



Antwoord op schriftelijke vragen (artikel 44 RvO) van VVD over De Beemd - EVMC / vastgoedbeleid.

Datum vraag: 4 februari 2025
Indiener: Rob Koekkoek
Nummer: S25/19
Datum antwoord: 18-03-2025

Aanleiding:

De brieven van Eerste Velpse Modelbouw Club te Velp (EVMC), o.a. d.d. 20 januari 2025, hebben wij met aandacht gelezen. In de rondvraag van 28 januari 2025 zijn er mondelinge vragen gesteld. Bij de beantwoording gaf het college aan te overwegen een regionale uitvraag te doen naar mogelijke alternatieve locaties voor EVMC. Wij als VVD zijn benieuwd of hierover inmiddels een standpunt is ingenomen.

Daarnaast hebben wij signalen ontvangen van andere verenigingen en stichtingen die erfpachter / opstaller zij van de gemeente, dat zij in verband met vernieuwing van de overeenkomsten, voor grote canon verhogingen staan met een grote verandering in de contracten. Naar zeggen komen zij klaarblijkelijk in een voor hen nadelige situatie terecht door het schrappen van een vergoedingsregeling voor de opstallen. Wij nemen aan dat deze uitvoering conform vastgesteld beleid is.

Door genoemde contacten en contacten met vertegenwoordigers van EVMC leidt dat ons tot de volgende vragen:

Vragen:

Vraag 1:

Op welke termijn denkt het College het betreffende perceel verkocht te hebben?

Antwoord:

Naar verwachting zal verkoop in 2025/ 2026 kunnen plaatsvinden. Voorbereidingen zijn in volle gang.

Vraag 2:

Hebben zich al gegadigden gemeld?

Antwoord:

Ja er hebben zich meerdere geïnteresseerden gemeld.

Vraag 3:

Wordt de verkoop ingezet op "as is where is" (waarbij dan het verwijderen van het asfalt en het verontreinigingsrisico bij de koper ligt) of als bouwrijp bedrijventerrein?

Antwoord:

Dit moet nog nader worden bepaald. De voorkeur gaat uit naar een verkoop met zo min mogelijk kosten en een optimale verkoopopbrengst aan een geschikte marktpartij. U heeft als raad ten slotte de opdracht gegeven om over meerdere jaren een opbrengst van 3 miljoen te realiseren met het verkopen van maatschappelijk vastgoed.

Vraag 3:

Gaat het College de vraag om een locatie voor EVMC uitzetten in de regio?

Antwoord:

Wij hebben geen verplichting om actief op zoek te gaan naar een alternatieve locatie. Mochten wij geïnformeerd worden dat er elders in de regio een locatie beschikbaar is of komt die geschikt zou kunnen zijn, zullen wij de club hier uiteraard over informeren. Daarnaast zullen we een uitvraag doen bij omliggende gemeenten of bij hen bekend is of er ruimte beschikbaar is om de EMVC te huisvesten. Op dit moment zijn er geen ideeën m.b.t. een alternatieve locatie bekend.



Vraag 4:

Komen er verenigingen en of stichtingen op het gebied van facilitering van sport en cultuur die momenteel erfpachter / opstaller zijn, door de uitvoering van het vastgoedbeleid in de problemen?
Antwoord:

Het is mogelijk dat verenigingen/ stichtingen door uitvoering van ons beleid pijn zullen ervaren omdat de retributie nu marktconform wordt doorbelast, als zij geen rekening hebben gehouden met hun aflopende contract en de daaropvolgende benodigde herijking.

Er is een aantal verenigingen/ stichtingen waarbij het opstalrecht of erfpacht recht afloopt, na vaak 40 jaren. Deze overeenkomsten moeten worden vernieuwd en geactualiseerd zodat ze marktconform zijn. De wijze waarop is we moeten actualiseren is in de lopende contracten/rechten reeds vastgelegd en die voorgeschreven lijn wordt door ons gevolgd.

Vraag 5:

Klopt het dat in de verlengde en of vernieuwde contracten de vergoedingsregeling voor de opstallen bij het einde van de overeenkomst, is geschrapt?
Antwoord:

In sommige gevallen wordt de keuze gemaakt dit niet meer op te nemen. Binnen de huidige wetgeving is het mogelijk gemaakt om in een aantal gevallen geen vergoedingsverplichting af te spreken. Er is geen verplichting om deze vergoeding op te nemen, tenzij bijvoorbeeld op de desbetreffende percelen sprake is van woningbouw. Hier is de afgelopen jaren door de gemeente Rheden verschillend mee om gegaan.

Bij het maken van afspraken voor hernieuwing van de aflopende rechten geldt dat we kijken naar wat is afgesproken in de lopende contracten en of dit nog recht doet aan de huidige situatie.

De vergoedingsverplichting zoals in de meeste contracten opgenomen geeft aan dat de gemeente na einde opstalrecht/ erfpacht recht, een nader te bepalen waarde moet vergoeden. Hiervoor is een rekensom voorgeschreven in de aflopende contracten, met als basis wederom de getaxeerde marktwaarde.

In sommige gevallen leidt dit tot een vreemde situatie, wanneer bijvoorbeeld een vereniging of stichting bijna geen leden meer heeft en het einde van de club in zicht lijkt. Ook hier is het in de oude situatie zo dat de gemeente dan de marktwaarde n.a.v. het nu geldende taxatierapport zou moeten vergoeden bij het terug in eigendom krijgen van de stenen. De marktwaarde vergoeding is in zo'n geval niet in verhouding tot de minimale retributie van enkele euro's per jaar die verenigingen/ stichtingen aan de gemeente hebben betaald voor het gebruik van de ondergrond.