

Burgemeester & wethouders

Datum 12 oktober 2023

Onderwerp

Nieuwe erfpachtovereenkomst Weideruiters

Wij willen

Een nieuwe erfpachtovereenkomst sluiten met de Weideruiters zodat de vereniging kan voldoen aan de voorwaarde voor het financieren van het renoveren en verduurzamen van de oude rijhal. Dit voor het continueren van de ruitersport in Elim en wijde omgeving.

Wij besluiten

1. De lopende erfpacht met de Weideruiters te beëindigen en voor een periode van 30 jaar opnieuw een erfpachtovereenkomst aan te gaan.
2. De huidige erfpachtcanon jaarlijks te verhogen tot eind 2028. Vanaf 1-1-2029 de nieuwe erfpachtcanon te hanteren.

Want

1.1. Noodzakelijke vervanging

De oude rijhal van de Weideruiters is dringend aan renovatie toe. Met het komende winterseizoen zal het dak vervangen moeten worden om de bedrijfsvoering voort te kunnen zetten. Verder wil de vereniging verduurzamen.

1.2. Voorwaarde financiering om erfpacht te verlengen

De stichting waarborgfonds sport (SWS) staat garant voor de financiering. Als voorwaarde is opgenomen dat de gebruiksrechten gedurende de looptijd van de borgstelling moet zijn zeker gesteld. De grond is in 2003 middels een zakelijk recht van erfpacht overgedragen aan de vereniging tot 2027. De looptijd van de nieuwe financiering is 30 jaar. Dit betekent dat de huidige erfpacht moet worden beëindigd en opnieuw een erfpachtovereenkomst moet worden afgesloten tot minimaal de looptijd van de borgstelling. Uit overleg met de notaris is gebleken dat het beëindigen van de huidige erfpacht en opstellen van een nieuwe erfpacht de enige mogelijke manier is omdat er een hypotheek is betrokken.

Verlenging van de erfpachtperiode en de nieuwe erfpachtcanon moet goed tussen partijen worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers. Er zijn geen andere plannen voor deze locatie waardoor verlenging passend is.

2.1. Nieuwe erfpachtbeleid

In 2008 en 2012 is het gemeentelijk erfpachtbeleid voor onder andere hobby en sportverenigingen opgesteld en herzien. In dit erfpachtbeleid is vastgelegd dat sport- en hobbyclubs voor de eerste 1.000 m² grond die zij in erfpacht hebben per jaar € 0,50 per m² betalen en voor elke m² boven deze 1.000 m² € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van € 1.500,- per jaar. Op basis van de huidige erfpachtovereenkomst betalen De Weideruiters in 2023 € 45,38 aan canon. De totale oppervlakte van het terrein is 16.075 m². Doordat de vereniging een nieuwe financiering moet aangaan wordt het geconfronteerd met een verplichting om een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten en daarmee een nieuwe canon. Als er geen sprake zou zijn geweest van een nieuwe financiering dan was de huidige erfpacht tot 2027 in stand gebleven inclusief de overeengekomen canon.

2.2 Nieuwe indexering

De huidige canon van de vereniging wordt niet geïndexeerd. Het nieuwe erfpachtbeleid schrijft een jaarlijkse indexatie voor gelijk aan het CPI van het voorgaande jaar. Om de

vereniging de tijd te geven in een tijdsbestek van 5 jaar tot de maximale canon te komen, wordt er afgeweken van de Grondprijzennotitie. Door de canon jaarlijks te verhogen met 100% wordt er in een tijdsbestek van 5 jaar gefaseerd toegewerkt naar de maximale canon met ingang van 1 januari 2029.

2.3. Gemotiveerd afwijken

In het erfpachtbeleid voor hobby- en sportverenigingen en de nota grondprijzen zijn geen voorwaarden opgenomen op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestaande beleid. Echter, het college kan op besluiten om op basis van specifieke omstandigheden af te wijken. Dit volgt uit art. 4:84 van de algemene wet bestuursrecht. Een bestuursorgaan handelt overeenkomstig haar eigen beleid, maar in bijzondere gevallen is afwijking daarvan mogelijk en soms ook verplicht. Dat geldt in gevallen dat handelen overeenkomstig het beleid in een concreet geval zou leiden tot nadelige gevolgen in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen.

Maar

Meerdere verzoeken

Er zijn meerdere hobby- en sportverenigingen in de gemeente Hoogeveen waarmee een erfpachtovereenkomst is gesloten. Het is niet ondenkbaar dat bij andere vereniging ook een financieringsvraagstuk ontstaat waardoor bestaande erfpachtovereenkomsten moeten worden opgebroken. Per situatie zal beoordeeld moeten worden wat de situatie is en gemotiveerd moeten worden om af te wijken van het vastgestelde beleid.

Achtergrond

De Weideruiters is een rijvereniging die al jaren bestaat. De club heeft een stabiel aantal leden en een gezonde financiële positie. Door corona kon de club niet bezig met het noodzakelijke onderhoud van de oude rijhal. Ondertussen is de rijvereniging weer terug naar een normale 'bedrijfsvoering' met het organiseren van wedstrijden. Met het komende winterseizoen zal het dak moeten worden vervangen om deze bedrijfsvoering voort te kunnen zetten. De rijvereniging wil daarnaast ook graag verduurzamen.

De financiële gevolgen zijn

In de huidige meerjarenbegroting is geen rekening gehouden met een hogere erfpachtcanon van De Weideruiters. De hogere erfpacht die we ontvangen zullen we verwerken in de GemRap 2024 en bij de Kadernota 2025.

Alternatieven

Het alternatief is om direct de nieuwe erfpachtcanon ter hoogte van € 1.500 in rekening te brengen. Echter, de vereniging heeft hier geen rekening mee gehouden in hun meerjarenbegroting. Het gefaseerd verhogen van de erfpacht geeft de vereniging de ruimte om in de komende jaren in hun begroting rekening te houden met de nieuwe erfpacht vanaf 1 januari 2029.

Communicatie

Met De Weideruiters wordt een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten waarin afspraken schriftelijk worden vastgelegd.

Bijlagen

Erfpachtovereenkomst + tekening