

Aan

de heer W.J. Gorter
van fractie Op Ons Eiland

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

M.M. Soeteman

T (078) 770 4276

E mm.soeteman@dordrecht.nl

Datum 12 maart 2024
Ons kenmerk 2024-0026581
Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen inzake Erfpacht beëindiging Kil I en II

DOSSIER

Afschrift:

- MO/BMO, EG Imthorn
SK Dordrecht 704

- raadsgriffier t.b.v.
raads(commis)sie)leden

Geachte heer Gorter,

Bij brief van 13 februari 2024, bij ons ingekomen op 13 februari 2024, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens fractie Op Ons Eiland vragen gesteld inzake erfpachtbeëindiging Kil I en II. Wij hebben uw vragen genummerd en beantwoorden ze als volgt.

Vraag 1. Waarom beëindigd de gemeente de erfpacht afspraken met deze ondernemers?

Antwoord De erfpachtovereenkomsten voor de betreffende percelen grond liepen van rechtswege af, de erfpachttermijn van 50 jaar is verstreken. Van tussentijdse beëindiging of actief openbreken van contracten is dan ook geen sprake. Voor het gebied is binnen het programma Ruimte voor Banen een revitaliseringsopgave vastgesteld (november 2022 (2022-0169310)). Om de doelstellingen te behalen (o.a. het verbeteren van het vestigingsgebied, realisatie van ruimte voor nieuwe arbeidsplaatsen, realisatie van duurzaam en toekomstbestendig vastgoed) voert de gemeente een actief grondbeleid en wordt, gefaseerd, € 12,5 miljoen geïnvesteerd in onrendabele toppen. De gemeente geeft gronden uit op basis van uitgiftecriteria die passen bij de gemeentelijke doelstellingen en nodig zijn om de vastgestelde resultaten te halen. De gronden die reeds in bezit zijn, dus de erfpachtlocaties, zijn hier onderdeel van.

Vraag 2. Waarom is er geen redelijke termijn in achtgenomen waarop de erfpacht beëindiging is aangekondigd?

Antwoord De wettelijke (formele) opzegtermijn bij einde erfpachtovereenkomst bedraagt één jaar. Deze termijn is aangehouden bij de aankondiging. In het verlengde van de beantwoording van bovenstaande vraag is in de erfpachtovereenkomst opgenomen dat een ondernemer daarnaast zelf contact mag opnemen met de gemeente over de mogelijkheden rondom een eventuele heruitgifte, vijf jaar voor het einde van de overeenkomst. Na het versturen van de aanzegging bleek dat de meeste ondernemers zich niet bewust waren van de eindigheid van de erfpacht of ervan uit gingen dat er sprake zou zijn van een heruitgifte en dat dit veel problemen opleverde voor de erfpachter en/of de huurders. Om dit in de toekomst te voorkomen wordt in het

Datum 12 maart 2024

Ons kenmerk 2024-0026581

geactualiseerde erfpachtbeleid opgenomen dat de gemeente erfpachters actief informeert over het verstrijken van de erfpachttermijn (onder verwijzing naar raadsinformatiebrief d.d. december 2023 (2023-0154518)). Voor de huidige erfpachters hebben wij besloten de ontruimingsdatum te verlengen tot 1 april 2025, zodat de ondernemers meer tijd hebben om een nieuwe locatie te vinden.

Vraag 3. Wat gaat de gemeente doen met deze percelen midden in een bestaand bedrijventerrein?

Antwoord Deze percelen worden toegevoegd aan de strategische grondvoorraad en/of opnieuw uitgegeven aan de hand van specifieke uitgiftecriteria, maar in een zodanige vorm dat het gebruik (meer dan in de huidige situatie) bijdraagt aan de economische doelstellingen in het gebied. Deze doelstellingen en criteria maakten onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde programma Ruimte voor Banen (november 2022, 2022-0169310). Voor het gebied waarin de betreffende percelen grond liggen, wordt specifiek gestuurd op vervanging van bestaand (verloederd) vastgoed door kwalitatief hoogwaardige en duurzame bedrijfshuisvesting en het aantrekken van clusterversterkende bedrijvigheid met toekomstbestendige werkgelegenheid.

De betreffende percelen worden waar mogelijk herverkaveld tot een groter perceel, dat (naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) past bij het beoogde eindgebruik, erop gericht om alle bedrijfsactiviteiten op het eigen perceel te laten plaatsvinden en daarmee zo de (huidige) druk op de openbare ruimte wordt teruggedrongen. Enkele van de huidige erfpachtpercelen, komen dus niet meer in de huidige grootte terug.

Vraag 4. Heeft de gemeente van alle erfpachtpercelen op Kil I en II de erfpacht overeenkomsten opgezegd?

Antwoord Alle percelen waarvan het erfpachtrecht eindigt, wordt een aanzegging verzonden en gaat de gemeente over tot nieuwe uitgifte van het kavel (eventueel samengevoegd). Er is geen sprake dat alle overeenkomsten zijn opgezegd. Als er een overeenkomst geëindigd is of op termijn eindigt, dan wordt een aanzegging verzonden. Dat geldt dus ook voor aankomende eindigende erfpachtovereenkomsten die eindigen. NB: er is nadrukkelijk geen sprake van opzegging, zie ook de toelichting bij de eerste vraag.

Vraag 5. Waarom zijn deze ondernemers niet betrokken bij de herontwikkeling van deze percelen?

Antwoord Het staat iedere ondernemer vrij om mee te doen in de openbare verkoopprocedure waarlangs de gronden opnieuw worden uitgegeven. Hierbij is uiteraard wel relevant dat de feitelijke gunning wordt bepaald door de mate waarin een ondernemer met diens plan past binnen de uitgiftecriteria die gelden voor het betreffende perceel. Deze criteria worden vooraf meegegeven aan iedere gegadigde bij aankondiging van de uitgifte. De conceptcriteria die bijgevoegd zijn bij vaststelling van het programma Ruimte voor Banen, zijn met hen gedeeld. Het is niet

Datum 12 maart 2024

Ons kenmerk 2024-0026581

ondenkbaar dat sommige huidige erfpachters niet binnen de criteria passen, maar op voorhand wordt nadrukkelijk niemand uitgesloten. De herontwikkeling/uitgifte van deze percelen wordt op dit moment voorbereid en is in die zin nog niet 'opgestart'.

Of

Vraag 6. Waarom hebben deze ondernemers niet de mogelijkheid gehad om deze percelen te kopen?

Antwoord Ons erfpachtbeleid op dit punt luidt: "Bij erfpachtrechten ten behoeve van bedrijfsactiviteiten heeft de zittende erfpachter niet de mogelijkheid de blote eigendom van een in erfpacht uitgegeven perceel te kopen. Dit geldt gedurende de looptijd van de erfpachttermijn én na afloop van die erfpachttermijn. De gemeente verkoopt dus in beginsel geen (blote) eigendommen van in erfpacht uitgegeven bedrijfspercelen. In uitzonderingsvallen kan echter door de gemeente overwogen worden medewerking te verlenen aan een verkoop aan de zittende erfpachter van de blote eigendom tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden indien aantoonbare investeringen positieve effecten opleveren voor de werkgelegenheid, dan wel anderszins economisch voordeel voor de gemeente opleveren. Daarnaast dient de nieuwe ontwikkeling te passen in de omgeving en een positief effect te hebben op de uitstraling van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Verkoop van de blote eigendom is voorts afhankelijk van de locatie zelf, waarbij van belang is hoe de eigendomsverhoudingen in het gebied zijn."

Vanwege de Revitaliseringsopgave en de bijbehorende uitgiftekaders, wordt niet aan de uitzonderingsgronden voldaan.

Vraag 7. Realiseert de gemeente dat er vele werknemers op straat komen als deze ondernemers hun deuren moeten sluiten?

Antwoord Ja, als er sprake is van daadwerkelijk sluiten van deuren is dat niet ondenkbaar. Om deze ondernemers zo goed mogelijk van dienst te zijn heeft de gemeente alle betreffende erfpachters aangegeven behulpzaam te willen zijn in een zoektocht naar vervangende huisvesting, als dat gewenst is. Bij de helft van de locaties is sprake van verhuur van een pand aan een ondernemer en is de erfpachter niet de zittende ondernemer. De verhuurder is dan feitelijk de partij die een overeenkomst met de ondernemer heeft gesloten (dat kan niet langer dan de duur van de erfpacht). De gemeente kan ook in die gevallen, via bijvoorbeeld Dordt Onderneemt, mee kijken naar nieuwe vestigingslocaties, of hen begeleiden als zij zelf nieuwe huisvesting heeft gevonden. Uitstel is verleend op de ontruimingsdatum om ondernemers langer de gelegenheid te geven te zoeken naar vervangende huisvesting. Inmiddels heeft één van deze partijen zelf voortvarend een andere huisvesting aangehuurd, waarbij het projectteam in alle opzichten van dienst probeert te zijn.

Ook kunnen zij proberen in aanmerking te komen voor een nieuwe bedrijfskavel als de gemeente de grond weer uitgeeft. Zij moeten, conform het Didam arrest, zich inschrijven als de gemeente de kavel uitgeeft.

Datum 12 maart 2024

Ons kenmerk 2024-0026581

Vraag 8. Is er voor de ondernemers een compensatieregeling, immers de panden zijn waardeloos geworden?

Antwoord Nee. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de erfpachter na afloop van de erfpachttermijn het perceel op dient te leveren zonder opstallen. Een ondernemer moet hiermee rekening houden. Zoals eerder al richting de gemeenteraad teruggekoppeld (bij raadsinformatiebrieven d.d. mei 2023 (2023-0047366) en toegelicht is aan alle betreffende erfpachters een vaststellingsovereenkomst aangeboden, waarin (in het kort weergegeven) de gemeente onder meer:

- de gelegenheid geeft om (in afwijking op de formele ontruimingsdatum conform de erfpachtovereenkomst) het perceel te verlaten per 1 april 2025;
- de sloopverplichting, zoals deze in de erfpachtovereenkomst is opgenomen, te laten vervallen (de gemeente betaalt de sloopkosten);
- vanaf het aflopen van de erfpachtovereenkomst tot 1 april, hoeft de ondernemer geen canon meer te betalen.

De financiële compensatie bestaat dus feitelijk uit de overname van de kosten van sloop en sanering en het niet hoeven te betalen van de canon tot 1 april 2025, vanaf het einde van de datum erfpachtovereenkomst. Deze compensatie is de gemeente bereid te geven, terwijl zij daar geen contractuele verplichting toe heeft.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester