

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.124589 / D.1291918
Datum document	25 februari 2022
Onderwerp	Ontwerp-akte vestiging recht van erfpacht en opstal VTV 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	22 maart 2022

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|---|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. Met bijgevoegde ontwerp-akte met bijlagen in te stemmen waarin een erfpachtovereenkomst met Volkstuindersvereniging Huizen (VTV Huizen) wordt aangegaan. 2. Hiervoor de wijziging van huur naar erfpacht in de begroting te verwerken middels de eerstvolgende begrotingsactualisering. |
|---------------|---|

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Op 21 augustus 2017 is er brand uitgebroken op het volkstuinencomplex aan de Friesewal 42 in Huizen. In het afhandelingsproces van de brandschade is de huidige regeling voor het grondgebruik (huurovereenkomst) ter discussie gesteld. Feitelijk bleek dat door natrekking de gemeente eigenaar is van bepaalde opstallen, hetgeen onwenselijk is. De gewenste situatie
-------------------	---

was en is dat de Volkstuindersvereniging Huizen (VTV Huizen) door middel van erfpacht eigenaar is van de gronden en met een afhankelijk recht van opstal eigenaar is van de opstallen. Op 29 mei 2018 is aan VTV Huizen is over de voorgestelde constructie een brief gestuurd.

In deze brief wordt voorgesteld een erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal met VTV Huizen aan te gaan. Het bestuur van VTV Huizen heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen. Door omstandigheden heeft het enige tijd geduurd voordat er met het bestuur van VTV Huizen afspraken gemaakt konden worden over de inhoud van de ontwerp akte.

Uitgangspunt is dat zowel de gemeente als VTV Huizen niet geconfronteerd mogen worden met een verzwaring van de financiële lasten.

Op 15 mei 2020 heeft wethouder Boom in een gesprek met VTV Huizen toegezegd dat de omzetting van huur naar erfpacht niet mag leiden tot een contributieverhoging voor de leden van de VTV.

De ontwerp-akte (zie bijlage) en de afsprakenlijst behorende als bijlage bij de Akte van Levering (zie bijlage) zijn onderling afgestemd.

VTV Huizen heeft aangegeven dat hun belangen voldoende zijn gewaarborgd. De ontwerp akte is verdedigbaar, degelijk, toekomstbestendig en kan rekenen op draagvlak binnen VTV Huizen.

Over een opmerking van het bestuur van VTV Huizen over de Kustvisie wordt u verwezen naar een van de bijlagen.

Kaders | Brief van 29 mei 2018 die gericht is aan het secretariaat van VTV Huizen

Doel/beoogd effect | N.v.t.

Argumenten | 1.1. Door in te stemmen met het voorstel wordt uitvoering gegeven aan het voorstel om met VTV Huizen een erfpachtovereenkomst met afhankelijk recht van opstal aan te gaan. Er wordt 43.687 m² in erfpacht uitgegeven voor een periode van 40 jaar.

De vraag is of dit voorstel volgens de nota grondbeleid voor wensen en bedenkingen aan de raad moet worden voorgelegd.

1.2 Op 26 juni 2008 heeft u ingestemd met de procedure omtrent de reikwijdte van artikel 169 Gemeentewet (betreft uitoefening collegebevoegdheden die ingrijpende gevolgen voor de gemeente kunnen hebben en daarom vooraf voor wensen en bedenkingen aan u moeten worden voorgelegd). Hierbij is beschreven welke bevoegdheden als niet-ingrijpend dienen te worden beschouwd en dus niet voor wensen en bedenkingen

aan de gemeenteraad hoeven te worden voorgelegd.

Over het in erfpacht uitgeven van grond is het volgende opgemerkt:

1. de bevoegdheid tot het verhuren, verpachten of in bruikleen geven van gemeente-eigendommen”.
.....”

Afgezien hiervan wordt de bestaande huurovereenkomst omgezet in erfpacht waarbij de gemeente eigenaar van de grond blijft. Ook om die reden wordt de ontwerp akte niet voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Kanttelingen

De jaarlijkse financiële lasten voor het aangaan van een erfpachtovereenkomst kunnen voor de erfpachter of de gemeente voordeliger of nadeliger uitpakken. Wij verwachten dat deze bedragen van geringe omvang zullen zijn en dus acceptabel.

Alternatieven

U kunt er voor kiezen om niet met het voorstel in te stemmen. Het gevolg hiervan is dat de huidige huurovereenkomst van kracht blijft. Dit vinden wij onwenselijk omdat de gemeente dan door natrekking eigenaar blijft van de opstallen. Bovendien blijft de gemeente risicodragend voor het complex en de opstallen die hierop gevestigd zijn.

Financiën

De huidige huurovereenkomst wordt omgezet in een erfpachtovereenkomst. De erfpachtovereenkomst wordt voor 40 jaar aangegaan.

De huidige huur bedraagt € 2.386,68 per jaar. Het voorstel is om de erfpachtcanon zodanig vast te stellen, dat de lasten voor de Volkstuinenvereniging gelijk blijven. Hiertoe wordt de huidige huur gecorrigeerd met lasten voor OZB, rioolheffing en watersysteemheffing. Deze lasten komen nu voor rekening van de gemeente en komen na wijziging naar erfpacht voor rekening van de Volkstuinenvereniging.

De berekening van de jaarlijkse canon is als volgt

Huur	€ 2.386,68
OZB verschil huur - erfpacht	- € 91,90
Rioolheffing	- € 225,30
Watersysteemheffing	- € 457,28
Erfpacht wordt:	€1.612,20

Huur/erfpacht wordt per kwartaal gefactureerd. De ingangsdatum voor de

wijziging van huur naar erfpacht is 1 april 2022.

De jaarlijkse erfpacht wordt vastgesteld op € 1.612,20. Herziening van de erfpacht vindt als volgt plaats: de canon wordt eens per tien jaar herzien vanaf 2025 op basis van het percentage voor Onroerende Zaak Belasting (OZB) en overige heffingen. De herziening wordt cumulatief berekend op basis van genoemd percentage over de periode van 10 jaar voorafgaand aan de herziening.

De omzetting van de overeenkomst brengt lasten voor overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten met zich mee. Deze lasten bedragen ca. € 4.500 excl BTW en worden ten laste van het budget Grond en economische zaken gebracht.

Participatie | N.v.t.

Communicatie | N.v.t

Uitvoering en evaluatie | Het bestuur van VTV Huizen wordt over uw besluit geïnformeerd. Daarna zal aan Moulijn Netwerk Notarissen worden gevraagd voor de notariële overdracht zorg te dragen.

Geheimhouding | N.v.t.

Mede geadviseerd door | - A. van der Slik
- C. van Wengerden
-

Bijlagen | 1. Ontwerp uitgifte erfpacht en opstal Friesewal 42 Huizen
2. Overzichtstekening grond in erfpacht
3. Def. afsprakenlijst tussen VTV Huizen - gemeente Huizen
4. Overzicht bomen complex Friesewal 42
5. Overzicht afvoer leiding water Volkstuinderscomplex
6. Uitgaande brief VTV Huizen over aangaan erfpacht (29 mei 2018)
7. Opmerking over passage in Kustvisie
8. Huurovereenkomst Volkstuindersvereniging