GEMEENTE
VALKENSWAARD

Beleid eenmalige pacht

Inleiding
De gemeente Valkenswaard is eigenaar van circa 235 ha landbouwgrond die in reguliere (langjarige) pacht is uitgegeven aan agrarische ondernemers. Als een agrarisch bedrijf wordt beëindigd of als geen verwante agrarische bedrijfsopvolger aanwezig is, krijgt de gemeente langjarig verpachte grond vrij beschikbaar. Daarnaast wordt momenteel circa 80 ha landbouwgrond van jaar tot jaar verpacht, meestal als voortzetting van pacht uit het verleden. Om de toedeling van deze gronden op een transparante, eerlijke en verdedigbare manier te laten plaatsvinden, heeft de Gemeente Valkenswaard nieuw beleid vastgesteld.

Beheer landbouwgronden vrij van reguliere pacht
De gemeente Valkenswaard vindt het belangrijk dat gronden kunnen worden ingezet voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente, nu en in de toekomst. Het gaat bijvoorbeeld om uitbreidingen van woon- en industriegebieden, maar ook van natuur, landbouw en recreatie. De gemeente wil zoveel mogelijk zelf de regie houden over de totstandkoming van deze ontwikkelingen. Daarom wil de gemeente vrije landbouwgronden niet meer in reguliere pacht of erfpacht uitgeven. Kortdurende eenmalige verpachting biedt de meeste flexibiliteit. Zo kan de gemeente elk jaar bekijken of de eenmalige pacht wordt voortgezet of dat de grond nodig is voor het realiseren van andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Toewijzing
Bij eenmalige pacht is de markt bepalend voor de pachtprijs. De gemeente Valkenswaard zal de vrij beschikbare gronden bij inschrijving verpachten met een maximum pachtprijs van € 700,00/ha/jaar. De grond wordt in pacht gegeven aan de hoogste bieder. Door het maximum wordt voorkomen dat sterk kapitaalkrachtige inschrijvers de meeste gronden bemachtigen. Inschrijvers moeten aan door de gemeente Valkenswaard vastgestelde criteria te voldoen. De uitgifte van beschikbare gronden zal op de gemeentepagina bekend worden gemaakt.

Belangstellenden, die in aanmerking willen komen voor eenmalige pacht van landbouwgrond, kunnen zich inschrijven voor een periode van drie jaar. De grond wordt in pacht gegeven aan de hoogste bieder. Zonodig zal worden geloot. 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 uitgifte van pachtgrond
1. Verpachting vindt alleen plaats aan agrarische ondernemers als natuurlijk persoon, jonger dan 65 jaar en bij voorkeur gevestigd in de gemeente Valkenswaard.
2. Als agrarisch ondernemer wordt diegene aangemerkt die zijn hoofdinkomen uit de landbouw verkrijgt.
3. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven komen in aanmerking voor pacht.
4. Bloembollenteelt is niet toegestaan op de uit te geven grond.
5. Inschrijving geschiedt, waar mogelijk en behoudens onvoorziene omstandigheden, voor een periode van drie (oogst)jaren. Uitgifte geschiedt voor de duur van drie (oogst)jaren waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt een perceel slechts eenmaal of tweemaal voor één (oogst)jaar in pacht uit te geven.
6. Bij gelijke inschrijvingen voor hetzelfde perceel zal eerst worden toegewezen aan agrarische ondernemers die nog geen grond van de gemeente in eenmalige pacht hebben. Zonodig vindt toewijzing plaats door openbare loting.

7. Bij de eerstvolgende inschrijving kunnen agrarische ondernemers aan wie de voorgaande periode een perceel is toegewezen wederom deelnemen. Bij gelijke inschrijvingen zal toewijzing pas plaatsvinden indien zich voor deze gronden geen nieuwe kandidaten hebben gemeld die voldoen aan de criteria. Zonodig vindt toewijzing plaats door openbare loting.
8. Inschrijving kan slechts plaatsvinden met het hiervoor door de gemeente Valkenswaard opgestelde inschrijfformulier. Andere inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.
9. Het is mogelijk om voor meerdere percelen in te schrijven. Bij voldoende belangstelling zal per inschrijving slechts één perceel worden gegund.
10. Inschrijvingen met hetzelfde adres worden gezien als één inschrijving.
11. Om voor pachtgrond in aanmerking te komen dient de inschrijver tijdig aan alle betalingsverplichtingen voor grond- en pachtzaken aan de gemeente Valkenswaard te hebben voldaan.
12. Bij het inschrijfformulier dient een kopie van de meest recente Landbouwtelling te worden gevoegd. De gegevens van de Landbouwtelling zullen worden gebruikt ter controle en beoordeling van de inschrijving.
13. Inschrijfformulieren die te laat worden ontvangen en/of onvolledig zijn ingevuld worden niet in behandeling genomen.
14. Kosten van de grondkamer en de wettelijk verrekenbare lasten van de gronden komen voor rekening van pachter.
15. De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende gegevens van inschrijver te verlangen.
16. De gemeente behoudt zich het recht voor om inschrijvingen te weigeren.
17. De gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning van de pacht over te gaan.

Afwijking van 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 hoogte van de pachtprijs. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het op een bijzonder wijze beheren van de grond ten behoeve van de natuur, om gevallen waarin een bijzonder belang van een individuele burger in het geding is of om 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. Daarnaast kan in bijzondere gevallen verkoop of uitgifte in erfpacht of in reguliere pacht de voorkeur verdienen.

In zo’n situatie kan het college van burgemeester en wethouders een gemotiveerd en met argumenten onderbouwd afwijkend besluit nemen. Ook is het mogelijk dat ondanks de inschrijving voor een termijn van drie jaar, toch wordt besloten de pacht niet voort te zetten na één of twee oogstjaren.

Valkenswaard, augustus 2006