

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.263575 / D.1464364
Datum document	31 januari 2023
Onderwerp	Herziening canon Xella Kalkzandsteen IJsselmeerstraat (havenkade) Huizen
Opsteller	Vries, Robert de
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	13 oktober 2023

Toelichting besluit

Advies	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met bijgevoegde brief waarin de herziene canon voor IJsselmeerstraat (overslagvoorziening aan de werkhaven) te Huizen wordt aangekondigd; 2. Deze herziening (verhoging) van de canon wordt bij de eerstvolgende begrotingsactualisering verwerkt.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	<p>Sinds 1 september 2002 is Xella Kalksteen B.V. erfpachter van het perceel aan de IJsselmeerstraat (havenkade) te Huizen voor een periode van 40 jaar. Dit perceel is kadastraal bekend als perceelnummer 12079, sectie C groot 755 m² gemeente Huizen. Per 1 september 2022 dient de erfpachtcanon van Xella te Huizen herzien te worden. De erfpachtperiode loopt af op 31 augustus 2042. Het was onzeker of Xella haar werkzaamheden aan de IJsselmeerstraat zou voortzetten omdat de locatie Rijsbergen door Xella wordt opgeheven. Tijdens een bestuurlijk overleg op</p>

16 januari 2023 en is gebleken dat Xella haar activiteiten aan de IJsselmeerstraat wenst te continueren.

Op 7 juni 2023 heeft de directie van Xella tijdens een bestuurlijk overleg aangegeven dat er op dit moment geen werkzaamheden plaatsvinden op de grond die in erfpacht is uitgegeven omdat er problemen zijn met Rijkswaterstaat over de zandwinning. De huidige concessie loopt tot 2030. Ondanks dat de in ontwikkeling zijnde visie op de haven meer uitgaat van recreatief/ nautisch gebruik zien wij op dit moment geen aanleiding om de erfpacht te beëindigen. Mocht het gebruik uitblijven dan vindt daarover overleg plaats met Xella. Jaarlijks vindt in het eerste kwartaal overleg plaats over de stand van zaken om evt. gewijzigde inzichten etc. te bespreken.

Kaders

- Taxatierapport van J.W. Smedema van JW Smedema Taxaties en Advies
- Notariële Akte Vestiging Recht van Erfpacht IJsselmeerstraat te Huizen (8 maart 2019)
- Erfpachtovereenkomst IJsselmeerstraat (havenkade) (27 maart 2014)
- Vaststellen canon: de canon wordt overeenkomstig artikel 4 van de Algemene bepalingen voor het in erfpacht uitgegeven van industriegronden der gemeente Huizen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Huizen in de vergadering van elf februari negentienhonderd drie en negentig, ter keuze van de erfpachter of na afloop van een vijfjarig tijdvak, óf na afloop van een tienjarig tijdvak, gedurende hetwelk de overeenkomst van erfpacht zal hebben gegolden, herzien. Omdat de erfpachter geen keuze heeft gemaakt, is het tienjarig tijdvak van toepassing.

Taxatierapport

Op 13 september 2022 heeft de heer J.W. Smedema van JW Smedema Taxaties en Advies een taxatierapport verstrekt om de marktwaarde van het perceel aan de IJsselmeerstraat (overslagvoorziening aan de werkhaven) vast te stellen. Markwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

De getaxeerde waarde van de grond bij uitgifte in erfpacht is in dit taxatierapport bepaald op € 180.000 bij een oppervlakte van 755 m².

Berekening canon

In artikel 3 van de Erfpachtovereenkomst is vermeld dat het percentage van de canon wordt bepaald door de op dat moment geldende depositorente van de ECB te verhogen met een opslag van in totaal 3,25 procent. De depositorente bedroeg op 1 september 0%. Het rentepercentage voor de berekening van de canon wordt dus 3,25%.

De canon per 1 september 2022 komt hierdoor op het volgende uit:

Promessedisconto (3,25%)	=	ECB depositorente (1 september 2022) + opslag
	=	0% + 3,25%
Totaal	=	3,25%
Grondwaarde	=	€ 180.000 (755 m ²)
Nieuwe canon	=	€ 5.850,- per jaar.

Doel/beoogd effect	
Argumenten	<p>Door in te stemmen met de brief wordt uitvoering gegeven aan de erfpachtvoorwaarden.</p> <p>Momenteel bedraagt de canon jaarlijks € 4.838,75 (sinds 2013). Door de herziening wordt de canon verhoogd naar € 5.850,- per jaar (verhoging van 20,9%).</p>
Kanttekeningen	N.v.t.
Alternatieven	<p><u>Alternatief 1:</u> Het college kan volgens artikel 18, lid 1 van de erfpachtovereenkomst te allen tijde het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang.</p> <p><u>Alternatief 2:</u> Het college kan volgens artikel 24, lid 1 van de erfpachtovereenkomst het erfpachtrecht beëindigen ingeval er sprake is van het niet meer uitoefenen van de activiteiten verbonden aan de overslagvoorziening door erfpachter voor een periode van meer dan 6 opeenvolgende maanden, dan wel ingeval sprake is van een volledige beëindiging van de betreffende activiteiten zonder dat opzegging van de overeenkomst van de zijde van de erfpachter heeft plaatsgevonden.</p> <p>Bij beide alternatieven zal een schadeloosstelling of een vergoeding voor de investering moeten worden betaald. Er zijn geen redenen om nu voor een van deze alternatieven te kiezen omdat tijdens een bestuurlijk overleg op 16 januari 2023 is gebleken dat Xella haar werkzaamheden aan de IJsselmeerstraat wenst te continueren.</p>
Financiën	De herziening (verhoging) van de canon wordt bij de eerst volgende begrotingsactualisering verwerkt.
Participatie	N.v.t.
Communicatie	N.v.t.
Uitvoering en evaluatie	Xella Kalkzandsteen B.V. wordt over uw besluit geïnformeerd.
Geheimhouding	N.v.t.

Mede geadviseerd door | A. van der Slik van financiën

Bijlagen

1. Concept-brief canonherziening Xella Kalkzandsteen B.V.
2. Taxatierapport IJsselmeerstraat (overslagvoorziening aan de werkhaven) te Huizen
3. Notariële Akte Vestiging Recht van Erfpacht IJsselmeerstraat te Huizen (8 maart 2019)
4. Getekende erfpachtovereenkomst Xella