Technische vragen raadsvergadering 13 november 2025

Besluitvorming aankoop gronden ten behoeve van verpachting Stichting Schaapskooi Schijndel		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
HIER	1. Wat is het publieke belang bij eigendom als de exploitatie volledig bij de stichting blijft?	Mocht stichting Schaapskooi in de huidige situatie failliet gaan, dan zijn de gronden in eigendom van Stichting Verhagen. Als wij de gronden aankopen zijn wij eigenaar, ook als Stichting Schaapskooi failliet gaat.
	2. Stichting Verhagen lijkt hier een faciliterende rol te spelen, maar was eerder eigenaar. Is er sprake van winstneming of belangenverstrengeling?	Stichting Schaapskooi was eigenaar en heeft de gronden verkocht aan Stichting Verhagen met een terugkoopconstructie. Deze constructie is niet duidelijk vast gelegd. De gemeente blijft hier buiten. Stichting Schaapskooi koopt de gronden eerst terug van Stichting Verhagen onder de voorwaarden dat de gemeente de gronden van Stichting Schaapskooi aankoopt. Zo blijven de financiële afspraken en afwikkeling tussen Stichting Schaapskooi en Stichting Verhagen. De gemeente koopt van Stichting Schaapskooi voor een marktconforme waarde. Door als gemeente niet direct van Stichting Verhagen te kopen is er geen sprake van onverschuldigde verrijking naar Stichting Verhagen omdat zij anders de marktwaarde van de grond zouden ontvangen maar ook al afbetalingen van Stichting Schaapskooi hebben

		ontvangen. De gemeente blijft heel bewust buiten de constructie tussen Stichting Schaapskooi en Stichting Verhagen.
	3. Zijn er afspraken of voorwaarden die Stichting Verhagen stelt aan de verkoop?	De gemeente koopt van Stichting Schaapskooi. Stichting Schaapskooi moet de gronden daarvoor eerst kopen van Stichting Verhagen onder de voorwaarden dat wij de gronden van Stichting Schaapskooi aankopen. Anders hebben zij onvoldoende financiële middelen. De gemeente blijft buiten de onderlinge afspraken. In gesprek tussen beide stichtingen is aangegeven dat Stichting Verhagen geen voorwaarden stelt aan de verkoop aan stichting Schaapskooi.
	4. Wordt er een erfpachtcontract opgesteld en bevat deze de volgende onderdelen: a. Een maatschappelijke prestatiebeschrijving bevat (bijv. aantal educatieve dagen, openstelling, vrijwilligersinzet). b. Een evaluatiemoment kent (bijv. elke 5 jaar). c. Een terugvaloptie biedt bij functieverlies (bijv. herbestemming of opzegmogelijkheid).	Er is geen sprake van erfpacht maar van een pachtovereenkomst. Er zijn hier momenteel nog geen specifieke voorwaarden voor afgesproken.
	5. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om gronden aan te kopen van een stichting en deze via een langdurige erfpachtconstructie terug te geven aan dezelfde partij, tegen een relatief lage erfpacht. Ziet het college deze constructie als een eenmalige uitzondering vanwege de specifieke situatie van de Stichting Schaapskooi Schijndel, of als een model dat ook bij andere maatschappelijke organisaties toepasbaar is? 1. Welke beleidsmatige of juridische criteria hanteert het college om te bepalen wanneer een dergelijke constructie gerechtvaardigd is? 2. Hoe voorkomt het college dat dit voorstel als precedent wordt aangehaald door andere stichtingen of verenigingen die in financiële nood verkeren?	Er is geen sprake van erfpacht maar pacht. Het gehanteerde tarief van € 1.000 per ha is het tarief wat momenteel wordt gerekend voor de pachtprijs. Inmiddels is de nieuwe pachtprijs van € 1.100 per ha vastgesteld, maar er is dus geen sprake van een relatief lage pachtprijs. 1. Het college wil voorkomen dat de gronden in eigendom blijven van Stichting Verhagen als Stichting Schaapskooi failliet gaat. 2. Alleen in identieke situaties kan sprake zijn van precedent werking. In voorkomende gevallen

	3. Is het college voornemens om een beleidskader op te stellen voor gemeentelijke grondaankoop ten behoeve van maatschappelijke borging via erfpacht?	zal de gemeente bezien of maatwerk mogelijk is. 3. Nee
LOKAAL	1. Een van de mogelijke kanttekeningen betreft het Didam-arrest. Het zou kunnen dat de gemeente de gronden aankoopt en niet tot uitgifte van de gronden kan overgaan aan de Schaapskooi. Heeft er nog geen juridische toetsing hiervan plaatsgevonden intern (of door externen) of het mogelijk is?	De gemeente is voornemens de gronden 1-op-1 uit te geven aan Stichting Schaapskooi omdat zij voor aankoop eigenaar waren van de gronden en aangrenzend zijn aan het perceel. Er is altijd een mogelijkheid dat hier reacties op komen. De kans dat een andere potentiële gegadigde zich meld lijkt niet groot aangezien geen andere partij gronden inbrengt. Daarom is het in het kader van Didam ook belangrijk dat wij de gronden van Stichting Schaapskooi aankopen en niet van Stichting Verhagen.
	2. Waarom krijgt de schaapskooi een lagere pachtprijs? Of wordt de pachtprijs nog aangepast op basis van het nieuwe pachtbeleid?	Het gehanteerde tarief van € 1.000 per ha is het tarief wat ten tijde van het collegevoorstel actueel was als pachtprijs. Inmiddels is de nieuwe pachtprijs van € 1.100 per ha vastgesteld. De actuele pachtprijs zal aangehouden moeten worden, dus wanneer de pachtovereenkomst gesloten wordt zal dat de nieuwe pachtprijs zijn.
GBM	1. Is het college nagegaan of stichting de schaapskooi voldoende inkomsten heeft om de pacht van de te door de gemeente te verwerven gronden, te betalen. Op korte en op langere termijn.	Stichting Schaapskooi betaald nu jaarlijks een veel hoger bedrag aan rente en aflossing van de grond aan Stichting Verhagen. Deze kosten vallen weg als de gemeente eigenaar is van de grond. De pachtprijs is vele malen lager dan de huidige lasten aan Stichting Verhagen. Inhoud van het voorstel is afgestemd met stichting Schaapskooi.
	2. Hoe wordt de waardevermindering van de grond, veroorzaakt door de verpachting, boekhoudkundig door de gemeente verwerkt.	De aankoop van de grond wordt als waarde op de balans opgenomen. Indien de waarde van de grond neerwaarts dient te worden bijgesteld (bijvoorbeeld

		doordat de grond een andere functie krijgt), dan moet deze waardevermindering in één keer genomen worden. De verpachting leidt niet tot een waardevermindering.
PvdA-GroenLinks	In het raadsvoorstel staat dat de Schaapskooi als initiatief wordt omarmd, maar dat er vanuit de diverse beleidsterreinen in de breedte geen noodzaak of aanleiding gezien om de SSS draaiende te houden. Ook is er geen brede onderbouwing voor de aankoop van de gronden van de Schaapskooi voorhanden om dit richting de gemeenteraad te motiveren. Niet duidelijk is waarom het college dan wel meewerkt aan de aankoop en verpachting. Kunt u aangeven waarom toch wordt meegewerkt?	De reden om dit voorstel voor te leggen aan Uw Raad is gekoppeld aan het feit dat stichting Schaapskooi bij een faillissement, wat op langere termijn onvermijdbaar lijkt, aan zal kloppen bij de gemeente gezien het maatschappelijk belang. Dat in combinatie met de huidige constructie dat eigendommen ten bate van Stichting Verhagen vallen in dat geval heeft ons tot dit voorstel gebracht.
Hart	1. Hanteert de gemeente ook bij andere grondinvesteringen of vastgoedprojecten een rente van 1%? Zo nee, waarom wordt hier dan van het standaardbeleid afgeweken?	Voor alle projecten en investeringen worden een rentepercentage gehanteerd van 1%. Er is dus niet van het standaardbeleid afgeweken.
	2. Ziet het college het hanteren van een lage rente als een vorm van indirecte subsidie aan Stichting Schaapskooi Schijndel? Zo ja, hoe verhoudt dit zich tot het gelijkheidsbeginsel en het Didam-arrest? Zo nee, wat als derden dit wel als zodanig opvatten?	Zie antwoord op vraag 1
D66	1. Wanneer heeft de initiële verkoop van de gronden door Stichting Schaapskooi aan Stichting Verhagen plaatsgevonden, voor welk bedrag en onder welke voorwaarden, welke afspraken zijn daarbij contractueel vastgelegd inzake terugkoop, rente en afbetalingen, en kan deze constructie worden beschouwd als een vorm van sale-and-leaseback?	De beantwoording van deze vraag bestaat uit niet-openbare informatie. Dit wordt enkel met de raads- en commissieleden gedeeld.
	2. Kan het college toelichten op welke wijze de opbrengst van de verkoop door Stichting Schaapskooi destijds is aangewend en waarom destijds gekozen is voor deze specifieke vorm van financiering in plaats van andere mogelijke opties, zoals bijvoorbeeld het indienen van een subsidieaanvraag bij de gemeente?	Zij hebben het eigendom overgedragen om financiële middelen te creëren. Met Stichting Verhagen is afgesproken dat Stichting Schaapskooi de gronden terug in eigendom verkrijgt als zij deze hebben afbetaald.

		De rest van de beantwoording van deze vraag bestaat uit niet-openbare informatie omdat dit de financiële situatie van de Stichting betreft. Deze informatie wordt enkel met de raads- en commissieleden gedeeld.
	3. Hoeveel hectare grond heeft Stichting Schaapskooi reeds afbetaald en wat is het bedrag hiervan, hoe is dit contractueel vastgelegd, en welke jaarlijkse lasten betaalt de stichting momenteel aan Stichting Verhagen?	De beantwoording van deze vraag bestaat uit niet-openbare informatie omdat dit de financiële situatie van de Stichting betreft. Deze informatie wordt alleen met de raads- en commissieleden gedeeld.
	4. Wat is de doelstelling van Stichting Verhagen en welke maatschappelijke, sociale of ideële belangen behartigt deze stichting?	Op internet staat daarover het volgende vermeld: *Het bevorderen (in ruimste zin) van a. pastorale en diaconale taken van de parochies in Schijndel; b. kerkelijke studies door het verlenen van studiebeurzen. 2. het bevorderen en ondersteunen van activiteiten ten behoeve van de hulpbehoevende medemens en ten behoeve van verbetering van de samenleving in Schijndel of elders. 3. het beheren, verwerven en aanwenden van financiële middelen voor de sub 1 en 2 genoemde doeleinden.*
	5. Welke alternatieven heeft Stichting Schaapskooi onderzocht om haar financiële positie te versterken, bijvoorbeeld via verhoging van inkomsten, extra activiteiten, fondsenwerving of het aanvragen van externe financiering zoals een lening bij een bank? zo nee waarom niet en zo ja waarom is dat niet gelukt?	De beantwoording van deze vraag bestaat uit niet-openbare informatie omdat dit de financiële situatie van de Stichting betreft. Deze informatie wordt enkel met de raads- en commissieleden gedeeld.
	6. In het raadsvoorstel staat dat de Schaapskooi met deze constructie weer kan investeren in de toekomst. Om welke investeringen gaat het concreet?	De beantwoording van deze vraag bestaat uit niet-openbare informatie. Dit wordt enkel met de raads- en commissieleden gedeeld.
	7. Heeft het college bemiddeld tussen de beide stichtingen om tot een gezamenlijke oplossing te komen? Zo nee, is de gemeente bereid alsnog deze rol op zich te nemen? En zo ja, waarom heeft die bemiddeling tot nu toe geen resultaat gehad?	De gemeente heeft hierin niet bemiddeld. Wij kunnen geen adviezen geven en verantwoordelijkheid nemen over afspraken tussen derden. Wij hebben

		aangegeven dat zij zelf moeten zorgen dat het onderling financieel goed geregeld wordt.
	8. Welke risico's loopt de gemeente indien Stichting Schaapskooi ondanks deze constructie alsnog failliet gaat?	De gronden zijn dan in eigendom van de gemeente en staan vrij ter beschikking.
	9. Kunt u ons het taxatierapport van de grond waarop de waarde van €297.000 vastgesteld verstrekken?	De beantwoording van deze vraag bestaat uit niet-openbare informatie. Dit wordt enkel met de raads- en commissieleden gedeeld.