

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Beëindiging recht van erfpacht K. Lotsylaan 10, Zaandam, duikvereniging Murene

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met het beëindigen van het recht van erfpacht van het perceel kadastraal bekend Zaandam sectie L nummer 5231 en het ontruimd en ter vrije beschikking van de gemeente stellen van de grond en daarop gevestigde opstal per 20 juli 2024

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

- A. Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Sinds 2019 zijn er diverse gesprekken gevoerd met de duikvereniging over de herontwikkeling van het sportpark Hoornseveld en de aankomende gebiedsontwikkeling op het Oostzijderpark fase 2. De gemeente is en blijft in gesprek met de vereniging op mee te denken over een alternatieve locatie. Er zijn diverse alternatieve locatie onderzocht maar dit onderzoek heeft nog niet tot resultaat geleid. Ondanks dat de gemeente en Murene blijven zoeken naar een alternatief is het procedureel noodzakelijk om de lopende erfpacht op te zeggen. Om de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het terrein (inclusief de locatie van Murene) wordt opgehoogd en voorbelast met zand. Met de vaststelling van de startnotitie Oostzijderpark fase 2 door de raad in juli 2022, is voorbereidingskrediet toegekend om civiele voorbereidingen te treffen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voorbelasting moet ten minste een jaar voor de ontwikkeling liggen. Ter plaatse van het clubgebouw van Murene kan nog niet worden voorbelast zolang de vereniging hier is gehuisvest. De gemeente tracht zoveel als mogelijk rekening te houden met de vereniging en daar waar mogelijk te ondersteunen.

Aanleiding

Om (woningbouw) ontwikkeling mogelijk te maken op het Oostzijderveld is het noodzakelijk dat de bestaande sportclubs, en andere gebruikers, verhuizen naar een andere locatie. Voor de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 1 (voormalig VVZ) is de bestaande club verhuisd naar het Jagersveld en voor de ontwikkeling van het Oostzijderpark fase 2 verhuizen de bestaande clubs naar het Hoornseveld. De duikvereniging heeft echter geen gebruik gemaakt van het aanbod van de gemeente om mee te verhuizen naar het Hoornseveld. Op dit moment heeft Murene nog geen alternatieve locatie gevonden en maakt men momenteel nog gebruik van het Oostzijderveld. Omdat de grond van de gemeente is en Murene erpachter is, moet de gemeente de formele stap zetten de erfpacht te beëindigen.

Beoogd resultaat

Middels dit raadsbesluit de beëindiging van het recht van erfpacht K. Lotsylaan 10 Zaandam in gang te zetten en de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 mogelijk te maken.

Kader

Algemene erfpachtbepalingen 1978: In artikel 17 van de Algemene erfpachtbepalingen 1987, staat beschreven dat de gemeente het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang kan beëindigen. Hieruit volgen twee beslispunten voor de raad:

1. *Vanuit art. 17 lid 2:* "Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen, om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang."
2. *Vanuit art. 17 lid 4:* "Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld bij lid 2, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstellen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste zes maanden."

Raadsbesluit Startnotitie Oostzijderpark fase 2 2022 / 12469

- *Beslispunt 2:* Activering van een voorbereidingskrediet ter waarde van €180.000,- voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek en ophogen van het terrein.

Argumenten en afwegingen

Redenen van algemeen belang beëindiging recht van erfpacht:

De woningnood in Zaanstad is hoog en dat blijft de komende jaren zo. Daarom wordt er volop gebouwd in Zaanstad. Het Oostzijdeveld maakt deel uit van het gebied MAAK.Kogerveldwijk en verandert komende jaren in een levendige stadswijk met zo'n 850 huur-, sociale huur- en koopwoningen, goede verbindingen en de juiste voorzieningen.

Om de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het terrein wordt opgehoogd en voorbelast. Met de vaststelling van de startnotitie Oostzijderpark fase 2 door de raad in juli 2022, is voorbereidingskrediet toegekend om civiel technische voorbereidingen te treffen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voorbelasting moet in principe ten minste een jaar voor de ontwikkeling liggen. Omdat Oostzijderpark gefaseerd wordt ontwikkeld en duikvereniging Murene in de hoek van het gebied zit, kan de gemeente rekening houden met de duikvereniging tot op zekere hoogte. Omdat het opzeggen van de erfpacht een formele stap is, is het noodzakelijk de erfpacht op te zeggen per 20 juli 2024 en is het mogelijk de duikvereniging meer tijd te geven voor het zoeken van een alternatieve plek. Door het terrein vrij te maken kan deze zo snel als mogelijk van een laag zand worden voorzien die dient als voorbelasting voor de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2. Hiermee loopt de woningbouwontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 (ca. 320 woningen en nieuwe locatie OBS Kogerveld) geen vertraging op en draagt het project bij aan de gevraagde woningbouwproductie en maatschappelijke voorzieningen. Langer uitstel van de verhuizing van Murene is onverstandig en kan leiden tot schade als gevolg van mogelijke grondbewegingen tijdens het inklinken van de bodem.

Tussen opzegging van het recht van erfpacht en het vrij ter beschikking stellen van het perceel, zit een periode van minimaal 6 maanden. In dit geval wordt van 12 maanden uitgegaan, om de vereniging tegemoet te komen. Gedurende deze periode zal de vereniging zelf een nieuw (tijdelijk) onderkomen moeten vinden. De gemeente spant zich in om hierbij te helpen, in een faciliterende rol bij een initiatief vanuit de vereniging. Indien het Murene niet lukt een alternatieve locatie te vinden zal het wellicht niet mogelijk zijn de vereniging te continueren. Daar waar mogelijk zal de gemeente Murene tijd geven een alternatief te vinden. Bij het vinden van een nieuwe locatie zal de vereniging tevens haar financiële situatie moeten herzien gezien het feit dat de contributie de afgelopen jaren laag was.

Draagvlak

De gemeente realiseert zich de mogelijke implicaties van het nemen van dit besluit en heeft tijdens meerdere overleggen aangegeven dat het verenigingsgebouw op het perceel aan de Karel Lotsylaan 10 te Zaandam niet langer op deze locatie kan blijven en het erfpachtrecht beëindigd zal worden. Het bestuur van Murene is van mening dat er door een vorig bestuur

van Zaanstad een toezegging is gedaan voor een oud voor nieuw regeling. Deze toezegging is volgens Murene gedaan in de periode ten tijde van de planvorming van het Hoornseveld. De gemeente kan dit niet bevestigen. Over deze toezegging is ook niets terug te vinden en lijkt niet schriftelijk te zijn vastgelegd. Ten tijde van de opstart van de ontwikkeling van het Hoornseveld is Murene een ruimte aangeboden in het nieuw te ontwikkelen zwembad de Slag. Die ruimte werd door het bestuur van Murene vanwege verschillende redenen als ongeschikt beoordeeld. Het bestuur van de duikvereniging was mogelijk in de veronderstelling dat er hierna een ander alternatief geboden zou worden. Dit was niet vanzelfsprekend, formeel heeft de gemeente geen verplichting een alternatief aan te bieden zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

De gemeente heeft wel de inspanningsverplichting op zich genomen om vanuit een faciliterende rol te helpen bij het zoeken naar een alternatieve locatie en eventuele ontwikkeling van gronden vanuit de rol als ruimtelijk bevoegd gezag mogelijk te maken. In overleg met gemeente zijn er meerdere alternatieve locaties onderzocht, die allemaal wegens uiteenlopende redenen onhaalbaar bleken te zijn. De voorgestelde locatie bij zwembad De Slag is nu niet meer beschikbaar. De gemeente spant zich ook komende periode verder in om het bestuur van Murene bij te staan in het vinden van een alternatieve locatie voor hun clubhuis. Op dit moment vinden gesprekken plaats met de handboogvereniging op het Hoornseveld om beide verenigingen gezamenlijk te huisvesten.

Omdat de grond zonder gebruiksovereenkomst in erfpacht is uitgegeven, is gemeente niet verplicht om elders nieuw voor oud te realiseren. Dat wil zeggen dat de gemeente jegens Murene geen financieringsverplichting heeft voor het realiseren van een nieuwe opstal. Het is onbekend in hoeverre de duikvereniging in de mogelijkheid verkeert om een nieuwe opstal zelf te financieren. Er is geen juridische grondslag voor de gemeente om meer dan de vergoeding uit de erfpachtovereenkomst bij te dragen aan de vereniging.

Op 23 december 2022 is een vooraankondiging van het beëindigen van het erfpachtrecht aan duikvereniging Murene toegezonden en hebben zij een maand de tijd gekregen om een reactie hierop te geven. Op 6 januari jl. heeft de duikvereniging een zienswijze ingediend tegen het voornemen tot beëindiging van het recht van erfpacht en tegen de hoogte van de getaxeerde vergoeding. Momenteel wordt deze zienswijze behandeld door de afdeling grondzaken. Als er geen alternatief wordt aangeboden door de gemeente, al dan niet tijdelijk, zal de vereniging vermoedelijk bezwaar aantekenen tegen de procedure.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Oostzijderpark fase 2, en fase 1.

Financiële consequenties

De duikvereniging heeft bij beëindiging van het erfpachtrecht recht op de vergoeding van waarde van de opstal welke op het erfpachtperceel staat waarvoor een omgevingsvergunning (bouwvergunning) is afgegeven. In maart 2022 is de waarde van de opstal in opdracht van de gemeente getaxeerd.

De vereniging heeft ook een taxatie uit laten voeren. Beide taxaties liggen nog niet op een lijn. Het voornemen is om aan de vereniging op basis van de WOZ waarde de opstal te vergoeden. Daarmee trekt gemeente één lijn met eerdere soortgelijke gevallen. Bij beëindiging van de erfpacht van zwemvereniging De Ham in Wormerweer en zwemvereniging De Zaan heeft gemeente eveneens de WOZ waarde, welke op dat moment bekend was als waarde van het object genomen en daarvan de toen geldende grondwaarde voor (niet commerciële) maatschappelijke doeleinden afgetrokken. In de WOZ waarde bedraagt de opstal van Murene € 53.105.

Omdat dit een strategische aankoop betreft ten behoeve van de realisatie van een gedeeltelijke parkeeroplossing voor Oostzijderpark fase 1, zal de vergoeding ten laste komen van de Grex Oostzijderveld fase 1.

Juridische consequenties

De algemene erfpachtvoorwaarden uit 1978 zijn van kracht. De gemeenteraad is conform de erfpachtovereenkomst bevoegd de erfpachtovereenkomst te beëindigen. Sinds het dualisme (2002) zou gesteld kunnen worden dat dit een bevoegdheid is van het college van B&W. Om juridische risico's zo klein mogelijk te houden, wordt desondanks het voorstel tot beëindiging van de erfpachtovereenkomst voorgelegd aan de Raad nu dat in de Algemene erfpachtbepalingen is opgenomen.

Met dit besluit wordt een beroep gedaan op lid 2 en 4 van artikel 17 van de Algemene erfpachtbepalingen 1978.

Art.17 lid 2: "Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen, om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang."

Art.17 lid 4: "Wanneer de gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld bij lid 2, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste zes maanden."

Binnen de gestelde tijdstermijn zullen de opstallen leeg opgeleverd moeten worden. Murene heeft de mogelijkheid zich middels een rechterlijke procedure te verweren tegen de beëindiging van de erfpacht. Er bestaat dus een risico dat de rechter het raadsbesluit terugdraait. Dit risico wordt als acceptabel klein ingeschat.

Communicatie/vervolgtraject

Indien de raad besluit het recht op erfpacht te beëindigen moeten de grond en de opstal ontruimd en ter vrije beschikking aan de gemeente worden gesteld. Tussen de dag van ontruiming en dagtekening van het raadsbesluit zit tenminste zes maanden.

Het raadsbesluit zal per aangetekende brief worden bekend gemaakt aan de erfpachter . De burgemeester heeft de wethouder Sport gemachtigd om namens de gemeente Zaanstad de brief te ondertekenen. Aan de erfpachter zal tevens daarbij aangegeven worden dat de opstallen uiterlijk 1 juli 2024 leeg opgeleverd moeten zijn.

De gemeente zal op de site van MAAK.Kogerveldwijk een Q&A publiceren.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het beëindigen van het recht van erfpacht van het perceel kadastraal bekend Zaandam sectie L nummer 5231 en het ontruimd en ter vrije beschikking van de gemeente stellen van de grond en daarop gevestigde opstal per 20 juli 2024

In de vergadering van-.....- 2023

De griffier,

De voorzitter,