

GEMEENTE HEERDE

ADVIES aan het college

Akkoord: TC CS: JBM: PBM: FBM: Hoofd afd. Secr.

Afdeling Team

Ruimte OW/RMB

Datum 24-4-2007

Boekingsnr

Behandeld door J. Dijkslag-Esselink/W. Fikse-van den Hoorn

Openbaar Nee

Kern van de zaak Werkwijze bepaling canon/huurprijs nieuw af te sluiten of te verlengen erfpacht/huurovereenkomsten voor gemeentelijke gronden en gebouwen

BESLISSING

1. op openbare lijst plaatsen
2. conform advies

vergadering
commissie Ruimte
d.d. 27 AUG. 2007

Datum college: 1 MEI 2007

Opmerkingen:

sup kopie van alle stukken AW

	B	W	W	W
Akkoord				
Bespreken				

TOELICHTING

Voor zowel de bepaling van een canon voor nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten voor gemeentelijke gronden als voor de bepaling van een huurprijs voor nieuw te verhuren of te verlengen gemeentelijke gebouwen is behoefte aan een vaste werkwijze. Uit de in het verleden afgesloten overeenkomsten is geen vaste gedragslijn of werkwijze te achterhalen.

Uitgifte in erfpacht van gemeentelijke gronden

Wij adviseren u de navolgende werkwijze/voorwaarden te hanteren bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten.

- jaarlijks te betalen canon bepalen door bepaling/herziening van de grondwaarde op basis van taxatie door een extern deskundige;
- jaarlijks aanpassing van de canon op basis van indexering (consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
- na 10 jaar tussentijdse herzieningsmogelijkheid van de canon in verband met fluctuaties in de waarde van de grond.

Verhuur gemeentelijke gebouwen

Bij alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten voor gemeentelijke gebouwen adviseren wij u de navolgende werkwijze/voorwaarden te hanteren.

- jaarlijks te betalen huurprijs bepalen door taxatie door een extern deskundige;
- jaarlijkse aanpassing van de huurprijs op basis van indexering (consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
- huidige huurovereenkomsten voor zover mogelijk openbreken en na taxatie door een extern deskundige de gebouwen marktconform verhuren.

Bijgaand treft u tweetal overzichten aan waarop de huidige erfpacht- en huurovereenkomsten, gesorteerd op einddatum respectievelijk met en zonder indexering, zijn weergegeven. Hieruit blijkt dat op korte termijn (2008) een aantal vernieuwingen/verlengingen aan de orde komen. Hiertoe ontvang u binnenkort een voorstel. Na afronding van de planologische procedure ontvangt u ook een voorstel over het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de Horsthoekruiters.

Verenigingen/instellingen

Vorenstaande werkwijze betekent een forse verhoging van de canon/huurprijs welke voor verenigingen en instellingen in veel gevallen niet op te brengen is. Het ter beschikking staande budget van de vereniging/instelling speelt daarbij natuurlijk een rol. Een vergelijk met andere verenigingen/instellingen is reëel. Ook de maatschappelijke functie en het onderhoud van het perceel/gebouw (of dit voor rekening van de vereniging of voor de gemeente komt) speelt een rol.

Eventuele bijstelling van de canon/huurprijs voor verenigingen en instellingen kan aan de hand van de in de contourennota opgenomen categorieën plaatsvinden (zie bijlage). Voorgestelde werkwijze zal tevens in de op te stellen nota sportaccommodatiebeleid (voorjaar van 2008) opgenomen worden. Per vereniging/instelling zal een voorstel aan u worden voorgelegd over de nieuw te hanteren canon c.q. huurprijs, waarbij de mogelijkheid tot een gefaseerde invoering overwogen kan worden. In het voortraject zal betreffende vereniging/instelling geïnformeerd worden over de gevolgen van deze werkwijze.

De verhuur van sportaccommodaties en schoolgebouwen is in dit advies buiten beschouwing gelaten. Voor verhuur van sportaccommodaties (sporthal/gymzalen en sportvelden) geldt de verordening in gebruik geving sportterreinen en voor de schoolgebouwen geldt de verordening huisvesting onderwijs.

Voorgestelde werkwijze zorgt voor een transparante en éénduidige benadering voor alle betrokkenen. Dit advies is in overleg met afdeling Samenlevingszaken (team MI) tot stand gekomen.

ADVIES

1. Bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen erfpacht- en huurovereenkomsten voor gemeentelijke gronden en gebouwen:
 - a. de canon/huurprijs bepalen door bepaling/herziening van de (grond)waarde op basis van taxatie door een extern deskundige (marktconform);
 - b. de canon/huurprijs jaarlijks aanpassen op basis van indexering (volgens het consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
 - c. na 10 jaar tussentijdse herzieningsmogelijkheid van de canon opnemen in verband met fluctuaties in de waarde van de grond;
 - d. gemeentelijke gebouwen op basis van taxatie door extern deskundige marktconform verhuren.
2. De onder punt 1 genoemde uitgangspunten opnemen in de op te stellen nota sportaccommodatiebeleid.
3. Voor een eventuele bijstelling van de canon/huurprijs voor verenigingen en instellingen de uitgangspunten van de contourennota hanteren.
4. Uw besluit ter kennisname brengen aan de commissie Samenleving.

Overzicht huidige erfpachtovereenkomst

Erfpachter	indexering	omschrijving objekt	grootte in m ²	bedragen in euro's	einddatum
Buijs-Ballot groep Epe-Heerde	om de 5 jr	2 terreinen nabij Kooiweg	6572	343,96	12-05-2008
Buijs-Ballot groep Epe-Heerde	om de 5 jr	terrein aan de Kooiweg	1.900	99,13	12-05-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	3 terreinen nabij Klapperdijk	5.220		31-12-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	nabij Klapperdijk	1.959	} 572,11	31-12-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	nabij Klapperdijk	1.530		31-12-2008
Felua-groep A'doorn	om de 5 jr	terrein Veldweg	3.978	675,90	01-01-2011
Motorsportver. NO-Veluwe	om de 5 jr	terrein bij Rijksweg 50/Kamperweg	170.765	629,02	01-07-2012
Postduivenver. W'veld	om de 10 jr	terrein bij Klapperdijk	264	143,03	01-07-2012
Tennishal 't Oldeveld	om de 10 jr	grond tennishal Klapperdijk (nabij)	1.762	5.466,90	01-08-2013
Postduivenver. "Juliana"	om de 10 jr	terrein Zuppeldsweg	510	66,27	01-10-2014
Felua-groep A'doorn	om de 5 jr	kanaaldijk W'veld	735	1.714,21	01-09-2020
Schaapskooiuiters Wapenveld	om de 5 jr	terrein Wapenvelder Kerkweg	12.600	50,69	31-12-2021
Dorphaus Heerde	om de 10 jr	van Meurslaan	2.660	2.184,77	08-06-2026
M.P. Hulsbergen	om de 5 jr	ondergrond kiosk Elburgerweg	492	1.669,38	01-01-2030
UPC Nederland (vh St. Cort)	om de 5 jr	terrein Molenweg	45	93,65	31-05-2037
Lokale Omroep Heerde	om de 5 jr	terrein Molenweg	97	201,86	31-05-2037
VWV-Heerde	om de 25 jr	Kerkstraat	77	317,65	01-06-2037
Buitencentrum de Koerberg BV	om de 3 jr	terrein "De Koerberg"	227.640	35.000,-	01-01-2044

Januari 2007. (Verhuur gebouwen met/zonder indexering).

<u>Adres</u>	<u>Huurder</u>	<u>Indexering</u>	<u>Jaarhuur</u>
<u>Verhuur gebouwen met indexering richtlijn CBS.</u>			
Dorpsstraat 55	Heerder Historische Vereniging V.O.F. (R Kloekke)	-jaarlijks per januari -jaarlijks per januari	€ 12.821,92 € 14.833,96
Zwolsesweg 29	Stichting Pas Mode Aan	-jaarlijks per januari	€ 717,08
Zwartesweg 4a	Ambulancedienst	-jaarlijks per januari	€ 16.097,16
Flessenbergerweg (Stichting Bintwerk)	Stichting Peuterspeelzaal	-jaarlijks per januari	€ 1.440,76
Nachtegaalweg 44 (Stichting Bintwerk)	Stichting Sociaal Cultureel Werk	-5 jaarl.per juli vanaf 1999, 2004, 2009	€ 3.150,80
Peuterpret (Stichting Bintwerk)	Stichting Peuterspeelzaal (komt wijz.) Peuterspeelzaal in ander onderkomen	-5 jaarlijks per 1 aug. 1999,2004, 2009	€ 1.126,86
Ossenstal	A.G. Kluinhaar	-verhuurd tot 2010	€ 700,00
Van Meurslaan 3	St. Openb. Basis Bibliotheek N.Veluwe	-jaarlijks indexering	€ 15.383,75
Putterweg 2a	St. Openb. Basis Bibliotheek N.Veluwe	-jaarlijks indexering	€ 17.763,25

Verhuur gebouwen zonder indexering.

Elburgerweg 3	Stichting Creatief Centrum)St.Kunst- Kunstkring)educatie	-geen indexering) -geen indexering)	€ 1.769,73
Elburgerweg	Stichting Creatief Centrum	-geen indexering	€ 4.265,53
Zwolsesweg 29 (Stichting Bintwerk)	Stichting Sociaal Cultureel Werk	-geen indexering	€ 2.359,66
Zwolsesweg 29	Tafeltennisvereniging Vined	-geen indexering	€ 1.179,82
Dorpsstraat 55	LOH	-geen indexering	€ 1.934,60
Veesser Enkw/Kerkstr.	Schaatsvereniging en Oranjever. (2x€ 11,00 afspraak zelf onderhoud)	-geen indexering	€ 22,00
Veldschuur Elburgerw.	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 2.287,37
Schaapskooi Elburgerw.	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 1.756,12
Schaftgelegenheid	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 431,09

Verhuur van woning met huurverhoging richtlijn Min.

Dorpsstraat 5	D. Bakker-te Loo	-jaarlijks per juli	€ 5.583,24
Groteweg 36	F. Lans	-jaarlijks per juli	€ 3.519,36
De Pagenberg 10c	W.A. Eilander	-jaarlijks per juli	€ 2.463,84

Veesser Enkweg 6	H.F. Zernitz	-jaarlijks per juli	€ 6.233,28
------------------	--------------	---------------------	------------

Verhuur woningen zonder huurverhoging.

Stationsstraat 4	H. de Joode - v.d. Put	-geen huurverhoging	€ 1.633,53
------------------	------------------------	---------------------	------------

Renderklipenpad 2	W. de Ridder	-geen huurverhoging	€ 279,12
-------------------	--------------	---------------------	----------

Zwolseweg 51	J.G. Burgers	-geen huurverhoging	€ 994,92
--------------	--------------	---------------------	----------

Verhuren scholen.

A. Lijphartlaan 23	St. Siza Dorp Groep	-jaarlijkse indexering	€ 12.605,00
--------------------	---------------------	------------------------	-------------

A. Lijphartlaan 23	Margrietschool	-jaarlijkse aanpassing	€ 8.343,00
--------------------	----------------	------------------------	------------

W.Fikse 2007