gemeente BERGEN

MEMO

datum	:	24 juni 2008
aan	:	de leden van de gemeenteraad
van	:	het college
kopie aan	:	de secretaris en de griffier
onderwerp	:	vestiging erfpachtsrecht Museaal Centrum

Inleiding
In de vergadering van de raadsbredecommissie van woensdag 18 juni jl. is de realisering van het Museaal Centrum Bergen aan de orde geweest. In het kader van de behandeling van deze zaak zijn er door de leden van deze commissie vragen gesteld over de vestiging van het erfpachtsrecht en de wijze waarop de gemeente grip kan houden op de toekomstige ontwikkelingen. Naar aanleiding hiervan is door de portefeuillehouder toegezegd een en ander te verduidelijken middels een memo. Met deze memo wordt uitvoering gegeven aan genoemde toezegging.

Vestiging recht van erfpacht/afhankelijk recht van opstal
De gemeente is thans eigenaar van zowel de grond als de opstallen van het Museum Kranenburgh. In ons voorstel aan uw raad hebben wij voorgesteld voor de toekomst te kiezen voor de vestiging van een recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal voor een periode van 100 jaar. Bij deze constructie blijft de gemeente juridisch eigenaar van de grond. Door de vestiging van het afhankelijk recht van opstal wordt de erfpachter eigenaar van de huidige opstallen. De erfpachter wordt ook eigenaar van de nog te realiseren nieuwbouw ter plaatse. Aan de erfpachter wordt het genot verschaft van de grond en de opstallen. De vestiging van het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal vindt plaats bij notariële akte. In de akte worden naast de algemene voorwaarden ook een aantal bijzondere voorwaarden opgenomen. In ons voorstel hebben wij reeds een aantal van deze voorwaarden opgesomd. Dit is geen uitputtende opsomming geweest. Dit betekent dat naast deze genoemde voorwaarden ook andere voorwaarden kunnen worden opgenomen die met name de grip van de gemeente op eventuele toekomstige ontwikkelingen die afwijken van het huidig voorgenomen gebruik, kunnen versterken. Hierbij valt te denken aan het opnemen van de volgende voorwaarden in de erfpachtsakte:

- Voor overdracht van het recht erfpacht en het afhankelijk recht van opstal is schriftelijke toestemming vereist van de gemeente. Dit betekent dat een verkoop van de huidige opstallen niet mogelijk is zonder toestemming van de gemeente.
- Voor splitsing van het recht van erfpacht door overdracht of toedeling is schriftelijk toestemming vereist van de gemeente.
- Voor wijziging van het gebruik is schriftelijke toestemming vereist van de gemeente.
- De vergoedingsregeling bij het eindigen van het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal is alleen van toepassing indien de erfpachter/opstalhouder werken, gebouwen en beplantingen voor eigen rekening heeft gerealiseerd of van de gemeente tegen vergoeding van de waarde heeft genomen. Dit betekent dat als de huidige opstallen om niet worden overgedragen deze bij het eindigen van het erfpachtsrecht weer om niet in eigendom komen van de gemeente.

Met laatstgenoemde voorwaarden wordt naar ons oordeel in voldoende mate en op zorgvuldige wijze recht gedaan aan de belangen van de gemeente en verkrijgt de gemeente voldoende grip op eventueel mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Ten aanzien van de vestiging van het afhankelijk recht van opstal merken wij nog op dat een dergelijk opstalrecht eindigt indien het recht van erfpacht ophoudt te bestaan. De gemeente verkrijgt dan weer de volle eigendom over de grond en de alsdan aanwezige opstallen.

Tenslotte merken wij nog op dat voor wat betreft de grip van de gemeente op de wijze van het gebruik en de aard van de bebouwing de gemeente voorts nog de beschikking heeft over een publiekrechtelijk toetsingskader, te weten het ter plaatse geldende bestemmingsplan.