

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 15316-2023

Medewerker	:	Amira Jwair
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	25 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/>
AFSTEMMING MET <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Marcel Blind
<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP In gebruik geven gronden Noordmanshoek

ADVIES AAN burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het verpachten van de gronden aan de huidige pachters tot en met 31 oktober 2023.
2. In te stemmen met het om niet in gebruik geven van de gronden aan de Stichting per 1 november 2023 voor de duur van zes maanden, vooruitlopende op de verkoop van de gronden.

SAMENVATTING

Met het besluit van de gemeenteraad van 6 februari 2023 is besloten om in samenspraak met de Stichting en onder regie van de Stichting toe te werken naar een vastgesteld ruimtelijk plan voor het landgoed en de realisatie van woningbouw op het terrein Noordmanshoek. Ten aanzien van het landschap is het belangrijk dat de Stichting ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein Noordmanshoek de gronden in bruikleen krijgt van de gemeente. Hierdoor kan de Stichting starten met het verschromen van de gronden, zodat gekweekte producten biologisch kunnen worden genoemd.

INLEIDING

De gronden worden sinds 2011 middels een jaarlijkse geliberaliseerde pachtovereenkomst verpacht aan agrariërs. Dit zijn voornamelijk voormalige grondeigenaren. Om te voorkomen dat de huidige pachters de gronden blijven gebruiken en omdat de huidige pachters ook graag duidelijkheid willen is vooruitlopend op dit collegebesluit aan de pachters telefonisch medegedeeld dat zij de gronden voorlopig dit jaar niet kunnen pachten. De laatste pachtovereenkomsten zijn derhalve op 31 december 2022 geëindigd. Een definitieve bevestiging hiervan ontvangen de pachters na besluitvorming. Ten tijde van aankoop van het terrein Noordmanshoek is in de koopovereenkomst en/of akte van levering het voortgezet gebruik van de gronden door de voormalige grondeigenaren opgenomen. Deze luidt als volgt: *De verkoper behoudt het voortgezet gebruik om niet van het verkochte tot 1 januari 2011. Indien een voortgezet gebruik na 1 januari 2011 mogelijk is, dan zal de koper het verkochte, onder dan te stellen voorwaarden, eerst aan de verkoper aanbieden.* Uit deze bepaling is niet af te leiden tot wanneer het voortgezet gebruik loopt. In een e-mail van de gemeente aan de taxateur/rentmeester staat het volgende over het voortgezet gebruik: *Extra opnemen dat voortgezet gebruik (wellicht tegen vergoeding) na 2010 overeengekomen kan worden tot het moment dat de gemeente gebruik gaat maken van de grond (in welke vorm dan ook).* Uit deze e-mail is ons inziens de bedoeling van de gemeente geweest om de gronden aan de pachters te verpachten tot het moment dat de gemeente de gronden benodigd heeft voor de ontwikkeling van het (bedrijven)terrein. Op dit moment zijn de gronden door de gemeente ten behoeve van de Stichting benodigd voor de ontwikkeling van het terrein Noordmanshoek.

Bij het ontwikkelen van het landschap, volgens de plannen van de Stichting, hoort het geschikt maken van de gronden voor het toekomstig biologische gebruik, zoals biologische landbouw, voedselbos, het verbouwen van gewassen die als bouw materiaal kunnen dienen en meer. Hierbij is het belangrijk dat er zo snel mogelijk gestart wordt met het “verschralen” van de gronden. Om gekweekte producten biologisch te noemen moet er namelijk een minimaal tweejarig traject zijn geweest om de gronden daarop voor te bereiden. Om deze reden wil de Stichting zo snel mogelijk de gronden van de gemeente gebruiken. De vraag is op welke wijze en wanneer de gemeente de gronden aan de Stichting ter beschikking kan stellen, onder andere vanwege het voortgezet gebruik van de gronden door de voormalige grondeigenaren. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de Stichting niet het economisch eigendom van de gronden krijgt of welke wijze dan ook middels de gebruiksovereenkomst, maar dat de Stichting enkel een gebruiksrecht krijgt voor de daartoe overeengekomen doelen.

BEOOGD RESULTAAT

1. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst aangaan met de huidige pachters tot en met 31 oktober 2023.
2. Een gebruiksovereenkomst om niet aangaan met de Stichting per 1 november 2023 voor de duur van zes maanden.

KADER

- Raadsbesluit d.d. 6 februari 2023
- Pachtbepalingen titel 5, boek 7 BW
- Koopovereenkomsten tussen de gemeente en voormalige grondeigenaren

ARGUMENTEN

Tot en met 31 oktober 2023 worden de gronden middels een geliberaliseerde pachtovereenkomst opnieuw verpacht aan de huidige pachters. De gronden worden niet voor het gehele jaar verpacht, omdat deze niet benodigd zijn voor de pachters in verband met de oogstperiode. Omdat de Stichting de gronden zo snel mogelijk klaar wil maken voor de toekomstige ontwikkeling en de gronden niet benodigd zijn door de pachters, kan overwogen worden om de gronden per 1 november 2023 voor de duur van zes maanden, vooruitlopend op de verkoop en ten behoeve van de ontwikkeling, om niet in gebruik te geven aan de Stichting. Op deze manier loopt de gemeente de pachtinkomsten voor dit jaar niet mis en kan in de tussentijd (tot en met 31 oktober 2023) met de Stichting afspraken worden gemaakt over de te zetten vervolgstappen en de daaraan te koppelen termijnen (o.a. het aangaan van een intentieovereenkomst). Dit is ook in lijn met hetgeen in het besluit van de gemeenteraad van 6 februari 2023 is besloten: *de Stichting heeft tijd nodig om de vervolgstappen in beeld te brengen, gelet op de planning verwacht de Stichting dat zij hiervoor driekwart jaar benodigd heeft, dit zal naar verwachting eind 2023 zijn.* De verkoop van de gronden, die aan de Stichting in gebruik worden gegeven, zal niet plaatsvinden aan de Stichting, maar aan een door de Stichting aangedragen derde partij.

Er wordt voor een gebruiksovereenkomst om niet gekozen en niet voor een pachtovereenkomst, omdat de Stichting formeel geen agrarische ondernemer is en het verpachten van de gronden niet mogelijk is in verband met het voortgezet gebruik van de voormalige grondeigenaren. Bedrijfsmatige uitoefening van landbouw en een tegenprestatie is daarnaast een vereiste om te kunnen spreken van pacht. Zodra de Stichting een agrarische ondernemer wordt voldoet zij aan de vereisten van pacht. Om deze reden is een huurovereenkomst ook niet mogelijk. Het aangaan van een gebruiksovereenkomst om niet met de Stichting is, gelet op het bovenstaande, juridisch de enige wijze waarop de gemeente de gronden aan de Stichting kan uitgeven. **Het is uiteindelijk de bedoeling dat een derde partij, die door de Stichting wordt aangedragen, de gronden van de gemeente gaat kopen.**

DRAAGVLAK

Met het besluit van de gemeenteraad van 6 februari 2023 is besloten om in samenspraak met de Stichting en onder regie van de Stichting toe te werken naar een vastgesteld ruimtelijk plan voor het landgoed en de realisatie van woningbouw op het terrein Noordmanshoek.

In dit besluit is o.a. als vervolgstap het volgende aangegeven: *Nader afstemmen en afspraken maken met de Stichting over mogelijke verpachting van de gronden in 2023 aan de Stichting.*

DUURZAAMHEID

n.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

De huidige pachters kunnen juridische stappen zetten, omdat ze menen recht op het voortgezet gebruik van de gronden te hebben als de gronden aan de Stichting in gebruik worden gegeven.

Naar aanleiding van het Didam-arrest moet het voornemen tot het in gebruik geven van de gronden aan de Stichting door de gemeente gepubliceerd worden voordat daadwerkelijk over kan worden gegaan tot uitgifte van de gronden. Binnen twintig dagen na deze publicatie kan hierop door een derde partij gereageerd worden als deze partij meent zelf als gegadigde in aanmerking te komen voor het in gebruik nemen van de gronden. De gemeente wacht nog op het juridisch advies van Nysingh over het Didam-arrest in relatie tot het project Noordmanshoek (o.a. vanwege woningbouw).

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met het jaarlijks verpachten van de gronden ontvangt de gemeente circa €8.000,-. Door het om niet in gebruik geven van de gronden aan de Stichting worden deze jaarlijkse inkomsten in ieder geval gedurende de looptijd van de gebruiksovereenkomst misgelopen. Normaal gesproken zouden dergelijke gronden worden verpacht tegen de pachtprijs. Omdat zowel pacht als huur niet mogelijk is, is het in gebruik geven om niet de enige mogelijkheid waarop de Stichting de gronden nu kan gebruiken.

De inkoop btw van de gemeente die betrekking heeft op het om niet ter beschikking stellen van de gronden aan de Stichting wordt kostprijsverhogend. Er worden geen relevante kosten met btw verwacht bij de gemeente waardoor er geen feitelijke financiële impact lijkt te ontstaan.

AANPAK/UITVOERING

Na besluitvorming door het college worden geliberaliseerde pachtovereenkomsten aangegaan met de huidige pachters. Per 1 november 2023 wordt voor de duur van zes maanden een gebruiksovereenkomst om niet aangegaan met de Stichting.