

Nota beleid eenmalige pacht

Besluiten tot:

1. Tot nader order vrijkomende landbouwgronden in principe in eenmalige pacht uit te geven.
2. Uitgifte van landbouwgronden door openbare inschrijving op grond van vastgestelde criteria.

Inleiding.

De gemeente Valkenswaard is eigenaar van circa 235 ha landbouwgrond die in reguliere (langjarige) pacht is uitgegeven aan agrarische bedrijven. Als gevolg van bedrijfsbeëindigingen of het niet aanwezig zijn van een bedrijfsopvolger komen regulier verpachte gronden weer ter vrije beschikking van de gemeente. Daarnaast is er nog circa 90 ha landbouwgrond die van jaar tot jaar wordt verpacht, meestal op basis van voortzetting bij de pachters uit het verleden. Om tot een transparante, eerlijke en verdeegbare toedeling van deze gronden te komen heeft de gemeente Valkenswaard beleid ten aanzien van eenmalige pacht opgesteld.

Voor het jaar 2006 heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 1 november 2005 besloten om het grootste deel van de bestaande (eenjarige) pachtovereenkomsten voort te zetten bij de bestaande pachters. Ten behoeve van de verpachting van deze gronden voor het jaar 2007, de resterende en de toekomstig beschikbaar komende gronden zijn de onderstaande beleidsregels vastgesteld.

Beheervorm van landbouwgronden welke vrij zijn, of vrij komen, van reguliere pacht.

De huidige en voor de toekomst gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van uitbreidingen van woon- en industriegebieden, maar ook van het buitengebied zelf in de vorm van natuur en landbouw, acht de gemeente Valkenswaard de meest bepalende factoren voor de keuze van de beheervorm voor de vrije landbouwgronden. Hierom wil zij de vrije landbouwgronden inzetten om als gemeente zoveel mogelijk de regie te behouden over de totstandkoming van de (nog te benoemen) gewenste ontwikkelingen.

Daarom is het de komende jaren niet wenselijk dat de vrije landbouwgronden in reguliere pacht of erfpacht worden uitgegeven. Kortdurende eenmalige verpachting biedt de meeste flexibiliteit. Hierbij kan jaarlijks bezien worden of het agrarische gebruik in de vorm van kortdurende verpachting voortgezet wordt of dat de grond nodig is (als ruilobject) voor het realiseren van andere dan agrarische ontwikkelingen.

Toewijzing aan belangstellenden.

De markt is bepalend voor de pacht prijs bij eenmalige verpachting. De gemeente Valkenswaard zal daarom de vrij beschikbare gronden middels inschrijving gaan verpachten, doch met een maximum pacht prijs van € 700,-/ha/jaar. Door het maximum wordt voorkomen dat de sterk kapitaalcrachtige inschrijvers de meeste gronden bemachtigen. De inschrijvers dienen hierbij aan, onderstaand nog te noemen, door de gemeente Valkenswaard gestelde criteria te voldoen. Voor eenmalige pacht beschikbare gronden zullen door een publicatie op de gemeentepagina worden bekend gemaakt.

Voor een periode van drie jaar kunnen belangstellenden, die in aanmerking willen komen voor de eenmalige verpachting van landbouwgrond, zich inschrijven. De grond wordt in pacht gegeven aan de hoogste bieder. Bij de uiteindelijke toewijzing zal de pachtgrond in principe telkens voor een termijn van drie maal één jaar en één dag worden uitgegeven.

Criteria om in aanmerking te komen voor en bij de uitgifte van pachtgrond.

De volgende algemene regels gelden voor verpachting:

- Verpachting zal slechts plaatsvinden aan agrarische ondernemers als natuurlijk persoon, jonger dan 65 jaar.
- De agrarische ondernemer dient gevestigd te zijn in de gemeente Valkenswaard.
- Als agrarisch ondernemer wordt diegene aangemerkt die zijn hoofdinkomen uit de landbouw verkrijgt.

- Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven komen voor verpachting in aanmerking.
- Op de uit te geven percelen wordt geen bloembollenteelt toegestaan.
- Inschrijving geschiedt, waar mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden, voor een periode van 3 (oogst)jaren. Uitgifte geschiedt voor de duur van 3 oogstjaren waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt een perceel slechts eenmaal of tweemaal voor 1 oogstjaar in pacht uit te geven.
- Indien voor hetzelfde perceel sprake is van meerdere inschrijvingen met een gelijk bedrag, zal toewijzing eerstens plaatsvinden aan bedrijven die nog geen pachtgronden voor korte duur van de gemeente Valkenswaard in gebruik hebben. Mocht dit niet aan de orde zijn, vindt toewijzing plaats door middel van een openbare loting.
- Bij de eerstvolgende inschrijving voor beschikbaar gekomen percelen, kunnen de bedrijven aan wie de voorgaande periode een perceel is toegewezen wederom deelnemen. Toewijzing zal aan deze bedrijven, bij meerdere inschrijvingen met een gelijk bedrag, echter pas plaatsvinden indien zich voor deze percelen geen "nieuwe" (geschikte) kandidaten hebben gemeld. Mocht dit niet aan de orde zijn, vindt toewijzing plaats door middel van een openbare loting.
- Inschrijving kan slechts plaatsvinden met de hiervoor door de gemeente Valkenswaard opgestelde inschrijfformulieren.
- Het is mogelijk om voor meerdere percelen in te schrijven. Per inschrijving zal bij voldoende belangstelling slechts één perceel worden gegund.
- Inschrijvingen met dezelfde adressering worden gezien als één inschrijving.
- Om voor pachtgrond in aanmerking te komen dient de inschrijver tijdig aan de betalingsverplichtingen, betreffende grond- en pachtzaken, aan de gemeente Valkenswaard te hebben voldaan.
- Bij het inschrijfformulier dient een kopie van de meest recente Landbouwtelling toegevoegd te worden. De gegevens van de Landbouwtelling zullen gebruikt worden ter controle en beoordeling van de inschrijving.
- Te laat ingediende en/of onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet in behandeling genomen.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de inschrijver te verlangen.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvingen te weigeren.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning van de pacht over te gaan.

Afwijking van het beleid.

Het is denkbaar dat het in bijzondere gevallen gewenst is om af te wijken van de wijze van uitgifte, de gebruikelijke duur van de verpachting of de geldende hoogte van de pachtprijs. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het op een bijzonder wijze beheren ten behoeve van de natuur, gevallen waarin een bijzonder belang van een individuele burger in het geding is, of vanwege een ruil in samenwerking met naburige gemeenten of de provincie.

Het moet ook mogelijk zijn om in voorkomende gevallen af te wijken van de regel om landbouwgronden op basis van eenmalige pachtcontracten te verpachten. In bijzondere gevallen kan verkoop of uitgifte in erfpacht of reguliere pacht de voorkeur verdienen.

Indien een van deze situaties zich voordoet, zal het college van burgemeester en wethouders een, gemotiveerd en met argumenten onderbouwd, van het beleid afwijkend besluit nemen. Het is hierbij mogelijk dat ondanks de inschrijving voor een termijn van 3 jaar, toch wordt besloten de pacht niet voort te zetten na 1 of 2 oogstjaren.