

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Erfpacht Daventria Rembrandtkade

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001930	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-11-2019
Datum	24-10-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
08 Meedoen		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	12-11-2019	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	06-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	06-11-2019	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-11-13

Bijlagen

Erfpachtovereenkomst Daventria

B & W d.d.: 12-11-2019

Besloten wordt:

- 1 Ten behoeve van Roei- en Zeilvereniging "Daventria", een recht van erfpacht te vestigen op een perceel gemeentegrond-water, nabij Rembrandtkade 197 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8397 (ged.) ter grootte van circa 7.294 m²;
- 2 de kosten ten laste te laten komen van het programma Meedoen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
binnen het programma Meedoen	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In 2014 zijn gesprekken gevoerd met Roei-en zeilvereniging Daventria voor het vestigen van een nieuw erfpachtrecht ten behoeve van het gebruik van de grond en het water aan de Rembrandtkade 197.

In verband met het project Ruimte voor de Rivier is een steigercomplex aangelegd dat is overgedragen aan de gemeente. De gemeente wenst geen eigenaar te zijn van deze steiger. De gemeente en Daventria zijn overeengekomen dat het onderhoud en de risico's die het steigercomplex met zich meebrengt, voor het gedeelte dat door Daventria wordt gebruikt, ondergebracht dient te worden bij Daventria.

Het (drijvende) botenhuis is inmiddels aangemeerd aan de steiger. Ook zal er een woonark voor de beheerder worden aangemeerd nabij de locatie om toezicht te kunnen houden op de locatie en nabije omgeving.

Voorafgaand aan de afwikkeling van het erfpachtrecht moest er oa eerst een ruiling diverse percelen plaatsvinden met Stichting IJssellandschap. Deze ruiling is inmiddels afgewikkeld. Echter het dossier erfpachtrecht met Daventria moet nog contractueel en notarieel afgewikkeld worden. Ter besluitvorming ligt daarom nu voor om in te stemmen met het vestigen van een erfpachtrecht ten behoeve van Daventria, betreffende het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A 8397 ter grootte van circa 8.926m².

Beoogd resultaat

Vestiging van een erfpachtrecht ten behoeve van het gebruik van het gemeentelijk perceel nabij Rembrandtkade 197.

Kader

Het interne beleid is dat vestigingen van erfpacht-en opstalrecht met sportclubs "om niet" plaatsvinden.

Argumenten voor en tegen

Het gebruik van de grond en het water wordt hiermee juridisch afgewikkeld.

Extern draagvlak (partners)

Daventria heeft ingestemd met de erfpachtovereenkomst.

Financiële consequenties

Het betreft een erfpachtrecht "om niet".

In afwijking van de standaardovereenkomst is opgenomen dat de gemeente de kosten voor de vestiging van het erfpachtrecht voor haar rekening neemt. Dit aangezien Daventria verplicht was te verhuizen. De kosten (akte en kadastrale afwikkeling) bedragen naar verwachting maximaal €1.000 exclusief btw. Deze kosten komen ten laste van het programma Meedoen.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college heeft besloten om tot vestiging van het erfpachtrecht over te gaan kan de notariële afwikkeling worden afgerond.

PRO/ 268410-2019

OVEREENKOMST VESTIGEN RECHT VAN ERFPACHT

De ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012, het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

en

2. Roei- en Zeilvereniging "Daventria", gevestigd te
Rembrandtkade 197
7412 HL Deventer
KVK nummer: 40650371
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
mevrouw Y.M. Wolf, voorzitter en
mevrouw I.E.A. van Oostrum, secretaris
hierna te noemen Daventria en of de erfpachter,

In overweging nemende dat:

- het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8397 eigendom is van de gemeente Deventer;
- door Rijkswaterstaat in verband met het project Ruimte voor de Rivier een steigercomplex is aangelegd dat is overgedragen aan de gemeente Deventer;
- Gemeente Deventer en Daventria zijn overeengekomen dat het onderhoud en de risico's die het steigercomplex met zich mee brengt voor het gedeelte dat door Daventria gebruikt wordt ondergebracht dient te worden bij Daventria;
- hiertoe de ondergrond met water van dat gedeelte van het steigercomplex alsmede de ondergrond met water van de ligplaats van het bij Daventria in eigendom zijnde botenhuis, in erfpacht zal worden uitgegeven;
- onderhavige overeenkomst hiervoor is opgesteld.

komen het volgende overeen:

- I De gemeente verplicht zich ten behoeve van de erfpachter te vestigen, hetgeen de erfpachter aanvaardt, een recht van erfpacht voor een perceel waterbodem gelegen nabij de Rembrandtkade te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 8397 (ged.), ter grootte van circa 7.294 m², een en ander zoals is aangegeven op de van deze overeenkomst deel uitmakende tekening, hierna te noemen het perceel.
- II Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Duur van de erfpacht

Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor een periode van 25 jaar en vangt –voor wat betreft de uitvoering van deze overeenkomst- aan op de datum waarop de akte tot vestiging van het erfpachtrecht notarieel wordt verleden, terwijl het recht overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 wordt gevestigd.

Artikel 2 Vestiging van het erfpachtrecht

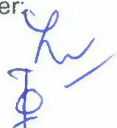
- 2.1. De notariële akte voor de vestiging van het erfpachtrecht wordt uiterlijk 20 januari 2020 gepasseerd.
De akte zal worden gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen van notariskantoor Het Notarieel of zijn/haar waarnemer.
- 2.2. De gemeente vestigt ten behoeve van de erfpachter een recht van erfpacht dat:
- niet aan ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - vrij is van huur- of pachtovereenkomsten en van aanspraken krachtens huur- of pachtbescherming.
- 2.3. Het recht van erfpacht wordt gevestigd in de staat waarin het perceel zich bevond op de ingangsdatum, zoals bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst.
- 2.4.a. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten.
- 2.4b. Het is de gemeente niet bekend dat de waterbodem van het verkochte verontreinigd is. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.
- 2.4c. Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemwaterverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.
- 2.5a. De erfpachter aanvaardt het perceel in genot en eigen gebruik op het tijdstip van de aktepassering, of zoveel eerder als het perceel in gebruik is genomen.
- 2.5b. Het perceel is voor risico van de erfpachter met ingang van de aktepassering, of zoveel eerder als het perceel in gebruik is genomen.

Artikel 3 Grondwaarde/canon

De grondwaarde voor water in de jachthaven bedraagt € 1,- per m². Het erfpachtrecht wordt gevestigd "om niet".

Artikel 4 Bestemming en gebruik

Paraaf erfpachter:



Paraaf gemeente:

2

- 4.1. Het perceel is bestemd om te worden gebruikt als watersportcomplex. Hiertoe is een drijvend clubhuis gevestigd en is een steigercomplex opgericht. Ten behoeve van het beheer van het complex zal een woonark/woonschip zijn aangemeerd. Het perceel is tevens voor dit gebruik bestemd.
- 4.2. Erfpachter verplicht zich derhalve het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" te gebruiken.
- 4.3. N.v.t.
- 4.4. De erfpachter is verplicht het huishoudelijk afvalwater van het gehele jachthaven complex af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel.
- 4.5. Aan het perceel mag geen grondwater worden onttrokken.
- 4.6. Ongewone voorvallen / calamiteiten die hebben geleid tot (water)bodemverontreiniging als gevolg van activiteiten op de locatie worden terstond ongedaan gemaakt conform de geldende wet- en regelgeving, thans de Wet bodembescherming.

Artikel 5 Kosten in verband met de erfpacht

- 5.1. Alle kosten en belastingen van deze overeenkomst, de notariële akte, aanvullings- of wijzigingsakten, de uitgifte aan de erfpachter van een eerste grosse van de akte, de inschrijving en de kosten van de kadastrale inmeting daarin begrepen, zijn voor rekening van de erfpachter.
- 5.2. Alle lasten en belastingen welke geheven worden ten laste van het perceel waarvoor het erfpachtrecht is gevestigd, zijn voor rekening van de erfpachter.
- 5.3. Alle kosten en rechten en de eventueel daarover verschuldigde B.T.W. die moeten worden gemaakt in verband met de vestiging en uitoefening van het recht van erfpacht, komen voor rekening van de erfpachter en dienen te zijn voldaan bij het verlijden van de akte tot vestiging. De gemeente zal de huidige kosten van vestiging van het erfpachtrecht voor haar rekening nemen in verband met de verplichte verplaatsing.
- 5.4. Indien de eigenaar belastingen of lasten als hiervoor bedoeld mocht hebben betaald, geeft hij hiervan kennis aan de erfpachter die verplicht is binnen twee weken na dagtekening van de kennisgeving het betaalde bedrag aan de eigenaar te voldoen.

Artikel 6 Ontruiming/royement

- 6.1. Indien na het eindigen van het erfpachtrecht van de grond/water en het daarop gestichte niet goedschiks ontruimd wordt, kan de gemeente de ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de grosse der akte van uitgifte in erfpacht.
- 6.2. Bij het einde van het recht van erfpacht kan elk der partijen dit op kosten van erfpachter doen blijken in het betreffende register van het Kadaster en de Openbare registers.



Artikel 6a Opzegging in het algemeen belang

- 6a.1 De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.
- 6a.2 Burgemeester en Wethouders maken in de vorm van een ontwerpbesluit een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, waarin zij gemotiveerd uiteenzetten welke de redenen zijn die opzegging van het recht in algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele bij de gemeente bekende derdebelanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekende brief. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
- 6a.3 Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit zolang niet tenminste twee maanden na dagtekening van het in lid 2 bedoelde aangetekende brief zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. Burgemeester en Wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in lid 2 besluiten tot opzegging van het erfpachtrecht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- 6a.4 Het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 6a.5 Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 6a.6 Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen Burgemeester en Wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6b schadeloosstelling in geval van opzegging in het algemeen belang

- 6b.1 Indien het erfpachtrecht eindigt in geval van Algemeen Belang vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheffingswet.
- 6b.2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële akte of in een notariële akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële akte of een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijke toestemming hebben verleend.



- 6b.3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de ter zake bevoegde kantonrechter.
- 6b.4 Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende vergoeding uit na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- 6b.5 Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de vergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire geldlening. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

Artikel 7 Erfpachtsvoorwaarden

- 7.1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene erfpachtvoorwaarden 2002, niet woningbouw betreffende, zoals die als bijlage bij deze overeenkomst zijn gevoegd.
- 7.2. Artikel 7.3 van de Algemene erfpachtvoorwaarden 2002, niet woningbouw betreffende wordt vervangen door artikel 2.4b van deze overeenkomst.

Artikel 7.4 van de Algemene erfpachtvoorwaarden 2002, niet woningbouw betreffende wordt vervangen door artikel 4.6 van deze overeenkomst

De artikelen 7.3 en 7.4 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2002, niet ` woningbouw betreffende, inzake bodemvervuiling zijn derhalve niet van toepassing

Artikel 8 Ontbindende voorwaarde

- 8.1. Deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot de vestiging van het erfpachtrecht besluit.

Artikel 9 Bijzondere bepalingen

- 9.1. De erfpachter dient de percelen bij einde erfpacht vrij van alle opstallen, met uitzondering van het steigercomplex, op te leveren zonder dat de gemeente daartoe aan eerstgenoemde een vergoeding of compensatie verschuldigd is.
- 9.2a. De gemeente verkrijgt het eerste recht van koop van het erfpachtrecht. In het geval van een rechtsopvolging onder algemene titel aan de zijde van erfpachter, zoals een fusie, behoeft het erfpachtrecht niet aan de gemeente te worden aangeboden.
- 9.2b. Indien erfpachter het recht van erfpacht in de toekomst wenst te vervreemden is erfpachter verplicht het te vervreemden deel in eerste instantie aan de gemeente aan



te bieden tegen een bedrag van € 1,- (zegge een Euro) k.k.

9.3c. Het voorkeursrecht tot koop is persoonlijk en niet vatbaar voor levering of overgang.

9.3d. De koop door de gemeente zal alsdan plaatsvinden onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden en bedingen doch onder voorbehoud van goedkeuring door het bevoegde bestuursorgaan.

Artikel 10 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. situatietekening
2. Algemene erfpachtvoorwaarden 2002, niet woningbouw betreffende.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Deventer,

De erfpachter,

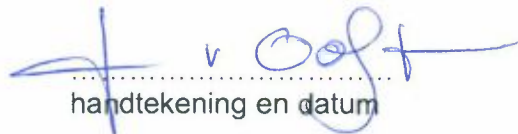
Daventria, 22 oktober, 2019

mevrouw Y.M. Wolf, voorzitter



.....
handtekening en datum

mevrouw I.E.A. van Oostrum, secretaris



.....
handtekening en datum

De gemeente,

de burgemeester,

namens deze,

teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

A. Hamaker

.....
handtekening en datum





Paraaf erfpachter:

Paraaf gemeente:

7

