

Datum : 27 mei 2025

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 842831

Onderwerp : Aankoop perceel Gennep H 1099 Hommersumseweg Heijen

Geachte raad,

De gemeente is benaderd door de huidige eigenaar van perceel Gennep H 1099 met de vraag of de gemeente zijn perceel wil aankopen. Als voorwaarde stelt de verkoper dat de grond na verkoop geliberaliseerd verpacht wordt voor de maximale termijn van zes jaar. Wij zijn van mening dat deze aankoop strategisch van nut is. De gemeente ruilt het perceel Gennep H 1099 na aankoop om een strategischere positie te verkrijgen. Het benodigde krediet kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve bouwgrondexploitatie.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

In te stemmen met de aankoop van perceel Gennep H 1099 en hiervoor een krediet van €375.000 voor beschikbaar te stellen.

ARGUMENTEN

De voorgestelde aankoop van perceel Gennep H 1099 is strategisch interessant voor de gemeente om de volgende redenen:

Toekomstige ruilgrond

Op dit moment heeft de gemeente nog circa 35 hectare agrarische grond in eigendom. Hiervan is 90 procent regulier verpacht aan tien verschillende pachters. De overige 10 procent aan verpachte grond bestaat nog uit percelen grond die bestemd zijn voor projecten en enkele kleine perceeltjes (kleiner dan een hectare) die allemaal geliberaliseerd verpacht zijn. Het is voorstelbaar dat de gemeente in de toekomst grond nodig heeft om ontwikkelingen te bewerkstelligen. Daarbij is het lastig opereren zonder ruilgronden. In het verleden heeft de gemeente onder andere ruilgrond nodig gehad voor de grondverwerving t.b.v. de geplande Verbindingsweg en de geplande verplaatsing van het sportpark van Achates in Ottersum.

De ervaring leert dat grondeigenaren bij voorkeur grond ruilen in plaats van verkopen. Hoewel het tot nu toe steeds is gelukt om via ingewikkelde ruilingen met meerdere partijen de gronden te verkrijgen die benodigd waren, is het lastig te voorspellen of ruilingen op deze manier in de toekomst haalbaar blijven.

Met de voorgestelde aankoop heeft de gemeente over zes jaar agrarische grond beschikbaar die vrij van pacht is. Deze grond kan in de toekomst op een geschikt moment geruild worden



voor op dat moment benodigde gronden. Op die manier wordt voorkomen dat de gemeente in de toekomst mogelijk moet onteigenen om gronden te verkrijgen wanneer een grondeigenaar alleen grond wil ruilen die vrij van pacht is. De gemeente geeft op die manier perspectief aan agrarische ondernemers die hun agrarische activiteiten na een grondruil willen voortzetten op het aan te kopen perceel. Daarnaast is de slagkracht van de gemeente groter omdat er meteen een overeenkomst gesloten kan worden.

Toekomstige natuurcompensatie

Het is niet ondenkbaar dat de gemeente in de toekomst ontwikkelingen gaat faciliteren op haar eigen grond waar nu natuur gesitueerd is. Deze natuur zal dan gecompenseerd moeten worden. Het aan te kopen perceel ligt in de groene ontwikkelingszone en kan interessant zijn voor reguliere natuurcompensatie.

Echter, aanvullend op deze aankoop zal de gemeente Gennep het aan te kopen perceel gedeeltelijk ruilen met de gemeente Bergen. De gemeente Bergen is namelijk privaatrechtelijk eigenaar van het naastgelegen perceel 'Gennep H 365', welke grenst aan Natuurnetwerk Limburg (NNL). Zie hiervoor bijlage 1 ter verduidelijking. De gemeente Bergen heeft aangegeven mee te willen werken aan deze ruiling. Door een ruiling verkrijgt de gemeente Gennep een directe positie naast NNL. De gemeente heeft op dit moment meerdere grondposities binnen NNL. Mocht de gemeente op haar bestaande grondposities binnen NNL een ontwikkeling starten, dan dient compensatie plaats te vinden op een grondpositie naast een ander NNL-gebied. Dit is geen harde eis, echter de ervaring leert dat een natuurcompensatieplan t.b.v. NNL op die manier eerder wordt goedgekeurd door de provincie. Na ruiling met de gemeente Bergen heeft de gemeente Gennep een perceel dat zowel interessant is voor reguliere natuurcompensatie als compensatie t.b.v. NNL.

Beleid

De huidige eigenaar heeft de gemeente benaderd en de Nota Grondbeleid 2023 geeft ruimte voor strategische grondaankopen wanneer deze financieel behapbaar blijven en de financiële risico's beperkt blijven. Ook moet er voldoende ambtelijke capaciteit zijn om de aankoop af te handelen.

Wij zijn van mening dat het benodigde krediet beschikbaar kan worden gesteld. De aankoop van het perceel leidt niet tot hogere (structurele) lasten, aangezien over grondaankopen geen afschrijving plaatsvindt. Wel bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst verliezen ontstaan als gevolg van een wijziging in de bestemming van het perceel. Eventuele verliezen die hieruit voortvloeien, kunnen worden opgevangen binnen de bestemmingsreserve 'Bouwgrondexploitatie'. Uw raad heeft in 2024 een bedrag van € 315.000 aan deze reserve toegevoegd, afkomstig uit de verkoop van reguliere gronden.

Ten slotte zijn wij van mening dat de gemeente over voldoende ambtelijke capaciteit beschikt om de aankoop af te handelen.



KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De gemeente heeft de grond niet per direct beschikbaar om in te zetten voor gemeentelijke ambities en doelen. Dit kan pas vanaf 2031. Echter, dit is in principe geen probleem. Op dit moment zijn er nog geen nieuwe doelen bekend waarbij de gemeente grond nodig heeft en dus mogelijk het aan te kopen perceel moet inzetten. Daarnaast hebben de meeste ontwikkelingen een aantal jaar nodig voordat die in uitvoering komen.

Het is in de praktijk op dit moment niet ongebruikelijk dat wordt overboden op pachtvrije agrarische gronden. De koop-pacht constructie heeft als voordeel dat de gemeente in deze situatie een marktconforme prijs betaald voor de grond. Zie hiervoor het geanonimiseerde taxatierapport uit de bijlage.

Het risico bestaat dat de aan te kopen grond minder waard wordt. Echter, op dit moment is grond an sich steeds schaarser aan het worden in Nederland. Specifiek is er een grote vraag naar agrarische grond. De verwachting is dan ook niet dat de grondprijzen de komende jaren dalen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

De gemeente kan het perceel, na het aflopen van de pachttermijn, inzetten voor haar doelen en op die manier van nut maken voor alle Gennepe inwoners.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

N.V.T.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na een positief besluit van uw raad zal het voornemen voor geliberaliseerde pacht in het kader van het Didam-arrest worden gepubliceerd op de gemeentelijke webpagina grond en panden voor de periode van twintig dagen. Dit zal ook gebeuren voor de voorgenomen ruiling met de gemeente Bergen.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Indien er een reactie komt op bovengenoemde publicaties kunnen de geïnteresseerden een kort geding starten. De een op een gunning voor de geliberaliseerde pacht is te verantwoorden omdat dit onderdeel is van het onderhandelingsresultaat. Daarnaast is de ruiling te verantwoorden omdat dit noodzakelijk is om in de toekomst te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Mocht bij een eventueel kort geding de gemeente niet in het gelijk worden gesteld, dan zal de koopovereenkomst worden ontbonden.

FINANCIËN

Het college heeft in december 2023 ingestemd met de verkoop van verpachte grond, gelegen aan de Aaldonksestraat in Ottersum, aan de toenmalige pachter voor € 315.000. Uw raad heeft



in 2024 besloten om dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve bouwgrondexploitatie.

De verwerving van het perceel wordt geactiveerd op de balans van de gemeente. Conform de geldende richtlijnen vindt op gronden geen afschrijving plaats. Dit betekent dat de boekwaarde van het perceel in principe ongewijzigd blijft, tenzij zich in de toekomst een bijzondere waardevermindering voordoet.

Indien zich in de toekomst een situatie voordoet waarbij sprake is van een waardevermindering van het perceel, en een verlies moet worden genomen, zal een onttrekking uit de daartoe gevormde bestemmingsreserve bouwgrondexploitatie noodzakelijk kunnen zijn. De bestemmingsreserve bouwgrondexploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2.266.966,-. Het bedrag dat overblijft is ruim voldoende om mogelijke verliezen in lopende exploitaties op te vangen. In een dergelijk geval wordt een afzonderlijk voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, waarin het verlies en de voorgestelde dekking uit de reserve worden toegelicht en ter besluitvorming worden aangeboden.

Voor de aankoop van het perceel zal een krediet van € 375.000 beschikbaar gesteld moeten worden. Dit bedrag wordt ingezet voor de verwerving van de grond en de bijkomende kosten die hiermee gemoeid zijn. De bijkomende kosten van € 5000 zullen onder andere bestaan uit kosten voor de notariële en kadastrale afwikkeling.

Mocht de gemeente in de toekomst andere strategische aankopen willen doen, dan blijven daar voldoende middelen voor beschikbaar.

UITVOERING EN VERVOLG

Na een positief besluit van uw raad zal de koopovereenkomst naar de notaris worden verstuurd ter afwikkeling. Daarnaast zal er een geliberaliseerde pachtovereenkomst worden opgesteld met de huidige eigenaar en zal de ruilovereenkomst met de gemeente Bergen worden opgesteld.

Mocht uw raad niet instemmen met het de aankoop en dus geen middelen beschikbaar stellen, dan zal de koopovereenkomst worden ontbonden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

Raadsbesluit
Geanonimiseerde verkooptekening
Geanonimiseerd taxatierapport