

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. van Piggelen	Datum	12 april 2023
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	11099478
E-mail	j.van.piggelen@utrecht.nl	Onderwerp	Opzeggen erfpachtrecht Stichting Aanleg en Exploitatie van de Utrechtse Lijnbesturingsbanen (SUL) - Floridadreef 17
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Bij de beantwoording van de [schriftelijke raadvragen jaargang 2020 nummer 300](#) over het 'voortbestaan centrum voor radiografische modelauto's en lijnvliegen in Utrecht' is aangegeven dat u wordt geïnformeerd over de uitkomst van de gesprekken met de Stichting SUL (Stichting Aanleg en Exploitatie van de Utrechtse Lijnbesturingsbanen, hierna: SUL) over het aflopende erfpachtcontract. Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten en het vervolg.

De SUL is de vereniging die op het perceel plaatselijk bekend Floridadreef 17 in Utrecht zowel een onroad als een offroad circuit heeft aangelegd om te kunnen rijden met radiografisch bestuurbare modelauto's. Om met de lijn bestuurde modelvliegtuigen te vliegen is er ook een vliegkring aanwezig.

Sinds 2018 hebben we geprobeerd tot nieuwe afspraken te komen met de SUL over dit perceel. Ondanks diverse overleggen (al dan niet in werkgroepverband¹) over (on)mogelijkheden en voorstellen heeft dit geen oplossing opgeleverd. Omdat er binnen de bestaande beleidskaders geen mogelijkheden meer zijn en de SUL tot op heden niet of afwijzend heeft gereageerd op de geboden oplossing(en), rest geen andere mogelijkheid meer dan de opzegging van het erfpachtrecht.

Huidige situatie

De SUL is erfpachter van het perceel plaatselijk bekend Floridadreef 17 in Utrecht. Dit perceel is in 1973 aan de SUL in erfpacht uitgegeven voor een periode van 25 jaar (hierna: erfpachtrecht). Na verloop van deze erfpachtperiode is in 1998 het erfpachtrecht voor onbepaalde tijd blijven doorlopen op grond van het bepaalde in artikel 5:98 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Het erfpachtrecht kan daarom door beide partijen worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) jaar (artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek).

¹ Werkgroep van vier (4) leden gelijk verdeeld over de SUL en de gemeente.

Bij de uitgifte in erfpacht zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Utrecht (AV 1961/67) van toepassing verklaard. Op grond van de AV 1961/67 heeft de SUL bij het einde van het erfpachtrecht recht op een vergoeding van de waarde van de opstal(len).

Oplossingen

Omdat het erfpachtrecht nu op elk moment kan worden opgezegd, is gezocht naar oplossingen die de SUL voldoende zekerheid kunnen bieden. Daarbij zoveel als mogelijk rekening houdend met de (financiële) situatie van de SUL. Binnen de bestaande beleidskaders zijn er voor de SUL drie mogelijke uitkomsten:

- Een nieuw erfpachtcontract;
- Een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO)²;
- Beëindiging van het erfpachtcontract.

Er is ook gekeken naar aanvullende oplossingen, waaronder subsidiemogelijkheden en een samenwerking met de Beroepentuin, waarmee de SUL inkomsten kan genereren. Deze uitkomsten lichten wij hieronder verder toe.

Subsidiemogelijkheden

Voor bepaalde activiteiten zou de SUL (weer) in aanmerking kunnen komen voor een subsidie. De SUL heeft echter aangegeven dat er geen behoefte (meer) bestaat om een nieuwe subsidierelatie aan te gaan.

Beroepentuin

De SUL heeft de beschikking over een technische ruimte voor hun activiteiten. In het verleden zijn daar ook cursussen door de SUL gegeven aan jongeren. Samen met de Beroepentuin en de SUL is bekeken of het geven van (nieuwe) cursussen op deze locatie een mogelijkheid is. De Beroepentuin heeft echter aangegeven geen gebruik te willen / kunnen maken van de locatie. Aan de ene kant omdat de locatie niet voldoet aan de huidige eisen. Aan de andere kant omdat de SUL geen leden meer heeft die les willen/kunnen geven. Het niet doorgaan van deze locatie heeft geen gevolgen voor de activiteiten van de Beroepentuin.

Erfpacht / HARVO: vergoeding op basis van grondwaarde

Bij zowel een nieuw erfpachtcontract als een HARVO vormt de grondwaarde de basis van de te betalen vergoeding. Voor de bepaling van de grondwaarde is uitgegaan van de bijzondere doeleindenprijs voor niet commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties zonder winst oogmerk uit de grondprijzenbrief. Op deze manier hebben de tarieven dezelfde basis en worden (sport)verenigingen gelijkwaardig behandeld.

De categorie “bijzondere doeleinden” omvat gronduitgiften die maatschappelijke functies zonder winst oogmerk dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Het gaat daarbij om gronduitgiften ten behoeve van onderwijs, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal culturele voorzieningen, sportaccommodaties, rioolgemalen, transformatorruimte en dergelijke.

² Een recht van opstal geeft een gerechtigde het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben of te verkrijgen. Zonder een recht van opstal worden al deze zaken van rechtswege eigendom van de eigenaar van de grond (= natrekking). Indien de beëindiging van een recht van opstal afhankelijk is van een huurovereenkomst wordt gesproken over een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO).

Voor niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties zonder winstoogmerk (bijvoorbeeld voetbalvelden en tennisvelden), scoutinggroepen, maar ook speeltuinen en kinderboerderijen wordt bij de hoogte van de grondprijs “bijzondere doeleinden” een onderscheid gemaakt tussen bebouwd terrein en onbebouwd terrein.

Omdat ook de SUL een ‘niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodatie zonder winstoogmerk’ is, is aansluiting gezocht bij deze grondprijs en is er ook een opdeling gemaakt in een bebouwd en een onbebouwd gedeelte. In 2019 heeft de Gemeente een aanbod gedaan met een grondwaarde op basis van de Grondprijzenbrief 2019.

Erfpacht / HARVO

Omdat er nu sprake is van een erfpachtrecht is in eerste instantie uitgegaan van een nieuw erfpachtrecht op basis van de AV 1989. Bij de AV 1989 is het uitgangspunt dat de canon voor de gehele duur van het recht wordt afbetaald door betaling van de grondwaarde. Als alternatief heeft de Gemeente een jaarlijkse vergoeding (canon) voorgesteld tegen 5% van de grondwaarde met een 10-jaarlijkse herziening. Met de financiële situatie van de SUL in gedachten is echter naar andere oplossingen gezocht.

Door geen nieuw erfpachtrecht aan te bieden maar een HARVO kan aansluiting worden gezocht bij het HARVO beleid voor sportverenigingen en kan de aanvangshuur worden bepaald op 2% van de grondwaarde (zie hiervoor) met een jaarlijkse indexering op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Binnen de huidige beleidskaders is een HARVO voor de SUL financieel de meest gunstige oplossing. Het aangaan van een HARVO is aangeboden aan de SUL, maar daar is door hen afwijzend op gereageerd.

Inzet vergoeding opstal

Op grond van de AV 1961/67 heeft de SUL bij het einde van het erfpachtrecht recht op een vergoeding van de waarde van de opstal(len). Als er echter een nieuwe uitgifte in de vorm van een erfpachtrecht of een HARVO tot stand komt, blijft de opstal bij de SUL en is er geen vergoeding van de opstal door de Gemeente verschuldigd. Om de HARVO voor de SUL mogelijk te maken en zo tot een oplossing te komen, wil de Gemeente de waarde van de opstal wel ter beschikking stellen. Met de waarde van de opstal kan de SUL dan voor een bepaalde periode de huur van de HARVO voldoen. Op deze manier heeft de betaling van de huur gedurende deze periode nog geen invloed op de financiële situatie van de SUL en kan de SUL zich voorbereiden op de betaling van huur op een bepaald moment. Bij een einde van de HARVO heeft de SUL dan geen recht meer op de vergoeding van de opstal.

Ook op dit (aanvullende) voorstel heeft de SUL tot op heden afwijzend gereageerd.

Vergelijkbare vereniging

Tot slot hebben we ook gekeken naar de Modelvliegclub Midden Nederland (hierna: MVCNMN) gesitueerd aan de Ringkade. Enkele jaren geleden is de MVCNMN verplaatst naar de huidige tijdelijke locatie aan de Ringkade. In verband met de tijdelijkheid van deze locatie is de huur laag (geweest). Nu deze locatie nodig is voor het energielandschap wordt voor de MVCNMN gezocht naar een nieuwe (tijdelijke) locatie.

Ondanks het feit dat de activiteiten (en daarmee het gebruik van de locaties) verschillen, is naar zowel de SUL als de MVCNMN de overweging gedaan of samenwerking een oplossing kan zijn.

Datum 12 april 2023
Ons kenmerk 11099478

Opzeggen erfpachtrecht

We vinden het jammer dat de Gemeente tot opzegging over moet gaan en dat de SUL moet vertrekken. Alle mogelijke oplossingen zijn bekeken, maar helaas wil de SUL geen van deze oplossingen en rest alleen nog de beëindiging van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal daarom per 1 mei 2024 worden opgezegd, maar de Gemeente biedt de SUL nog wel een laatste mogelijkheid om op het (eerder) gedane voorstel, voor het aangaan van een HARVO, in te gaan. Indien de SUL de HARVO toch wil aangaan, zal dit voornemen gepubliceerd moeten worden als gevolg van het Didam arrest. Dit kan mogelijk tot gevolg hebben dat deze overeenkomst niet gesloten kan worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,