

	Zaaknummer 00571039
Onderwerp	Erfpachtovereenkomsten voor de standplaatsen Sportlaan 1, 7 en 19 in Drunen

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

De gemeente voert sinds 2010 een beleid van herinrichting van woonwagenlocaties, waarbij een brandveilige (her)inrichting en privatisering centraal staan. Met de vaststelling door de gemeenteraad van het voorstel tot herinrichting van de woonwagenlocatie in Drunen is dan ook besloten om standplaatsen te verkopen, dan wel in erfpacht aan te bieden aan zittende huurders en aan mensen waar in het verleden een standplaats op deze locatie aan is toegezegd. Dit voorstel gaat over het aangaan van erfpachtovereenkomsten met deze laatstgenoemde groep mensen.

Het voorstel is om een erfpachtovereenkomst aan te gaan met de gegadigden voor de standplaatsen aan de Sportlaan 1, 7 en 19.

Feitelijke informatie

Na het besluit van de gemeenteraad om te starten met herinrichting, is het bestemmingsplan ter plaatse geactualiseerd. Op alle standplaatsen werd het daardoor mogelijk om zowel een woonwagen te plaatsen als een woning te bouwen.

Sportlaan 19

Op dit adres is de zittende huurder overleden. De erven hebben aangegeven dat zij, vooruitlopend op de ondertekening van de erfpachtovereenkomst door de in aanmerking komende kandidaat, de woonwagen van de overledene willen laten staan.

Koop of erfpacht

De enige bank die hypotheek verstrekt voor woonwagenstandplaatsen is de Rabobank. De bank hanteert de grens van de Nationale Hypotheek Garantie als plafond voor de hypotheek voor de standplaats. Dit plafond is € 50.000 en is inclusief alle bijkomende kosten. De totale grondprijs komt, mede vanwege de omvang van de kavels, in alle drie de gevallen boven de € 50.000 uit, nog zonder de bijkomende kosten. Alle drie de kandidaten opteren daarom voor erfpacht.

Bodemonderzoek

Recentelijk is een bodemonderzoek verricht. Uit de rapportage d.d. 26 april 2019 van dit bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmering is tot het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst.

Bibob

In lijn met eerder gemaakte afspraken, vindt het passeren van de drie akten plaats onder voorbehoud van een positieve uitkomst van toetsing in het kader van de wet Bibob.

Afweging

Het aangaan van een erfpachtovereenkomst ligt in het verlengde van de afspraken die zijn gemaakt met bewoners na het raadsbesluit. Er zijn geen omstandigheden die reden geven om af te wijken van deze lijn. Voorgesteld wordt om te besluiten tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst voor de standplaatsen aan Sportlaan 1, 7 en 19 in Drunen met de betrokken gegadigden.

Inzet van middelen

De grondprijs voor standplaatsen is in 2010 door de raad vastgesteld op € 103,25 / m² (excl. btw). Met toepassing van de jaarlijkse indexering komt de vierkante meter prijs in 2019 uit op afgerond € 121 (excl. btw). De erfpachtcanon van 4% per jaar wordt berekend over de per standplaats berekende opbrengst. De berekening van de opbrengst respectievelijk de erfpachtcanon is in de navolgende tabel weergegeven.

Zaaknummer		00571039
Onderwerp	Erfpachtovereenkomsten voor de standplaatsen Sportlaan 1, 7 en 19 in Drunen	

Locatie	aantal m2	opbrengst	erfpachtcanon
Sportlaan 1	665	€ 80.465	€ 3.219
Sportlaan 7	427	€ 51.667	€ 2.067
Sportlaan 19	508	€ 61.468	€ 2.459
Totaal		€ 193.600	€ 7.745

Op het moment dat de erfpachtakte bij de notaris is gepasseerd, kan de opbrengst tot een totaalbedrag van € 193.600 als gerealiseerd worden verwerkt in de administratie. De opbrengst van de grondwaarde komt op dat moment ten gunste van het krediet herinrichting Sportlaan opbrengst grondverkoop. De kosten van de notaris komen voor rekening van de erfpachter.

Risico's

De inhoud van de erfpachtovereenkomsten is al afgestemd. Mocht een of meerdere kandidaten niet door de toets van de wet Bibob komen, brengt dat een nadere afweging met zich mee over het aanbieden van de standplaats(en) voor verkoop aan derden.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, worden de bij dit voorstel gevoegde overeenkomsten aangeboden aan de kandidaten voor Sportlaan 1, 7 en 19. De inhoud is al afgestemd met de betreffende huishoudens.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer 00571039
Onderwerp	Erfpachtovereenkomsten voor de standplaatsen Sportlaan 1, 7 en 19 in Drunen

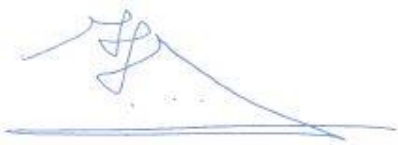
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 14 mei 2019

besloten:

de voorgestelde erfpachtovereenkomsten aan te gaan met de gegadigden voor de standplaatsen aan de Sportlaan 1, 7 en 19 in Drunen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans