



ADVIES COLLEGE

Onderwerp: Procedure beëindiging erfpachtrecht Golf Development The Netherlands

Opgesteld door:	5.1.2e	Persbericht:	Nee
Telefoonnummer:	5.1.2e	WKPB:	Nee
Datum:	27 september 2016	Portefeuillehouder:	5.1.2e 5.1.2e
Registratienummer:	Z.58534/D.3169	Datum gesprek:	d.d. 18 oktober 2016
		Status openbaarheid:	Openbaar
		Raad:	Nee

Bijlage(n): Ja, eerste kolom bevat de hyperlink

Zaak/docnr	onderwerp
Z. 58534/D.58305	Ingebrekestelling Golf Development The Netherlands

Ambtelijk voorstel

- In te stemmen met beschreven procedure beëindiging erfpachtrecht
- In te stemmen met verzending van bijgevoegde ingebrekestelling

Besluit:

Datum:

Toelichting voorstel

Aanleiding

Op 8 augustus heeft het Golfcentrum Weesp plotseling haar deuren gesloten. Van een faillissement van het Golfcentrum of de erfpachter Golf Development The Netherlands is tot op heden nog geen sprake. In de tussentijd heeft de Golfvereniging het onderhoud op zich genomen. Dit is een situatie die niet lang zo kan voortbestaan.

Argumenten

De wettelijke vereisten omtrent het aangaan van erfpachtovereenkomsten zijn te vinden in boek 5 artikel 85-100 van het Burgerlijk Wetboek. De erfpachtovereenkomst is een uitwerking van de mogelijkheden die de wet heeft gegeven.

Conform de erfpachtovereenkomst kan de gemeente de erfpachtovereenkomst opzeggen indien:

1. twee achtereenvolgende jaren geen erfpacht is betaald
2. of in het geval dat algemene belangen dermate groot zijn dat ze een onteigeningstitel kunnen opleveren. Onder algemene belangen wordt in deze overeenkomst uitsluitend belangen in het kader van woningbouw of industrie bedoeld.
3. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van andere verplichtingen

Voor de korte termijn is alleen opzeggingsgrond 3 drie geschikt en voor de langere termijn zou de gemeente zich kunnen beroepen op opzeggingsgrond 1. Hoewel de erfpacht voor 2015 is betaald en de betaaltermijn voor de erfpachtcanon voor 2016 op 30 november verstrijkt, adviseren wij u wel om bij geen betaling direct een ingebrekestelling te verzenden.

Ad. 2

Hiervan is geen sprake en is dus geen mogelijkheid

Ad. 3

Bij het niet nakomen van verplichtingen uit de overeenkomst kan de eigenaar eisen dat de erfpachter alsnog voldoet aan de verplichtingen op straffe van een boete van € 226,89 (500,- gulden) per dag, na ingebrekestelling en het verlopen van de daarin gestelde termijn. Naast de boete behoudt de eigenaar het recht om bij niet-nakoming van een verplichting uit de erfpachtovereenkomst via de rechter nakoming te vorderen of de erfpacht te beëindigen en/of een schadevergoeding te vorderen.

In de erfpachtovereenkomst is bepaald dat het de erfpachter niet is toegestaan om de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken. Met de sluiting van het Golfcentrum gebruiken zij de grond en de opstallen niet meer. Gevolg is dat wij Golf Development The Netherlands in gebreke kunnen stellen. Wij adviseren u om bijgevoegde ingebrekestelling te verzenden. Intentie van de brief is om Golf Development The Netherlands aan te sporen het complex weer in gebruik te nemen zodat er weer activiteiten kunnen plaatsvinden.

Aandachtspunten:

- De grond die Golf Development The Netherlands in gebruik heeft is bezwaard met een hypotheek. Dat betekent dat als wij de erfpachtovereenkomst willen opzeggen, de gemeente de hypotheekhouder in de gelegenheid moet stellen om bezwaar te maken. De raad zal uiteindelijk deze bezwaren moeten meewegen in hun besluit. De hypotheekhouder zal zeker bezwaar maken aangezien dit het onderpand onder de hypotheek betreft.
- Als wij de erfpacht opzeggen heeft de erfpachter recht op een vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf zijn aangebracht. Wat de waarde van de aanwezige opstallen is, zal door middel van een taxatie bepaald moeten worden.

Financiële aspecten en dekking

Op dit moment zijn er geen financiële gevolgen echter zou dit wel kunnen ontstaan indien wij het erfpachtrecht hebben opgezegd en de hypotheekhouder niet over is gegaan tot verkoop. De gemeente heeft dan weer de beschikking over de gronden en kan dan bepalen wat zij met de grond en de opstallen willen doen.

Alternatief

Een alternatief is om met de hypotheekhouder in gesprek te gaan om samen een oplossing te vinden. Wij adviseren u om nu in gesprek te gaan met de hypotheekhouder naast het verzenden van de ingebrekestelling.

Daarnaast is het een alternatief is om de situatie te laten voortbestaan. Wellicht dat de hypotheekhouder ook geen rente of aflossing ontvangt en overgaat tot verkoop. Het erfpachtrecht zal dan verkocht worden waarbij het bestaan als golfterrein niet is gegarandeerd. Een nadeel hiervan is dat wij geen invloed hebben op het tijdsplan

waarbinnen de grond weer wordt gebruikt zoals bedoeld.

Een laatste alternatief is om te wachten tot de erfpachter twee jaar geen canon heeft betaald. Dit is geen gewenst alternatief omdat de hypotheekhouder alsnog bezwaar kan en/of gaat maken en het resultaat hetzelfde is echter heeft dit veel meer tijd gekost.

Communicatie

Volgens de erfpachtovereenkomst zijn wij enkel verplicht om de hypotheekhouder op de hoogte te stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht en niet van een ingebrekestelling. Wij adviseren u om de hypotheekhouder nu al op de hoogte te stellen en in gesprek te gaan.

Inkoopbeleid

Niet van toepassing

Europese regelgeving

Niet van toepassing