

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Verzoek verpachting boerderij, Angerechtsweg 11, Blaricum

Portefeuillehouder

Reijke, B.M. de

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De Agrarische Stichting Blaricum (ASB) wil de grond waarop de boerderij aan de Angerechtsweg 11 staat, uitgeven in erfpacht en voor de opstallen een afhankelijk recht van opstal vestigen voor de duur van 30 jaar. Hiervoor vraagt de ASB toestemming aan de gemeente.

Besluiten

De gemeenteraad besluit de ASB toestemming te verlenen tot de uitgifte van de grond in erfpacht en de vestiging van een afhankelijk opstalrecht voor de opstallen gelegen aan de Angerechtsweg 11.

Aanleiding voorstel

In 1990 heeft de gemeente Blaricum aan de Agrarische Stichting Blaricum twee boerderijen en een groot aantal percelen overgedragen, waaronder de boerderij aan de Angerechtsweg 11 te Blaricum (kadastraal bekend als: gemeente Blaricum sectie BRCOO-E-855, groot 2.570 m² en BRCOO-E-858 groot 970 m²). In de overdrachtsakte van 12 maart 1990 is bepaald dat “vervreemding (door de stichting) van de overgedragen onroerende goederen niet mag plaatsvinden zonder voorafgaande toestemming van de gemeenteraad”.

De ASB is nu voornemens de grond in erfpacht uit te geven en voor de opstallen een opstalrecht te vestigen.

De ASB heeft met een gegadigde partij in principe overeenstemming bereikt om de grond in erfpacht uit te geven en een afhankelijk opstalrecht te vestigen voor de opstallen.

Bij uitgifte in erfpacht blijft de ASB eigenaar van de grond. Tegelijkertijd is de ASB van plan de opstallen (de stenen) over te dragen aan de erfpachter. Om deze scheiding juridisch te regelen wordt er gelijktijdig een afhankelijk recht van opstal gevestigd. Op het moment dat de looptijd van 30 jaar is verstreken, of de erfpachter zijn opstallen en erfpachtrecht wenst te verkopen moet dat altijd eerst aangeboden worden aan de eigenaar (de ASB), hiervoor is een voorkeursrecht voor de ASB opgenomen in de algemene erfpacht voorwaarden. De ASB kan alsdan besluiten of en tegen welke voorwaarden zij het object wenst terug te kopen. Als er sprake is van een forse waardeinstijging is het maar de vraag of ASB in staat is het object terug te kopen. Als de ASB dan geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht, staat het de erfpachter vrij om het erfpachtrecht en de opstallen aan een derde te vervreemden. De voorwaarden en overeenkomst blijven echter van kracht (dus ook het voorkeursrecht herleeft dan weer) en indien de derde weer wil vervreemden dan dient deze het eerst weer aan te bieden aan de ASB.

Juridisch is beoordeeld dat er bij deze constructie sprake is van vervreemding, waardoor toestemming van de gemeenteraad nodig is. Dit wordt bij deze gedaan.

Doel

Het behouden van een vorm van agrarische invulling van de Angerechtsweg 11, waarbij tegelijkertijd rekening gehouden wordt met de beperkte agrarische mogelijkheden op deze locatie, de beperkte afdwingbaarheid en juridisch/financiële mogelijkheden voor de ASB.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Passend in de agrarische nota van de gemeente Blaricum

De ASB heeft afgelopen maanden onderhandelingen gevoerd met een initiatiefnemer die serieuze plannen heeft met de boerderij Angerechtsweg 11. In bijlage 4 treft u het bedrijfsplan aan. Het plan is (op hoofdlijnen) beoordeeld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en past niet, dan wel gedeeltelijk binnen de agrarische bestemming. Binnen de huidige bestemming past geen: horeca, zaalverhuur, kinderdagopvang, bed and breakfast. Als initiatiefnemers deze activiteiten willen ontwikkelen zullen ze daarvoor een omgevingsvergunning/wijziging van het omgevingsplan moeten aanvragen. Gelet op de procedures en de verschillende belangen, kan niet op voorhand aangegeven worden of alle initiatieven passend zijn op die locatie. Dat zal moeten blijken uit de te volgen procedures. Tegelijkertijd onderkent de recent vastgestelde agrarische nota ook dat 100% agrarische activiteiten niet mogelijk zijn binnen de gemeente Blaricum. Wil men het agrarische karakter behouden, dan dient er voldoende ruimte te zijn voor agrarische

nevenactiviteiten. Het plan van de initiatiefnemer sluit daarmee aan met de agrarische nota.

1.2 Uitgifte in erfpacht / opstal biedt voordelen voor de ASB en de initiatiefnemer.

In het verleden is de Angerechtsweg 11 als aspergeboerderij naar tevredenheid verpacht via hoevepacht aan Mariëlle Bakker. Na haar overlijden hebben de erven en de ASB in 2023 in gezamenlijk overleg besloten om de (hoeve)pacht relatie te beëindigen. De ASB heeft voor het beëindigen van de pacht een vergoeding betaald, waarbij inbegrepen was een vergoeding voor de op dat moment op het veld staande aspergeplanten. Het bestuur heeft voor de toekomst een afweging gemaakt, waarbij ze erop uit zijn gekomen dat het opnieuw uitgeven van de boerderij in hoevepacht bestuurlijk niet verstandig zou zijn en grote financiële risico's met zich meebrengt vanwege de op handen zijnde restauratie en benodigde investeringen. Daarbij wordt er in deze tijd voornamelijk nog gebruik gemaakt van uitgifte in hoevepacht binnen een familiale relatie. In de tabel hieronder worden de belangrijkste verschillen op een rijtje gezet.

Verskil tussen erfpacht en Hoeve pacht

<u>Erfpacht</u>	<u>Reguliere/Hoeve pacht</u>
Zakelijk recht	Persoonlijk recht
Te ver hypotheken (toestemming eigenaar)	Niet te ver hypotheken
Regelend recht	Dwingend recht
Marktconforme canon	Wettelijke vastgestelde max. pacht prijs
Zakelijk lasten voor erfpachter	Zakelijke lasten verpachter
Notariële akte	Pachtovereenkomst
Eind termijn minimaal na 26 jaar	looptijd telkens 6 jaar, niet eindig
Vaak toegepast	niet/nauwelijks nog toegepast
Voorkeursrecht terugkoop grondeigenaar	Voorkeursrecht bij verkoop bij pachter
Risicominimalisatie en rendement maximalisatie	zeer laag rendement

Door te kiezen voor erfpacht en een afhankelijk opstalrecht, komt het risico bij de erfpachter te liggen. Voordelen voor de ASB van deze constructie zijn:

- de ASB blijft eigenaar van de ondergrond;
- de opstallen (alleen de stenen!) worden middels vestiging opstalrecht eigendom van erfpachter;
- het onderhoud van de opstallen komt voor rekening van de erfpachter (en niet bij de verpachter zoals bij reguliere-hoeve pacht);
- alle kosten komen voor rekening erfpachter.

Om deze redenen heeft de ASB voor de erfpachtconstructie gekozen.

1.3 Investeren in groot onderhoud van de monumentale boerderij

De monumentale boerderij heeft voor de instandhouding dringend groot onderhoud. De kandidaat erfpachter heeft, naast agrarische ambities ook de intentie om te investeren in de boerderij.

Duurzaamheid

De toekomstige erfpachters zullen het Rijks monumentale ensemble volledig gaan renoveren, restaureren en verduurzamen conform de mogelijkheden die de Rijks monumentale status daarvoor geeft. Daarmee is de duurzame toekomst van de boerderij verzekerd.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- Agrarische nota Blaricum 2025, zie:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR741540/1>
- Statuten van de ASB maart 2022
- verkoopakte d.d. 12 maart 1990 met nummer 9972/14.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Niet van toepassing

Kanttekeningen

1.1 Sturing op de agrarische invulling op de Angerechtsweg 11 gaat mogelijk verloren.

Of het perceel nu wordt uitgegeven in erfpacht of in hoevepacht maakt voor de sturingsmogelijkheden weinig uit. Ook bij hoevepacht, wat volledig binnen de bevoegdheid van de ASB ligt, is het niet goed mogelijk om op de bedrijfsvoering/agrarische invulling te sturen. De gemeente heeft hiervoor wel het omgevingsplan als sturingsinstrument. De activiteiten moeten passen binnen de agrarische bestemming en het vergunningenregime. Zo nodig kan de gemeente handhavend optreden tegen ongewenste ontwikkelingen. In de overeenkomst wordt door de ASB een aantal waarborgen opgenomen, onder andere ten aanzien van de hoogte van de heg aan de voorzijde van het perceel. Verder onderschrijven de initiatiefnemers de agrarische nota van de gemeente, zijn de ouders afkomstig uit Blaricum en hebben zij aantoonbaar agrarische activiteiten ontplooid in Nederland en Italië.

1.2 Het plan is niet agrarisch genoeg.

Een volledig agrarische invulling op deze locatie is niet mogelijk. Milieuregels laten dit niet toe. Daarnaast is omzetting naar een volledige woonbestemming niet in lijn met de agrarische nota van de gemeente. Er zal dus ergens een middenweg moeten worden gevonden. Het huidige plan van initiatiefnemers lijkt hierin geslaagd. Het plan draagt daarnaast bij aan verbetering van de financiële positie van de ASB, waardoor de ASB meer zekerheid voor de toekomst heeft en de inkomsten kan gebruiken voor de invulling van de doelstelling van de Stichting.

1.3 De waarde is te laag/te hoog

Het perceel heeft een agrarische bestemming en geen woonbestemming. Bij een woonbestemming had de waarde hoger gelegen, echter, gezien de agrarische nota van de gemeente is omzetting naar een woonbestemming niet aan de orde. Het bedrag wat de initiatiefnemers met de ASB zijn overeengekomen ligt daarom dan ook logischerwijs onder de getaxeerde waarde van een woonbestemming.

De waarde van het perceel laat zich zeer lastig bepalen met de huidige agrarische bestemming waarvan feitelijk door het ontbreken van de juiste milieuvergunningen geen gebruik van kan worden gemaakt. De waarde van de opstallen en de ondergrond zijn door een plaatselijk bekende makelaar/taxateur vastgesteld op basis van een waardeadvies. Door de ASB is in 2024 door middel van een advertentie en bericht op de website het object met een richtprijs voor de canon en opstallen onder de aandacht gebracht. Daaruit hebben meerdere gesprekken plaats gevonden waaronder die met de huidige initiatiefnemers. De uitkomst van die onderhandelingen is goed verdedigbaar.

1.4 Beoordeling van gegadigden

De procedure is open en transparant geweest. Er hebben zich meerdere gegadigden gemeld, waarmee gesprekken zijn gevoerd. Een aantal geïnteresseerden is tijdens het proces afgehaakt. Met deze partij hebben de onderhandelingen wel tot resultaat geleid. Initiatiefnemers hebben een bedrijfsplan gepresenteerd dat past binnen de visie van de ASB en de gemeente.

1.5 De gemeente zou het pand terug in het bezit moeten krijgen

Bij de overdracht van de gronden en de boerderijen aan de ASB zijn geen afspraken gemaakt over een eventuele teruggave of terugkoop hiervan door de gemeente. Ook de statuten van de ASB bevatten hierover geen afspraken. De ASB is een zelfstandige Stichting met eigen bevoegdheden en de gemeente heeft daarmee op de koers van de ASB een minimale invloed. Teruggave past niet in de strategische visie die door de ASB is vastgesteld en is daarmee niet aan de orde. Voor terugkoop had de gemeente, net als andere gegadigden, in moeten schrijven op de aangekondigde erfpachtconstructie en een agrarisch plan in moeten dienen.

Financiën

Niet van toepassing

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na besluit van de raad zal de ASB op de hoogte gesteld worden van het besluit en kunnen zij overgaan tot het afsluiten van de overeenkomsten met de initiatiefnemers.

Communicatie

Er is geen aanleiding dat de gemeente hier actief over gaat communiceren. De agenda en de besluitenlijst van de gemeenteraad is openbaar.

Bijlagen

1. Akte 1990 / ACHTERLIGGEND STUK
2. Statuten ASB maart 2022 / ACHTERLIGGEND STUK
3. Presentatie De Aspergeboerderij 2025 / ACHTERLIGGEND STUK

Steller

P. van Dijk(pdijk).

Registratiedatum

26 november 2025