



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	1 november 2022
Voorstel van	:	College van Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Locatie Hoekstraat 6/8
Portefeuillehouder	:	Wethouder Brands
Commissie Wonen en Werken	:	30 november 2022
Raadsvergadering	:	15 december 2022

Samenvatting:

De Intensieve Veehouderijlocatie (IV locatie) aan Hoekstraat 6/8 te Venhorst is in eigendom van de gemeente Boekel en verpacht aan een agrarische varkenshouder. De locatie is tevens in gebruik bij het innovatieve (varkens)stal concept "Familiestal". De pachtovereenkomst en het gebruik eindigt per 13 januari 2023. De pachter en gebruiker hebben in 2022 de mogelijkheid gekregen om te onderzoeken of zij de locatie wensen aan te kopen. Zij hebben beiden besloten de locatie niet aan te willen kopen, waardoor de pachtsituatie eindigt en de pachter en gebruiker de locatie zullen verlaten per 13 januari 2023. In de pachtovereenkomst is een vergoeding met afschrijftermijn afgesproken voor de investering van de luchtwassers door de pachter op de stallen aan de Hoekstraat 6/8. Deze inschrijving wordt afgeschreven in 10 jaar, waarbij er aan het einde van de pachtperiode zes jaren zijn verstreken en er een restwaarde overblijft van € 30.000 die door de gemeente aan de pachter dient te worden vergoed. In dit voorstel vragen wij aan de gemeenteraad van Boekel om krediet beschikbaar te stellen voor de luchtwassers ten bedrage van € 30.000. Bij een akkoord door uw gemeenteraad wordt het eenmalige krediet meegenomen in de Voorjaarsnota 2023.

Voorgesteld besluit:

1. Krediet beschikbaar te stellen van € 30.000 voor de vergoeding aan de pachter voor de investering van de luchtwassers op de stallen van de locatie Hoekstraat 6/8 te Venhorst.
-

Inleiding/probleemstelling:

In de memo van 4 mei 2022 (Memo 2022/24) bent u geïnformeerd over de situatie aan de Hoekstraat 6/8 te Boekel. Deze locatie is in eigendom van de gemeente Boekel en verpacht aan een agrarische varkenshouder. De locatie is tevens in gebruik bij het innovatieve (varkens)stal concept "Familiestal". In de memo is aangegeven dat de pachtovereenkomst eindigt per 13 januari 2023. De pachter en gebruiker hebben in 2022 de mogelijkheid gekregen om te onderzoeken of zij de locatie wensen aan te kopen. Zij hebben beiden besloten de locatie niet aan te willen kopen, waardoor de pachtsituatie eindigt en de pachter en gebruiker de locatie zullen verlaten per 13 januari 2023. In de pachtovereenkomst is een vergoeding met afschrijftermijn afgesproken voor de investering van de luchtwassers door de pachter op de stallen aan de Hoekstraat 6/8. In dit voorstel vragen wij u krediet beschikbaar te stellen voor de betaling van deze vergoeding. Daarnaast geven wij u een korte toelichting over deze locatie.

Relatie met eerdere besluitvorming:

In oktober 2015 is uw raad door een memo geïnformeerd over het initiatief Big Development. In mei 2022 is uw raad geïnformeerd over de locatie Hoekstraat 6/8 (memo 2022/24).

Beoogd resultaat:

Met dit voorstel wordt beoogd om krediet beschikbaar te stellen voor de vergoeding die dient te worden betaald aan de pachter voor de investering in de luchtwassers op de locatie Hoekstraat 6/8.

Keuzemogelijkheden:

U kunt ervoor kiezen om geen krediet beschikbaar te stellen voor de investering van de luchtwassers door pachter. Indien u hiervoor kiest kan er door de gemeente Boekel niet worden voldaan aan de afspraken die zijn gemaakt met de pachter in de pachtvereenkomst. Wij vragen u daarom om het aangegeven krediet beschikbaar te stellen.

Argumenten:

Sinds 2017 zijn de (varkens)stallen die zijn gelegen aan de Hoekstraat 6/8 en bijbehorende grond verpacht aan een agrariër. Daarbij is afgesproken dat zij het concept "Familiestal" het gebruik mochten geven van de grond. De gebruiker heeft een innovatieve varkensstal gebouwd. In het pachtcontract is opgenomen dat wanneer de pacht eindigt, de gebruiker ook het perceel moet verlaten. Het pachtcontract is in eerste instantie aangegaan voor de duur van vijf jaren en in 2022 verlengd met één jaar.

In 2017 was een noodzakelijk investering nodig in de stallen aan de Hoekstraat, waarbij is afgesproken dat de pachter deze investering voor nieuwe luchtwassers zal financieren. De pachter heeft op de aanwezige varkensstallen een investering gedaan van € 75.000. Bij het eindigen van de pacht zal de verpachter het geïnvesteerde bedrag gecorrigeerd voor een lineaire afschrijving met een (fictieve)afschrijvingsperiode van 10 jaar en een restwaarde van € 0,00 vergoed krijgen. Bij het einde van het pachtcontract zijn er zes jaren verstreken, waardoor er nog een restwaarde overblijft van € 30.000 die door de gemeente aan de pachter dient te worden vergoed.

Vanwege nieuwe wet- en regelgeving voor stallen die ingaat in 2024 zal er (opnieuw) flink moeten worden geïnvesteerd in de stallen die staan op de locatie Hoekstraat 6/8. De inrichting is verouderd en voldoet niet meer in 2024. De pachter en gebruiker hebben aangegeven mede daarom geen interesse te hebben in de aankoop van deze locatie. Het pachtcontract eindigt per 13 januari 2023 en het gebruik van de gebruiker eindigt daarmee ook.

Situatie na eindigen pachtvereenkomst

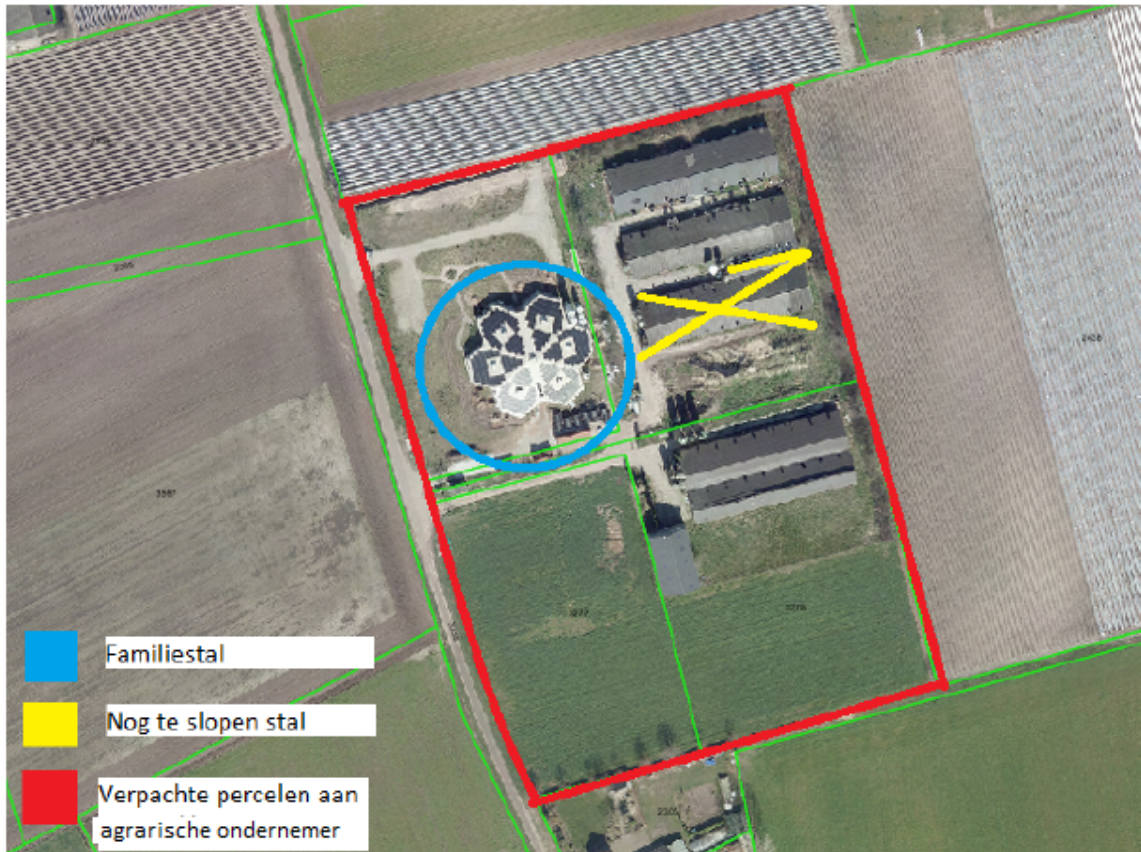
Op 13 januari 2023 eindigt de pachtvereenkomst, waardoor de stallen aan de Hoekstraat leeg komen te staan. De gemeente is voornemens deze locatie te verkopen, aangezien het niet wenselijk is om een (verouderde) IV locatie in eigendom te behouden. In 2023 wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn voor de verkoop/herontwikkeling van deze locatie.

Mogelijkheden voor herontwikkeling kunnen onder andere zijn:

1. Volledige sloop van deze locatie en herontwikkeling naar wonen (bijv. Ruimte-voor-Ruimte kavels);
2. Verkoop van de locatie aan een agrariër (bijvoorbeeld iemand die we moeten verplaatsen uit een ander gebied);
3. Anders.

De verplichting die in ieder geval moet worden opgelost is de sloop van één varkensstal. Dit was een voorwaarde voor de verlening van de vergunning van Familiestal. Deze stal moet nog worden gesloopt. Hiervoor is geen krediet beschikbaar. Het voorstel voor de verkoop / herontwikkeling van de Hoekstraat zal daarom aan uw raad worden voorgelegd.

In onderstaande afbeelding is de situatie aan de Hoekstraat weergegeven.



Financiële gevolgen en dekking:

Voor het beschikbaar stellen van krediet voor de investering in de luchtwassers is eenmalig krediet benodigd van € 30.000. Het eenmalige krediet wordt meegenomen in de Voorjaarsnota 2023.

Risico's:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie:

De pachtovereenkomst eindigt op 13 januari 2023. De vergoeding voor de luchtwassers wordt aan VOF Bekkers betaald na het correct opleveren van de stallen en het terrein aan Hoekstraat 6/8 conform de pachtovereenkomst.

Voorstel:

1. Krediet beschikbaar te stellen van € 30.000 voor de vergoeding aan de pachter voor de investering van de luchtwassers op de stallen van de locatie Hoekstraat 6/8 te Venhorst.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

Mr. J.G. Marcic

de burgemeester,

C.J.M. van den Elsen