

Gemeenteraad

Vergadering van 16 december 2025
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2025_RAAD_00058 Ontpachting perceel Molenkampen, Sint Jansklooster

Overlegd met

Vastgoed en grondzaken, Financiën

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Andere betrokken portefeuillehouders

Marcel Scheringa

Samenvatting

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van Molenkampen IV is overeenstemming bereikt met de pachter over schadeloosstelling. De raad wordt verzocht om een investeringskrediet beschikbaar te stellen. Met de beëindiging van de pachtovereenkomst krijgt de gemeente de vrije beschikking over het perceel voor de toekomstige ontwikkeling van Molenkampen IV.

Beschrijving

Inleiding

In de Informatienota woningbouwontwikkelingen Sint Jansklooster van 16 september 2025 hebben we beeld geschetst van de woningbouwplannen in Sint Jansklooster. Dit jaar zijn er 12 sociale huurwoningen en 8 starterskoopwoningen opgeleverd. De ontwikkeling van Erve Roskam met 22 woningen biedt perspectief voor de komende jaren en voor de langere termijn zetten we in op de ontwikkeling van Molenkampen IV. Daarmee geven we ook voor de langere termijn invulling aan de woonbehoefte in Sint Jansklooster.

Om op termijn woningen te kunnen bouwen is het noodzakelijk om nu reeds de eerste stappen te zetten. Dat betreft de ontpachting van een door de gemeente verpacht perceel met een oppervlakte van 52.406 m² (aangeduid op onderstaande afbeelding).



Het betreft een zogenaamde reguliere pacht. Op grond van de wet is de rechtspositie van de pachter sterk. Het is mogelijk om via een gerechtelijke procedure de pachtovereenkomst te laten ontbinden, maar dit is in de praktijk niet eenvoudig. Daarom hebben we gekozen voor een vrijwillige beëindiging op basis van gezamenlijke overeenstemming.

Bij een vrijwillige beëindiging maken pachter en verpachter samen afspraken over de contractuele en financiële afwikkeling. Daarbij komen de volgende posten voor vergoeding in aanmerking:

- vergoeding voor de financiering van de aankoop van vervangende gronden
- aanpassingskosten (kosten voor het verbeteren van de vervangende gronden)
- vergoeding voor omrij schade (in verband met hogere bedrijfskosten)
- vergoeding "uit handen breken" (extra kosten in verband met de noodzaak tot het doen van een snelle aankoop (vanwege de noodzaak in het kader van de bedrijfsvoering maar daarnaast ook vanwege het schaarse aanbod) waarbij er sprake is van een hogere koopsom dan bij een reguliere aankoop)
- adviseurskosten
- eventuele belastingschade

De berekening van de schadeloosstelling is gebaseerd op reconstructie: een vergoeding van de kosten die de pachter bij voortzetting van de pacht niet zou hebben gehad. De berekening komt overeen met de berekeningswijze zoals die van toepassing is in geval van een onteigening.

Bij een vrijwillige beëindiging van de pachtovereenkomst maken partijen nadere afspraken over de datum waarop de pacht eindigt. In het onderhavige geval is overeengekomen dat de pachter, na de feitelijke ontpachting en betaling van de schadeloosstelling, tot uiterlijk 31 oktober 2028 recht heeft op voortgezet gebruik om niet. Het tijdelijk gebruik zal middels een bruikleenovereenkomst worden vastgelegd.

Er is afgesproken dat de ontpachting ter goedkeuring aan het college zal worden voorgelegd en de raad zal worden gevraagd een krediet beschikbaar te stellen. Bij uitstel zal het bedrag van de schadeloosstelling hoger worden in verband met de voortdurende stijging van de landbouwprijzen. Na instemming is de ontpachting een feit en zal de uitbetaling plaatsvinden.

Gewenst resultaat

Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet door de raad voor het betalen van de schadeloosstelling inzake de beëindiging van de pachtovereenkomst m.b.t. een perceel te Sint Jansklooster.

Argumenten

1.1 Voor de ontwikkeling van Molenkampen IV dient de gemeente (op termijn) vrij te kunnen beschikken over het perceel.

1.2 De hoogte van de schadeloosstelling is vastgesteld op basis van advisering door taxateurs van de pachter en de verpachter op basis van "reconstructie".

1.3 Vrijwillige beëindiging heeft de voorkeur boven een langdurige en kostbare juridische procedure met een onzekere uitkomst, zowel over de datum van beëindiging als over de uiteindelijke hoogte van de schadeloosstelling, mede vanwege de voortdurende stijging van landbouwgronden.

1.4 De voorwaarden en afspraken voor de vrijwillige beëindiging zijn beoordeeld door onze huisadvocaat, Nysingh.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Voor de ontwikkeling van Molenkampen IV dient een ruimtelijke procedure te worden gevoerd waarvan op dit moment de doorlooptijd in verband met mogelijke bezwaren en beroep onduidelijk is. Bovendien dienen alle benodigde onderzoeken nog te worden uitgevoerd.

1.2 Na beëindiging van de pachtovereenkomst heeft de pachter het voortgezet gebruik tot en met uiterlijk 31 oktober 2028 op basis van een bruikleenovereenkomst.

Hiervoor is een zogenaamde Didam-publicatie verplicht waarbij de gemeente de huidige pachter als enige serieuze gegadigde aanmerkt. Het staat echter overige gegadigden vrij te reageren op het voornemen van de gemeente een bruikleenovereenkomst te sluiten.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

De schadeloosstelling is als volgt opgebouwd:

financieringskosten aankoop vervangende grond	€ 167.700
omrijtschade	€ 12.750
aanpassingskosten	€ 5.250
vergoeding "uit handen breken"	€ 52.200
kosten adviseurs en diversen	€ 15.100
	€ 253.000

Het betreft hier een investeringskrediet. De rentelasten die hieruit voortvloeien zullen bij een eerstvolgende tussenrapportage worden verwerkt binnen de totale rentelasten. Op het moment dat de gemeenteraad besluit om de grondexploitatie Molenkampen IV vast te stellen worden genoemde kosten overgeboekt naar de grondexploitatie en komen de rentelasten aan de grondexploitatie doorberekend. Mocht er binnen een periode van 5 jaar geen grondexploitatie worden vastgesteld dan moeten de kosten verplicht worden afgeschreven ten laste van het resultaat van het desbetreffende jaar.

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en planning

Nadat de raad het voor de betaling van de schadeloosstelling benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld kan aansluitend de beëindiging van de pachtovereenkomst contractueel en financieel worden afgehandeld.

Vervolgens kan een start worden gemaakt met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van Molenkampen IV. Streven is dat er in 2029 sprake is van een onherroepelijk omgevingsplan. Op dat moment is er geen sprake meer van een nabetalingsverplichting. Dit heeft een positief effect op de betaalbaarheid van de woningen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Het college legt het volgende aan de gemeenteraad voor:

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 253.000 voor het voldoen van de overeengekomen schadeloosstelling.