

Vraag d.d. : 24-03-2025
Onderwerp : Vervolg vragen Zwarte Bergen
Van : Mark Verhoeven (LPB)
Afhandeling door : Wethouder Kuijken
Afgehandeld d.d. : 10 april 2025

Vraag

Naar aanleiding van de recente antwoorden op onze vragen over de Zwarte Bergen heb ik hierbij een paar vervolgvragen na overleg met een juridisch adviseur.

De Zwarte Bergen Invest heeft in het verleden de exploitatie overgenomen van Zwarte Bergen Exploitatie. Als DZBI haar eigendom verkoopt aan een andere partij (dus alleen de gronden die in bezit zijn) dan is deze nieuwe eigenaar niet verplicht de erfpachtovereenkomst over te nemen. In de anterieure overeenkomst die in het verleden tussen de gemeente en DZBI is opgesteld staat opgenomen dat de eigenaar de mogelijkheid heeft om tot aanschaf van het gepachte perceel over te gaan maar deze is hiertoe niet verplicht.

Nader onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat al het puin, sloopafval en snoeihout op gemeentegrond ligt welke DZBI in erfpacht van de Zwarte Bergen heeft overgenomen.

Kosten verhalen voor het afvoeren van het puin sloopafval en snoeihout op een nieuwe eigenaar is op basis van het voorgaande niet mogelijk.

Dit leidt tot de volgende vragen:

1. Bij verkoop door DZBI aan een andere partij kan de gemeente de kosten voor het afvoeren van het puin, bouwafval en snoeihout niet verhalen op de nieuwe eigenaar. Klopt het dat in dit geval de gemeente opdraait voor de kosten van het opruimen?
2. Bestaat de pachtovereenkomst voor de gemeentegrond met DZBI nog steeds?
3. Betaalt DZBI ook de jaarlijkse kosten voor het pachten van de gemeentegrond en wat is de hoogte van dit bedrag?
4. Fiers Loonbedrijf moet vanwege het afsluiten van de elektriciteit 2-wekelijks bij het pomphuis de overstort van het riool leegpompen. Worden deze rekeningen door DZBI betaald, of zijn deze voor rekening van de gemeente?

Een tweede onderwerp in deze brief betreft de stand van zaken rondom de VvE Zwarte Bergen. Ik heb met de VvE contact gehad en informatie van hen gekregen over hun wens om de aansluitingen in eigen beheer te krijgen. Hieronder de letterlijke tekst die ik ontvangen heb van de VvE.

"ZBI en vve willen uit elkaar en niets meer met elkaar te maken hebben. Zij hebben hier samen afspraken over gemaakt. Het enige wat nog in de weg staat zijn de wegen tussen de bungalows. Hiervoor hebben ze de gemeente nodig. Dit is op 12 december jl. besproken met de wethouder. Inhoudelijk is hier nog geen reactie opgekomen".

Vraag:

5. Wat is de stand van zaken van dit verzoek met betrekking tot de wegen tussen de woningen?
6. Heeft DZBI over dit onderwerp contact opgenomen met de gemeente of vice versa?

Antwoord

Ad 1: Bij beëindiging van het erfpachtrecht moet het terrein ontruimd worden en vrij van huur ter vrije beschikking van de gemeente opgeleverd worden, zonder dat een vergoeding daarvoor betaald hoeft te worden. Hieronder dient ook te worden verstaan het opruimen van puin bouwafval en snoeihout.

Uit de erfpachtakte van 1985:

10. De erfpachtster zal bij het eindigen van het erfpachtrecht de opstallen en beplantingen niet mogen afbreken of wegnemen; zij verbindt zich bij beëindiging van het recht de gronden en de opstallen en beplantingen onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van de gemeente te stellen;-----
Bij het einde van het erfpachtrecht heeft de erfpachtster generlei recht op vergoeding, hoe ook genaamd van de dan aanwezige opstallen en beplantingen;

Ad 2: Ja, het gaat om een erfpachtovereenkomst

Ad 3: Ja. De jaarlijks geïndexeerde canon (conform erfpachtakte) wordt betaald door ZBI en bedroeg in 2024 € 26.892,85. Via een (gebruikelijke) betalingsregeling is de canon van 2024 op 1 termijn na inmiddels betaald

Ad 4: Het hoofdgemaal is van de gemeente. Vooralsnog wordt de rekening door de gemeente betaald, maar is wel aan ZBI aangegeven dat wij deze kosten op hen zullen verhalen.
Het kleinere gemaal is van ZBI; de lediging wordt door ZBI betaald.

Ad 5: Het verzoek is recent door het college afgewezen. Hiervoor zijn de volgende argumenten:
Uit het door de VVE toegezonden verslag van een overleg tussen ZBI en de VVE, blijkt dat ZBI bereid is om aanleg van zelfstandige aansluiting van nutsvoorzieningen t.b.v. de 31 vakantiewoningen via hun gronden toe te staan. Overname door de gemeente is daarvoor dus niet nodig.
Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan Forest Village dat het park door één recreatiebedrijf wordt geëxploiteerd en er sprake is van één centrale bedrijfsvoering. Dit uitgangspunt is van toepassing op de gronden tussen de 31 vakantiewoningen en vastgelegd in het omgevingsplan. De toegangsweg via de 31 vakantiewoningen is van belang voor de bevoorrading en personeelstoegang tot de centrale voorzieningen. Daarmee is en blijft de wegenstructuur rondom de 31 vakantiewoningen van belang voor het functioneren van het toekomstig park.
Tenslotte betreft het hier een conflict tussen twee private partijen. De gemeente heeft hier geen rol in. Het is aan beide partijen om dit conflict op te lossen

Ad 6: Er is door zowel ZBI als de vereniging van eigenaren hiervoor contact gezocht met de gemeente.