

RAPPORTAGE UITVOERING MOTIE VREEMD (D66)

1. Inleiding

Naar aanleiding van de door de gemeenteraad aangenomen motie Vreemd, heeft de gemeente uitvoering gegeven aan het verzoek om met EVMC in gesprek te gaan over het besluit het opstalrecht op de locatie Markweg 10 te Velp niet te verlengen. In deze motie is aan het college verzocht:

- Met EVMC in gesprek te gaan en te bekijken hoe de vereniging kan worden behouden.
- Te kiezen voor een invulling van de verkoopprocedure voor het perceel waarbij verkoop tot de meest gunstige residuwaarde (opbrengst na aftrek eventuele kosten bouwrijp maken) voor de gemeente leidt.
- De raad voor 1 juli op de hoogte te brengen van de uitkomsten van het overleg.

Dit verslag beschrijft het gevoerde gesprek, de interne afwegingen die daarop volgen, het juridisch kader en de beleidsmatige overwegingen die ten grondslag liggen aan deze beslissing.

2. Gesprek met EVMC

Op 9 april 2025 vond een gesprek plaats tussen vertegenwoordigers van de gemeente en EVMC. Tijdens dit gesprek heeft EVMC aangegeven het niet eens te zijn met de beslissing dat het opstalrecht niet wordt verlengd. EVMC heeft zich ook op papier voorbereid met haar zienswijze. EVMC wil graag op de huidige locatie blijven, onder verwijzing naar de waarde van haar activiteiten.

De gemeente heeft EVMC uitgebreid de gelegenheid gegeven om een nadere toelichting te geven. Van het gesprek is nadien een gespreksverslag gemaakt. EVMC heeft op de inhoud een akkoord gegeven.

Dit was niet het eerste gesprek dat tussen de gemeente en EVMC heeft plaatsgevonden. In eerdere gesprekken (één bij het gemeentehuis en één op locatie bij EVMC) heeft de gemeente toegelicht waarom het opstalrecht, dat voor bepaalde tijd was overeengekomen, niet verlengd wordt.

3. Juridisch kader

In deze paragraaf staat beschreven wat de feitelijke situatie was – en is, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan het juridisch kader.

3.1 Wat is een recht van opstal?

Een recht van opstal is een juridisch recht waarmee iemand iets mag bouwen of houden op grond die van iemand anders is.

Normaal gesproken geldt in Nederland: alles wat op of in de grond wordt gebouwd, is automatisch eigendom van de grondeigenaar (natrekking). Maar met een recht van opstal wordt daarvan afgeweken.

Ter illustratie: de gemeente is eigenaar van een stuk grond. Een vereniging wil daar een clubgebouw neerzetten. De gemeente kan zeggen: *“Dit mag, maar wij blijven eigenaar van de grond”*.

Dit is te regelen via een recht van opstal. De vereniging wordt eigenaar van het gebouw, maar niet van de grond. De vereniging betaalt vervolgens een vergoeding voor het opstalrecht. Dit heet de retributie.

Een recht van opstal wordt gevestigd met een notariële akte opgesteld door de notaris. De notaris registreert deze akte in de openbare registers. Het is méér dan een afspraak tussen twee partijen. Het is een zakelijk recht, wat betekent dat het ook werking heeft tegenover anderen.

3.2 Omschrijving objectgegevens

Ten behoeve van EVMC was een recht van opstal gevestigd. Hieronder staan de gegevens weergegeven.

Adres: Markweg 10 in Velp

Kadastrale aanduiding: Velp, sectie C, nummers 1433 en 1437 (nu kadastraal bekend als nummer 1468).

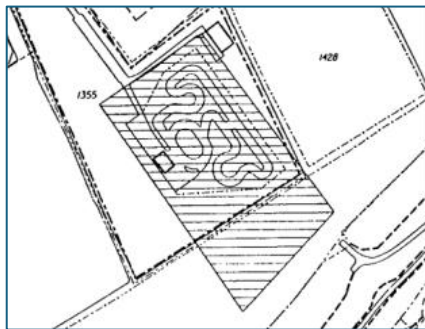
Soort opstalrecht: zelfstandig voor bepaalde tijd

Tijdsduur: 25 jaar bepaalde tijd

Data: 1 mei 1999 – 30 april 2024

Juridische status: beëindigd

De akte bevat een situatietekening, zoals hieronder weergegeven:



Bron: notariële akte

Ter illustratie:



Bron: Google Maps

3.3 Het opstalrecht (achtergrond informatie)

In 1984 heeft de gemeente voor het eerst aan EVMC een opstalrecht verstrekt. Dit opstalrecht bevat het recht om op het perceel op te richten en/of te houden en te onderhouden een modelracebaan.

Omstreeks 1998 – 2001 hebben tussen de gemeente en EVMC gesprekken plaatsgevonden over het verplaatsen van EVMC in verband met de wens om de Beemd verder te ontwikkelen als industrieterrein. Deze gesprekken hebben geleid tot het voorstel waarin EVMC akkoord is gegaan met een nieuw opstalrecht op een andere locatie.

Onderdeel van deze afspraken was o.a. dat EVMC van de gemeente een vergoeding krijgt voor het verplaatsen van de kantine ter hoogte van 95.550 gulden exclusief BTW.

Hierin zijn inbegrepen de aanschaf van een nieuwe (tweedehands) kantine en de aanleg van een verharding rond de kantine.

Na het einde van het nieuw gevestigde opstalrecht heeft EVMC geen recht meer op de vergoeding van de *waarde van dit gebouw*, welke aanschafwaarde door de gemeente is gefinancierd.

De vergoeding (niet zijnde de vergoeding van de waarde van de opstal maar bedoeld wordt de retributie) *voor het opstalrecht* blijft echter gehandhaafd: de hoogte van de retributie is dus hetzelfde gebleven. Dit blijkt uit een brief uit 1998 afkomstig van de Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Openbare Werken.

De gemeente en EVMC hebben deze afspraken eerst in een overeenkomst vastgelegd, welke door beide partijen is ondertekend. Deze afspraken zijn vervolgens vastgelegd in een notariële akte.

Tegelijkertijd met de vestiging van dit nieuwe opstalrecht in 2001, heeft EVMC afstand gedaan van het oude opstalrecht. De afspraken die in deze oude voormalige vestigingsakte staan, zijn daarom 'opgeheven'.

Een notariële akte heeft dwingende bewijskracht. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente, bij haar beoordeling, uitgaat van de inhoud van deze akte. Dwingende bewijskracht betekent dat een rechter verplicht is om de inhoud van deze akte voor waar aan te merken, zolang er geen voldoende tegenbewijs is geleverd. Dit leveren van tegenbewijs is moeilijk. Een rechter moet in principe uitgaan van wat er in de akte staat.

Concreet betekent het voorgaande dat de gemeente, bij deze kwestie, de vestigingsakte uit 2001 als uitgangspunt neemt. Van het voormalig 'oude' opstalrecht is, na overleg en onderhandeling, afstand gedaan door EVMC.

3.4 Bepaalde tijdsduur

Ten behoeve van EVMC is in 2001 een recht van opstal gevestigd voor de duur van 25 jaar (1 mei 1999 – 30 april 2024). Dit is een bepaalde tijdsduur.

Het is juist dit tijdelijke karakter van het opstalrecht dat de gemeente de ruimte geeft om – zonder juridische verplichting tot verlenging – beleidsmatig te heroverwegen wat de meest passende invulling van deze locatie is. Dit kan zijn door maatschappelijke ontwikkelingen, ruimtelijke doelen of veranderende behoeften.

Het aflopen van het opstalrecht betekent niet dat de gemeente de waarde van de activiteiten van EVMC miskent, maar het geeft de gemeente wel de mogelijkheid om opnieuw een zorgvuldige afweging te maken in het algemeen belang. Dat is hier gebeurd.

3.5 De beëindiging

De gemeente heeft een weloverwogen beslissing genomen om het opstalrecht niet te verlengen. Hierbij spelen meerdere argumenten en belangen een rol, met als voornaamste reden dat de gemeente de grond terug in gebruik wil geven als bedrijventerrein en de grond als zodanig wenst te verkopen.

In de wet is vastgelegd dat een grondeigenaar (in dit geval de gemeente) tot zes maanden na de einddatum (30 april) aan de opstalhouder (EVMC) kan laten weten dat zij het opstalrecht beschouwt als geëindigd. Dit betekent dat de gemeente hier - op basis van de wet - tot 30 oktober 2024 de tijd voor heeft gehad.

Nadat EVMC tijdens een fysiek gesprek op de hoogte is gesteld van het naderende einde, heeft de gemeente binnen de wettelijke termijn een deurwaarder de opdracht gegeven om via de officiële weg EVMC het opstalrecht te beëindigen.

EVMC heeft op basis van deze kennisgeving een ontruimingstermijn gekregen tot uiterlijk 30 september 2025 om de perceelgedeelten te ontruimen. De gemeente komt hiermee aan het verzoek van EVMC tegemoet door haar een ruime ontruimingstermijn te geven. Op deze manier kan EVMC haar race-seizoen afmaken en nog de nodige inkomsten genereren.

4. Beleidsmatige en interne afwegingen

Na het gesprek op 9 april (motie Vreemd) is op 24 april 2025 intern overleg gevoerd met de betrokken wethouders, vastgoedportefeuillemanager en beleidsadviseurs van vastgoed & grondzaken én economie. Tijdens dit gesprek zijn de volgende, door EVMC aangedragen vragen, besproken:

- In hoeverre kan de gemeente aan EVMC de tijd geven om te onderzoeken of en hoe zij hun bedrijfsvoering kunnen aanpassen, zodat het mogelijk alsnog aansluit bij de voorgenomen ontwikkeling op die locatie?
- In hoeverre is het alsnog mogelijk om het voortbestaan van EVMC op *deze locatie* te bewerkstelligen?

Het antwoord op deze vragen is dat de gemeente vasthoudt aan haar oorspronkelijke besluit, waardoor de ontruimingstermijn van 30 september 2025 gehandhaafd wordt. Het is niet wenselijk om EVMC hiervoor nog een langere termijn te gunnen. Er wordt geen nieuw opstalrecht gevestigd en er zijn geen geschikte alternatieven voor handen.

Er wordt een openbare selectieprocedure uitgevoerd, waar ook EVMC zich voor kan inschrijven, mits zij voldoet aan de daarvoor nog nader op te stellen selectiecriteria.

Onderstaande beleidsmatige en juridische overwegingen zijn hierbij betrokken.

4.1 Economie

De locatie aan de Markweg 10 heeft de bestuursrechtelijke bestemming '*bedrijventerrein*' met een functieaanduiding '*recreatie*'. Deze functieaanduiding i.c.m. het opstalrecht heeft ervoor gezorgd dat EVMC zich hier al die tijd kon en mocht vestigen.

De betreffende locatie maakt nu deel uit van een gebied dat is aangewezen voor verdere ontwikkeling als bedrijventerrein. De bestemming op deze locatie is en blijft een bedrijventerrein. Een nieuw opstalrecht voor EVMC past niet langer binnen deze voorgenomen ontwikkeling. Dit heeft te maken met onderstaande overwegingen.

Allereerst heeft de gemeenteraad in 2016 een visiedocument vastgesteld (Visie op flexibilisering / functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden), waarin staat dat ze meer verruiming willen van de bedrijfsmatige terreinen op bedrijventerreinen. De gemeente Rheden loopt achter met het toestaan van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen. Uitgezonderd is dat op een bedrijventerrein maatschappelijke functies en wonen wordt toegelaten. Een maatschappelijke functie krijgt dus niet langer de ruimte op een bedrijventerrein.

EVMC is een vereniging. Een vereniging is een organisatievorm die gericht is op een immaterieel doel. Met andere woorden: zij is er in beginsel niet op gericht op winst te maken. Dit in tegenstelling tot organisatievormen als een besloten vennootschap of een

naamloze vennootschap. Vanwege deze niet-commerciële aard van EVMC is zij niet meer passend op de Beemd. Ditzelfde geldt voor het uitbreiden van het kampeerterrein. Ook dit past niet binnen de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Daarnaast is de Beemd een regionaal bedrijventerrein. Het faciliteert bedrijvigheid en heeft een hoge milieucategorie. Op deze plek mag zich een bedrijf vestigen met een hoge belasting. Deze locaties worden steeds schaarser.

Verder spelen bedrijventerreinen binnen onze gemeente een cruciale rol in de lokale economische ontwikkeling, doordat ze niet alleen de basis vormen voor bedrijven om te groeien, maar ook werkgelegenheid bieden aan de lokale bevolking. Om die reden wordt gepleit voor het beschikbaar stellen van het perceel voor duurzame werkgelegenheid en het bieden van kansen aan (lokale) ondernemers. Een belangrijk aspect van het voldoende beschikbaar houden van bedrijfsareaal is namelijk het bieden van kansen voor (lokale) ondernemers.

Tenslotte dragen bedrijven op bedrijventerrein De Beemd bij aan de economische diversiteit van gemeente en de regio. De bedrijven creëren werkplekken voor een breed scala aan branches. Dit is wenselijk voor de verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein.

Concluderend heeft EVMC zeker haar waarde, maar zij is niet in lijn met de rest van de economische beleidsvisie van het bedrijventerrein De Beemd.

4.2 Samenleving

Er is begrip voor de maatschappelijke functie die EVMC vervult. Tegelijkertijd vallen de activiteiten van EVMC niet onder de doelstellingen op het gebied van Sport en Beweging, omdat het niet om fysieke bezigheden of activiteiten met fysieke inspanning gaat (zoals verwoord in de Nota Sport & Beweging). Daarmee is de baan en locatie van EVMC geen basisvoorziening die we faciliteren vanuit Sport en Beweging.

Vanwege de bijzondere aard van EVMC zijn de mogelijk aanwezige alternatieven binnen de gemeente Rheden beperkt. Dit betekent dat EVMC noodzakelijkerwijs zal moeten uitwijken naar een andere gemeente of zal moeten onderzoeken in hoeverre een fusie te realiseren is met een andere modelbouwvereniging.

De gemeente is bereid om met EVMC in gesprek te blijven over mogelijke alternatieve locaties. Er is actief contact opgenomen met omliggende gemeenten om mogelijke alternatieven te vinden. Dit heeft tot nu toe nog niet geleid tot concrete mogelijkheden.

Het uitwijken naar een andere gemeente kan problematisch zijn, zij het niet dat EVMC landelijk opereert en veelal leden uit verschillende regio's heeft. De gemeente is zich ervan bewust dat EVMC in dat geval mogelijk ook een stap terug moet doen in de grote van de baan en/of soort auto's en/of andere kenmerken.

4.3 Vastgoed en grondzaken

De gemeente staat de komende jaren voor een behoorlijke financiële uitdaging i.v.m. het nadere ravijnjaar. Om deze uitdagingen aan te gaan zijn er diverse bezuinigingsmaatregelen getroffen om kosten te besparen en extra inkomsten te genereren. Eén van deze maatregelen is dat onze vastgoedportefeuille de komende jaren zal moeten inkrimpen.

Er is een taakstelling door de Raad opgelegd om de aankomende jaren 3 miljoen euro, aan verkoopopbrengsten te genereren door deze inkrimping van de portefeuille.

Beëindiging van dit opstalrecht en verkoop van de locatie was in dit kader geen hoofddoel, maar draagt wel bij aan de gestelde taakstelling.

4.4 Juridische alternatieven

Tenslotte is onderzocht of voor deze kwestie alternatieven bestaan. Het alsnog vestigen van een nieuw opstalrecht is, gelet op bovenstaande beleidsmatige overwegingen, geen optie. In dat geval resteren twee alternatieven:

- 1) huur; *of*
- 2) het langer toestaan van het gebruik van het terrein zonder recht of titel, onder voorwaarden.

- 1) Het aanbieden van een huurovereenkomst is in deze situatie geen passend alternatief. Huur zorgt ervoor dat de gemeente verantwoordelijk wordt en is voor het clubgebouw en de racebaan. De gemeente is immers, bij gebreke aan een opstalrecht (want huur), eigenaar van deze gebouwen. Ditzelfde is van toepassing in een bruikleenconstructie.

Daarnaast geeft deze constructie EVMC ontruimingsbescherming. Dit betekent dat EVMC, als de huurovereenkomst niet wordt verlengd, naar de rechter kan gaan voor bescherming. Dit brengt juridische onzekerheid en tijdsverlies met zich mee, terwijl het voor de gemeente van belang is dat deze locatie beschikbaar komt voor de herontwikkeling als bedrijventerrein. Huur past daardoor niet bij het beleidsdoel om daadwerkelijk te kunnen beschikken over de locatie voor een nieuwe invulling.

- 2) Het langer toestaan van het gebruik, zonder recht of titel, is ook geen passend alternatief. Door de ontruiming nog langer uit te stellen, wordt een situatie in stand gehouden, zonder dat daar een juridische basis aan ten grondslag ligt. EVMC krijgt hierdoor een feitelijke positie, wat kan leiden tot rechtsonzekerheid en complicaties. Mogelijk ontstaat hierdoor een feitelijk gebruiksrecht dat zeer lastig te beëindigen is. Ook hiervoor geldt dat het proces met dit alternatief verder wordt vertraagd, hetgeen niet wenselijk is.

Daarnaast ontstaat er een aansprakelijkheidsrisico: bij schade of incidenten kan onduidelijk zijn wie verantwoordelijk is. Dit kan claims of conflicten tot gevolg hebben. De gemeente kan als grondeigenaar hiervoor worden aangesproken.

Concluderend zijn er geen juridische passende alternatieven voor handen om EVMC tegemoet te komen.

5. De verkoop

In lijn met de Didam arresten en het daarin neergelegde gelijkheidsbeginsel, zal de gemeente een openbare selectieprocedure organiseren voor deze locatie. Hiermee wordt beoogd alle potentiële gegadigden, waaronder EVMC, een gelijke en transparante kans te bieden om voor de locatie in aanmerking te komen. Indien EVMC voldoet aan de gestelde voorwaarden, kan zij op gelijke voet deelnemen aan deze procedure.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat de locatie opnieuw zal worden bestemd en ingericht als bedrijventerrein. De concrete voorwaarden en selectiecriteria voor de uitgifte zullen nog worden vastgesteld en op een later moment gepubliceerd. Zodra die bekend zijn, kan iedere partij die aan deze vereisten voldoet, meedingen naar de locatie.

De gemeente is bezig met de voorbereidingen voor de openbare verkoop van de locatie. Na uitwerking van alle verkoopinformatie zal de verkoopprocedure worden opgestart en openbaar worden gepubliceerd. Dit zal naar verwachting eind 2025 – begin 2026 plaatsvinden.

6. Conclusie en vervolg

De gemeente heeft uitvoering gegeven aan de motie Vreemd door het gesprek met EVMC aan te gaan en nader te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn. In deze rapportage wordt haar beslissing en het vervolg nader toegelicht.

Op basis van het interne overleg en beleidsafwegingen wordt deze beslissing bevestigd: het opstalrecht wordt voor deze locatie niet verlengd. Ook kan de gemeente aan EVMC geen langere tijd bieden dan de aangezegde ontruimingstermijn.

De gemeente blijft bereid om in overleg met de vereniging te bezien of andere locaties (bijvoorbeeld in andere gemeenten) mogelijkheden bieden voor voortzetting van haar activiteiten. Het betreft hier echter geen verplichting.