

Aan
de gemeenteraad

Datum 7 november 2023
Zaaknummer 2023-0154518
Betreft Aanpassing bedrijfsvoering tijdelijke erfpachtrechten

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur: Otto Verschoor
E-mail: o.verschoor@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Madelon Soeteman
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen en wijzigen van het gemeentelijk grondbeleid. Het college is, binnen de kaders van het gemeentelijk grondbeleid, bevoegd tot het verstrekken en beëindigen van erfpachtovereenkomsten.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op bedrijventerrein Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-West heeft de gemeente op verschillende locaties gronden in erfpacht uitgegeven. Op een aantal van deze percelen is het erfpachtrecht geëxpireerd of gebeurt dit binnen enkele jaren. Op d.d. 13 september 2022 hebben wij besloten tot formele beëindiging van de overeenkomsten van de percelen met geëxpireerd erfpacht en de percelen waarbij de erfpachttermijn binnen 1,5 jaar eindigt. Voor (een aantal) zittende ondernemers (zittende erfpachters c.q. huurders) geldt dat zij hun bedrijf op deze locatie mogelijk niet meer voort kunnen zetten, omdat hun bedrijfsvorm en/of -grootte niet zal voldoen aan de nieuwe (uitgifte)criteria. Vanwege de revitaliseringsopgave die voorligt, worden daarnaast een aantal percelen niet meer in de huidige vorm uitgegeven; ze worden samengevoegd tot grotere percelen. Veel ondernemers waren niet op de hoogte van het eindigend erfpachtrecht, of gingen ervan uit dat de gemeente met hen een nieuwe erfpachtovereenkomst aan zou gaan. Hierdoor is veel onrust ontstaan onder de ondernemers. Afgelopen periode hebben gesprekken plaatsgevonden met de betreffende ondernemers en de huurders. Wij hebben naar aanleiding van deze gesprekken onderzocht of en zo ja, hoe zij, binnen beleid en wettelijke kaders, deze ondernemers kan ondersteunen.

In een besloten technische sessie op 12 september jl. is uw raad door ons college een nadere toelichting gegeven op de ontwikkeling van Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west en de heruitgiftes van de erfpachtpercelen. Ook is uw raad op de hoogte gebracht van de wijze waarop de gemeente de betreffende ondernemers kan en gaat ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe vestigingslocatie of herhuisvesting. Tot slot is een toelichting gegeven hoe de gemeente in de toekomst omgaat met expirerende erfpachtrechten in relatie tot het Didam-arrest. Naar aanleiding van deze sessie heeft uw raad verzocht om deze samenvattende notitie waarin is toegelicht hoe dit is vormgegeven en op welke wijze de ambtelijke organisatie in het algemeen om zal gaan met expirerende erfpachtrechten en het hierover tijdig verschaffen van duidelijkheid richting de betreffende erfpachter.

Wat is de te delen informatie?

Zoals aangegeven zorgde het besluit tot beëindiging van de betreffende erfpachtrechten voor grote onrust onder de ondernemers. Sommige erfpachters hebben zich niet gerealiseerd dat de erfpachttermijn bijna verloopt of al verlopen is en wat de consequenties daarvan (zouden kunnen) zijn, voor henzelf, maar ook voor hun huurders. Als al duidelijk was dat het erfpachtrecht van tijdelijke aard is, ging men er vaak van uit dat de erfpachtovereenkomst wel verlengd zou worden.

Handreiking gemeente, Vaststellingsovereenkomst

Vooropgesteld dat een erfpachter een eigen verantwoordelijkheid heeft in het op de hoogte zijn van de erfpachtvoorwaarden (met name dus dat het een tijdelijk erfpachtrecht is), hebben wij in deze specifieke gevallen besloten tot het doen van een handreiking naar de betreffende ondernemers. U bent hierover via een raadsinformatiebrief op 16 mei 2023 geïnformeerd. Deze handreiking bestaat kort gezegd uit:

- uitstel tot 1 april 2025 van de reeds aangezegde ontruiming /van de erfpachtrechten (percelen);
- het laten vervallen van de verplichting tot verwijdering van de opstallen conform de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden Erfpacht;
- indien daar onder de betreffende erfpachters en huurders behoefte aan bestaat, hen actief te ondersteunen via onder andere de lijnorganisatie 'Dordt Onderneemt' in samenwerking met het project Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west.

Deze drie punten zijn ter tegemoetkoming in dit specifieke geval door ons college aangeboden aan de erfpachters in de vorm van een zgn. Vaststellingsovereenkomst. Ondertekening van deze overeenkomst houdt in dat de erfpachter, onder de genoemde condities, de expiratie van het erfpachtrecht aanvaard en het perceel, inclusief het vastgoed, (uiterlijk) 1 april 2025 oplevert aan de gemeente.

Actieve communicatie vanuit de gemeente bij naderende expiratie erfpachtrecht

Naast de bovengenoemde gemeentelijke tegemoetkoming in deze specifieke situatie hebben wij geconstateerd dat de erfpachter weliswaar zelf verantwoordelijk is voor het op de hoogte zijn van de erfpachtcondities (met name dus dat het een tijdelijk erfpachtrecht is), maar dat de gemeente zelf ook actiever kan communiceren bij naderende expiratie van een erfpachtrecht. Daarmee kan hopelijk in de toekomst voorkomen worden dat erfpachters voor verrassingen komen te staan. Het huidige gemeentelijk erfpachtbeleid is dat, om aan voornoemde onzekerheid van de erfpachter tegemoet te komen, de zittende erfpachter ten vroegste vijf jaren voor het einde van de erfpachttermijn, op diens verzoek, duidelijkheid wordt verschaft over de mogelijkheid het perceel opnieuw in erfpacht uit te geven, met opgave van de alsdan te hanteren essentialia. Hier ligt de actie dus in eerste instantie bij de erfpachter zelf.

Afdeling Grondzaken heeft haar bedrijfsvoering inmiddels zodanig aangepast, dat een erfpachter thans door de gemeente zelf actief 'dienstverlenend wordt geïnformeerd', dat de einddatum van het erfpachtrecht nadert. De gemeente verzoekt daarbij de erfpachter, om haar eventuele huurder hier ook van op de hoogte te stellen.

Aanvragen omgevingsvergunningen

In een enkel geval is het voorgekomen dat, aan de ene kant, een ondernemer een positief vestigingsadvies c.q. een omgevingsvergunning werd verleend, terwijl, aan de andere kant, sprake was van nog maar een beperkte termijn van erfpacht. De ondernemer was hiervan zelf niet op de hoogte. Als gezegd, is - in beginsel - de erfpachter of diens huurder hier echter zelf verantwoordelijk voor. Het is voor de gemeente niet altijd mogelijk om ondernemers hierover dienstverlenend te informeren. Als bij de omgevingsdienst een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt bij de aanvraag niet gekeken naar de eigendomssituatie en privaatrechtelijke (erfpacht)overeenkomsten die op deze locatie gelden. Het verlenen van een vergunning is namelijk een publiekrechtelijke aangelegenheid.

Er wordt thans wel nader intern onderzocht of een koppeling van de systemen mogelijk is, ook in juridisch opzicht. Indien een vestigingsaanvraag ontvangen wordt via Dordt Onderneemt, kan de eigendomssituatie wel worden nagegaan en als er sprake is van erfpacht, wordt de betreffende ondernemer hier, dienstverlenend, op gewezen.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Het gemeentelijk erfpachtbeleid wordt geactualiseerd, waarbij ook de actieve communicatie vanuit het Grondbedrijf bij de genoemde termijn van vijf jaar voor expiratie van het erfpachtrecht als beleid wordt vastgelegd. Uw raad zal in het kader van de bredere actualisatie van het gemeentelijk grondbeleid deze kaders vaststellen.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester