

MEMO Nabetalingsverplichting Molenkampen IV, Sint Jansklooster

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
Datum: 11 juni 2026
Project: Molenkampen IV, Sint Jansklooster
Onderwerp: Toezegging Politieke Markt 9 juni 2026

Toelichting:

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22N Sint Jansklooster – Schaarweg 22 in de Politieke Markt op 9 juni 2026, heeft de portefeuillehouder de toezegging gedaan de raad te informeren over de inhoud van de nabetalingsverplichting welke van invloed is op de ontwikkeling van Molenkampen IV.

Met de akte van levering d.d. 1 oktober 2009 is het perceel Vollenhove, sectie L, nummer 1636 met een oppervlakte van 7.97.05 ha door de gemeente in eigendom verkregen.

Op een gedeelte van het gekochte perceel (2.50.00 ha) is inmiddels Molenkampen III ontwikkeld. Voor het resterende deel van het perceel met een oppervlakte van 5.47.05 is een nabetalingsverplichting overeengekomen.

In de akte van levering is hierover het volgende opgenomen:

“voor wat betreft het overige gedeelte van het verkochte, ter grootte van circa 5.47.05 ha, zal een nabetaling door koper aan verkoper plaatsvinden, voor zover dit gedeelte eveneens een woonbestemming mocht krijgen. In dat geval vindt een nabetaling plaats van € 17,-- per m2 op het moment dat de woonbestemming voor dit overige gedeelte onherroepelijk is geworden”

“de genoemde verplichting tot nabetaling vervalt 15 jaar na de datum van de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan dat een woonbestemming op een gedeelte van het verkochte, ter grootte van circa 2.50.00 ha, mogelijk maakt.”

Concreet betekent e.e.a. volgende:

Het bestemmingsplan voor Molenkampen III is vastgesteld op 17 december 2013. Indien er sprake is van een onherroepelijke woonbestemming voor 17 december 2028 is een nabetaling van € 17,-- per m2 verschuldigd. Indien er pas na 17 december 2028 sprake is van een onherroepelijke woonbestemming is er geen nabetaling verschuldigd.

Indien er sprake is van een nabetalingsverplichting heeft dit invloed op de inbrengwaarde van de gronden in de GREX. Daarbij komt de betaalbaarheid van de woningbouwkavels onder druk te staan.

De recente woningbouwontwikkelingen (12 sociale huurwoningen en 8 starterskoop) en de onderhavige ontwikkeling aan de Schaarweg 22 (in totaal 23 woningen) in combinatie met de nabetalingsverplichting zijn voor het college aanleiding om de ontwikkeling van Molenkampen IV af te stemmen op het moment dat de nabetalingsverplichting niet meer van toepassing is. De voorbereidingen voor Molenkampen IV worden wel in gang gezet.