en tijdig geactualiseerd. Degene die de grond aankoopt, loopt vroegtijdig risico, omdat:

- een bestemmingsplanprocedure vertraging kan oplopen die kostenverhogend kan zijn;
- het mogelijk is dat een bestemmingsplan niet wordt gerealiseerd;
- wettelijke eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld, kunnen worden verzwaard;
- de woningmarkt kan verslechteren waardoor een (nog) lagere opbrengst wordt behaald;
- investeringen, waaronder de kosten van bouw-en woonrijpmaken, kunnen sterker stijgen dan voorzien.

Bij passieve grondpolitiek loopt de gemeente aanzienlijk minder risico.

### **Eigen organisatie**

Bij het voeren van een actieve grondpolitiek zullen binnen de eigen organisatie de volgende instrumenten aanwezig moeten zijn: kapitaal, capaciteit en kennis.

### **Wro**

De gemeente hoeft niet per definitie de gronden in een gebied aan te kopen om ruimtelijke en financiële doelstellingen te behalen. Bij het voeren van een passieve grondpolitiek is het namelijk mogelijk om kosten te verhalen, financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling te genereren en vervolgens de regie in handen te houden zonder dat de gemeente een financieel risico loopt. De gemeente kan sturing geven en kosten verhalen door middel van het bestemmingsplan, structuurvisie, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en bestek (technische omschrijving).

## **1.2. Grondbeleid in de gemeente Bergeijk**

De gemeente Bergeijk voert momenteel een situationeel grondbeleid. Per geval wordt bekeken of een actieve of passieve grondpolitiek wordt gevoerd. Daarbij wordt een afweging gemaakt op aspecten als potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang. Zij voert een actief grondbeleid bij potentiële winstgevende gebiedsontwikkelingen. Dit is met name bij uitleggebiëden. Bij niet-strategische locaties met betrekking tot ligging en de kwaliteit of risicovolle projecten, voert de gemeente een passieve grondpolitiek. Bij het vaststellen van de projectopdracht maakt het college de keuze voor het toe te passen grondbeleid. Op grond van het bovenstaande wordt ook in 2018 e.v. gekozen voor het zogenaamde situationele grondbeleid.

## **2 Verwerven en tijdelijk/overig beheer**

### **2.1 Verwerven**

- 2a. 1. Een groundbank is ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden. Voor mogelijke transacties kunnen gronden worden ingezet indien het doel is:

- structuurversterking van de landbouw,
  - realisatie van natuurdoelstellingen,
  - woningbouw,
  - bedrijventerreinen,
  - infrastructuur,
  - maatschappelijke voorzieningen en/of
  - een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.
2. De bestedingsruimte voor kavelruiltransacties of strategische grondaankopen (met doelen genoemd onder 2a.1.) tot een maximum van € 250.000 maakt deel uit van de Behoedzaamheidsreserve Grondtransacties.
  3. Het college van B & W heeft de mogelijkheid om af te wijken, daar waar dit voorstel niet in voorziet, met dien verstande dat dit ondergeschikte zaken betreft die niet in strijd zijn met genoemde doelstellingen en dat hierover via de P&C cyclus verantwoording wordt afgelegd.
- 2b. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages, verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.
  - 2c. Indien aan het college toegekende budget niet toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.
  - 2d. De onroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
  - 2e. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
  - 2f. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde en tegen marktconforme aankoopvoorwaarden. De taxatie wordt verricht door een onafhankelijk taxateur.

## 2.2. Grondbank

Het basisidee van de grondbank is dat de gemeente haar huidige grondpositie gebruikt om “gronden op de goede plek” te krijgen. Bij voorkeur kan dit via ruiling, maar als dit niet mogelijk is, kan de opbrengst van de verkoop van een stuk grond gebruikt worden om elders een perceel op de juiste plek terug te kopen.

In het huidige pachtbeleid zijn reeds afspraken gemaakt voor welke doeleinden landbouwgronden verkocht kunnen worden. Deze voorwaarden blijven onverkort van toepassing. Dit betekent dat pachtvrije landbouwgrond alleen mag worden verkocht indien dit ten dienste staat van structuurversterking van de landbouw, realisatie van natuurdoelstellingen, woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen.

Een aanvulling op deze doelstelling is de verkoop in het kader van een beter beheer, c.q. bedrijfsvoering. Daarbij wordt met name gedoeld op geïsoleerde kleinere “snippers” grond of reststroken. Om misverstanden te voorkomen is het van belang deze doelstellingen ook in het kader van de grondbank in deze nota vast te leggen.

Daarnaast komt het voor dat in het onderhandelingsproces zaken aan de orde komen die niet in dit beleidskader zijn voorzien. Daarbij kan gedacht worden aan zaken als het aanpassen van een inrit of verleggen van een sloot. Om deze reden wordt voorgesteld een “vangnet” in de regeling op te nemen voor die situaties waarin dit beleidskader niet voorziet. In die situaties kan het college handelen. Het gaat daarbij expliciet om ondergeschikte zaken, die geen afbreuk doen aan de geformuleerde beleidsdoelstellingen. Via de bestuursrapportages danwel de jaarrekening wordt verantwoording afgelegd.

## 2.3. Tijdelijk beheer/overig beheer

- 2g Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
- 2h. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingebracht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie
- 2i. De pachtnota is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

## 2.4. Reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied- Gebiedsakkoord N69 2j.

- 2j. 1. Bij verkoop van gronden in de EHS/NNB (NatuurNetwerk Brabant) wordt 50% van de opbrengst geherinvesteerd in:
  - de realisatie van ecologische verbindingzones en uitvoering stimuleringskader groenblauwe diensten

- de realisatie van het Gebiedsakkoord N69 bestaande uit:
  - de uitvoering van de Gebiedsimpuls en
  - de Nulplusmaatregelen.
- 2. Dat deel van de opbrengsten waarop de herinvesteringsplicht rust, te storten in de reserve DOB-gebiedsakkoord N69.

### 3 Ontwikkeling

Indien de gemeente de grondexploitatie overlaat aan een private partij, (ontwikkelaar, corporatie, etc.), spreken we van een private grondontwikkeling. De gemeente beperkt zich dan tot haar publiekrechtelijke rol, het vaststellen van ruimtelijke plannen en het verhalen van de gemaakte kosten. De Wro geeft heldere aanknopingspunten voor wat betreft de verdeling van kosten tussen de diverse eigenaren binnen een plangebied.

- 3a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
- 3b. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal.
- 3c. De gemeente Bergeijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaald.
- 3d. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
  2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie danwel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
  3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of- indien gedelegeerd- een collegebesluit.
- 3e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
- 3f. De grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd, bij de begroting en bij de jaarrekening.
- 3g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 contant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vice versa.
- 3h. De kosten- en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de program-mabegroting vastgesteld op grond van een meerjarenverwachting.
- 3i. De renteparameter in de grondexploitaties wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente.
- 3j. Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
- 3k. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid.

De bijdrage wordt bepaald op € 20,= p/m<sup>2</sup> voor woningen en € 12,= p/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein. Indien aangetoond kan worden dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, kan de bijdrage naar beneden worden bijgesteld.
- 3l. De gemeente Bergeijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapsontwikkelingsplan.

#### 3.1. Trends en ontwikkelingen

##### 3.1.1. Materiële Vaste Activa (MVA)

De Commissie BBV heeft in maart 2016 een notitie grondexploitatie uitgebracht. Daarin is de term Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) komen te vervallen en moet de boekwaarde van de NIEGG worden ondergebracht onder de MVA. Een belangrijk uitgangspunt is de wijziging van het BBV waarbij een NIEGG binnen 4 jaar (voor 1 januari 2020) in exploitatie moet zijn genomen of moet worden afgewaardeerd tot de marktwaarde. In de scenarioberekeningen is hiervoor een risico-inschatting gemaakt. De boekwaarde van de NIEGG is met terugwerkende kracht tot 1 januari 2016 ondergebracht onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

### 3.1.2. Renteparameter grondexploitaties

De rentetoerekening aan de grondexploitatie is gewijzigd. Het is (nog steeds) toegestaan om een reëel deel van de rente toe te rekenen aan de grondexploitatie. Deze rente moet voortaan gebaseerd zijn op de werkelijk te betalen rente. Het is niet meer toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan de grondexploitatie. Als een gemeente geen externe financieringsmiddelen (vreemd vermogen) heeft aangetrokken voor de grondexploitatie, wordt er geen rente toegerekend aan de grondexploitatie. Bij een juiste toepassing ontstaat er automatisch een reëel percentage van de toegerekende rente aan de grondexploitatie.

### 3.1.3. Invoering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

De invoering van de vennootschapsbelastingplicht vanaf 2016 heeft gevolgen voor de gemeente Bergeijk. Voor de Grondexploitaties is er een post quickscan gemaakt van het grondbedrijf van gemeente Bergeijk waaruit blijkt dat er geen sprake is van fiscale winst over alle grondexploitaties. Afstemming met de belastingdienst moet nog plaatsvinden. Jaarlijks dient een nieuwe post quickscan te worden gemaakt voor alle lopende grondexploitaties. Zodra een positieve uitkomst in beeld komt, kan de vennootschapsbelastingplicht niet worden ontlopen.

In 2016 heeft de gemeente Bergeijk definitief bericht gekregen van de Belastingdienst dat de activiteit "verpachten en verkopen van landbouwgronden" niet gezien wordt als een bedrijfsmatige activiteit maar kwalificeert als normaal vermogensbeheer, waarvoor geen vennootschapsbelastingplicht geldt.

### 3.1.4. Omgevingswet

Naar verwachting zal in 2021 de Omgevingswet in werking treden. Het kabinet wil het omgevingsrecht makkelijker maken en samenvoegen in één Omgevingswet. Daardoor wordt de samenhang tussen ontwikkelingen in de leefomgeving verbeterd en kan het bestuur een betere, integrale belangenafweging maken. Er komt meer ruimte voor particulier initiatief en de onderzoekslasten worden verminderd. Zo wordt de structuurvisie, vervangen door de omgevingsvisie en bestemmingsplannen door het omgevingsplan. Het grote verschil is dat niet alleen ruimtelijke zaken, maar alle aspecten van de fysieke leefomgeving in deze visie, c.q. plannen geregeld kunnen worden. Denk aan milieubepalingen, evenementen, kapvergunningen, mobiliteitsplannen etc. Om hierop voorbereid te zijn is het verstandig om tijdig in te spelen op de nieuwe wet. Daarbij werken we samen met de Kempengemeenten waarbij Bergeijk zowel bestuurlijk als ambtelijk een voortrekkersrol neemt.

### 3.1.5. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid (ROL)

In principe worden alle nieuwbouwprojecten in de gemeente belast met een bijdrage ten behoeve van de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid. Deze bijdrage bedraagt € 20,=p/m<sup>2</sup>. Voor bedrijventerrein bedraagt de bijdrage € 12,= p/m<sup>2</sup>.

Het mag overigens niet zo zijn dat door de bijdrage een ruimtelijk gewenste ontwikkeling onmogelijk gemaakt wordt. De bijdrage kan daarom, indien aangetoond wordt dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, naar beneden worden bijgesteld door het college. Overeenkomsten gebaseerd op het tot nu toe gevoerde beleid, blijven van kracht. Tenslotte past de kanttekening dat bij gemeentelijke grondexploitaties afdracht aan de reserve ROL pas plaatsvindt nadat de exploitatie is afgesloten.

### 3.1.6. Grondprijzen grondexploitaties

Vanaf 1 januari 2018 wordt voor de grondexploitaties een kosten- en opbrengstenstijging van 2% gehanteerd. Het percentage is afgeleid van de disconteringsvoet van 2% welke is gebaseerd op het streven van de EU om de inflatie rond dit percentage te laten uitkomen. De disconteringsvoet is verplicht. In lijn met die gedachte wordt voor het kosten- en opbrengstenpercentage van de grondexploitaties, eenzelfde percentage gehanteerd. De kosten- en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmabegroting opnieuw vastgesteld op grond van een meerjarenverwachting.

## 4. Gronduitgifte

Gelet op de huidige marktsituatie is er geen behoefte aan een toewijzingsbeleid. Per project wordt bekeken op welke manier de gronden worden uitgegeven.

- 4a. De gemeente Bergeijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m<sup>2</sup>. De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zo nodig uitgesplitst naar locatie opgenomen in de perspectievennota en/of paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en met de begroting vastgesteld.
- 4b. Het optie- en uitgifteproces van bouwkvavels aan particulieren maakt deel uit van deze nota.

## 5 Financiële verantwoording

De financiële voorschriften volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) hebben ook een grote impact op de grondexploitaties. Voor een belangrijk deel wordt met name het financieel-technische deel van het grondbeleid bepaald door de BBV-voorschriften. Van belang is dat de voorschriften enerzijds tot doel hebben om de gemeente te dwingen een zuivere grondexploitatie te voeren met reële uitgangspunten en anderzijds probeert de administratieve last voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken door de voorschriften af te stemmen op de vennootschapsbelasting.

De belangrijkste wijzigingen van de BBV zijn:

- 10 jaars-termijn: de commissie BBV gaat er vanuit dat een exploitatie niet langer dan 10 jaar loopt. Als dat wel zo is moet de gemeente maatregelen nemen.
  - Rentetoerekening: enkel de werkelijk betaalde rente mag worden toegerekend.
- 5a. Gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting worden gewaardeerd onder de materiële vaste activa. De activering geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde
- 5b. Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgestoten, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheer-opbrengsten en -kosten.
- 5c. Uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode. Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:
1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
  2. De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht; én
  3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd). Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen (cf BBV) de winst ook te worden genomen.
- 5d. Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen moet er tussentijds winst worden genomen.
- 5e. De tussentijdse winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid.
- 5f. Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening op EW wordt getroffen.
- 5g. Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening.
- 5h. Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting en de jaarrekening.

## 6 Overige gronden

De overige gronden (buiten de grondexploitaties) van de gemeente Bergeijk bestaan uit:

1. pacht- en erfpachtgronden
2. bos-, heide- en natuurterreinen
3. wegen, parkeervoorzieningen en bermen
4. plantsoenen en parken (voornamelijk binnen de bebouwde kom)
5. volkstuintjes en paardenweitjes
6. in gebruik gegeven of verhuurde gronden (t.b.v. particuliere tuinen, visvijvers, gildes, sportvelden/parken etc.)
7. reststroken (bestaande uit stroken grond van 3, 4 en 6 die niet meer nodig zijn voor de functies in de openbare ruimte)

### 6.1. Beleidskaders

Aan- en verkopen:

De gronden hierboven genoemd onder 1 en 2 worden voornamelijk verhandeld binnen de kaders van de kavelruil N69/Middenweg en de grondbank zoals genoemd onder paragraaf 2.2 en 2.4 van deze nota.

Transacties vinden plaats na een onafhankelijke taxatie van het ge-/verkochte waarbij de vrije economische verkeerswaarde uitgangspunt is.

Reststroken zijn gronden genoemd onder 7. De verkoop hiervan is geregeld middels de beleidsnota's 'Verkoop & Verhuur reststroken' en 'Rapportage verkoop en verhuur reststroken' (vastgesteld door uw raad 24 februari 2005 resp. 25 september 2006). Welke als bijlage bij deze nota zijn gevoegd. De prijs voor reststroken is vastgesteld op 10% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de zij- en achterzijde van de woning.

## 7 Resumé beleidsregels

Per hoofdstuk worden de beleidsregels herhaald.

### 1. Vormen van grondpolitiek

- 1a. Uitgangspunt is situationeel grondbeleid. Bij potentiële winstgevende gebiedsontwikkelingen en wanneer sprake is van een groot maatschappelijk belang voert zij een actief grondbeleid. Bij niet strategische locaties met betrekking tot ligging en kwaliteit of risicovolle projecten voert de gemeente een passieve grondpolitiek.
- 1b. Bij het vaststellen van de projectopdracht maakt het college de keuze voor het toe te passen grondbeleid.
- 1c. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college de gekozen rol van de gemeente (actief/passief) herzien.

### 2. Verwerven, tijdelijk/overig beheer

#### Verwerven

- 2a.
  1. Een grondbank wordt ingesteld waaraan inhoudelijke en procedurele voorwaarden worden verbonden. Voor mogelijke transacties kunnen gronden worden ingezet indien het doel is:
    - structuurversterking van de landbouw,
    - realisatie van natuurdoelstellingen,
    - woningbouw,
    - bedrijventerreinen,
    - infrastructuur,
    - maatschappelijke voorzieningen en/of
    - een betere bedrijfsvoering of beheer van de gemeentelijke gronden.
  2. De bestedingsruimte voor kavelruiltransacties of strategische grondaankopen (met doelen genoemd onder 2a.1.) tot een maximum van € 250.000 maakt deel uit van de Behoedzaamheidsreserve Grondtransacties.
  3. Het college van B & W heeft de mogelijkheid om af te wijken, daar waar dit voorstel niet in voorziet, met dien verstande dat dit ondergeschikte zaken betreft die niet in strijd zijn met genoemde doelstellingen en dat hierover via de P&C-cyclus verantwoording wordt afgelegd.
- 2b. Het college legt achteraf, in de bestuursrapportages, verantwoording af aan de raad met betrekking tot transacties via de grondbank.
- 2c. Indien aan het college toegekende budget niet toereikend is kan het college aankopen doen, onder voorbehoud van goedkeuring raad.
- 2d. De onroerende zaak dient noodzakelijk te zijn voor de gewenste realisatie van ruimtelijke plannen.
- 2e. In principe wordt de financiële haalbaarheid getoetst door middel van een exploitatieberekening.
- 2f. Grond wordt in principe verworven tegen de taxatiewaarde en tegen marktconforme aankoopwaarden. De taxatie wordt verricht door ene onafhankelijke taxateur.

#### Tijdelijk/overig beheer

- 2g. Op gronden en vastgoed in tijdelijk beheer wordt een tijdelijke verhuur of pachtovereenkomst afgesloten.
- 2h. Indien de verworven gronden en/of vastgoed in een grondexploitatie worden ingebracht komen alle kosten en opbrengsten als gevolg van tijdelijk beheer ten laste c.q. ten gunste van de grondexploitatie
- 2i. De pachtnota is als bijlage van deze nota toegevoegd.
- 2j.
  1. Bij verkoop van gronden in de EHS/NNB wordt 50% van de opbrengst geherinvesteerd in:
    - de realisatie van ecologische verbindingszones en uitvoering stimuleringskader groenblauwe diensten
    - de realisatie van het Gebiedsakkoord N69 bestaande uit:

- de uitvoering van de Gebiedsimpuls en
- de Nulplusmaatregelen.

2. Dat deel van de opbrengsten waarop de herinvesteringsplicht rust, te storten in de reserve DOB en deze te hernoemen tot reserve DOB-Gebiedsakkoord N69.

### 3. Ontwikkeling

- 3a. Eerste voorkeur heeft het verhalen van de kosten via privaatrechtelijke weg.
- 3b. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten met als oogmerk: kostenverhaal
- 3c. De gemeente Bergeijk wil partijen stimuleren maatschappelijke belangen te dienen. Indien het college van mening is dat bij een particulier initiatief dit aan de orde is, wordt slechts een deel, doch minimaal 50% van de ambtelijke kosten verhaald
- 3d. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
  2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
  3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of- indien gedelegeerd- een collegebesluit.
- 3e. Voor de uitvoeringsfase van het project, bij de vaststelling van het planologisch besluit, stelt de raad de grondexploitatie vast.
- 3f. De grondexploitatie wordt halfjaarlijks geactualiseerd, bij de begroting en bij de jaarrekening.
- 3g. In geval van een wijziging in het programma en/of er sprake is van een significante budgettaire wijziging wordt de grondexploitatie herzien en dient vooraf ter goedkeuring aan de raad te worden voorgelegd. Er is sprake van een significante budgettaire wijziging indien deze meer dan € 100.000 contant bedraagt en/of groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde en/of omslaat van een negatieve exploitatie naar positief, vice versa.
- 3h. De kosten-en opbrengstparameters worden elk jaar bij de perspectievennota, dan wel de programmabegroting vastgesteld op grond van een meerjarenverwachting.
- 3i. De renteparameter in de grondexploitaties wordt apart vastgesteld en kan afwijken van de gemeentelijke rekenrente.
- 3j. Streven is binnen één project in principe met dezelfde taxateur te werken.
- 3k. In principe worden alle nieuwbouwprojecten belast met een bijdrage ten behoeve van de Bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid. De bijdrage wordt bepaald op € 20,= p/m<sup>2</sup> voor woningen en € 12,= p/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein. Indien aangetoond kan worden dat een ruimtelijk gewenste ontwikkeling vanwege de bijdrage financieel niet haalbaar is, kan de bijdrage naar beneden worden bijgesteld.
- 3l. De gemeente Bergeijk beschrijft de projecten ter compensatie van het ruimtebeslag in het buitengebied in een landschapontwikkelingsplan.

### 4 Gronduitgifte

- 4a. De gemeente Bergeijk hanteert voor de uit te geven grond een vaste grondprijs per m<sup>2</sup>. De nieuwe grondprijzen voor elk volgend jaar worden, per categorie en zo nodig uitgesplitst naar locatie opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de programmabegroting en met de begroting vastgesteld.
- 4b. Het optie-en uitgifteproces van bouwkvavels aan particulieren maakt deel uit van deze nota.

### 5 Financiële verantwoording

- 5a. Gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting worden gewaardeerd onder de materiële vaste activa. De activering geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.
- 5b. Elk jaar bij de programmabegroting wordt beoordeeld welke gronden worden afgestoten, waarbij de af te wegen criteria zijn: de mate waarin de grond verwacht wordt een bijdrage te kunnen leveren aan beleidsdoelstellingen van de gemeente en het saldo van beheer-opbrengsten en -kosten.



- 5c. Uitgangspunt is winst nemen volgens de percentage of completion methode. Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:
1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
  2. De grond (of een deel van de percelen) moet zijn verkocht; én
  3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd). Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen (cf BBV) de winst ook te worden genomen.
- 5d. Indien de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde en geraamde kosten overtreffen kan er tussentijds winst genomen worden.
- 5e. De tussentijdse winst is het verschil tussen de gerealiseerde opbrengsten en de gerealiseerde en geraamde kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid
- 5f. Uitgangspunt is dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo (EW) direct op basis van de geactualiseerde exploitatieberekeningen een voorziening wordt getroffen.
- 5g. Het risico wordt bepaald op basis van de scenarioberekening.
- 5h. Halfjaarlijks worden de risico's met betrekking tot geopende en aankomende exploitaties bepaald bij het opstellen van de programmabegroting en de jaarrekening.

## 6. Overige gronden

- 6a. Aan- en verkopen:  
De gronden genoemd onder hoofdstuk 1 en 2 worden voornamelijk verhandeld binnen de kaders van het Integrale Kavelruilproject Bergeijk . Transacties vinden plaats na een onafhankelijke taxatie van het ge-/verkochte waarbij de vrije economische verkeerswaarde uitgangspunt is.
- 6b. De prijs voor reststroken wordt vastgesteld op 10% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de voorzijde van een woning/bedrijf en op 50% van de bouwgrondprijs voor zover deze zijn gelegen aan de zij- en achterzijde van de woning/bedrijf.
- 6c. Grondtransacties waarbij de overige genoemde gronden een rol spelen, kunnen binnen de kaders van de grondbank uitgevoerd worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 21 december 2017.

De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans  
Griffier

A. Callewaert-de Groot  
Voorzitter

## **Bijlage 1 Optie- en uitgifteproces van bouw kavels aan particulieren**

### **1. Intake**

Wanneer een particulier serieuze belangstelling heeft in een kavel kan een optie op de kavel genomen worden. Dit betekent dat hij/zij een recht heeft om binnen een afgesproken periode (de optietermijn) een bepaalde kavel te kopen voor een vastgestelde prijs. Tijdens een oriënterend gesprek met een medewerker van de gemeente Bergeijk wordt ingegaan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, welstandseisen, benodigde vergunningen en eventueel aanvullende verkoopvoorwaarden. Een gegadigde kan maximaal op één kavel een optie nemen. Wel mag hij/zij als reservekandidaat voor een andere kavel worden geregistreerd.

### **2. Optie**

Het inschrijfgeld is € 250. De optie gaat in als het inschrijfgeld op rekening van de gemeente staat. De optietermijn is standaard 3 maanden. Na 3 maanden kan een verlenging met 3 maanden verkregen worden. Om in aanmerking te komen voor een verlenging moet de optant aantonen dat er serieuze inspanningen worden geleverd om de kavel daadwerkelijk te verkrijgen. Dit doet hij/zij door het aantonen dat de eigen woning te koop staat, het overleggen van ontwerp- en bouwtekeningen of de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De optant moet voor deze verlenging 2% over de koopsom betalen gedurende de duur van de optietermijn..

Als er naar oordeel van de gemeente onvoldoende inspanningen zijn gepleegd, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de optie niet te verlengen en de betreffende kavel aan te bieden aan een eventueel tweede optant of derde.

### **3. Verlenging optie en te hanteren kavelrijzen**

De prijs van de in optie genomen kavel wordt gebaseerd op de geldende grondprijzen. Deze prijs geldt zolang de optie loopt. Wanneer gekozen wordt om de optie te verlengen en het einde van de 3 maanden verlengingstermijn valt in hetzelfde kalenderjaar, geldt de eerder overeengekomen prijs. Wanneer het einde van de 3 maanden verlengingstermijn plaatsvindt in het nieuwe jaar, wordt de kavelprijs aangepast aan de geldende grondprijzen van dat jaar.

### **4. Annuleren optie**

Als een optant van de kavel afziet, wordt de optant verzocht dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven. De kavel wordt dan vrijgegeven zonder bijkomende kosten voor de optant. Indien de optie in of na de verlengingstermijn wordt geannuleerd zal 2% van de koopsom van de betreffende kavel in rekening worden gebracht (berekend over de periode dat de optie heeft gelopen). Wanneer er een reserve kandidaat of tweede optant op de wachtlijst staat, wordt deze benaderd.

### **5. Koop/optie particulier**

Wanneer een optie is genomen en de aankoop van de kavel plaatsvindt, wordt het inschrijfgeld en de verhoging van het inschrijfgeld verrekend tijdens het passeren van de akte van levering bij de notaris.

### **6. Afwijken**

Indien het optie-en uitgifteproces tot onredelijke resultaten leidt, kan het college anders besluiten.

## Bijlage 2 Nota Pachtbeleid 2007

### Inleiding

#### Aanleiding

In zijn vergadering van 26 maart 1998 heeft de gemeenteraad van Bergeijk de Notitie Pachtbeleid vastgesteld. Daarbij is afgesproken dat het beleid jaarlijks zou worden geëvalueerd. Dat heeft ertoe geleid dat de raad op 27 januari 2000 en op 29 september 2005 een aantal wijzigingen en aanvullingen heeft vastgesteld. De uitvoering van een aantal beleidsvoornemens loopt echter tegen problemen op. Daarnaast is per 1 september 2007 een nieuwe pachtwet van kracht. Derhalve is besloten om een update van de pachtnota op te stellen. In deze update zal onder andere worden ingegaan op onderstaande punten die de aanleiding vormen voor het actualiseren van het beleid.

1. Uitvoering van de beleidsvoornemens van de Raad (2005) loopt tegen problemen, te weten: Reductie van korttijdelijke pacht. Tot april 2006 toename in plaats van afname korttijdelijk pacht-areaal.
2. Inbreng cultuurgrond van de gemeente in een groot project, te weten: Integraal kavelruilproject(en) in Bergeijk (wettelijk kader is Reconstructie), waarvan het Keersop-kavelruilproject (EHS) een onderdeel is geworden.
3. Een actuele zienswijze op goed rentmeesterschap, inclusief beleid met betrekking tot aan- en verkoop alsmede uitgiftecriteria.
4. Structuurversterking van de landbouw door samenvoegen percelen. Dit heeft als gevolg: minder contracten en grotere percelen.
5. Gewijzigd Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) en mestwet.
6. Administratief beheer van cultuurgronden efficiënt inrichten.

#### Werkwijze

Allereerst zal in hoofdstuk 1 worden ingegaan op de invulling van het rentmeesterschap met betrekking tot bezittingen van de gemeente, in het bijzonder cultuurgrond. Hierbij zal worden ingegaan op duurzaamheid, de waarde van de landbouw voor Bergeijk, de waarde van de cultuurgrond voor delandbouw en cultuurgrond als stille reserve voor de gemeente Bergeijk.

In hoofdstuk 2 zal aan de hand van kaartmateriaal en tabellen inzicht worden gegeven in de ligging en oppervlakte van de pachtpercelen.

In hoofdstuk 3 zal een overzicht worden gegeven van de huidige contractuele en wettelijke verplichtingen (o.a. Pachtwet) en beleidsvoornemens (o.a. ruimte voor de landbouw, ruimte voor natuur). Daarnaast zal worden ingegaan op de inzet van cultuurgrond als ruilmiddel voor o.a. kavelruil. In dit hoofdstuk wordt eveneens aandacht besteed aan de invulling van de structuurversterking van de landbouw en de condities voor aan- en verkoop van grond.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de pachtprijs en de opbrengsten. Aan de hand van een evaluatie van de huidige pachtnota zal in hoofdstuk 5 een voorstel gedaan worden voor aanvullingen/wijzigingen van het huidige beleid.

#### 1 Invulling rentmeesterschap

Het landelijk gebied is in ontwikkeling. Met name in de agrarische sector komen de veranderingen snel en zijn de consequenties groot. De achteruitgang van de werkgelegenheid in de agrarische sector is al jaren aan de gang en zal de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid ook doorzetten. In het algemeen geldt dat agrarische ondernemingen alleen door schaalvergroting, ketenvorming en innovatie kunnen overleven. Daarnaast bestaat er een trend naar nevenactiviteiten die qua inkomensbetekenis in toenemende mate relevant blijkt.

Door deze ontwikkelingen zal er op het platteland een nieuw soort ondernemer ontstaan die activiteiten ontplooit die passen in de structuur van het landelijk gebied. Het pachtbeleid van de gemeente dient aan te sluiten bij deze ontwikkelingen zodat een duurzaam grondgebruik mogelijk is.

Daarnaast streeft de overheid naar duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Van groot belang is daarbij de Ecologische Hoofdstructuur die bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Hierdoor ontstaat een natuurnetwerk dat planten en dieren voor de toekomst een basis van bestaan moet garanderen. De ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd. Daarnaast bestaat er het reconstructieplan en neemt de gemeente deel aan een kavelruilproject. Voor het realiseren van de doelstellingen van deze projecten kunnen landbouwgronden worden ingezet.

##### Waarde landbouw voor Bergeijk

De gemeente Bergeijk is sterk agrarisch gericht. Het aandeel agrariërs is hoog, en de oppervlakte agrarisch gebied is groot. Daarnaast is het mooie buitengebied van recreatief belang voor inwoners en vakantiegangers.

De gemeente Bergeijk is een erg "groene" gemeente. Ca. 60% procent van het totale grondgebruik is agrarisch. Daarnaast is ca. 26% van de totale grondoppervlakte bestemd tot "bos". Ca. 26% van de

bedrijvigheid in de gemeente Bergeijk bevindt zich in de agrarische sector. Zij levert ca. 11% van de werkgelegenheid in de gemeente Bergeijk.

#### **Waarde pachtgrond voor de landbouw**

Pacht is een grondgebruiksvorm waarbij de verpachter zorgt voor de financiering van de grond terwijl de pachter zich richt op de exploitatie van grond tegen een vergoeding. Een relatief lage vaste pachtprijs gecombineerd met een langdurige beschikkingmacht over grond maakt van pacht een aantrekkelijk krediet in natura. De pachter leent als het ware het productiemiddel grond van de verpachter. Na afloop van de pachttermijn geeft de pachter dit productiemiddel weer terug. De betekenis van deze financieringsfunctie kan voor landbouwbedrijven omvangrijk zijn.

Zoals reeds eerder vermeld is ca. 60% van het totale grondgebruik in de gemeente Bergeijk agrarisch. De gemeente heeft belang bij versterking van de agrarische structuur, want zo blijven de bedrijven levensvatbaar en leveren hun bijdrage aan de welvaart. Een goede agrarische structuur kenmerkt zich door een goede verkaveling rond of bij voorkeur nabij het bedrijf.

Er bestaan problemen voor startende ondernemers of agrarische bedrijven die willen doorgroeien. Startende ondernemers worden geconfronteerd met financieringsproblemen. Bij pacht wordt niet in de eigendom van grond geïnvesteerd en aldus het financieringsprobleem verlicht. Schaalvergroting bij grondgebonden producties is mogelijk indien grond kan worden gepacht. Eenmaal uitgegeven pachtgrond blijft doorgaans bij het bedrijf zolang dat bedrijf voortgezet wordt. Onder de huidige pachtwet is ook sprake van een grote mate van pachtbescherming. Op het moment dat de pachter 65 jaar wordt, kan de pacht worden opgezegd. Dit is ook de praktijk in de gemeente Bergeijk.

Eind 2007, in de nieuwe pachtwet, vervalt deze opzeggingsgrond. Bij de uitgifte van grond in reguliere pacht, is het van belang zodanige uitgiftecriteria te hanteren, dat de grond ter beschikking komt aan die agrariërs waar de meeste meerwaarde ontstaat. De criteria worden in overleg met de standsorganisatie bepaald (ZLTO). Ook voorkoming van onderverpachting is hierin onderwerp van bespreking met de ZLTO.

Korttijdelijke pacht is voor een agrariër minder interessant omdat er geen bedrijfstoelagenrechten (zie ook hoofdstuk 3) op zitten en er geen duurzaam gebruik mogelijk is, terwijl de prijs relatief hoog is.

#### **Cultuurgrond als stille reserve**

Cultuurgrond is een waardevast bezit van de gemeente. Naast jaarlijkse pacht treedt structureel een waardevermindering op van het bezit. Grond is een 'stille reserve', omdat het bestaan en de waarde ervan niet blijken uit de balans van de gemeente. Toch is het evident dat er in meer dan 1000 ha. grond veel waarde besloten ligt.

Zelf exploiteren van de grond ligt voor de gemeente niet voor de hand, omdat voortbrengen van grondgebonden productie geen eigenlijke taak van de lokale overheid is. De efficiënte voortbrenging, zoals particuliere bedrijven die verwezenlijken kan de overheid niet waarmaken.

Pacht laat de eigendom bij de gemeente, waardoor verpachte grond een buffer vormt voor het geval de gemeente voor grote onvoorziene uitgaven komt te staan. Beleid van het bestuur is om structurele uitgaven te dekken door structurele inkomsten, waardoor normaliter geen beroep wordt gedaan op de (stille) reserves. Goed rentmeesterschap is hier duurzaam instandhouden. Van de grond die nagelaten werd door onze voorgangers plukken we jaarlijks de vruchten en laten het na aan hen die na ons komen. Op een aantal cultuurgronden rust nog melkquotum. Zodra de pachter zijn melkquotum wil verkopen is hij verplicht om de helft van de opbrengst af te rekenen met de gemeente of de pachtovereenkomst te beëindigen. Omdat de verkoop van melkquota onlosmakelijk is verbonden met het grondbezit behoren ook deze inkomsten tot het rendement.

#### **Duurzaam grondgebruik**

Het grondgebruik in de Nederlandse land- en tuinbouw zal in de toekomst in toenemende mate getoetst worden op duurzaamheid. Het gemeentelijk pachtbeleid mag duurzaam grondgebruik niet in de weg staan, integendeel, het pachtbeleid moet zo geregeld zijn dat het daar een bijdrage aan kan leveren. Duurzaam grondgebruik impliceert een effectief en doelmatig grondgebruik. Om te komen tot een effectief en doelmatig grondgebruik dient:

- de gebruikstermijn voldoende lang te zijn. De gebruikstermijn moet bezien worden vanuit het doel waarvoor de grond gebruikt wordt. Voor een eenmalige teelt is een pachttermijn van één teeltseizoen meestal toereikend. Bij andere vormen van teelt dient sprake te zijn van een zodanige gebruikstermijn dat bedrijfsmatig en maatschappelijk verantwoorde investeringen ook tot stand komen en niet achterwege blijven omdat de pachter daar onvoldoende van profiteert;
- de grond zoveel mogelijk in gebruik te komen bij agrarische bedrijven;
- de grond zo te worden gebruikt dat zij niet in kwaliteit achteruitgaat door bijv. uitputting, vervuiling en slecht rentmeesterschap;
- het pachtbeleid (waar mogelijk) een bijdrage te leveren aan een goede verkaveling en bereikbaarheid van pachtpercelen;
- er duurzaam economisch omgegaan te worden met de grond door enerzijds de pachter en anderzijds de eigenaar/gemeente.

#### **EHS**

De overheid koopt grond aan voor het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur. Dat doet Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Natuurbeschermingsorganisaties zoals Staatsbosbeheer richten deze

gebieden in en beheren ze. Op bijgevoegde kaart is aangegeven waar de EHS gebieden liggen in de gemeente Bergeijk.

Bij het beheer van landbouwgrond dient de gemeente rekening te houden met de doelstelling van de EHS (zie bijlage A).

#### **Reconstructieplan**

In het reconstructieplan Boven-Dommel is het buitengebied van de gemeente Bergeijk gezôneerd in landbouwontwikkelingsgebieden, verwevinggebieden en extensiveringgebieden. In extensiveringgebieden hebben natuur, landschap, water, recreatie en wonen voorrang. Er is alleen plaats voor extensieve landbouw; intensieve veehouderijen moeten er op termijn verdwijnen. Voor de intensieve landbouw liggen mogelijkheden in de LandbouwOntwikkelingsGebieden (=LOG). Bergeijk heeft één (secundair) landbouw ontwikkelingsgebied, d.w.z. een gebied met vrijstellingsmogelijkheden ten behoeve van intensieve landbouw op bestaande locaties met een bouwblok van maximaal 2,5 ha.

Dit LOG is gelegen in de Maaijerheide nabij Bredasedijk 47 - 51 en Looerheideweg 5 – 9 (zie bijlage B). De verwevinggebieden kenmerken zich door een bont patroon van landbouw, natuur, wonen recreëren en werken.

#### **Kavelruil**

Agrarische bedrijven hebben er veel baat bij als de grond niet te veel versnipperd is en dicht in de omgeving van de bedrijfsgebouwen is gelegen. De afgelopen jaren heeft de gemeente meegewerkt aan het Keersopkavelruilproject. Ten einde de ruiling te bevorderen heeft de gemeente haar korttijdelijke pachtgronden ingezet.

Dit jaar is het integraal kavelruilproject gestart. Aanleiding voor deze kavelruil is het reconstructieplan. In het reconstructieplan staat beschreven dat de landbouwkundige structuur verbeterd moet worden. Daarnaast kan gesteld worden dat in het buitengebied tal van natuur en landschappelijke waarden aanwezig zijn. In het reconstructieplan zijn voor dit gebied voorzieningen aangegeven om deze waarden te behouden en te versterken. Dit is voor de Reconstructiecommissie Boven Dommel aanleiding geweest om voor de gemeente Bergeijk een integraal kavelruilproject op te starten. Middels een integraal kavelruilproject zullen alle betrokken partijen samen in het gebied kavels ruilen waardoor er voor alle partijen win-win situaties zullen ontstaan. Ook voor dit project zal het areaal korttijdelijke pacht worden ingezet. De gemeente is deelnemer, de gemeente faciliteert (ruilt pachtgronden, wisseling van pachters etc.) en de gemeente houdt voorlopig de korttijdelijke pachtgronden in stand. Na afloop van het project wordt de korttijdelijke pacht beperkt tot een omvang die nodig is voor realisatie van gemeentelijke projecten.

#### **Erfpacht**

Naast pacht heeft de gemeente nog ca. 400 ha. uitgegeven in erfpacht. Erfpacht betreft een zakelijk recht en is wettelijk geregeld in het burgerlijk wetboek. In tegenstelling tot pachtovereenkomsten bestaat er voor het opstellen van erfpachtovereenkomsten een grote mate van contractvrijheid voor beide partijen. Aangezien er wezenlijke verschillen bestaan tussen pacht en erfpacht is er een aparte notitie erfpachtbeleid opgesteld welk is vastgesteld door de raad d.d. 18 december 2006.

#### **Relatie met Duurzame Ontwikkeling Buitengebied**

Bij vaststelling van het Meerjaren Uitvoerings Programma Duurzame Ontwikkeling Buitengebied (MUP DOB) is besloten dat 25% (in eerste instantie vastgesteld op 50%) van de opbrengsten uit verkoop van pachtgronden gelegen in de Ecologische hoofdstructuur conform het pachtbeleid in de reserve DOB te storten. De andere helft zal worden ingezet ten behoeve van structuurversterking van de landbouw.

#### **Conclusie**

Samenvattend kan gesteld worden dat goed rentmeesterschap van de gemeente rekening dient te houden en moet voldoen aan de volgende criteria:

- duurzaamheid;
- functionaliteit, dat wil onder andere zeggen: verpachten aan de 'juiste bedrijven';
- zo veel mogelijk instandhouding van gemeentelijk bezit.

## **2 Overzicht pachtgronden gemeente Bergeijk**

De totale oppervlakte van de pachtgronden bedraagt ca. 1050 ha. Deze gronden kunnen worden verdeeld in reguliere (835 ha) en korttijdelijke pachtgronden (215 ha). Reguliere pacht zijn gronden die voor zes jaar worden uitgegeven, waarna deze van rechtswege telkens weer worden verlengd met zes jaar.

Korttijdelijke pacht wordt uitgegeven voor de duur van één jaar. Van de korttijdelijke pachtgronden is ca. 53 ha. in gebruik bij agrariërs die meedoen aan de doorstartregeling. In ruil voor het behouden van de opbrengst verkoop melkquotum hebben zij hun regulier pachtcontract opgezegd.

Indien na zes jaar blijkt dat ze nog steeds een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteren dan bestaat er een mogelijkheid om de korttijdelijke pacht weer om te zetten in een regulier pachtcontract.

De pachtgronden liggen verspreid over de kernen van de gemeente Bergeijk. Daarnaast liggen er een aantal kavels in de buurgemeenten. Onderstaand een overzicht.

#### **Ligging pachtpercelen**

Plaats	Aantal ha. pacht
Bergeijk	470

Riethoven	200
Luyksgestel	135
Westerhoven	120
Borkel en Schaft	120
Hoogeloon	3
Eersel	2
<b>Totaal</b>	<b>1050 ha.</b>

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat 125 ha. is gelegen buiten de gemeente Bergeijk. Op bijgevoegde kaart (zie bijlage C) kunt u zien waar de pachtkavels zijn gelegen.

De meeste pachters zijn woonachtig in de verschillende kernen van de gemeente Bergeijk. Een enkeling woont in de omliggende gemeenten zoals uit onderstaand overzicht blijkt. Pachters die meerdere percelen pachten zijn slechts éénmaal meegeteld in het overzicht.

#### **Woonplaats pachter**

<b>Woonplaats pachter</b>	<b>Aantal pachters</b>
Bergeijk	94
Luyksgestel	28
Riethoven	23
Westerhoven	23
Valkenswaard	9
Eersel	2
België	2
Soerendonk	1
Waalre	1
Borkel en Schaft	1
Leende	1
<b>Totaal</b>	<b>185</b>

#### **Leeftijdsofbouw pachters**

<b>Leeftijd</b>	<b>Aantal pachters</b>
65 jaar en ouder	7%
60-65 jaar	12%
45-60 jaar	45%
30-45 jaar	29%
Jonger dan 30 jaar	7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

#### **Oppervlakte pachtkavels**

<b>Oppervlakte</b>	<b>Perc. reguliere kavels</b>	<b>Perc. kortijdelijke kavels</b>
Kleiner dan 1 ha	11%	10%
1-2 ha	28%	26%
2-3 ha	27%	22%
3-4 ha	13%	33%
4-5 ha	8%	5%
5-6 ha	6%	2%
6-7 ha	3%	2%
7-8 ha	1%	0%
8-9 ha	2%	0%
9-11 ha	1%	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### **Conclusie:**

Ca. 15 pachters (7% van 185) is 65 jaar of ouder. Bijna tweederde van de pachters is ouder dan 45 jaar. Een kleine 40% van de verpachte kavels heeft een oppervlak van minder dan 2 ha.

87% van de regulier verpachte kavels en 96% van de in kortijdelijke pacht uitgegeven kavels heeft een oppervlak van 5 ha. of minder. Voor een gezondere landbouwstructuur binnen de gemeente Bergeijk zouden de pachtkavels aanzienlijk groter moeten gaan worden. Samenvoegen van percelen en kavelruil bieden mogelijkheden voor de totstandbrenging van een betere landbouwstructuur.

### **3 Wetgeving en beleid**

#### **3.1 (nieuwe) Pachtwet**

Op 3 februari 2006 werd een voorstel tot vaststelling en invoering van een nieuwe titel 7.5 Burgerlijk Wetboek (pacht) bekendgemaakt. Dit wetsvoorstel is door de Tweede Kamer aangenomen op 12 sep-

tember 2006 en is op 24 april 2007 aangenomen door de Eerste Kamer en zal worden ingevoerd op 1 september 2007. Het wetsvoorstel houdt in:

- dat de pacht een onderdeel wordt van het Burgerlijk Wetboek;
- dat er alleen sprake zal zijn van pacht bij bedrijfsmatig gebruik;
- dat er voortaan cassatie mogelijk zal zijn bij uitspraken bij het pachthof in Arnhem;
- dat met periodes van maximaal zes jaar steeds onbeperkt 'eenmalig' kan worden verpacht (vrij van prijsbeheersing, voorkeursrecht en verlengingsrecht);
- dat het voorkeursrecht van de pachter kan worden gepasseerd;
- dat de pachttopzeggingsgrond van het bereiken van de leeftijd van 65 jaar door de pachter is vervallen.

### **Artikel 3.2 Quotumregeling**

De Nederlandse melkveehouderij heeft sinds 1984 te maken met quotering; melkveebedrijven hebben het recht jaarlijks een bepaalde hoeveelheid melk te produceren. Zodra ze die hoeveelheid overschrijden moeten ze daarover een boete betalen, de zogenoemde superheffing. Veehouders kunnen melkquotum kopen of verkopen.

De rechter heeft beslist dat de pachter bij het einde van de pacht de grond met een evenredig deel van het quotum moet overdragen. Als de pachter het quotum al heeft verkocht, moet hij de verpachter de helft van de quotumwaarde vergoeden.

### **Artikel 3.3 Bedrijfstoeslagen**

Per 1 januari 2006 werd de subsidie die agrarische bedrijven van de Europese Unie ontvangen losgekoppeld van de productie. Bedrijven ontvangen vanaf dat moment een bedrijfstoeslag. Voor de bedrijfstoeslag zijn bedrijfstoeslagrechten nodig, die berekend worden op basis van gegevens over de ontvangen subsidie in de periode 2000 tot en met 2002. Er wordt tevens een referentieareaal berekend aan de hand van gegevens over dezelfde periode. De eenheid die recht geeft op bepaald steunbedrag per hectare wordt toeslagrecht genoemd. Toeslagrechten zijn niet gekoppeld aan grond en vrij verhandelbaar. Om een toeslagrecht te benutten moet een bedrijf wel tenminste één hectare grond in gebruik hebben. De Europese regelgeving bepaalt dat bedrijfstoeslagrechten moeten worden toegekend aan de persoon die in het verleden (de referentieperiode) communautaire inkomenssteun heeft ontvangen voor zijn landbouwactiviteiten, ongeacht of hij eigenaar, huurder of pachter van de landbouwgrond was. Volgens deze regels kan een verpachter geen aanspraak maken op de toeslagrechten die aan zijn pachter(s) toekomen.

### **Artikel 3.4 Mestbeleid**

In 2006 is het zogenaamde stelsel van gebruiksnormen van kracht geworden. Dat is in de plaats gekomen van het stelsel van Mestafzetovereenkomsten en van het Mineralenaangiftesysteem. Naast de totale aanvoernormen (kunstmest en dierlijke mest opgeteld) is er ook een specifieke aanvoernorm voor stikstof uit dierlijke mest. Deze bedraagt normaliter 170 kg per hectare, maar bedrijven met minstens 70% grasland kunnen op aanvraag een ontheffing (derogatie) krijgen. Dan geldt een norm van 250 kg per hectare. De aanvoer van dierlijke mest wordt voor graasdieren forfaitair vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de melkproductie per koe.

Rekening houdend met de aanwezigheid van jongvee en het gebruik van een minimale hoeveelheid kunstmest, komen deze normen er op neer dat met 2 tot 2,5 melkkoeien per hectare de grenzen zijn bereikt. Bij een hogere veebezetting zal mest moeten worden afgevoerd en dat is een kostbare aangelegenheid.

In de Meststoffenwet moeten veehouderijbedrijven de afzet van de mest die zij op hun bedrijven produceren volledig verantwoorden. De bemestingsnormen voor de verschillende grondsoorten en gewassen worden in de komende jaren verder aangescherpt, waardoor er per dier meer grond nodig zal zijn om de mest te kunnen plaatsen. Mest afzetten op eigen grond bespaart afzetkosten van mest. Voor agrariërs is het dus van belang om voldoende grond in eigendom/pacht te hebben zodat de mestafvoerkosten zo laag mogelijk zijn. Hierdoor zal de vraag naar grond vanuit de veehouderij toenemen.

### **Artikel 3.5 Conclusie**

Vanuit de landbouw blijft er vraag ontstaan naar pachtgronden. Het pachtbeleid van de gemeente Bergelijk moet rekening houden met alle wettelijke kaders, inclusief de Europese wet- en regelgeving. Hierbij moet gedacht worden aan toeslagrechten die aan de persoon toegewezen worden en die onafhankelijk van zijn juridische status (eigenaar, huurder of pachter), maar ook aan de wijziging van de pachtwet eind 2007 waarbij bijvoorbeeld de 65 jaar grens gaat vervallen. Dit laatste kan problemen op gaan leveren met onderverpachting alsmede de doorstroming van jonge agrariërs die in aanmerking wensen te komen voor pachtgronden. Samen met ZLTO is het zaak om hier adequaat beleid voor te formuleren.

### **Artikel 4 Pachtprijs**

#### Artikel 4.1 Pachtnormbesluit

Bij de vaststelling van het Pachtnormbesluit in 1995 is bepaald te streven om per 2001 te komen tot een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde. Deze doelstelling is niet gehaald, omdat er een maximum is gesteld aan de verhoging per driejaarlijkse termijn. Hierdoor was het niet mogelijk om door een pachtverhoging uiteindelijk te komen tot een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde. Daarbij speelt tevens dat de pachtprijs niet in hetzelfde jaar verhoogd mag worden conform het Pachtnormbesluit en een driejaarlijkse pachtverhoging (Naast een verhoging door middel van het Pachtnormbesluit kan de pachtprijs ook verhoogd worden aan de hand van artikel 19 van de Pachtwet, de zogenaamde 'driejaarlijkse pachtverhoging').

In 2004 en 2005 is er door de minister van LNV aan de Tweede Kamer voorgesteld de pachtnormen te verhogen. Deze voorstellen zijn door de Tweede Kamer afgewezen. Door de gemeente is te weinig actie ondernomen om een verhoging van de pachtprijs te realiseren. Door deze omstandigheden, waaronder weifelend landelijk beleid, heeft de laatste driejaarlijkse pachtverhoging in de gemeente Bergeijk in 1999 plaatsgevonden. Mede door personele wisselingen is in latere jaren geen voorrang gegeven aan het verhogen van de pachtprijs.

#### Artikel 4.2 Pachtverhogingsbesluit 2007

Ook in de nieuwe pachtwet welke op 1 september 2007 is ingegaan is een driejaarlijkse pachtverhoging mogelijk, BW 7:333 lid 3. Er zal een inhaalslag gemaakt moeten worden binnen de gemeente Bergeijk, echter ook binnen het wettelijk kader, om de pachtprijs richting 2% van de vrije verkeerswaarde van cultuurgrond te sturen.

Door de minister is in december 2005 een commissie ingesteld met als opdracht een robuuste berekeningssystematiek te ontwikkelen voor een differentiatie van pachtverhogingen gelet op het agrarisch opbrengend vermogen van de grond (wat kan erop worden verdiend?) met als doel pacht als een aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden. Daarbij diende rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- voldoende steun van de organisaties van pachters en verpachters;
- een redelijk rendement voor de verpachter.

In april 2006 heeft de commissie een rapport uitgebracht waarin een voorstel is gedaan voor een nieuwe grondslag voor de pachtverhogingen.

Tijdens het onderzoek is de commissie gebleken dat met inachtneming van de uitgangspunten van de opdracht de gemiddelde pachtprijs fors omhoog moet. Voorgesteld is te gaan werken met acht regionale pachtverhogingen, te baseren op de bedrijfsuitkomsten van middelgrote tot grote bedrijven en een verpachtersrendement van 3,15% van de verpachte waarde met een maximum van 2% van de vrije waarde.

De minister heeft het rapport overgenomen en de Tweede Kamer is op 7 september 2006 akkoord gegaan. Met als enige wijziging dat de aanpassing van de pachtverhogingen niet jaarlijks maar tweejaarlijks zal plaatsvinden. Waarna iedereen ervan uitging dat de Minister ervoor zou zorgen dat de pachtverhogingen nog in 2006 zouden worden aangepast. De minister heeft echter laten weten dat het om uitvoeringstechnische redenen niet mogelijk bleek de pachtverhogingen in november 2006 aan te passen. Hoogstwaarschijnlijk zal de Minister voor 1 november 2007 overgaan tot aanpassing van de pachtverhogingen.

Bergeijk ligt in de regio Zuidelijk weidegebied. Voor deze regio heeft de commissie geconstateerd dat de pachtprijs nu gemiddeld € 393,- is en naar de norm hier € 635,- zou moeten zijn. Conform de conclusies van de commissie zou er een verhoging plaats moeten vinden van € 242,- in de regio. Om de werkelijk pachtprijs in de pas te laten lopen met de norm is er een regionaal veranderpercentage ingesteld. De pachtprijs mag met dit percentage verhoogd (of verlaagd) worden. Voor regio Zuidelijk weidegebied is dit percentage vastgesteld op 61,6%. Omdat een eenmalige pachtverhoging van 61,6% een forse wijziging is, is het veranderpercentage in het eerste jaar van overgang gemaximeerd op 25%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Deze plannen zijn nog niet definitief vastgesteld door de overheid en zijn dus nog aan wijzigingen onderhevig.

#### Artikel 4.3 Rendement verpachter Pachtopbrengsten in 2017

Pachtvorm	Aantal ha.	Opbrengsten	Opbrengst per ha.
Korttijdelijke pacht	213	€ 125.278,-	€ 588,-
Reguliere pacht	840	€ 314.267,-	€ 374,-
Erfpacht <sup>2</sup>	426	€ 173.968,-	€ 408,-
Braakliggende grond	1,5	€ 0,-	€ 0,-

<sup>2</sup> Inclusief industriegronden en recreatieterreinen.

2% als bovengrens.

Op dit moment bedraagt de gemiddelde reguliere pachtprijs in de gemeente Bergeijk ca. € 374,- per hectare. Dat is ongeveer 1% van de vrije marktwaarde. Ten opzichte van de 2% norm is er dus nog



ruimte voor pachtverhoging. Omdat in het recente verleden door de gemeente Bergeijk niet aan de doelstellingen van het pachtbeleid uit 1995 is voldaan, zal er een inhaalslag gemaakt moeten worden. De afgelopen 6 jaren is de pachtopbrengst slechts licht gestegen en alleen maar omdat de er minder reguliere pacht was en meer korttijdelijke pacht met een hogere pachtopbrengst per ha. Gezien de huidige vrije verkeerswaarde van € 31.750,- per ha. en de daarmee samenhangende 2%-norm dient de pacht prijs in Bergeijk de komende jaren aangepast te worden in de richting van € 635,-; rekening houdend met de norm gesteld voor de regio Zuidelijke Weidegebied en de maximaal mogelijke verhoging conform het Pachtprizenbesluit 2007.

De gemeente Bergeijk krijgt juridisch gezien voldoende mogelijkheden om de pacht prijs te verhogen. De komende jaren dient de pacht prijs dan ook conform het Pachtprizenbesluit verhoogd te worden. Als we uitgaan van de huidige gemiddelde pacht prijs van € 374,- per ha. en deze verhogen met 25% zou dit een nieuwe pacht prijs betekenen van € 467,50 (=ruimschoots binnen de 2% bovengrens). Voor de reguliere pacht zou deze eerste verhoging een meeropbrengst genereren van ca. € 78.500,-. Omdat deze verhoging voldoet aan de eisen gesteld in het Pachtprizenbesluit 2007 is geen goedkeuring van de grondkamer vereist.

## 5 Evaluatie pachtbeleid

Het huidige pachtbeleid van de gemeente Bergeijk is momenteel niet helder. Dit is ontstaan door het meerdere malen wijzigen en aanvullen van het pachtbeleid sinds het in 1998 werd vastgesteld door de Raad.

Het pachtbeleid is van origine opgebouwd uit een aantal thema's. Deze thema's zijn:

1. Juridische situatie;
2. Waarde onroerende zaken;
3. Productierechten;
4. Pachtopbrengst;
5. Eigenaarslasten;
6. Wijze van gebruik;
7. Gebruiksvorm;
8. Gebruikers;
9. Overdragen van pachtrechten;
10. Vrijmaken van pachtpercelen;
11. Structuurversterking.

Onderstaand zal per thema het huidig beleid worden weergegeven, eventueel gevolgd door voorstellen tot aanpassing. Vervolgens zal de raad worden gevraagd om het gehele pachtbeleid opnieuw vast te stellen, dus niet alleen de wijzigingen en aanvullingen.

### 5.1 Juridische situatie

#### *Huidig beleid*

1. Alle pachtcontracten worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand. Indien nodig worden de gegevens gecorrigeerd of aangepast in overleg met de pachter(s).

#### *Evaluatie*

Alle lopende pachtcontracten zijn opgenomen in een geautomatiseerd bestand op basis waarvan het pachtbeleid kan worden uitgevoerd. Het biedt een basis voor de werkzaamheden als het tijdig beëindigen van de pacht bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de pachter, het opmaken van de facturen, herziening van de pacht prijs, uitgifte korttijdelijke pacht etc. De verantwoordelijke medewerker pachtzaken van de gemeente gebruikt dit excel-bestand als richtlijn. Deze dient echter zelf te signaleren wanneer nota's verstuurd dienen te worden, wachtlijsten korttijdelijke pacht aangepast dienen te worden en dergelijke.

In de loop der tijd zijn de gebruikte pachtkaarten sterk verouderd. In samenwerking met de LM-groep is dit jaar een nieuwe pachtkaart vervaardigd. Alle gemeentelijke (erf)pachtpercelen staan op deze (digitale) kaart aangegeven. Het is straks mogelijk om in één oogopslag te zien welke gronden in erfpacht, reguliere pacht of korttijdelijke pacht zijn uitgegeven. Ten einde de kaart up-to-date te houden is het van belang dat alle wijzigingen in het bestand (zoals oppervlakte pachtperceel, omzetting reguliere pacht naar korttijdelijke pacht, verkoop, e.d.) ook op de kaart worden bijgehouden.

Teneinde een eenduidige administratie te kunnen voeren is de kavelnummering aangepast. Bij de oude kavelnummering kwamen een aantal kavelnummers meerdere keren voor. Bijvoorbeeld een kavel 12

in Luyksgestel en Riethoven. Teneinde verwarring te voorkomen is de nummering aangepast zodat elke pachtkavel een unieke code heeft. In het geautomatiseerde bestand is zowel de oude als nieuwe kavelnummering terug te vinden.

Het beheer van de pachtovereenkomsten neemt veel tijd en geld in beslag. Zo moeten bijvoorbeeld elk jaar alle korttijdelijke pachtovereenkomsten worden vernieuwd, ter ondertekening worden aangeboden bij de burgemeester en verstuurd naar de grondkamer. Er zijn nog zeer weinig gemeenten die het pachtbeheer zelf uitvoeren. Het merendeel heeft het pachtbeheer uitbesteed aan een rentmeesterkantoor. Voor de uitvoering van werkzaamheden rekenen zij ca. 10% van de bruto pachtopbrengsten. Dit komt voor de gemeente Bergeijk voor dit jaar neer op circa. € 60.000,- (10% van € 605.000,- inclusief erfpacht). Gelet op het grote pachtareaal is het voor deze gemeente waarschijnlijk voordeliger om het pachtbeheer door een ambtenaar te laten uitvoeren. Uitbesteden is een alternatief op termijn waarbij de 10% niet nodig zal zijn vanwege de omvang. Efficiënt beheer wordt ook gevoed door minder contracten. Binnen het kavelruilproject gaan wij daar aan werken. Werkzaamheden uitbesteden biedt wellicht op termijn perspectief.

Tot nu toe voldoet de vorm van de pachtovereenkomst. Zodra de nieuwe pachtwet in werking is getreden zal de pachtovereenkomst hoogst waarschijnlijk aangepast dienen te worden aan de nieuwe wetgeving.

#### *Advies wijziging beleid*

Het beleid dient te worden uitgebreid met de volgende beleidsvoornemens:

2. Zodra nieuwe wetgeving pacht van kracht is dient de pachtovereenkomst te worden aangepast aan de eisen van het Burgerlijk Wetboek;
3. Teneinde de pachtkaart actueel te houden dienen de wijzigingen in de pachtovereenkomsten doorlopend te worden doorgevoerd;
4. Efficiënt beheer; indien voordelig uitbesteden.

## **5.2 Waarde onroerende zaken**

### *Huidig beleid*

5. Vrijkomende pachtpercelen worden niet opnieuw langjarig verpacht om te voorkomen dat de vrije verkoopwaarde en het rendement beperkt worden.

### *Evaluatie*

Wanneer de gemeente als verpachter verpachte percelen zou willen verkopen dient zij deze conform de Pachtwet eerst aan de pachter aan te bieden. De praktijk leert dat de opbrengst alsdan 50% bedraagt van de vrije waarde van de percelen. Vorenstaande gegeven maakt het niet aantrekkelijk percelen die pachtvrij zijn te verkopen. Vrijkomende pachtpercelen zijn de afgelopen jaren alleen korttijdelijk verpacht om deze flexibel en beschikbaar te hebben voor kavelruilprojecten. Ook resulteert deze korttijdelijke pacht in een hogere pachtprijs per ha. in vergelijking met reguliere pacht. Voor de realisering van de versterking van de landbouwkundige structuur is echter een langdurige pachtperiode wenselijk.

### *Advies wijziging beleid*

Beleid ongewijzigd voortzetten met de opmerking dat voor het kavelruilproject de gemeente flexibel met de (pacht)gronden moet kunnen omgaan. Na het kavelruilproject dient een en ander herzien te worden. Uiteindelijk dient teveel overblijvende korttijdelijke pacht omgezet te worden naar geliberaliseerde pacht met een looptijd korter dan 6 jaar. Tevens wordt verwezen naar punt 5.6.

## **5.3 De productierechten**

De Nederlandse staat heeft in 1984 de Beschikking Superheffing 1984 ingevoerd. Door de invoering van deze beschikking heeft elke melkproducent een heffingvrije hoeveelheid melk toegewezen gekregen, ook wel omschreven en aangeduid als melkquotum. Dit betreft het aantal kilogrammen dat de melkproducent jaarlijks heffingsvrij mag produceren. Uitgangspunt voor de hoogte van de toedeling is de hoeveelheid melk die de melkproducent in 1983 had geproduceerd. Volgens vaste jurisprudentie van de Pachtkamer hebben alle gronden, die in en voor 1983 werden gebruikt voor de melkveehouderij, bijgedragen tot de opbouw/instandhouding van het melkquotum. Pachtgronden hebben volgens de Pachtkamer ook bijgedragen aan de opbouw van het melkquotum. De pachtkamer heeft vervolgens uitgemaakt dat de verpachter 50% van de opbrengsten van de verkoop van het melkquotum toekomt.

### *Huidig beleid*

6. In de standaard pachtovereenkomst wordt een voorwaarde opgenomen dat de pachter verplicht is om handelingen en transacties die invloed hebben op de waarde van de grond of daarmee samenhangen te melden bij de verpachter.
7. Bij verkoop van productierechten (melkquotum, bietenquotum) het verpachterdeel opeisen, voor zover de gemeente daar conform de jurisprudentie aanspraak op kan maken.

### *Evaluatie*

De meeste agrariërs geven netjes bij de gemeente aan dat zij hun melkquotum willen verkopen. De gemeente kan deze informatie niet opeisen en is dus afhankelijk van de medewerking van de pachter. Er is in het verleden een poging gedaan om te inventariseren op welke percelen die in 1983/1984 reeds langjarig waren verpacht melkquotum rust. Omdat een groot aantal pachters het formulier niet goed

had ingevuld dan wel in het geheel niet terugstuurde, is echter geen goed beeld ontstaan van de aanwezigheid van melkquotum. Een probleem is dat de gemeente geen rechtstreekse toegang heeft tot informatie over productierechten. De informatie om te kunnen achterhalen of er melkquotum rust op de pachtgrond valt onder de privacywet. Deze gegevens worden door de Centrale Organisatie Superheffing (COS) niet aan de gemeente verstrekt. Er is wel een informatieplicht van de pachter waarop de gemeente als verpachter een beroep kan doen.

In het verleden is in de gemeente Bergeijk de zogenaamde doorstartregeling van toepassing geweest. Bestaande regelingen worden gerespecteerd, nieuwe regelingen worden niet meer overeengekomen. Deze regeling houdt in dat agrariërs in ruil voor het behouden van de opbrengst van de verkoop van melkquotum, zij hun regulier pachtcontract opgezegd hebben. Indien na zes jaar blijkt dat ze nog steeds een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteren dan bestaat er een mogelijkheid om de korttijdelijke pacht weer om te zetten in een regulier pachtcontract.

#### *Advies wijziging beleid*

Beleid ongewijzigd voortzetten en aanvullen met onderstaande beleidsregels.

8. Teneinde uit te zoeken of er melkquotum aanwezig is op gemeentelijke pachtgrond dienen alle pachters wederom een inventarisatieformulier in te vullen. Als de pachter niet bereid is informatie te verstrekken zal de gemeente de pachtovereenkomst ontbinden.

## **5.4 Pachtopbrengst**

### **5.4.1 Pachtopbrengst regulier verpachte grond**

#### *Huidig beleid*

9. Er wordt gestreefd naar een pachtopbrengst van 2% van de vrije verkeerswaarde.
10. De pachtprizen voor de reguliere pacht worden aangepast conform het Pachtnormenbesluit/Pachtprizenbesluit.

#### *Evaluatie*

Overeenkomstig de Pachtnormenbesluiten van 1998 en 2001 zijn de reguliere pachtprizen herzien. Dat heeft in 2007 geresulteerd in een opbrengst van ruim € 314.000,- uit de verpachting van ca. 840 ha. cultuurgrond, met een gemiddelde opbrengst van € 374,- per ha. De huidige vrije verkoopwaarde is ca. € 31.750,- per ha. De streefopbrengst conform het pachtbeleid en het Pachtnormenbesluit is dus € 635,-. Deze doelstelling is niet gehaald onder andere omdat er een maximum is gesteld aan de verhoging het eerste jaar. Deze gemiddelde maximale verhoging bedraagt: € 93,50 per ha.

In 2005 zouden de pachtprizen overeenkomstig het Pachtnormenbesluit van 2004 voor een periode van drie jaar worden aangepast. Deze voorstellen zijn door de Tweede Kamer afgewezen. Door de Minister is een commissie ingesteld die een berekeningssystematiek moest ontwikkelen voor een differentiatie van pachtprizen gelet op het agrarisch opbrengend vermogen van landbouwgronden. In april 2006 heeft de commissie een rapport uitgebracht. Dit rapport is door de Tweede Kamer goedgekeurd. Iedereen ging er dus vanuit dat de pachtprizen nog in 2006 zouden worden aangepast. Al was het maar omdat de laatste aanpassing in 2001 heeft plaatsgevonden en was gebleken dat de pachtprizen aanzienlijk te laag zijn. Men verwacht nu dat de aanpassing van de pachtprizen zal plaatsvinden in november 2007.

#### *Advies wijziging beleid*

Punt 9 van het beleid kan vervallen omdat dit beleidsvoornemen reeds is verwoord in het Pachtnormenbesluit/Pachtprizenbesluit 2007.

### **5.4.2 Pachtopbrengst korttijdelijk verpachte gronden**

#### *Huidig beleid*

11. De pachtprizen voor de korttijdelijke pachtgrond worden jaarlijks met € 25,- per ha. verhoogd.
12. De korttijdelijke pachtgrond wordt 1 keer in de drie jaar bemonsterd en indien nodig bekalkt.
13. Als de eerste vijf pachters op de "wachlijst korttijdelijke pacht" een kavel niet voor de volle prijs willen pachten, dan wordt het perceel in de Eyckelbergh ter pacht aangeboden. Alle pachters op de "wachlijst korttijdelijke pacht" kunnen op de kavel inschrijven. Degene die voor de kavel de hoogste pacht wil betalen mag het perceel pachten. Dit heeft geen gevolgen voor de plaats van de pachter op de wachlijst korttijdelijke pacht.

#### *Evaluatie*

Hoewel het streven erop is gericht om in 2007 een gemiddelde prijs van € 600,- per ha. te realiseren, blijkt dat door verschillende oorzaken niet mogelijk. Soms liggen de percelen zo ongunstig dat het moeite kost om aan het begin van een kalenderjaar een pachter te vinden, soms zijn ze zo nat dat een pachter niet bereid is om de gevraagde prijs te betalen. Conform het pachtbeleid worden percelen in korttijdelijke pacht drie keer achtereenvolgens voor de duur van een jaar of korter verpacht, mits de gemeente deze gronden niet voor eigen gebruik nodig heeft. Nadeel van deze vorm van verpachten is dat de kwaliteit van de grond achteruit gaat. Pachters hebben een perceel maar voor een korte duur. In de

meeste gevallen is het voor de pachters daarom niet rendabel om een bodemonderzoek uit te voeren en de grond te bekalken. Dit gaat ten kosten van de kwaliteit van de grond en de waarde hiervan. Door de geringe vruchtwisseling bij deze percelen ontstaat er ook steeds meer last van aaltjes in de grond. In de toekomst zullen deze gronden dan ook meer problemen opleveren om ze te kunnen verpachten, omdat pachters nog maar een beperkt aantal gewassen kunnen telen. Op 24 januari 2006 heeft B&W toestemming verleend om eenmaal in de drie jaar alle korttijdelijke pachtpercelen te bemonsteren en indien nodig te bekalken. Er wordt gestreefd naar een PH- waarde van ca. 5,4/5,5. Aan de hand van een grondmonster kan de PH-waarde van de grond worden vastgesteld. Nadat de PH-waarde is vastgesteld kan gezien worden welke percelen extra bekalking nodig hebben. Hier tegenover staat het bedrijfseconomisch belang van de pachter en de gemeente. De gemeente gaat op deze wijze op de stoel zitten van de pachter door de zorg van de grond en de bodemvruchtbaarheid op zich te nemen, terwijl dit een taak is en voor risico is van de pachter.

Conform het pachtbeleid wordt er gestreefd naar een pachtopbrengst van 2% van de vrije verkeerswaarde. De huidige vrije verkoopwaarde is ca. € 31.750,- per ha. De streefopbrengst conform het pachtbeleid en het Pachtnormenbesluit is dus € 635,- per ha. De streefopbrengst is nog niet gehaald. De Pachtnorm conform het Advies commissie pachtnormen voor het Zuidelijk weidegebied is € 566,- per ha. Deze nieuwe pachtnormen zijn nog niet ingesteld maar het geeft wel aan wat een redelijke pacht prijs is voor de gronden in deze omgeving.

De totale gemiddelde pacht prijs in 2007 is € 588,- per ha. In totaal is in 2007 ca. 213 ha grond korttijdelijk verpacht voor een totale opbrengst van ruim € 125.000,-. In 2007 zijn alle korttijdelijke pacht kavels verpacht met uitzondering van één perceel. Deze kavel heeft een oppervlakte van 1,54 ha. en is erg nat. Het kost ieder jaar weer veel moeite om met name de kleine percelen (kleiner dan 1,5 ha.) en de erg natte percelen te verpachten. Conform het pachtbeleid moeten de kavels die geweigerd zijn door de eerste vijf pachters op de wachtlijst in 'De Eyckelbergh' ter pacht worden aangeboden. Veelal wordt met een belangstellende een lagere prijs overeengekomen. De kavels in 'De Eyckelbergh' plaatsen is erg omslachtig en brengt advertentiekosten met zich mee. Daarnaast komt ieder jaar dezelfde problematiek terug. De verpachting van deze stukjes grond kost erg veel tijd en geld.

#### *Advies wijziging beleid*

Wij stellen voor om de regels 11 en 13 te vervangen door het volgende:

11. De pacht prijzen voor korttijdelijke pachtgrond conform het Pachtnormenbesluit/Pacht prijzenbesluit te bepalen.
12. Vervallen, de zorg voor de bodemvruchtbaarheid ligt bij de pachter van de grond.
13. Als vijf pachters op de "wachtlijst korttijdelijke pacht" een kavel niet voor de volle prijs willen pachten, dan wordt het perceel indien mogelijk toegevoegd aan een naastliggende regulier pacht kavel. Indien dit niet mogelijk is in verband met meerdere geïnteresseerden verpachten tegen een redelijke prijs. Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar is de vorm waarin we de grond willen gaan uitgeven. Een en ander rekening houdend met het kavelruiltraject binnen de gemeente Bergeijk, waarbij kleinere en/of minder interessante korttijdelijke pacht kavels gewijzigd kunnen worden.

## **5.5 Eigenaarlasten**

### *Huidig beleid*

14. De eigenaarlasten worden zover mogelijk doorberekend aan de pachters.

### *Evaluatie*

De verpachter mag bepaalde eigenaarlasten doorberekenen aan de pachter. Deze doorberekende lasten komen bovenop de pacht prijs. De door te berekenen eigenaarlasten betreffen:

- Maximaal 50% van de waterschapslasten per ha. per jaar.
- Maximaal 50% van de landinrichtings- en ruilverkavelingrente

Conform het beleid worden 50% van de waterschapslasten doorberekend. De ruilverkavelingrente is per 2006 afgelopen.

### *Advies wijziging beleid*

Geen wijzigingen nodig.

## **Artikel 5.6 Wijze van gebruik/gebruikers**

### *Huidig beleid*

15. Ter voorkoming van onderverpachting worden de volgende maatregelen getroffen:
  - Er wordt uitsluitend verpacht aan volwaardige agrarische bedrijven, tenminste groot 55 nge, aan te tonen middels overlegging van recente metingen. Indien dit niet kan worden aangetoond, is verpachting alleen mogelijk indien er een positief onafhankelijk advies van bijvoorbeeld de Stichting advisering Agrarische Bouwaanvragen (SAAB) ligt;
  - Bij geconstateerde onderverpachting wordt ontbinding van de overeenkomst nagestreefd;
  - Bij geconstateerde onderverpachting komt de pachter gedurende 5 jaren niet in aanmerking voor pacht van gemeentelijke gronden.

16. Er wordt uitsluitend verpacht aan natuurlijke personen.
17. Conform de richtlijnen uitgifte korttijdelijke pacht, vastgesteld in september 1998, dienen de korttijdelijke pachtpercelen op de volgende wijze te worden uitgegeven:
  - De uit te geven percelen worden genummerd van 1 t/m ... en vervolgens gekoppeld aan de wachtlijst genummerd van 1 t/m ...;
  - De kandidaten die een pachtperceel krijgen toegewezen, kunnen gedurende 1 week onderling ruilen;
  - Kandidaten die een toegewezen pachtperceel weigeren, komen onderaan de lijst te staan, tenzij zij een gegronde reden hebben het toegewezen perceel te weigeren;
  - De percelen worden uitgegeven voor 1 jaar en kunnen indien mogelijk met 2 jaar worden verlengd. Totaal kan er dus maximaal 3 jaar aan een pachter worden verpacht.
18. Zonodig zal 'goed pachterschap' via de pachtrechter worden afgedwongen.

#### Evaluatie

In het pachtbeleid is bepaald dat de pachtgronden ten goede dienen te komen aan ondernemers die hun hoofdberoep in de landbouw hebben en een volwaardig agrarisch bedrijf exploiteren. Ter uitvoering van het pachtbeleid zijn in september 1998 in samenspraak met ZLTO richtlijnen opgesteld. Toen is afgesproken om een wachtlijst aan te leggen van agrarische bedrijven die in aanmerking zouden komen voor korttijdelijke pacht. Aan de hand van de verstrekte meitellingen zijn vervolgens jaar in jaar uit percelen verpacht aan bedrijven met een omvang van 55 nge of meer en bedrijven die niet meer aan de criteria voldoen van de wachtlijst afgevoerd. Hoewel de meitellingen geen sluitend bewijs leveren om de volwaardigheid van een bedrijf aan te tonen (de opgave omvat immers slechts een momentopname en geschiedt door de boer zelf) dragen zij bij aan een gewenste verdeling van het areaal korttijdelijke pacht. Indien een pachter de 65-jarige leeftijd bereikt, komt hij conform de pachtwet niet meer in aanmerking voor pacht. De pachter wordt dan van de wachtlijst korttijdelijke pacht afgevoerd. Bij de reguliere pacht wordt, na het bereiken van de 65 jarige leeftijd van de pachter, de pacht opgezegd bij het aflopen van een zesjaarlijkse periode. Conform de nieuwe wet is het niet mogelijk om tegen het einde van het jaar waarin de pachter de 65-jarige leeftijd bereikt de pacht op te zeggen.

Op grond van bovenstaande beleidsregels probeert de gemeente haar pachtgrond beschikbaar te houden voor ondernemers die een *gekwalificeerd*<sup>3</sup> agrarisch bedrijf exploiteren. Toch ontvangt de gemeente signalen van met name jonge boeren die aangeven dat veel agrariërs die gestopt zijn met hun landbouwbedrijf nog over pachtgrond beschikken. De huidige wetgeving geeft geen mogelijkheden om de pacht op te zeggen bij het eindigen van het landbouwbedrijf. Wel is het mogelijk de pacht op te zeggen indien er sprake is van onderverpachting. Het is erg lastig (zo niet onmogelijk) om aan te tonen dat er daadwerkelijk sprake is van onderverpachting. In het overleg met ZLTO is naar voren gekomen dat net zoals de gemeente ook de ZLTO onderverpachting een probleem vindt. Het agrarisch belang moet worden gediend.

<sup>3</sup> D.w.z. voldoen aan criteria die in overeenstemming met ZLTO zijn vastgesteld.

Conform de nieuwe wetgeving is er straks een mogelijkheid om de pacht op te zeggen indien het agrarisch bedrijf beëindigd wordt. Conform de nieuwe wet is de definitie van pacht (art. 7:311 BW): 'Pacht is een 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'.

De definitie van een pachtovereenkomst verschilt derhalve niet of nauwelijks met die van de huidige definitie in de pachtwet. Wél is er een verschil te constateren bij het begrip landbouw. De nieuwe wet bepaalt (art. 7:312 BW): Onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

Dit houdt dus in dat bij het eindigen van de agrarische onderneming van de pachter de gemeente op grond van artikel 7:370 BW jo. artikel 7:376 lid a BW bevoegd is de overeenkomst op te zeggen omdat de pachter is tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen.

De gemeente kan via de 'meitelling' nagaan of de pachter nog een agrarische bedrijfsvoering heeft. Gelet op de invoering van de nieuwe pachtwet stellen wij voor om met ingang van 2007 niet alleen de 'meitellingen' op te vragen van de pachters op de wachtlijst korttijdelijke pacht, maar ook van de pachters van reguliere pachtpercelen.

Vanaf 1998 geeft de gemeente Bergeijk een deel van haar landbouwgrond uit in korttijdelijke pacht op grond van artikel 13 lid 2 van de pachtwet. Doordat de overeenkomsten een looptijd hebben van één jaar zijn deze gronden beschikbaar om te gebruiken als ruilgrond, realisering van ecologische hoofdstructuur en het mogelijk maken van kavelruil. In het verleden zijn er richtlijnen opgesteld voor de uitgifte van korttijdelijke pacht. Deze richtlijnen voldoen niet geheel in de praktijk. De uitgifte volgens nummering geeft als resultaat dat een pachter in Luyksgestel een perceel aangewezen kan krijgen in Riethoven. Terwijl een pachter in Riethoven een kavel krijgt aangeboden in Luyksgestel. Door de grote

afstand zijn de agrariërs niet bereid het perceel te accepteren voor de geldende pachtprijs. Voorstel is om de uit te geven percelen niet te nummeren maar te rangschikken op ligging. Vervolgens kan voor de eerste pachter op de wachtlijst korttijdelijke pacht het meest gunstig gelegen kavel worden uitgezocht. Criteria hierbij zijn: ligging van reguliere pachtpercelen of huiskavel van de pachter. Wij realiseren ons dat ook met deze uitgiftevorm niet wordt voorkomen dat een aantal pachters een kavel krijgt toegewezen die ongunstig is gelegen voor zijn bedrijfssituatie.

In de richtlijnen uitgifte korttijdelijke pacht is destijds bepaald dat de kavels minimaal 2 en maximaal 4 ha. groot moeten zijn. Nu blijkt dat er een groot aantal kavels zijn die kleiner zijn dan 2 ha. De pachters geven aan dat zij behoefte hebben aan grotere kavels. De kleine oppervlakte maakt bewerken moeilijk en duur waardoor een aantal percelen niet verpacht wordt voor de volle pachtprijs. Een aantal percelen kan worden samengevoegd om op deze wijze de oppervlakte te vergroten. Dit houdt echter wel in dat het aantal te verpachten kavels minder wordt en daarmee de doorlooptijd nog groter wordt. Toch is het in het kader van een goed landbouwkundig gebruik wenselijk om kavels uit te geven die groter zijn dan 2 ha.

#### *Advies wijziging beleid*

Beleidsdoelstelling 16 en 18 ongewijzigd laten.

15. Ter voorkoming van onderverpachting worden de volgende maatregelen getroffen:
  - er wordt uitsluitend verpacht aan gekwalificeerde agrarische bedrijven. Dit betekent een bedrijfsgrootte (op basis van de meitelling) van minimaal 55 nge. Agrariërs van bedrijven die niet aan deze grens voldoen, kunnen hun opgestelde bedrijfsplan toelichten. Eventueel kan in overleg getreden worden met SAAB voor beoordeling van het bedrijfsplan;
  - bij geconstateerde onderverpachting wordt ontbinding van de overeenkomst nagestreefd;
  - bij geconstateerde onderverpachting komt de pachter gedurende 10 jaar niet in aanmerking voor pacht van gemeentelijke gronden.
  
17. Richtlijnen uitgifte korttijdelijke pacht:
  - de uit te geven percelen worden gesorteerd op ligging, vervolgens wordt voor de pachter op nummer 1 van de wachtlijst het voor zijn bedrijfsvoering meest gunstig gelegen kavel uitgezocht, daarna voor nummer 2 van de wachtlijst etc;
  - gegadigden die een perceel krijgen toegewezen wordt gedurende een week de tijd en gelegenheid gegund om onderling te ruilen;
  - gegadigden die een toegewezen perceel weigeren, onder aan de lijst plaatsen, tenzij zij kunnen aantonen dat zij een gegronde reden hebben om het toegewezen perceel te weigeren;
  - de consequenties van weigering van een toegewezen perceel dienen aan de gegadigde te worden medegedeeld bij aanbidding van het perceel;
  - een pachtperceel wordt in geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar uitgegeven.
  - kleinere kavels samenvoegen tot percelen groter dan 2 ha, met een voorkeur voor samengevoegde kavels van ca. 5 ha. of groter.
  
19. Zodra de nieuwe wetgeving pacht van kracht is dient voor alle pachters die geen agrarisch bedrijf meer bezitten de pacht te worden opgezegd.
20. De gemeente doet een beroep op de informatieplicht van de pachter. Het verstrekken van onjuiste informatie of het niet tijdig informeren van de gemeente kan leiden tot ontbinding van de pachtovereenkomst.

### **Artikel 5.7 Gebruiksvorm/vrijmaken van percelen**

#### *Huidig beleid*

21. Vrijkomende pachtgronden die nodig zijn voor natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden of infrastructuur, worden in eerste instantie hiervoor ingezet en kunnen in de regel niet worden ingezet ten behoeve van de structuurversterking van de landbouw.
22. Vrijgekomen pachtgronden nodig voor vergroting van het bouwblok van een volwaardig agrarisch bedrijf kunnen, zonder dat de betreffende ondernemer daar gronden voor inbrengt, aan die ondernemer worden verkocht.
23. Verkooptransacties vinden plaats op basis van de getaxeerde vrije marktwaarde.
24. Jaarlijks grond verkopen ten behoeve van de structuurversterking van de landbouw, natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden en infrastructuur. Het maximum hiervoor is 50 ha per jaar.
25. Vrijkomende pachtgronden die niet direct ingezet kunnen worden ten behoeve van natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden of infrastructuur, worden ingezet om door middel van ruiling gronden die wel aan deze beleidsdoelstelling bijdragen, beschikbaar te krijgen.
26. treven om de voorraad korttijdelijke pacht uit te laten komen op maximaal 100 ha.
27. Ruiling (eigendomsoverdracht) kan plaatsvinden indien:

- a. de grond grenst aan, of in de nabijheid ligt van de huiskavel;
- b. gestreefd wordt naar zoveel mogelijk 1:1 ruilingen;
- c. indien niet wordt voldaan aan het 1:1 principe, dan kan ruiling alleen plaatsvinden met volwaardige agrarische bedrijven, waarbij bovendien per jaar niet meer dan 5 ha (van de 25 ha) als "wisselgeld" ten behoeve van structuurversterking van de landbouw kan worden ingezet. Dit impliceert tevens dat 20 ha ten behoeve van de andere beleidsdoelen (natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden of infrastructuur) wordt ingezet.

28. Ook ruiling van pachtgronden, waarbij de gemeente dus eigenaar is en blijft van de gronden, is onder dezelfde voorwaarden mogelijk.

#### *Evaluatie*

In het verleden zijn er veel reguliere pachtovereenkomsten gesloten met agrariërs. Een reguliere pachtovereenkomst heeft een looptijd van 6 jaar (voor los land) en wordt telkens stilzwijgend met zes jaar verlengd. Op deze reguliere pachtovereenkomst zijn een aantal beschermingsbepalingen van toepassing zoals prijstoets, continuatierecht, indeplaatsstelling en het voorkeursrecht.

Het voordeel van reguliere pacht voor een agrariër is dat hij verzekerd is van een langdurig gebruik van de landbouwgrond. Nadeel voor de gemeente is dat er weinig opzeggingsgronden bestaan. Daarnaast kan de pachter verzoeken indienen voor pachtoverschrijving. De gemeente heeft in feite jarenlang geen zeggenschap over de grond. Ter uitvoering van bestaand beleid worden vrijkomende pachtpercelen niet opnieuw op reguliere basis (voor de duur van zes jaar of langer) verpacht.

Vanaf 1998 zijn er geen reguliere pachtovereenkomsten meer uitgegeven. Dit heeft er toe geleid dat de voorraad korttijdelijke pacht van ca 50 ha in 1998 (4% van het totaal) gegroeid is naar ca. 213 ha in 2007 (20% van het totaal).

Conform het pachtbeleid dient er naar gestreefd te worden om de voorraad korttijdelijke pacht terug te brengen naar 75 ha. Ondanks dit beleidsvoornemen is de voorraad korttijdelijke pacht in de loop der jaren alleen maar toegenomen.

De huidige grote voorraad korttijdelijke pacht komt nu goed van pas. De gemeente doet namelijk mee in zowel het Keersopkavelruilproject, het integrale kavelruilproject en het kavelruilproject in De Pielis. Het areaal aan korttijdelijke pacht, en bij vrijwillige deelname ook reguliere pacht, wordt ingezet om deze kavelruilprojecten tot een goed einde te brengen. Door de kavelruilprojecten wordt geprobeerd om de doelstellingen van het reconstructieplan, de Ecologische Hoofdstructuur en de structuurversterking van de landbouw te realiseren.

Ruiling (eigendomsoverdracht) kan zoals genoemd binnen de kaders van kavelruilprojecten plaatsvinden. Hierbij dienen de volgende aandachtspunten meegenomen te worden:

- de grond grenst aan, of in de nabijheid ligt van de huiskavel;
- gestreefd wordt naar zoveel mogelijk 1:1 ruilingen;
- indien niet wordt voldaan aan het 1:1 principe, dan kan ruiling alleen plaatsvinden met 'gekwaliificeerde' agrarische bedrijven (conform paragraaf 5.6).

Deelname aan de kavelruilprojecten betekent echter niet dat het areaal pachtgrond kleiner wordt. Het streven is namelijk dat de grond 1:1 geruild wordt.

In de nieuwe pachtwet is een regeling opgenomen waardoor naar verwachting op termijn de reguliere pachtovereenkomsten zullen verdwijnen en zal wijzigen in zogenaamde geliberaliseerde pacht. Er zijn twee verschillende typen te onderscheiden. In artikel 7:397 lid 1 BW staat beschreven dat partijen iedere keer opnieuw een overeenkomst aan kunnen gaan van een duur van zes jaar of korter. Op die pachtovereenkomst zijn belangrijke beschermingsbepalingen van de reguliere pacht zoals prijstoets, continuatierecht, indeplaatsstelling en het voorkeursrecht niet van toepassing. De overeenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn, zonder dat opzegging vereist is.

In artikel 7:397 lid 2 BW staat beschreven dat bij pachtovereenkomsten overeengekomen voor de duur langer dan zes jaren, waarvan partijen dat in de overeenkomst hebben bepaald, de hiervoor genoemde beschermingsbepalingen van reguliere pacht evenmin van toepassing zijn. Op deze overeenkomsten zijn de bepalingen met betrekking tot pachtprjstoetsing wel van toepassing. De grondkamer dient te toetsen of de overeengekomen pachtprijs in overeenstemming is met het Pachtnormenbesluit.

Het is voor de gemeente als verpachter dus het gunstigste om in de toekomst geen reguliere pachtovereenkomsten meer af te sluiten maar uitsluitend overeenkomsten met een looptijd van maximaal 6 jaar. Omdat het continuatierecht, voorkeursrecht en indeplaatsstelling op deze overeenkomsten niet van toepassing is komt de grond na 6 jaar weer vrij. De gemeente kan alsdan besluiten om de overeenkomst wederom in pacht uit te geven aan de pachter. Door deze pachtvorm is het voor de gemeente mogelijk om meer invloed uit te oefenen op de verdeling van de pachtgrond.

#### *Advies wijziging beleid*

21, 23, 25 en 28 kunnen ongewijzigd voortgezet worden. Punt 22 kan vervallen, verder geen wijzigingen nodig met uitzondering van punt 24, 26 (voorraad korttijdelijke pacht) en 27. Deze beleidsvoornemens dienen als volgt gewijzigd te worden:

24. Jaarlijks grond verkopen ten behoeve van de structuurversterking van de landbouw, natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden en infrastructuur. Het maximum blijft 50 ha. per jaar. Hiermee kan gestopt worden na het kavelruilproject (geplande duur kavelruilproject is ca. 3 x 18 maanden).
26. Na afloop van de kavelruilprojecten de voorraad korttijdelijke pacht terugbrengen naar 75 ha. door middel van verkoop of uitgifte in pacht met een looptijd van maximaal 6 jaar conform artikel 7:397 lid 1.
27. Ruiling (eigendomsoverdracht) kan plaatsvinden indien dit binnen het kavelruilproject past.

## **Artikel 5.8 Overdragen van pachtrechten**

### *Huidig beleid*

29. Er wordt geen medewerking verleend aan verzoeken om medepacht.
30. Er wordt medewerking verleend aan pachtoverdracht onder de volgende voorwaarden:

De nieuwe pachter dient mee te werken in het volwaardig agrarisch bedrijf en dit bedrijf over te nemen, dit dient hij aan te tonen door overlegging van:

- Meest recente landbouwtelling gegevens (meitelling);
- Akte van Maatschap of Vennootschap onder Firma, etc;
- Meest recente jaarverslag van het agrarisch bedrijf.

Bij het ontbreken van deze stukken wordt het verzoek niet gehonoreerd.

### *Evaluatie*

Pachtoverschrijvingen komen met name voor als de pachter de 65-jarige leeftijd bereikt en zijn bedrijf wil overdragen aan zoon of dochter.

Standaard wordt aan een pachter die voor het einde van de looptijd de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, gemeld dat de gemeente geen voortzetting van de pachtovereenkomst wil. De pachter kan de zaak voorleggen aan de Pachtkamer. Als er een bedrijfsopvolger is wordt de pachttermijn in de regel verlengd. Van belang is dat niet wordt verpacht aan niet natuurlijke personen (BV, VOF of maatschap), omdat daardoor pachtovereenkomsten in beginsel oneindig kunnen doorlopen. Wel kan aan een natuurlijke persoon toestemming worden verleend om pachtgronden in een niet natuurlijke rechtspersoon in te brengen als dat noodzakelijk is in het kader van bedrijfsoverdracht aan zoon of dochter.

### *Advies wijziging beleid*

Beleidsvoornemen punt 29 kan ongewijzigd voortbestaan. Punt 30 kan als volgt aangepast worden:

30. Er wordt medewerking verleend aan pachtoverdracht onder de volgende voorwaarde: De nieuwe pachter dient zich te kwalificeren conform de eisen gesteld in beleidsregel 15. Criteria voor kwalificatie die in samenspraak met ZLTO zijn vastgesteld, waaraan een 'gekwalificeerd' agrarisch bedrijf moet voldoen.

## **Samenvatting nieuw pachtbeleid**

### **Beheer:**

1. Alle pachtcontracten worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand. Indien nodig worden de gegevens gecorrigeerd of aangepast in overleg met de pachter(s).
2. Zodra nieuwe wetgeving pacht van kracht is dient de pachtovereenkomst te worden aangepast aan de eisen van het Burgerlijk Wetboek.
3. Teneinde de pachtkaart actueel te houden dienen de wijzigingen in de pachtovereenkomsten doorlopend te worden doorgevoerd.
4. Efficiënt beheer; indien voordelig uitbesteden.

### **Financieel:**

5. Voor het kavelruilproject moet de gemeente flexibel met de (pacht)gronden om kunnen gaan. Na het kavelruilproject dient een en ander herzien te worden. Uiteindelijk dient teveel overblijvende korttijdelijke pacht omgezet te worden naar geliberaliseerde pacht met een looptijd korter dan 6 jaar.
6. In de standaard pachtovereenkomst wordt een voorwaarde opgenomen dat de pachter verplicht is om handelingen en transacties die invloed hebben op de waarde van de grond of daarmee samenhangen te melden bij de verpachter.
7. Bij verkoop van productierechten (melkquotum, bietenquotum) verpachterdeel opeisen, voor zover de gemeente daar conform de jurisprudentie aanspraak op kan maken.
8. Teneinde uit te zoeken of er melkquotum aanwezig is op gemeentelijke pachtgrond dienen alle pachters wederom een inventarisatieformulier in te vullen. Als pachter niet bereid is informatie te verstrekken zal de gemeente de pachtovereenkomst ontbinden.
9. Vervallen.
10. De pachtprizen voor de reguliere pacht worden aangepast conform het Pachtnormenbesluit / Pachtprizenbesluit.



11. De pachtprizen voor korttijdelijke pachtgrond conform het Pachtnormenbesluit / Pachtprizenbesluit te bepalen.
12. Vervallen.
13. Als vijf pachters op de “wachlijst korttijdelijke pacht” een kavel niet voor de volle prijs willen pachten, dan wordt het perceel indien mogelijk toegevoegd aan een naastliggende regulier pachtkavel. Indien dit niet mogelijk is in verband met meerdere geïnteresseerden, verpachten tegen een redelijke prijs. Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar is de vorm waarin we de grond willen gaan uitgeven. Een en ander rekening houdend met het kavelruiltraject binnen de gemeente Bergeijk, waarbij kleinere en/of minder interessante korttijdelijke pachtkavels gewijzigd kunnen worden.
14. De eigenaarlasten worden zover mogelijk doorberekend aan de pachters.

**Gebruik:**

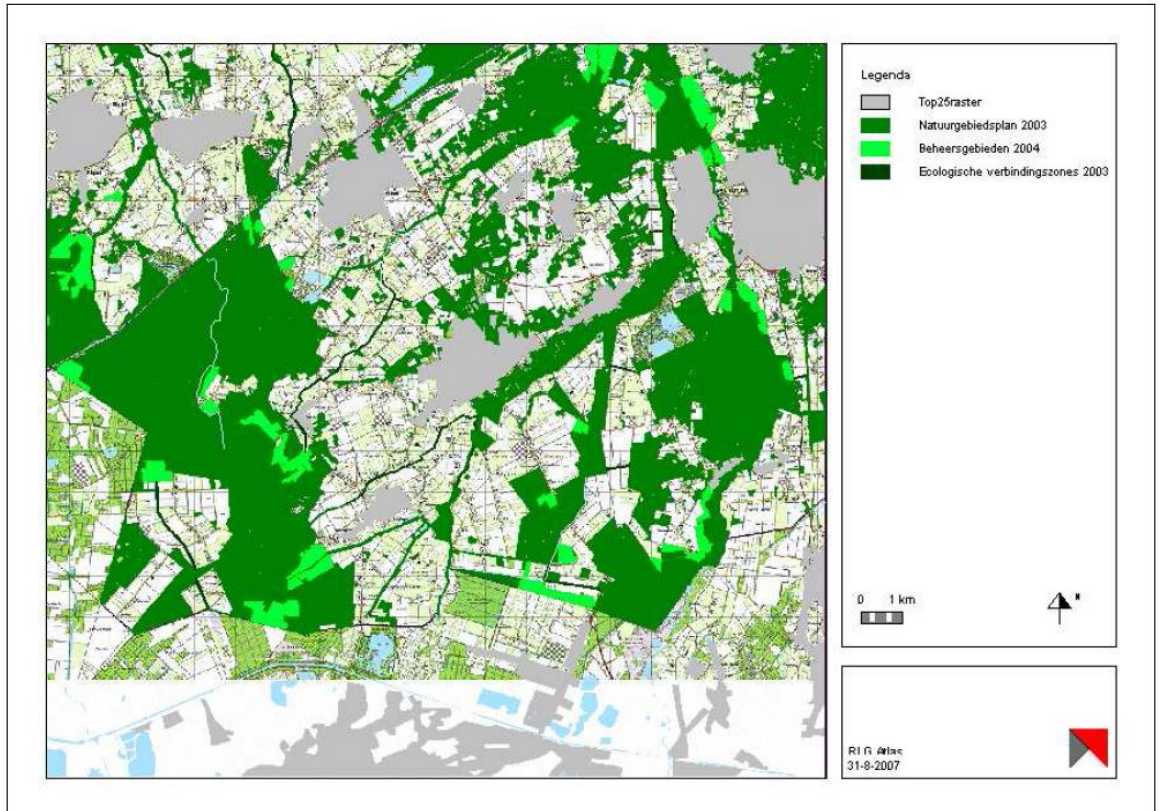
15. Ter voorkoming van onderverpachting worden de volgende maatregelen getroffen:
  - er wordt uitsluitend verpacht aan gekwalificeerde agrarische bedrijven. Dit betekent een bedrijfsgrootte (op basis van de metelling) van minimaal 55 nge. Bedrijven die niet aan deze grens voldoen kunnen hun opgestelde bedrijfsplan mondeling komen toelichten. Eventueel kan in overleg getreden worden met SAAB voor beoordeling van het bedrijfsplan;
  - bij geconstateerde onderverpachting wordt ontbinding van de overeenkomst nagestreefd.
  - bij geconstateerde onderverpachting komt de pachter gedurende 10 jaar niet in aanmerking voor pacht van gemeentelijke gronden.
16. Er wordt uitsluitend verpacht aan natuurlijke personen.
17. Richtlijnen uitgifte korttijdelijke pacht:
  - de uit te geven percelen worden gesorteerd op ligging, vervolgens wordt voor de pachter op nummer 1 van de wachlijst het voor zijn bedrijfsvoering meest gunstig gelegen kavel uitgezocht, daarna voor nummer 2 van de wachlijst etc;
  - gegadigden die een perceel krijgen toegewezen krijgen, worden gedurende een week de tijd en gelegenheid gegund om onderling te ruilen;
  - gegadigden die een toegewezen perceel weigeren, onder aan de lijst plaatsen, tenzij zij kunnen aantonen dat zij een gegronde reden hebben om het toegewezen perceel te weigeren;
  - de consequenties van weigering van een toegewezen perceel dienen aan de gegadigde te worden medegedeeld bij aanbieding van het perceel;
  - een pachtperceel wordt in geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar uitgegeven;
  - kleinere kavels samenvoegen tot percelen groter dan 2 ha, met een voorkeur voor samengevoegde kavels van 5 ha. of groter.
18. Zonodig zal ‘goed pachterschap’ via de pachtrechter worden afgedwongen.
19. Zodra de nieuwe wetgeving pacht van kracht is dient voor alle pachters die geen agrarisch bedrijf meer bezitten de pacht te worden opgezegd.
20. De gemeente doet een beroep op de informatieplicht van de pachter. Het verstrekken van onjuiste informatie of het niet tijdig informeren van de gemeente kan leiden tot ontbinding van de pacht-overeenkomst.

**Verkoop / Ruiling / Overdracht:**

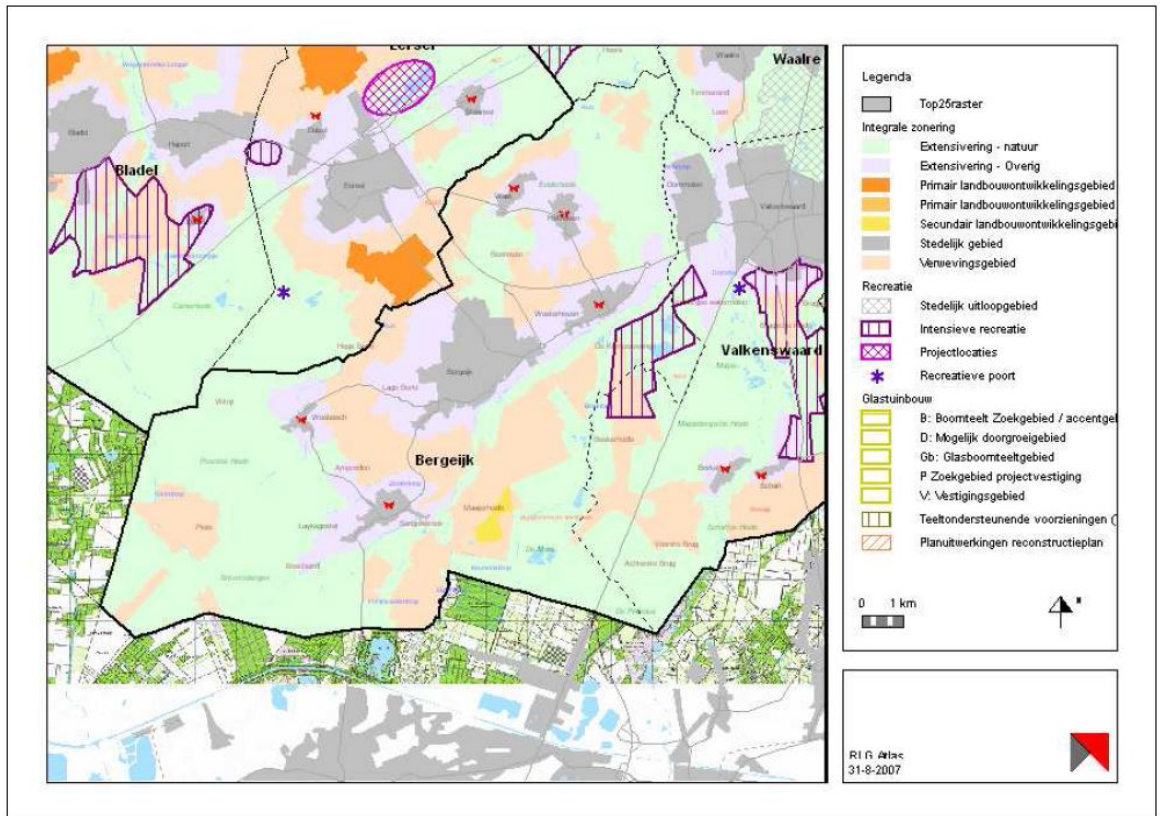
21. Vrijkomende pachtgronden die nodig zijn voor natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden of infrastructuur, worden in eerste instantie hiervoor ingezet en kunnen in de regel niet worden ingezet ten behoeve van de structuurversterking van de landbouw.
22. Vervallen.
23. Verkooptransacties vinden plaats op basis van de getaxeerde vrije marktwaarde.
24. Jaarlijks grond verkopen ten behoeve van de structuurversterking van de landbouw, natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden en infrastructuur. Het maximum blijft 50 ha. per jaar. Hiermee kan gestopt worden na het kavelruilproject.
25. Vrijkomende pachtgronden die niet direct ingezet kunnen worden ten behoeve van natuur- en/of landschapsontwikkeling, de realisatie van woon- en werkgebieden of infrastructuur, worden ingezet om door middel van ruiling gronden die wel aan deze beleidsdoelstelling bijdragen, beschikbaar te krijgen.
26. Na afloop van de kavelruilprojecten de voorraad korttijdelijke pacht terugbrengen naar 75 ha. d.m.v. verkoop of uitgifte in pacht met een looptijd van maximaal 6 jaar conform art. 7:397 lid 1.
27. Ruiling (eigendomsoverdracht) kan plaatsvinden indien dit binnen het kavelruilproject past.
28. Ook ruiling van pachtgronden, waarbij de gemeente dus eigenaar is en blijft van de gronden, is onder dezelfde voorwaarden mogelijk.
29. Er wordt geen medewerking verleend aan verzoeken om medepacht.

30. Er wordt medewerking verleend aan pachtoverdracht onder de volgende voorwaarde: De nieuwe pachter dient zich te kwalificeren conform de eisen gesteld in beleidsregel 15. Criteria voor kwalificatie die in samenspraak met ZLTO zijn vastgesteld, waaraan een 'gekwalificeerd' agrarisch bedrijf moet voldoen.

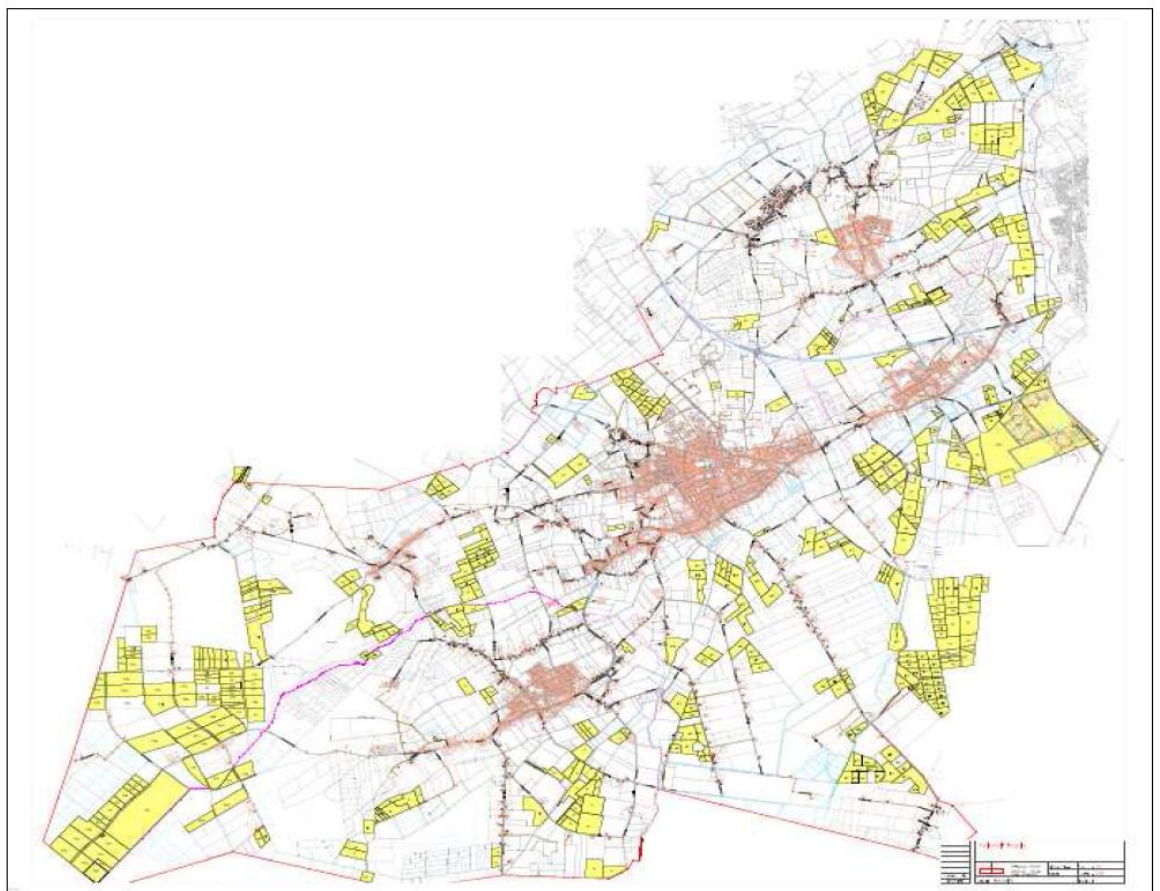
**Bijlage A:**  
(EHS gebieden weergegeven in groentinten)



**Bijlage B:**  
(Landbouw OntwikkelingsGebied (LOG) weergegeven ten zuiden van Bergeijk in geel)



**Bijlage C:**  
(Gemeentelijke (erf)pachtpercelen weergegeven in geel)



## Bijlage Rapportage verkoop en verhuur reststroken

### 1. Inleiding

Het project verkoop en verhuur van reststroken in de gemeente Bergeijk loopt ongeveer 1 ½ jaar. Gezien de looptijd, inventarisaties, ervaringen en reacties zijn we toe aan een evaluatie en mogelijke bijstellingen van de aanpak. De ervaringen uit de pilot Luyksgestel zijn hierbij leidend. Na vaststelling van het plan van aanpak door het college op 25 januari 2005 en de beleidsnota door de Raad op 24 februari 2005 werd gestart met het aanbestedingstraject (BIZOB) voor externe ondersteuning. Dit zowel voor de pilot Luyksgestel, de overige kernen en afhandeling van 'oude' verzoeken. In de overeenkomst met het extern bureau is opgenomen dat de uitkomsten van de pilot bepalend zijn of externe inzet wordt verlengd. Op 17 mei 2005 is een rentmeester van de fa Houdringe (Grontmij) gestart met de voorbereidingen van de pilot Luyksgestel en zij diende tevens als aanspreekpunt voor het gehele project. Projectleiding ligt bij de afdeling Beheer Ruimte. Gestart werd met 1 dag per week en wel op dinsdag, gezien de openstelling van het Gemeentehuis.

### 2. Pilot Luyksgestel

Op 23 juni 2005 werd een informatieavond verzorgd in Luyksgestel over de aanpak en mogelijkheden. Tevens werd een folder uitgegeven specifiek voor de pilot Luyksgestel. Tot 31 augustus 2005 kon men verzoeken voor huur of koop indienen. Ruim 100 verzoeken zijn ingediend, voornamelijk voor koop. Verder werden inventarisaties uitgevoerd naar ligging kabels en leidingen, bodemverontreiniging, overeenkomsten, rechten, e.d. Door vertrek van medewerker grondzaken, verschuiving van taken projectleider, ziekteverzuim afdelingshoofd en het inwerken van een nieuwe rentmeester in het najaar van 2005 is vertraging ontstaan bij de afhandeling van de verzoeken. De oorspronkelijke rentmeester werd tijdelijk medewerker grondzaken in verband met urgente afhandeling pacht en overige grondzaken. In februari 2006 is het project weer opgepakt en gestart met aanvullende inventarisaties van alle woonstraten naar gebruik, bomen, hagen, verlichting, kabels en leidingen, bebording, peilbuizen, putten, inritten, P-voorzieningen en overige obstakels. Het areaal reststroken nam daarmee enigszins toe. Op alfabetische volgorde van straatnaam werden de reststroken aan de bewoners aangeboden om te peilen wat de interesse is. Ook bewoners met een 'oude' overeenkomst werden aangeschreven. Straatnamen met reststroken tot en met letter P werden aangeschreven m.u.v. Boscheind en Dorpstraat. Voor deze straten werden alleen de ingekomen verzoeken afgehandeld. Voor het actief benaderen van de bewoners (en bedrijven) van deze straten zijn eerst aanvullende inventarisaties nodig vanwege de diversiteit aan kadastrale grenzen en gebruik. Een en ander betekent een actievere aanpak als oorspronkelijk was geformuleerd, maar wel doelbewust om reacties te peilen.

Uit de reacties van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2006 blijkt dat er weinig animo is voor huur. Men vindt het te duur, men vindt het niet juist dat we nu geld vragen, waarom moet ik betalen en de burens niet, waarom kan ik niet kopen, bewoners beroepen zich op ambtelijke en bestuurlijke toezeggingen uit het verleden of men reageert helemaal niet.

Voor reststroken die vrij zijn van obstakels en niet nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen is wel voldoende belangstelling en kunnen dus verkocht worden. Verzoeken zijn nu in behandeling en de voortgang is afhankelijk van de uitkomsten van deze rapportage en aanvullende inventarisaties.

### 3. 'Oude' verzoeken

In februari 2005 werd intern gestart met behandeling 'oude' verzoeken buiten de kern Luyksgestel, ongeveer 50 stuks. Deze verzoeken dateren veelal van na 2000. In het oorspronkelijke plan van aanpak zouden die meegenomen worden bij afhandeling per dorpskern. Gezien de reacties en de periode tussen raadsbesluit en gunning (rentmeester) zijn we daarmee toch gestart om eerder inkomsten te generen en de aanpak te toetsen aan praktijksituaties. Verzoeken die geen betrekking hadden op reststroken werden afgewezen. Verzoeken die werden toegekend, ongeveer 30 stuks, worden nu ook afgehandeld, maar vragen wel om maatwerk. Sommige burgers zijn gevraagd om zelf alternatieven uit te werken en dat leidt tot combinaties van koop en huur. De voortgang is echter afhankelijk van de uitkomsten van deze rapportage en de inzet van (externe)capaciteit.

### 4. Capaciteit en kosten

De externe inhuur zit ruim binnen de oorspronkelijke raming uit het plan van aanpak. De inzet manuren gemeente voor verhuur en verkoop bleef ook binnen de raming. Dit laatste omdat de administratieve afhandeling tot nu toe relatief weinig inzet heeft gekost.

#### Kosten periode februari 2005 tot 1 juni 2006:

- Rentmeester ± € 35.000,-

- Landmeten ± € 3.000,-

- infoavond ± € 150,-

Totaal ± € 38.150,- incl. BTW

- manuren intern ± 325 manuren, voornamelijk afd. Beheer Ruimte.

De opbrengsten zijn per 1 juni 2006 nihil. Diverse verkoopdocumenten zijn wel gereed voor afwikkeling bij notaris of wachten op de resultaten van deze evaluatie. De verwachte inkomsten zijn verwerkt in het overzicht in paragraaf 5.6

## 5. Hoe verder?

Met diverse betrokkenen in de gemeentelijke organisatie is hierover gesproken aan de hand van aanvullende inventarisaties. Ook zijn reacties van bewoners en organisaties meegenomen. Hieruit blijkt ook dat reststroken met obstakels wel van betekenis zijn voor het functioneren van de openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur. Dat beperkt de mogelijkheden van verkoop en levert beperkingen op voor de gebruiksmogelijkheden bij verhuur aan bewoners. Uit de reacties en suggesties zijn een 6-tal thema's uitgewerkt, namelijk wijziging criteria, aanpak verkoop, aanpak verhuur, aanpak overige kernen, afronding pilot Luykgestel, kosten en opbrengsten.

### 5.1 Wijziging criteria uitgifte

Bij de afweging verkoop of verhuur van reststroken is tot nu toe leidraad het stroomschema uit het plan van aanpak. In de praktijk blijkt dat het veel tijd kost om bovengrondse en ondergrondse obstakels en infrastructuur in beeld te brengen. Daar komt bij dat burgers veel vragen en meningen hebben over nut, noodzaak en onderhoud van en aan deze obstakels. Reststroken liggen veelal aan de voorzijde van woningen, ongeveer 85 % van het oorspronkelijke areaal. Juist daar is sprake van bovengrondse en ondergrondse obstakels en infrastructuur. Verder zijn reststroken, vooral in de woongebieden, aan de voorzijde nodig voor toekomstige aanpassingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte zowel ondergronds als bovengronds. Denk hierbij aan parkeervoorzieningen, voet/fietspaden, afkoppeling van regenwater (GRP), vervanging en uitbreiding kabel en leidingennetwerk, straatverlichting, bebording, speelvoorzieningen en groen.

*Voorgesteld wordt om reststroken alleen te verkopen als:*

- a. *de reststrook niet nodig is voor actuele en toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte; én*
- b. *de reststrook vrij is van ondergrondse en bovengrondse obstakels, zoals bomen, inspectieputten riolering, brandputten, peilbuizen, regelkasten, straatverlichting, kabels en leidingen, bebording*

Hiermee worden burgers ook niet opgezaald met toekomstige problemen en ontwikkelingen. Verkoop van reststroken met obstakels blijft incidenteel wel mogelijk, indien deze ondergrondse en/of bovengrondse obstakel(s) *yóóraf* verantwoord verplaatst/verwijderd kunnen worden en/of vervuilde bodem (zinkassen) gesaneerd wordt. De ondergrondse huisaansluitingen beschouwen we overigens niet als een obstakel bij verkoop. Toetsing vindt plaats aan beleidsuitgangspunten op gebied van inrichting en beheer openbare ruimte, bestemmingsplan, bouwregelgeving en milieu. Kosten van verplaatsen/verwijderen zijn voor rekening koper, eventueel in combinatie met subsidie voor sanering bodem. Verhuur of in gebruik geven met obstakel(s) en/of licht vervuilde bodem (zinkassen) is wel mogelijk. Ook de combinatie van *koop + huur* of *koop + in gebruik geven* van reststroken, afhankelijk van de situatie.

### 5.2 Aanpak verkoop

Gezien de belangstelling en mogelijke combinaties met verhuur of gebruiksovereenkomst is het zinvol om verkoop aan vooral particulieren voort te zetten. Dit sluit aan bij de doelstelling en uitgangspunten van het project, ook financieel. Naar verwachting levert verkoop voldoende op, zodat in ieder geval het project minimaal kostenneutraal blijft (zie tabel paragraaf 5.6).

De verkoopprijzen voor reststroken aan de voorzijde bedragen 4% van de bouwgrondprijs (= € 10,40 m<sup>2</sup>). Dit bedrag is gebaseerd op een relatief groot aantal te verkopen reststroken aan de voorzijde. De mogelijkheden voor verkoop zijn echter beperkt (zie paragraaf 5.1). De prijs is niet meer kostendekkend. Voorstel is om verkoopprijzen voor reststroken aan de voorzijde te verhogen naar 10% van de bouwgrondprijs (= € 26,-/m<sup>2</sup>) per 1 oktober 2006. Deze prijs is meer marktconform en, afhankelijk van de oppervlakte, meer kostendekkend. Voorstel is ook om alle schriftelijke verzoeken en aanbiedingen van vóór 1 oktober 2006 af te handelen voor de 'oude' prijs. Dit leidt mogelijk in september 2006 nog tot nieuwe verzoeken, maar die worden op een wachtlijst geplaatst voor afwikkeling in 2007.

Verkoop van reststroken aan een woningbouwcoöperatie, projectontwikkelaar e.d. vraagt om een andere aanpak, gezien soms de omvang en de (volkshuisvesting)belangen. Een normale grondwaarde taxatie laten uitvoeren heeft hier sterk de voorkeur. De taxatiekosten komen voor rekening verkoper. In bijzondere situaties kan het college van B&W hiervan afwijken.

### 5.3 Aanpak verhuur

Naar aanleiding van de ervaringen en reacties is de aanpak verhuur getoetst aan de doelstelling en uitgangspunten van het project. Er zijn 3 opties uitgewerkt:

#### **A.** *Uitgifte volledig stopzetten*

Door verjaring treedt verlies op van eigendom inclusief bovengrondse en ondergrondse objecten. Dat heeft nadelige gevolgen bij wijzigingen, storingen, metingen en calamiteiten in de openbare ruimte en levert onduidelijkheid op bij onderhoud en aansprakelijkheid. Ook leidt dat mogelijk tot kostbare procedures. Dit is echter strijdig met de doelstelling en uitgangspunten van het project (verjaring).

**B. Vasthouden aan de uitgangspunten en de vastgestelde verhuur prijzen**

Dit betekent weinig verhuur, intensief handhaven, veel procedures/claims, veel reststroken omvormen, meer onderhoud, ontevreden burgers. Dit is strijdig met de doelstelling en uitgangspunten van het project, zoals kostenneutraliteit en woongenot.

**C. Om niet verhuren, met uitzondering van bedrijfsmatige activiteiten**

De eigendomspositie wordt veilig gesteld, meer uitgifte, weinig omvorming, minder onderhoud aan groen en bestrating, weinig handhaving, tevreden burgers. Bij kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (winkels, bedrijven, horeca e.d.) op de reststrook het huidige verhuurtarief bij voorkeur handhaven (4% van de bouwgrondprijs voor 5 jaar).

Deze aanpak sluit aan bij de doelstelling en uitgangspunten van het project, ook financieel.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden hiermee mogelijk gemaakt of voortgezet, en verjaring wordt gestuit.

De voorkeur gaat uit naar optie **C.** met een aantal aanvullende voorwaarden:

- Eenmalig inschrijfgeld voor administratiekosten € 45,-;
- De titel huurovereenkomst bij particulieren vervangen door gebruiksovereenkomst
- Huur- en gebruiksovereenkomsten zijn niet overdraagbaar;
- Voorwaarden voor uitgifte aanpassen, zodat inritten ook kunnen worden uitgegeven en parkeren op de reststrook onder voorwaarden wordt toegestaan. Leidend hierbij is het vigerende bestemmingsplan en inrittenbeleid.

Om burgers met een oude (huur)overeenkomst te stimuleren een nieuwe gebruiksovereenkomst aan te gaan is het zinvol om ook in de toekomst geen huur te vragen als het gaat over particulier gebruik.

#### **5.4 Aanpak overige kernen**

De planning volgens het plan van aanpak van 2005 is om in juli 2007 het project volledig af te ronden met uitzondering van handavings vraagstukken. Een prognose op basis van de ervaringen opgedaan met de pilot Luyksgestel is gezien de complexiteit van situaties in de openbare ruimte, onduidelijkheid over handhaving, verjaringsvraagstukken en de noodzaak van aanvullende inventarisaties niet haalbaar bij gelijkblijvende inzet. Door extra inzet neemt de tijdsbelasting en dus ook de kosten toe, zonder dat daar wezenlijke meeropbrengsten tegenover staan. De opbrengsten staan al onder druk gezien voorstel om de verhuurtarieven voor reststroken aan te passen (om niet in gebruik geven).

Dit leidt tot het voorstel om in de overige kernen geen (semi) actief uitgiftebeleid op kernniveau uit te voeren en vanaf 2007 alleen verzoeken in eigen beheer af te werken als een vorm van passief uitgiftebeleid en als een reguliere taak. Dit staat een actief uitgifte beleid op straatniveau niet in de weg als omstandigheden daar aanleiding toe geven. Een en ander kun je sturen door jaarlijks een periode open te stellen waarbinnen verzoeken kunnen worden ingediend om gestructureerd de verzoeken af te kunnen handelen of te werken met een wachtlijst. In beide gevallen is de inzet van personele inzet te overzien, ook als het gaat over handhaving. Handhaving blijft overigens noodzakelijk om verjaring te voorkomen.

#### **5.5 Afronding pilot Luyksgestel**

De pilot heeft aangetoond dat reststroken een complex vraagstuk is en dat je zorgvuldig moet omgaan met de individuele belangen. Deze belangen hebben vaak een historie door onduidelijke afspraken en acties uit het verleden. Dat vergt meer tijd dan was voorzien. Gezien het voorwerk, mogelijkheden en toezeggingen is het beslist zinvol om de pilot af te ronden. Het streven is om pilot op 31 december 2006 af te sluiten met uitzondering van handavings vraagstukken.

#### **5.6 Kosten en opbrengsten**

Het overzicht op pagina 8 heeft betrekking op de pilot Luyksgestel en afhandeling oude' verzoeken over de periode februari 2005 t/m 31 december 2006, waarbij de verhuurinkomsten van reststroken grotendeels zijn komen te vervallen. Wel zijn inkomsten voor de administratieve afhandeling van gebruiksovereenkomsten geraamd. Resultaat is nog steeds positief, indien je de manuren van de gemeente niet meerekent. De inkomsten van verhuur van reststroken waren overigens in gemeentelijke begroting van 2006 niet opgenomen, omdat onzeker was hoeveel belangstelling er zou zijn.

De besparingen op het onderhoud zullen afhankelijk zijn van de uitgifte en omvormingen als gevolg van handhaving. Daarover is nu nog niets concreet te melden. Wel is het zo dat het huidige areaal groen dat al geruime tijd uitgegeven is, in met name Luyksgestel, niet voorkomt in ons onderhoudsprogramma, met uitzondering van de bomen en soms hagen. Al jaren is er dus feitelijk sprake van een kostenbesparing, maar onduidelijk is hoeveel. Het beheerprogramma voor groen wordt hierop aangepast om het inzichtelijk te maken en te houden.

Periode 2005 + 2006	Bedrag		Toelichting
<b>Kosten</b>			
Externe inhuur à € 95,20/uur incl. BTW	€ 71.400,-		750 manuren
Inzet gemeente	€ Pm		600 manuren in begroting
Landmeet groep	€ 11.900,-		
Presentaties, folders e.d.	€ 1.190,-		
Herinrichting reststroken	€ 23.800,-		
Planschade	Pm		
Sanering bodem	Pm		
Onvoorzien	€ 5.950,-		
<b>Totale kosten</b>		<b>€ 114.240,-</b>	incl. BTW
<b>Opbrengsten</b>			
Verkoop ca. 900 m <sup>2</sup> à € 130,00	€ 117.000,-		Zij- en achterstroken
Verkoop ca. 200 m <sup>2</sup> à € 10,40	€ 2.080,-		Voorstroken
Verhuur* ca. 200 m <sup>2</sup> à € 10,40	€ 2.080,-		Voor-,zij- en achterstroken
Inschrijfgeld gebruiksovereenkomsten	€ 2.000,-		
Besparing onderhoud	Pm		
<b>Totale opbrengsten</b>		<b>€ 123.160,-</b>	
<b>Resultaat positief</b>		<b>€ 8.920,-</b>	

\* = verhuur van reststroken met een bedrijfsmatig gebruik

- De BTW is niet verhaalbaar.

- Herinrichting reststroken is het gevolg van contracten die worden beëindigd, grenscorrecties en door handhaving op illegaal gebruik.

## 6 Begroting 2007-2010

De meerjarenbegroting dient bij stopzetten van het project vanaf 2007 als volgt te worden aangepast. Uitgangspunt is wel dat de pilot in 2006 wordt afgerond. De manuren opnemen in jaarplanningen.

2007 – 2010	Bedrag		Toelichting
Opbrengsten verkoop	€ 20.000,-		
Opbrengst verhuur	€ 1.000,-		
Opbrengst gebruiksovereenkomsten	€ 2.000,-		
Overige uitgaven	€ 11.900,-		Meetwerk, omvorming, sanering bodem

## 7 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de voorgestelde wijzigingen samengevat en vertaald in aanbevelingen. Deze aanbevelingen leiden tot een heldere en duurzame werkwijze als het gaat over uitgifte van reststroken binnen de bebouwde kommen van Bergeijk. Het is gewenst de wijzigingen in een nota uit te werken en bekend te maken o.a. via de gemeentelijke web-site. Een samenvatting hiervan in de vorm van een folder die aansluit bij de lay-out van de folder over het gemeentelijk Groenstructuurplan.

- De pilot verkoop en verhuur van reststroken in Luyksgestel in 2006 afronden met inzet van externe ondersteuning tot 31 december 2006
- De verkoopprijzen voor reststroken aan voorzijde, zijnde 4% van de bouwgrondprijs (€ 10,40/m<sup>2</sup>), verhogen naar 10 % (€ 26,-/m<sup>2</sup>) per 1 oktober 2006 om de kosten voor uitgifte meer kostendekkend te maken. Dit is ook meer marktconform.
- Huurtarief van 4% van de bouwgrondprijs voor uitgifte aan particulieren laten vervallen en vervangen door een gebruiksovereenkomst om niet voor 5 jaar met een éénmalig inschrijfgeld van € 45,-. Dit om uitgifte te stimuleren en aan te sluiten bij overeenkomsten uit het verleden. Onderhoud aan obstakels blijft voor rekening gemeente, brandweer, waterschap, TNO, ANWB, of kabel- en leidingmaatschappij;
- Huurtarief van 4% van de bouwgrondprijs handhaven voor verhuur van reststroken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- Grondwaarde taxaties laten uitvoeren bij verkoop van reststroken aan woningbouwcoöperaties, projectontwikkelaars e.d.;
- Verkoop van een reststrook, geheel of gedeeltelijk, onder voorwaarde dat:

- \* het perceel niet nodig is voor actuele en toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte;
  - \* het perceel vrij is van ondergrondse en bovengrondse obstakels, zoals bomen, inspectieputten riolering, brandputten, peilbuizen, regelkasten, straatverlichting, kabels en leidingen, bebording e.d.
- 
- In 2007 en verder de afhandeling van reststroken als een reguliere taak opnemen in de jaarplanning van de afdelingen. Dit staat een actief uitgifte beleid op straatniveau niet in de weg als omstandigheden daar aanleiding toe geven.
  - Vanuit het aspect bedrijfsvoering jaarlijks een periode openstellen waarbinnen verzoeken kunnen worden ingediend om gestructureerd de verzoeken af te handelen.
  - Beheerprogramma groenbeheer aanpassen op het areaal dat al geruime tijd uitgegeven is.