

Toelichting uitvoeringsregeling uitgifte cultuurgrond

Bij het opstellen van de concept uitvoeringsregeling uitgifte cultuurgrond in geliberaliseerde pacht zijn de uitkomsten verwerkt van de enquête die de ZLTO Oostelijke Langstraat onder haar leden heeft gehouden. Daarnaast is er, voortvloeiend uit deze vereisten, een wachtlijststelsel beschreven welke het probleem van de vraag overstijgende aanbod moet opvangen. Ook wordt er een prijzensysteem voorgesteld. Hieronder wordt de uitvoeringsregeling puntsgewijs besproken.

A. Uitgifte

1. *Uitgifte van pachtgronden vindt elke 4 jaar plaats. Een pachter kan de grond 4x achter elkaar voor de duur van één jaar pachten van de gemeente, mits de gemeente de grond niet nodig heeft voor andere doeleinden. Indien de gemeente een perceel nodig heeft binnen de uitgifteronde van 4 jaar, dan heeft de pachter geen recht op vervangende grond.*

Dit artikel is op basis van de enquête van de ZLTO. De laatste regel is toegevoegd om er voor te zorgen dat pachters niet kunnen eisen dat de gemeente vervangende grond moet aanbieden.

2. *Elk bedrijf dat in aanmerking komt voor geliberaliseerde pachtgrond kan in totaal circa 2,5 hectare pachten. Dit is een richtlijn, hiervan kan afwijken worden indien dit in de praktijk leidt tot een onlogische situatie met betrekking tot de daadwerkelijke grootte van de beschikbare percelen.*

Dit artikel is op basis van de enquête van de ZLTO.

3. *Indien er meer bedrijven in aanmerking komen dan er pachtgrond te verdelen is, wordt er een wachtlijst aangelegd. Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien er geen grond beschikbaar meer is, worden de bedrijven die een aanvraag indienen op volgorde van binnenkomst op een wachtlijst geplaatst. De uitgifteronde daarop komen deze bedrijven als eerste in aanmerking voor het pachten van grond. Vervolgens wordt de lijst weer afgewerkt op volgorde van binnenkomst en wordt er een wachtlijst aangelegd op volgorde van binnenkomst voor bedrijven waar geen grond meer beschikbaar voor is. Indien een bedrijf dat op de wachtlijst staat tussentijds een perceel gaat pachten van de gemeente, dan wordt het bedrijf van de wachtlijst gehaald.*

De wachtlijst is noodzakelijk omdat op dit moment de vraag naar pachtgrond het aanbod zal gaan overstijgen.

4. *Het college van Heusden bepaalt welk perceel wordt toegewezen aan het bedrijf dat in aanmerking komt voor pachtgrond. Daarbij wordt rekening gehouden met de afstand van het bedrijf tot het perceel en de aard van het bedrijf in verhouding tot de soort grond. Een bedrijf dat alle aangeboden pachtgrond weigert, wordt niet op de wachtlijst geplaatst. Een bedrijf dat een deel van de aangeboden pachtgrond weigert, wordt niet op de wachtlijst geplaatst.*

Op basis van de enquête van de ZLTO. De laatste twee zinnen betreffende de wachtlijst zijn opgenomen om houvast te bieden wanneer er met de pachter geen passende oplossing gevonden wordt. In de praktijk zal er door overleg met de pachter vaak wel een oplossing gevonden worden.

B. Eisen aan de pachter

Om in aanmerking te komen voor cultuurgrond dient:

1. *de aanvrager bedrijfsmatig de landbouw te beoefenen (artikel 7:312 BW).*



Ons kenmerk Onskenmerk

Onderwerp Onderwerp

Datum Datum

Pagina 2 van 3

Dit artikel is in principe overbodig, omdat deze eis ook al uit de wet voortvloeit. Voor de duidelijkheid is dit toch opgenomen.

2. *het bedrijf van de aanvrager gelegen te zijn binnen de gemeentegrens van de gemeente Heusden;*
Al sinds jaar en dag is dit een vaste regel bij de uitgifte van pacht door de gemeente Heusden.

3. *de bedrijfsomvang van de aanvrager groter te zijn dan 50 NGE. Ten einde te kunnen vaststellen of de bedrijfsomvang van de aanvrager groter is dan 50 NGE, is de aanvrager verplicht inzage te geven in de meest recente gecombineerde opgave (meitelling). Indien het vermoeden bestaat dat de bedrijfsomvang van een bestaand bedrijf gedurende de uitgifteronde van 4 jaar verminderd is, dient het betreffende bedrijf opnieuw inzage te geven in de meest recente gecombineerde opgave. Wanneer blijkt dat het bedrijf tussentijds kleiner is geworden dan 50 NGE, dan wordt geen nieuwe pachtvereenkomst met het betreffende bedrijf gesloten.*
Op basis van de enquête van de ZLTO is de minimale grootte van een volwaardig bedrijf vastgesteld. Tevens bleek uit de enquête dat het niet gewenst is een maximumgrootte vast te stellen. Grote bedrijven komen hierdoor ook in aanmerking voor pachtgrond. Dat heeft als gevolg dat er waarschijnlijk meer bedrijven in aanmerking gaan komen voor pachtgrond dan voorheen het geval was.

4. Indien een pachter zich in de afgelopen periode niet gedraagt zoals een zoals een goed pachter betaamt, dan wordt aan het begin van de nieuwe periode geen nieuwe pachtvereenkomst aan gegaan met deze pachter.

C. Prijs:

Pachtprijs

De pachtprijs per hectare wordt op basis van de getaxeerde vrije verkeerswaarde vastgesteld. Daarbij wordt een percentage van de vrije verkeerswaarde gehanteerd. Aan het begin van de vierjaarlijkse uitgifte wordt de vrije verkeerswaarde van alle in geliberaliseerde pacht uit te geven grond bepaald door middel van taxatie. De drie jaren daaropvolgend wordt deze waarde geïndexeerd met een door het college vast te stellen percentage. Bij elke uitgifteronde begint deze taxatiecyclus weer opnieuw. Tevens stelt het college jaarlijks het percentage van de vrije verkeerswaarde vast, waarmee de pachtprijs berekend wordt.

Een groot deel van de percelen is getaxeerd voor de kavelruil. In 2012 stopt het project kavelruil en zal de taxatie dus speciaal moeten worden opgezet voor de geliberaliseerde pacht. Om dit enigszins beheersbaar te houden wordt voorgesteld om dit eens in de vier jaar te doen en de 3 volgende jaren deze taxatie te indexeren. De taxatie van ongeveer 200 hectare kost een taxateur ongeveer 30 uur werk.

In sommige gevallen kan het voorkomen dat een perceel tussentijds wordt toegevoegd aan het areaal in geliberaliseerde pacht uit te geven grond. Indien er dan geen getaxeerde vrije verkeerswaarde bekend is voor het perceel of de vrije verkeerswaarde niet gebaseerd is op een taxatie waarbij uitgegaan is van gebruik ten behoeve van de landbouw, dan geldt de vrije verkeerswaarde van nabij gelegen cultuurgronden welke eigendom zijn van de gemeente Heusden.

Dit is toegevoegd om te voorkomen dat elk perceel dat tussentijds aan het areaal toegevoegd wordt, getaxeerd dient te worden om de pachtprijs te bepalen.

Overige kosten

50% van de waterschapslasten en de volledige kosten voor het toetsen door de grondkamer van de pachtvereenkomst komen voor rekening van de pachter.

Wettelijk is bepaald dat de helft van de waterschapslasten voor rekening van de pachter komen. De kosten voor toetsing door de grondkamer worden altijd doorberekend aan de pachter. Dit is niet wettelijk bepaald, maar wel gebruikelijk. Het is niet mogelijk om dit eens in de vier jaar aan het begin van de uitgiftecyclus te doen. In elke uitgiftecyclus

Ons kenmerk Onskenmerk

Onderwerp Onderwerp

Datum Datum

Pagina 3 van 3

worden feitelijk 4 jaarlijkse overeenkomsten afgesloten, wat inhoudt dat er ook 4 keer goedkeuring door de grondkamer noodzakelijk is.

D. Afwijkingsbevoegdheid

Deze beleidsuitgangspunten laten onverlet de inherente afwijkingsbevoegdheid, op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregels handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Voor de vraag in wat voor soort situaties afgeweken kan worden van vastgesteld beleid, moet volgens vaste jurisprudentie worden gedacht aan omstandigheden, die niet voorzienbaar waren en waarvan de gevolgen redelijkerwijze niet voor rekening van belanghebbenden komen.

Deze bepaling is ook opgenomen in de uitvoeringsregeling verkoop groenstroken. Voor de volledigheid is deze ook hier weergegeven. De inherente afwijkingsbevoegdheid is noodzakelijk voor het college om in bijzondere gevallen te kunnen handelen.

Heusden, datum