

Aan de leden van de gemeenteraad
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar

Ruimtelijke ontwikkeling/ H.
van Dijk-Boomsma

Onderwerp

Beantwoording vragen art. 39
betreffende landbouwgronden

Ons kenmerk

342745

Datum

30-08-2016

VERZONDEN 15 SEP. 2016

Geachte raadsleden,

Per mail van 10 augustus 2016 heeft ZW14 de volgende artikel 39 RvO vragen gesteld over het onderwerp 'gemeentelijke landbouwgronden die niet verpacht zijn'.

1. Op de gemeentelijke website is bij de zoekterm 'pacht' of 'pachtgronden' geen plattegrond te vinden met de mogelijk te pachten gronden.
Kunt u aangeven hoe een buitenstaander WEL de kaart met de te pachten gronden kan vinden?
2. In het landbouwgebied nabij het Gat van Waalre liggen diverse landbouwgronden braak. Uit gesprekken met boeren bleek dat de aanbiedingsdatum voor de pachtgronden te laat was om mee te tellen bij bepaalde tellingen die voor de boeren belangrijk zijn.
 - 2a. Kunt u aangeven hoeveel van de aangeboden pachtgronden uiteindelijk niet gepacht zijn.
 - 2b. Kunt u aangeven wat de reden is dat boeren niet geboden hebben op de betreffende gronden?
 - 2c. Waarom zijn deze gronden niet eerder aangeboden, zodat ze wel meetelde voor belangrijke tellingen bij de boeren?
3. In het deel tussen het Gat van Waalre en de snelweg ligt er een groot terrein al jaren braak, nl. het terrein waar enige tijd slibopslag heeft plaatsgevonden.
 - 3a. Is dit terrein ook eigendom van de gemeente?
 - 3b. En zo ja, waarom is dit terrein al jaren niet verpacht?
 - 3c. Hoeveel inkomsten heeft de gemeente hierdoor misgelopen?
4. Kunt u aangeven welk totaal bedrag de gemeente Waalre dit jaar niet ontvangt,

doordat de landbouwgronden niet verpacht zijn?

5. Kunt u aangeven voor gemeentelijke landbouwgronden die al jaren braak liggen, hoeveel inkomsten de gemeente daardoor misgelopen heeft?

6. Wat doet u eraan om deze inkomsten voor de toekomst veilig te stellen?

Hieronder beantwoorden wij de vragen.

De aanleiding voor deze vragen is het aanbieden van nieuwe pachtgronden in mei van dit jaar. In relatie tot de al jaren in pacht uitgegeven gronden, gaat het bij de nieuwe pachtgronden slechts om een klein deel van de gemeentelijke agrarische gronden. Het overgrote deel van de gemeentelijke agrarische gronden is de afgelopen jaren verpacht. De reden dat een deel nog niet in pacht werd uitgegeven, is dat de mogelijkheid om te verpachten pas recent is ontstaan, bijvoorbeeld door recente aankoop.

Het doel van verpachten van gemeentelijke landbouwgronden is om de gronden te laten beheren en onderhouden *zolang de gemeente de betreffende gronden niet voor andere doeleinden nodig* heeft en er gedurende die termijn pachtgeld voor te kunnen innen. Pacht is aldus geen doel op zich. Binnen de gemeente Waalre is het jarenlang gebruik geweest om pachtcontracten jaar na jaar te verlengen aan dezelfde pachter. Deze systematiek gaat hier niet op omdat hier geen andere pachter bestaat. We hebben als gemeente getracht een zo zorgvuldig en transparant mogelijke methode te bedenken om de percelen in pacht uit te geven.

1. De plattegrond met de mogelijk te pachten gronden is inderdaad niet te vinden op de website. Dat is in het verleden nooit gebeurd en er is in de afgelopen jaren ook niet of nauwelijks om gevraagd, zeg één of tweemaal per jaar. De vragen die gesteld zijn, betroffen vooral of er gemeentelijke pachtgronden beschikbaar waren, en niet zozeer waar de al verpachte gronden gelegen zijn.

In het kader van de 'nieuwe' gemeentelijke website is er juist voor gekozen om onze burgers niet te overvoeren met informatie, maar enkel de meest relevante zaken op onze website te plaatsen. Hierbij is ook gekeken welke informatie over pachtgronden op de website moet worden geplaatst. Naar aanleiding van de geringe behoefte is er voor gekozen om hier niets over op te nemen. De weinige vragen die dan binnenkomen worden telefonisch afgehandeld.

Ten behoeve van de nieuw te verpachten gronden hebben we er bewust voor gekozen de plattegrond enkel beschikbaar te stellen vanwege en tijdens de geboden inschrijfmogelijkheid. Van 4 mei tot 18 mei was een plattegrond beschikbaar op de website. Daarna, na sluiting van de inschrijftermijn, zijn de bijlagen bij de publicatie van de website gehaald. Behalve digitaal, waren de bijlagen tussen 4 en 18 mei ook in te zien bij de receptie van het gemeentehuis.

2. a. Er is in totaal in mei 12,2 ha. grond voor pacht aangeboden. Daarvan zijn 2 percelen met een totaal omvang van 2,2 ha. niet verpacht. Voor ca. 80 procent van de aangeboden percelen is wel een pachtvereenkomst tot stand gekomen.

b. De redenen waarom er in beperkte mate van de inschrijvmogelijkheid gebruikt gemaakt is, zijn door ons niet onderzocht. Er kunnen verschillende redenen aan ten

grondslag liggen. Dat kan gelegen hebben aan de korte pachttermijn die pas start na de meitelling. Het kan ook gelegen hebben aan de ligging en het type gronden, bijvoorbeeld om dat de niet verpachte gronden bestaan uit vrij nat grasland in het beekdal van de Dommel en de Tongelreep of omdat de betreffende kavels voor veel agrariërs ver van hun huiskavel gelegen zijn. Tot slot is het zo dat per agrarische ondernemer slechts 1 perceel zou worden verpacht.

c. In de afgelopen jaren is het maar weinig (niet) voorgekomen dat we landbouwgrond voor pacht konden aanbieden. Toen dit wel aan de orde kwam, is er bewust voor gekozen om, in afwachting van nieuw op te stellen pachtbeleid, de betreffende percelen nog niet als nieuwe pachtgrond aan te bieden. Daarvoor is het jarenlang niet voorgekomen dat we pachtgronden konden aanbieden. Om die reden was tijd nodig om te bepalen op welke wijze we het aanbieden van gronden het beste konden aanpakken. Om dit zorgvuldig te kunnen doen was het niet eerder dan in mei mogelijk om de percelen voor pacht aan te bieden. Wij weten dat de termijn voor inschrijving laat in het jaar was en de termijn om te pachten kort. Dit is ook besproken met onze contactpersonen van de ZLTO. Zij gaven daarbij aan dat de termijn weliswaar niet gunstig was, maar dat het niet onmogelijk was om zo kort mogelijk na 15 mei alsnog de gronden te verpachten en dit nog mee te nemen in de meitelling. Wij hebben de keuze gemaakt om toch de mogelijkheid tot inschrijving te geven, omdat in onze optiek een korte pachttermijn beter was dan de grond nog een jaar braak laten liggen. Ondanks de termijnen bleek er toch belangstelling te zijn voor de grotere / gunstiger gelegen percelen en bleek het pachten van deze gronden dus voldoende interessant te zijn.

3.a. Het voormalige slibdepot in Waalre-Noord is gemeentelijk eigendom.

b. In 2002 heeft Waterschap de Dommel verzocht om een tijdelijke baggerinstallatie mogelijk te maken op het bedoelde gemeentelijke perceel. Daarvoor moest het perceel pachtvrij gemaakt worden. De twee pachters die dit perceel pachtten hebben daarvoor in de plaats alternatieve percelen aangeboden gekregen. Voor het slibdepot moest een procedure worden doorlopen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (van voor 2008). De wet maakte het mogelijk om aanvullende voorwaarden te stellen om het gebruik ruimtelijk aanvaardbaar te maken. Voor deze procedure is destijds als voorwaarde gesteld dat tegenover het gebruik van de grond voor een baggerinstallatie, natuurcompensatie moest worden geboden. Met het Waterschap en andere belanghebbende partijen, zoals de IVN, is destijds afgesproken dat het betreffende perceel na afloop van het gebruik voor de baggerinstallatie, zou worden ingericht als natuur. Het is nooit de intentie geweest dat het perceel opnieuw voor pacht zou worden aangeboden. Dit is sinds het verzoek van het Waterschap ook altijd zo gecommuniceerd naar agrariërs en de ZLTO.

Voor de herinrichting van het terrein was een inrichtingsplan opgesteld door het Waterschap. Het Waterschap heeft daaraan ook financieel bijgedragen. Het inrichtingsplan is tot op heden nog niet uitgevoerd in afwachting van achtereenvolgens de ontwikkeling van de groen-blauwe mantel (onderdeel van de gebiedsvisie Waalre-Noord), de kavelruil Valkenswaard-Waalre (2009) en op dit moment de businesscase Dommeldal de Hogt. In afwachting van de uitwerking van deze plannen heeft de gemeente niets met het perceel gedaan. Daardoor is echter nu al nieuwe natuur ontstaan. Momenteel is de herinrichting wel concreet en zal

binnen afzienbare tijd, naar verwachting eind 2017, begin 2018, worden gerealiseerd.

c. In onze ogen is er voor dit betreffende perceel geen sprake van gederfde pachtinkomsten. Wij zien dit perceel al jaren als natuurgrond en niet als agrarische grond en hadden daarom niet de intentie om deze grond nog te verpachten.

4. Gederfde pachtinkomsten zijn enkel van toepassing op percelen die we niet konden verpachten. Dit betrof 2 kleine percelen, beide gelegen in een beekdal en moeilijk bereikbaar. Omdat dit de eerste keer was dat de pacht op basis van inschrijving bij opbod plaatsvond, is een inschatting van de gederfde pachtinkomsten voor dit jaar moeilijk te maken.

	Ligging	KadGem	Sectie	Nr.	Oppervlakte	Bloknr.
1	Mosbroekseweg	Waalre	A	4663 en 3915	Ca. 0,9 ha	329
		Veldhoven	B	3045		
2	Achtereindsestraat	Aalst	A	2962	Ca. 1,3 ha	330

Op 1 van de twee percelen zijn twee biedingen uitgebracht, maar omdat in de uitgifte voorwaarden is vastgelegd dat maar 1 perceel per agrariër kon worden uitgegeven, en dit perceel niet het voorkeursperceel was, is bedoelde perceel niet verpacht. Wanneer wordt uitgegaan van een gemiddelde pacht prijs van € 337,50 / ha. (dit is het gemiddelde van de twee biedingen die zijn uitgebracht), leidt dit per saldo tot een bedrag van € 742,50.

5. Het perceel dat al wat langer braak ligt, is gelegen in het Achtereind. Deze gronden maakten in het verleden deel uit van de ontwikkeling van een golfbaanterrein. In dat verband was er sprake van dat de gemeente de grond zou verkopen, hiertoe was een koopovereenkomst gesloten. In de overeenkomst was een clause opgenomen dat wanneer het golfterrein niet zou worden ontwikkeld, de verkoop kon worden ontbonden. In maart 2013 is besloten dat de koop niet doorging en kon de gemeente de grond weer inzetten voor pacht. Op dat moment was er al sprake van de ontwikkeling van nieuw pachtbeleid. Omdat dat langer op zich laat wachten dan in eerste instantie de bedoeling was, is in april van 2016 besloten om de grond nu te gaan verpachten en voorbij te gaan aan de wens om alle contracten van 1 januari tot 31 december te laten lopen. Dit perceel is naar aanleiding van de aanbieding in mei van dit jaar in zijn geheel verpacht.

Wanneer we de grond zouden hebben verpacht vanaf de eerste 1 januari nadat wij de grond vrij tot onze beschikking hadden, aldus vanaf 1 januari 2014 tegen het voorheen gedurende enkele jaren gehanteerde tarief van ca. 667,-/ha./jaar, tot 1 juni 2016, zou het gederfde pachtbedrag zijn geweest: € 667,- * 9 ha. * 2 jaar en 5 maanden = ca. € 14.500,-.

Het pachtbeleid staat opgenomen in de termijnagenda voor het vierde kwartaal van 2016.

6. Voor de normale in pacht uitgegeven gronden worden de inkomsten jaarlijks in rekening gebracht zoals in de overeenkomsten vastgelegd. Deze inkomsten zijn

daarmee veiliggesteld. Bij de percelen aan het Achtereind en het Slibdepot is sprake geweest van een uitzondering, zoals bij de beantwoording van vraag 3 en 5 is toegelicht.

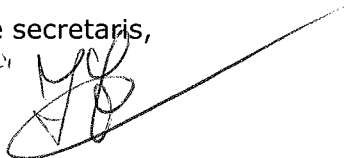
Wij vertrouwen erop u met bovenstaande beantwoording voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

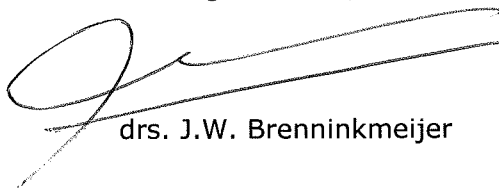
101



drs. J.W.F. Compagne

L.C. J. Peeters

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer

