

NOTITIE VERPACHTING LANDBOUWGRONDEN GEMEENTE BOXMEER

Aanleiding

Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1998 beschikt de gemeente Boxmeer thans over ± 1000 ha verpachte landbouwgronden. Hiervan worden ± 100 ha van jaar tot jaar uitgegeven als losse pacht. De rest is z.g. vaste pacht. Mede gelet op het voornemen om te komen tot verkoop van landbouwgronden werd de wens geuit om t.a.v. de verpachtingen tevens een beleidsnotitie op te stellen.

Nadere toelichting

Verspreid over de gemeente Boxmeer zijn thans ± 1000 ha landbouwgrond aan agrarische ondernemers verpacht. Daarvan worden aan wisselende agrarische ondernemers ± 100 ha op jaarbasis verpacht.

Nu van overheidswege gestreefd wordt om via pacht prijsregulering te komen tot een rendement van 2 % van de grondwaarde kan, zeker met de huidige grondprijzen, niet gesteld worden dat dit financieel aantrekkelijke vooruitzichten zijn. Daarbij komt nog dat het aantal agrarische bedrijven steeds verder daalt, zodat een steeds kleiner wordende groep agrariërs belang heeft bij de gemeentelijke pachtgronden.

Hiervan uitgaande en gelet op ontwikkelingen op financieel gebied, alsmede op ontwikkelingen op natuur- en landschapsontwikkeling, is het gewenst om tot een verantwoord beleid inzake het beheer en gebruik van deze gronden te komen.

Voor de aansluiting bij de hiervoor aangegeven ontwikkelingen dient een aantal uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd te worden.

Enkele bepalingen van de Pachtwet

De huidige Pachtwet biedt de pachters en verpachters slechts weinig ruimte bij het stellen van voorwaarden bij het aangaan van pachtovereenkomsten.

- De Pachtwet omschrijft een pachtovereenkomst als:
"elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw".
- Pachtovereenkomsten voor los land worden, - uitzonderingen daargelaten - aangegaan voor de wettelijke periode van 6 jaar en worden vervolgens telkens stilzwijgend voor 6 jaar verlengd. Bij wetswijzigingen van 1995 zijn mogelijkheden voor teelt - en termijnpacht tot stand gekomen.
- Pachtovereenkomsten, overeenkomsten tot wijziging van de pachtovereenkomsten en overeenkomsten tot beëindigen van pachtovereenkomsten moeten schriftelijk worden aangegaan en behoeven de goedkeuring van de Grondkamer.
- Pachtovereenkomsten voor een periode korter dan 6 jaar behoeven eveneens de goedkeuring van de Grondkamer, doch in dergelijke gevallen kan de Grondkamer haar goedkeuring slechts verlenen op grond van bijzondere omstandigheden en indien de belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad.

Bevoegd orgaan

Op grond van artikel 147 van de Gemeentewet behoort de bevoegdheid tot het verpachten van gemeente-eigendommen en alles wat daarmee samenhangt toe aan de gemeenteraad, tenzij- en voor zover- de gemeenteraad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd aan burgemeester en wethouders op grond van artikel 156 van de Gemeentewet.

Bij raadsbesluit van 17 september 1998 is voor onbepaalde tijd onder meer de navolgende bevoegdheid aan burgemeester en wethouders gedelegeerd:

"het (ver)huren of verpachten van andere onroerende zaken dan woningen."

Hieronder wordt mede verstaan het opzeggen, het verlengen en overschrijven op naam, enz.

Voor de uitoefening van genoemde bevoegdheden behoeven burgemeester en wethouders een positief advies van de commissie Ruimtelijk Zaken.

Bij toepassing van deze gedelegeerde bevoegdheden zal het college van burgemeester en wethouders rekening houden met o.a. de navolgende aspecten:

- de einddatum van een pachtovereenkomst wordt zo mogelijk vastgesteld op 31 oktober van het jaar waarin de overeenkomst wordt beëindigd, zulks rekening houdend met het einde van het landbouwseizoen (oogstseizoen);
- getracht zal worden om over de hoogte van de pachtprijs en m.b.t. de overige bepalingen van de pachtovereenkomst op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen met de pachter.
Indien geen overeenstemming met de pachter wordt verkregen over de pachtprijs kan advies van een taxateur of van de Grondkamer gevolgd worden;
- de pachtprizen worden eens per 3 jaar herzien en volgen de maximale mogelijkheden welke daartoe geboden worden d.m.v. de bij Algemene Maatregel van Bestuur bijgestelde pachtnormen.
- bij het bereiken van de 65jarige leeftijd en bij daadwerkelijke beëindiging of verkoop van het agrarisch bedrijf is beëindiging van de pachtovereenkomst uitgangspunt;

Het beleid inzake reguliere (vaste) pacht.

Er zal nog uitsluitend gemeentegrond in vaste pacht uitgegeven worden, of als zodanig uitgeruild worden, wanneer dit noodzakelijk is in het kader van grondtransacties m.b.t. realisatie van bestemmingsplannen en natuur- of landschapsplannen.

Het beleid inzake pachtvrije gronden.

Algemeen

Verspreid gelegen over de gehele gemeente bezit de gemeente momenteel ±100 ha landbouwgrond welke vrij zijn van reguliere (vaste) pacht. Het betreft hier nieuw verworven grond, of gronden welke pachtvrij zijn gekomen door pachtbeëindiging van 65 jarige pachters of, in enkele gevallen, verkoop van agrarische bedrijven.

Voorstellen t.a.v. pachtvrije gronden

Gelet op het waardeverschil van verpachte en pachtvrije grond, de geringe pachtopbrengst en de wettelijke beschermde status van de pachter, was en blijft het algemeen uitgangspunt dat pachtvrije gronden niet opnieuw duurzaam verpacht worden.

Waar daartoe mogelijkheden lijken te zijn, zullen deze gronden aangehouden worden om in de toekomst aangewend te worden als ruilgrond in grondtransacties. Hierbij dient met name gedacht te worden aan grondverwervingen ten behoeve van de realisatie van bestemmingsplannen. Daarnaast kunnen die gronden aangewend worden in het kader van gemeentelijke activiteiten op het gebied van natuur en /of landschapsontwikkelingen. Binnen de plangebieden van instanties als Staatsbosbeheer, St. het Noord Brabantslandschap e.d. kunnen aan deze instanties ook gronden verkocht worden. De met het oog op het vorenstaande niet-interessante percelen zullen verkocht worden (zie hiervoor 'Notitie verkoop landbouwgronden gemeente Boxmeer').

Wanneer de gronden aangehouden dienen te worden voor de aangegeven ontwikkelingen kunnen deze, mits daartoe van de Grondkamer goedkeuring is verkregen, nog op jaarbasis verpacht worden.

Richtlijnen voor toewijzing van gemeentelijke pachtgronden

Omdat de aard en de omvang van agrarische ondernemingen zeer verschillend zijn, zal bij pachttoewijzing rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

A De samenstelling van het gezin van de exploitant

De samenstelling van het gezin is van belang ter beoordeling van:

- de bedrijfsopvolging
- de vraag of meerdere personen (b.v. vader en kind in maatschap) uit het agrarisch bedrijf een inkomen verkrijgen.

B De grondgebondenheid van een bedrijf

Er zal aandacht worden geschonken aan de vraag in welke mate een bedrijf afhankelijk is van grond.

C Bedrijfsopvolging

Van belang is de agrarische opleiding, praktische ervaring en motivering van de bedrijfsopvolger.

D Grootte van het bedrijf en aard van bedrijfsvoering

Rekening wordt gehouden met de minimaal en maximaal benodigde oppervlakte en omvang van het agrarische bedrijf.

Onderscheid wordt gemaakt tussen gronden in eigendom en gronden in pacht van gemeente en /of derden.

Er zal extra aandacht geschonken worden aan bedrijven welke op een milieuvriendelijke wijze produceren.

Er mag geen vrees bestaan dat een redelijke bedrijfsvoering niet is gewaarborgd.

E Juridische status pachter

Er zal uitsluitend aan natuurlijke personen, of samenwerkingsverbanden daarvan, verpacht worden.

F Startende ondernemers

Bij startende ondernemers zal extra aandacht aan agrarische opleiding en praktische ervaring worden geschonken.

Opstarting van een agrarisch bedrijf dient niet uitsluitend te geschieden via gemeentegrond.

G Ligging van de pachtpercelen

Er zal mede aandacht geschonken worden aan de ligging van een te verpachten perceel ten opzichte van de ligging van het agrarisch bedrijf en de daarbij in gebruik zijnde grond.

H Ruiling van pachtgronden / gebruiksruil

Aan verzoeken van pachters tot ruiling van pachtgrond en gebruiksruil (i.v.m. vruchtwisseling) zal, zo nodig onder het stellen van extra voorwaarden, zoveel mogelijk medewerking worden verleend.

Samenvatting

- a. De ontwikkelingen op pacht prijsgebied volgen en optimaal benutten om tot maximaal rendement te komen;
- b. gebruik maken van gelegenheden om tot pachtbeëindiging te komen;
- c. pachtvrije gronden benutten om planologische ontwikkelingen te kunnen realiseren en inzetten voor natuur- en landschapsontwikkeling;
- d. nog uitsluitend gronden op jaarbasis verpachten wanneer deze aangehouden dienen te worden t.a.v. het hiervoor onder C vermelde en daarbij de toewijzingsrichtlijnen hanteren;
- e. pachtvrije gronden welke niet ingezet behoeven te worden t.a.v. het onder C vermelde, verkopen.