

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.399561 / D.1859117
Datum document	
Onderwerp	Hervorming erfpachtvoorwaarden
Opsteller	Hoks, Carlo
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	21 augustus 2025

Toelichting besluit

Advies	- Instemmen met bijgevoegde brief aan Verwelius Vastgoed 2 B.V. waarin wordt meegedeeld dat de gemeente de intentie heeft om op termijn een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten met hen voor de Huizer Marina nadat de Erfpachtvoorwaarden voor Industriële Gronden 1993 zijn hervormd.
---------------	--

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Op 30 juni 2025 is de erfpacht voor de Huizer Marina afgelopen. In de twee jaar hiervoor zijn er onderhandelingen geweest met de erfpachthouder, Verwelius Vastgoed 2 B.V., over het afsluiten van een nieuwe overeenkomst.
-------------------	---

Voor het opstellen van nieuwe erfpachtvoorwaarden is grond getaxeerd en een canonpercentage berekend. De prijs van de grond was ten opzichte van de vorige taxatie met precies 1/3 gestegen, van € 650.000,- naar € 900.000,-. Door de huidige wijze van het berekenen van de nieuwe canon, als beschreven in de Algemene Erfpachtvoorwaarden Industriële Gronden 1993, verdrievoudigde de canon ruim, van € 20.587 naar € 65.250. Deze significante stijging leidde tot een discussie met Verwelius, maar staat ook symbool voor de inconsistente manier waarop deze percentages worden berekend.

De manier waarop de canon wordt berekend is gebaseerd op de Erfpachtvoorwaarden Industriële Gronden 1993. Zowel de zaak van de Huizer Marina als van andere, vergelijkbare gevallen, duiden de noodzaak nieuwe Erfpachtvoorwaarden Industriële Gronden op te stellen. Bovendien zijn de juridische, staatsrechtelijke en financiële factoren voor lokale overheden enorm veranderd voor lokale overheden in 2025 ten opzichte van 1993. Deze elementen gaven aanleiding tot het begin van een proces om deze hervorming van de voorwaarden te realiseren.

Kaders

Erfpachtvoorwaarden voor Industriële gronden 1993

Tijdelijk omgevingsplan haven- en -bedrijventerreinen

Doel/beoogd effect

1. *Het bieden van duidelijkheid aan Verwelius en Reijn's Boten.*
2. *Het geven tot een aanzet voor het hervormen van de Erfpachtvoorwaarden Industriële Gronden 1993.*

Argumenten

1. *Het consistent maken van erfpachtovereenkomsten voor zowel gemeente als erfpachthouders.*

Het nieuwe systeem moet er voor zorgen dat canonpercentages relatief laag en constant blijven, zodat er geen drastische verschillen hoeven op te treden over kleine perioden van tijd. Het is logisch dat er een wijziging van de canon plaatsvindt bij herziening, en in de regel zou er dan sprake zijn van een kleine stijging in tandem met het toenemen van de marktwaarde van de grond. Dit is echter niet het geval. Bij de huidige berekening van de canonpercentages kan er sprake zijn van zeer abrupte en hoge stijging, maar ook daling van de canon.

2. Het garanderen van de juridische houdbaarheid van erfpachtovereenkomsten.

Het is zaak dat nieuwe erfpachtovereenkomsten juridisch houdbaar zijn en niet onderhevig aan toekomstige twijfel. Hiervoor moeten er erfpachtvoorwaarden zijn die stroken met de moderne wetgeving en die niet nog stammen uit 1993.

3. De in de brief gesuggereerde wijziging van de berekening voor de canonpercentages zijn in tandem met vergelijkbare gemeenten en gebaseerd op meer constante cijfers.

De berekening van de canon zal voortaan gebeuren met de Cosumentenprijsindex (CPI) als percentage wordt ook toegepast in Gooise Meren maar ook bijvoorbeeld in Soest, een gemeente met een vergelijkbaar inwonersaantal en ruimtelijke spreiding. Over het algemeen hebben gemeenten veel ruimte om hun eigen erfpachtvoorwaarden te bepalen. Hierdoor is de keuze voor een relatief constant cijfer dat jaarlijks, niet per kwartaal, wordt geïndexeerd, een logische keuze. Bovendien is de CPI de letterlijke graadmeter voor de algemene prijsstijging die er in het hele land plaatsvindt.

4. Duidelijkheid bieden aan Verwelius Vastgoed 2 B.V. en Reijn's Boten.

1. Middels bijgevoegde brief wordt zowel Verwelius Vastgoed 2 B.V. als indirect de huurder van de grond, Reijn's Boten, geïnformeerd over de nieuwe stappen die er in het proces zijn genomen. Dit biedt perspectief en transparantie, zoals middels email ook al 20 mei jongstleden is gebeurd.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Alternatieven

Een alternatief is om verder Verwelius Vastgoed B.V. verder niet mee te nemen in het proces. Het hervormen van de Erfpachtvoorwaarden is juridisch, staatsrechtelijk en financieel een absolute noodzakelijkheid, als we niet toekomstige en bestaande overeenkomsten in gevaar willen brengen. Bovendien is met de op 16 juni 2020 verzonden brief (zie bijlage) al door het college uitgesproken positief tegenover het vestigen van een nieuw recht van erfpacht aan te kijken.

Financiën

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Als uw college instemt met dit voorstel wordt de brief verstuurd en worden er vervolgstappen ondernomen om de Erfpachtvoorwaarden 1993 in zijn geheel te vernieuwen en te vervangen met de nieuwe systematiek voor canonberekening als centraal uitgangspunt. Uiteindelijk is het aannemen van nieuwe Erfpachtvoorwaarden behoudens een raadsbesluit.

Geheimhouding

Mede geadviseerd door

Bijlagen

1. Te versturen brief naar Verwelius;
2. Brief verstuurd aan Verwelius op 16-06-2020;
3. Bestaande Erfpachtvoorwaarden 1993;
4. Dit collegevoorstel