

NOTITIE

Datum 12 maart 2018
Aan Gemeente Texel, door tussenkomst Anne Bolster, abcnova Assen
Van mr. H.J. (Henrico) Baakman, mr. R.B. (Richard) de Boer MRE

Betreft Erfpachtvoorwaarden Kompas te Den Burg Texel

1. INLEIDING

De gemeente Texel is voornemens de oude 'Kompasschool' te Den Burg in erfpacht uit te geven aan de Coöperatieve vereniging ZP Texel. Doelstelling van de ZP Texel is om van de oude Kompasschool een ondernemerscentrum te maken. In het ondernemerscentrum kunnen zelfstandige professionals zich huisvesten en samenwerken. Externe partijen kunnen hier vergaderen en workshops geven. Het is voor de gemeente Texel zeer van belang dat deze locatie de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' behoudt. In dit memo wordt, voorafgegaan door een korte beschouwing over de wijze van uitgifte, ingegaan op de voorwaarden die de gemeente Texel verbindt aan het in erfpacht uitgeven van de Kompasschool en onderliggende grond.

2. WIJZE VAN UITGIFTE

Voor onderhavige uitgifte gaat de voorkeur uit naar erfpacht van grond én gebouw. De gemeente Texel wenst greep op de ontwikkeling te houden. Juist door middel van erfpacht kan op passende wijze worden bereikt dat de huidige bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' wordt gehandhaafd. De stedenbouwkundige uitstraling kan worden behouden door de aard en bepalingen van het erfpachtrecht.

Een alternatief zou kunnen bestaan in verkoop van grond en gebouw. Om de door gemeente Texel gewenste invloed te behouden zullen in de koopovereenkomst meerdere bepalingen moeten worden opgenomen ter zekerstelling van de belangen van de gemeente Texel.

De navolgende mogelijkheden tot beheersing zullen dan in overweging moeten worden genomen:

- Verbod op doorverkoop (algemeen of in tijd beperkt);
- Verbod op overdracht rechten uit ontwikkelings-/koopovereenkomst;
- Optie / recht van eerste koop voor gemeente;
- Teruglevering bij intreding bepaalde voorwaarden ter zake niet-ontwikkeling c.q. niet-ingebruikneming conform bedoeling;
- Verrekenbeding / anti-speculatiebeding.

Het opnemen van dergelijke bepalingen is niet gewenst, enerzijds door de complexiteit ervan, anderzijds door mogelijke beperkingen in de regeling en het feit dat een en ander moeizaam is te handhaven.

Voor de Coöperatieve vereniging heeft erfpacht het voordeel dat bij aanvang van het project op de vereniging slechts een lage financieringslast drukt. Dit is indirect ook in het belang van gemeente, die immers deze ontwikkeling ook wenst.

Indien de ontwikkeling eenmaal tot stand is gekomen, en het ondernemerscentrum functioneert conform de bedoelingen van partijen, zou verkoop kunnen plaatsvinden. Hier zullen partijen dan nader met elkaar in overleg moeten treden. Alsdan zal de

abcnova HOLDING BV

Krijtwal 31b
3432 ZT Nieuwegein
T +31 (0)88 - 021 53 15

Postbus 641
3430 AP Nieuwegein
info@abcnova.nl | abcnova.nl

KvK 60691751
BTW NL 854018396.B01
IBAN NL38 RABO 0184 8394 67

verkoopwaarde moeten worden vastgesteld op basis van de marktwaarde op dat moment. Deze aanpak is noodzakelijk om te voorkomen dat staatssteun ontstaat.

3. ERFPACHTVOORWAARDEN

Erfpacht is het recht om een stuk grond en de daarop aanwezige opstallen te gebruiken. Voorheen werd voor de opstallen een opstalrecht gevestigd, waardoor er sprake was van erfpacht met een afhankelijk opstalrecht. Bij het einde van de erfpacht eindigt ook het daaraan gekoppelde recht van opstal. Tegenwoordig wordt een erfpachtrecht voldoende geacht, mits daarin expliciet is omschreven dat het erfpachtrecht zowel de grond als de daarop aanwezige opstallen omvat.

De grond met daarop de opstallen blijft eigendom van de erfverpachter, zijnde de gemeente Texel. Dit wordt aangeduid als 'bloot eigendom'.

Wanneer sprake is van erfpacht, geldt een aantal regels welke door de erfverpachter zijn opgesteld. De erfpachtvoorwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst van uitgifte in erfpacht en vervolgens in de akte van uitgifte van erfpacht. In de erfpachtvoorwaarden c.q. overeenkomst worden, toegespitst op onderhavige casus, onder meer de volgende zaken opgenomen:

- De partijen (Erfpachter/Gemeente);
- De duur van de erfpacht;
- Het voorwerp van erfpacht, in casu grond met opstal;
- De afspraken over de canon (hoogte, herziening);
- Grondslag voor canon (waarde minus eigen investeringen);
- De bestemming van de grond en opstallen;
- De opzeggingsmogelijkheden;
- Toestemming van de erfverpachter bij overdracht van het erfpachtrecht;
- De parkeernorm;
- De lasten en het onderhoud die voor rekening en risico van de erfpachter komen;
- Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de grond en de opstallen.

Voor de gemeente Texel zijn voorts de volgende voorwaarden van belang voor het in erfpacht uitgeven van de Kompasschool aan de Stichting ZP Texel:

- > Eeuwigdurende erfpacht;
- > De canon bedraagt 1,45% van de taxatiewaarde (€233.000,-) per jaar;
- > Telkens na verloop van tien jaar wordt de canon herzien;
- > De bestemming van de grond en opstallen, evenals de opstal moet gehandhaafd worden;
- > Voorafgaande aan de overdracht van het erfpachtrecht door de erfpachter is steeds goedkeuring van de gemeente Texel vereist;
- > De Nota Parkeernormen 2015 is van toepassing, hetgeen in de huidige situatie resulteert in de verplichting voor erfpachter om minimaal twaalf (12) parkeerplaatsen op het perceel te realiseren en in stand te houden.

De gemeente gaat nu uit van een jaarlijkse canon. De gemeente zou ook kunnen kiezen, mogelijk op verzoek van Erfpachter, voor een eenmalige afkoop van de canon. De overeenkomst zal hier dan op worden toegeschreven. Wij gaan voorshands uit van een jaarlijkse canon, met herzieningsmogelijkheid. Mocht het anders zijn, dan is de overeenkomst eenvoudig aan te passen.

4. OVEREENKOMST UITGIFTE IN ERFPACHT

Bovenstaande voorwaarden zijn vastgelegd in de 'Overeenkomst uitgifte in erfpacht Stichting ZP Texel', welke in concept is bijgevoegd.