

Zaaknummer : 212498

Raadsvergadering : 12 juni 2018

Onderwerp : Krediet aankoop ondergronden sporthal de Sonders, parkeerterrein sportpark de Sonders en tenniscomplex Stichting Tennisclub Beltrum

Collegevergadering : 15 mei 2018

Portefeuillehouder : J.B. Boer

Steller : R.H.M. Nijboer

tel: : 0545-250 234

Te nemen besluit:

1. Een krediet beschikbaar stellen van € 87.000 voor de aankoop ondergronden sporthal de Sonders, parkeerterrein sportpark de Sonders en tenniscomplex Stichting Tennisclub Beltrum en
2. deze kosten dekken uit de algemene reserve.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De heer R.B.M. Huinink is blooteigenaar van de percelen sectie H, nummers 2277 en 2278 in Beltrum. Hij is voornemens het bloot-eigendom van deze percelen - met als erfpachter de gemeente Berkelland en Stichting Tennisclub Beltrum - met daarop de sporthal met aanhorigheden, het parkeerterrein en tenniscomplex van Stichting Tennisclub Beltrum te verkopen. Hij biedt beide percelen te koop aan bij de gemeente voor € 82.800.

Met het accepteren van dit aanbod houden wij grip op de bestaande en mogelijke toekomstige functie van de sporthal met aanhorigheden, het parkeerterrein en het tenniscomplex. Ook bieden wij daarmee de sportverenigingen en stichtingen een maximale zekerheid over hun positie en opstallen.

Argumentatie:

1.1 Waarborgen sportfunctie op deze locatie en positie sportverenigingen

Aan het eind van de erfpachtovereenkomst kan de bloot eigenaar zonder vergoedingsplicht door natrekking eigenaar van de percelen met gebouwen / opstallen worden. Met de aankoop van de ondergronden stellen wij de (toekomstige) positie en opstallen van verenigingen zeker en behouden wij de gemeentelijke opstallen in eigendom.

1.2 Strategisch belang

Met de verkregen grondpositie houden wij grip op de bestaande en mogelijke toekomstige functie van de sporthal met aanhorigheden, het parkeerterrein en het tenniscomplex.

1.3 Financieel aanbod

Het voorliggende aanbod van de R.B.M. Huinink is gebaseerd op een looptijd van de erfpachtovereenkomst tot 2081. De aangeboden prijs is redelijk en gebaseerd op een berekeningsmethodiek die gebruikelijk is voor een waardebeoordeling van een erfpachtrecht.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekingsstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 Aan het eind van de erfpachtovereenkomst in 2081 kan de bloot eigenaar er voor kiezen de grond niet aan de gemeente aan te bieden, zodat de gebouwen / opstallen – zonder vergoedingsplicht – door natrekking eigenaar worden van R.B.M. Huinink.

Financiën

Het krediet voor de aankoop van de ondergronden (€ 82.800) en bijkomende kosten (€ 4.200) van totaal € 87.000,- kunnen wij beschikbaar stellen uit de algemene reserve. In de exploitatie levert de aankoop een structurele vrijval (van de canon) op van € 310,00.

Communicatie

Via het reguliere wekelijkse persmoment.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Wij hebben een aanbod van Wormgoor Makelaars namens de heer R.B.M. Huinink te Beltrum ontvangen. De gemeente is nu erfpachter van de percelen en wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om in plaats van erfpachter vol eigenaar te worden.

Planning en evaluatie

De feitelijke aankoop, levering en betaling zal plaats kunnen vinden voor uiterlijk 1 september 2018.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 12 juni 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

b e s l u i t :

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 87.000 voor de aankoop ondergronden sporthal de Sonders, parkeerterrein sportpark de Sonders en tenniscomplex Stichting Tennisclub Beltrum en
2. deze kosten te dekken uit de algemene reserve.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 juni 2018

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp Krediet aankoop ondergronden sporthal de Sonders, parkeerterrein sportpark de Sonders en tenniscomplex Stichting Tennisclub Beltrum

Bestaande situatie

De heer R.B.M. Huinink is blooteigenaar van de percelen bekend als gemeente Eibergen, sectie H, nummer 2277, groot 4.495 vierkante meter en nummer 2278, groot 5.575 vierkante meter. Op beide percelen is per akte van 29 oktober 1981 een recht van erfpacht, voor de duur van 50 jaar, gevestigd ten behoeve van de gemeente Eibergen.

Op perceel sectie H, nummer 2277 is het tenniscomplex gelegen en op perceel 2278 de sporthal met aanhorigheden en het parkeerterrein. Bij akte van 2 februari 2010 heeft de gemeente een gedeelte van het erfpachtrecht- zijnde perceel nummer sectie H, nummer 2277, groot 4.495 vierkante meter – overgedragen aan de Sportstichting Tennisclub Beltrum.

De Sportstichting Tennisclub Beltrum en de gemeente betalen samen jaarlijks circa € 600 canon aan de heer R.B.M. Huinink. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd.



Erfpachtake

De erfpachtovereenkomst heeft een looptijd tot 28 oktober 2031 (met een verlengingsmogelijkheid met 50 jaar). Onder artikel 7a is gesteld dat bij einde van de erfpacht de erfpachter gerechtigd is tot koop van het in erfpacht verkregen onroerend goed (lees ondergrond en erf), op basis van een drie deskundigenwaardering. Onder artikel 7b is gesteld dat bij het einde van de erfpacht de grondeigenaar in volle en vrije eigendom treedt van het onroerend goed en de zich alsdan daarop bevindende opstallen, zonder daar enige vergoeding voor verschuldigd te zijn.

De keuze tussen 7a en 7b is aan de grondeigenaar. De grondeigenaar kan er dus voor kiezen om de grond niet aan de gemeente aan te bieden, zodat de gebouwen / opstallen – zonder vergoedingsplicht – door natrekking eigenaar worden van R.B.M. Huinink.

Uit de akte blijkt niet dat er sprake is van een aanbiedingsplicht aan de erfpachter, doch daar is – gelet op het algemeen belang en de functie van de sporthal en het tenniscomplex met parkeerterrein – wel voor gekozen.

Aanbod

Op 31 maart 2017 hebben wij een aanbod van Wormgoor Makelaars namens de heer R.B.M. Huinink te Beltrum ontvangen.

Hierin geeft de heer R.B.M. Huinink aan graag te willen “voorsorteren” op het aflopen van onderhavig recht van erfpacht in 2031/2081 en biedt perceel 2278, groot 5.575 vierkante meter aan de gemeente te koop aan. Hoewel wij nu formeel geen rol hebben bij perceel 2277, hebben wij na telefonisch contact Wormgoor Makelaars afgesproken dit perceel ook onder de aanbieding te scharen.

De heer R.B.M. Huinink is blooteigenaar van de percelen sectie H, nummers 2277 en 2278 in Beltrum. Hij is voornemens het bloot-eigendom van deze percelen - met als erfpachter de gemeente Berkelland en Stichting Tennisclub Beltrum - met daarop de sporthal met aanhorigheden, het parkeerterrein en tenniscomplex van Stichting Tennisclub Beltrum te verkopen. Hij biedt beide percelen te koop aan bij de gemeente. Na diverse onderhandelingen – een eerste bod hebben wij vanwege de prijs afgewezen – worden beide percelen nu aangeboden voor € 82.800. Deze prijs hebben wij heroverwogen en vinden wij redelijk en acceptabel. De prijs is gebaseerd op een berekeningsmethodiek die gebruikelijk is voor een waardebeoordeling van een erfpachtrecht.

Voor de goede orde merken wij op dat wij perceel sectie H, nummer 1424 buiten beschouwing laten omdat wij hiervan geen erfpachter zijn en er is sprake van een huurovereenkomst tussen VIOS en Huinink.

Door het kopen van de ondergrond (bloot-eigendom) gaat het erfpachtrecht door vermenging teniet en wordt de gemeente door natrekking eigenaar van het complex (perceel met opstallen).

De gewijzigde eigendomspositie voor de sporthal met aanhorigheden, het parkeerterrein en het tenniscomplex zullen wij juridisch en kadastraal aan laten passen. Het is gebruikelijk dat de partij die iets verwerft deze kosten voldoet.

In relatie hiermee vermelden wij nog dat wij met de hoofdgebruikers van (delen van) de percelen een oriënterend gesprek hebben gehad over een mogelijke doorverkoop aan hen dan wel vestiging van een opstalrecht. Wij gaan daarbij uit van een m2 verkoopprijs die gelijk is aan de verwervingskosten (€ 8,25 p/m2). Als dit leidt tot een daadwerkelijke verkoop, dan zullen wij u daarover schriftelijk informeren.

Conclusie

Met de aankoop van de genoemde percelen kunnen wij vol-eigenaar worden en wordt het recht van erfpacht beëindigd. Hiermee kunnen wij grip houden op de bestaande en mogelijke toekomstige functie van de sporthal met aanhorigheden, het parkeerterrein en het tenniscomplex. Ook stellen wij met de aankoop de (toekomstige) positie en opstallen van verenigingen zeker en behouden wij de gemeentelijke opstallen in eigendom. Wij hebben daarom het voornemen het aanbod te aanvaarden en vragen u hiervoor een krediet beschikbaar te stellen.