

Afdeling	: R&E - Juridisch	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers (0495-575217)	DJ-1880707
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer:
		1879520
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Opheffing van het erfpachtrecht voor het pand Odamolenstraat 15.

Voorstel

1. Besluiten om via een civiele procedure de opheffing te vorderen van het erfpachtrecht op het onroerend goed Odamolenstraat 15.
2. De vertegenwoordiging in rechte inzake deze vordering door de burgemeester te laten opdragen aan een of meer advocaten van het kantoor Dirkwager Advocaten.

Inleiding

Renovatie / verbouwing sporthal Boshoven

Op grond van de in november 2021 vastgestelde nota 'De Tweede Helft, ontwikkelingen sportaccommodaties 2021-2030' treft de gemeente voorbereidingen om te komen tot een renovatie/verbouwing van de uit 1982 daterende sporthal Boshoven. Er is nog geen ontwerp van de nieuwe situatie beschikbaar, maar het aanliggende pand/perceel Odamolenstraat 15 (voormalige Businessclub) kan daarbij duidelijk een rol spelen:

- Het gebouw van de Businessclub ligt al jaren leeg, is al jaren te koop en vervult geen functie meer ten behoeve van de sport.
- Een nieuw gebruik van de Businessclub is door de eigenaar (Hooghuys Vastgoed BV) moeilijk of niet realiseerbaar vanwege de (privaatrechtelijk) beperkende erfpachtvoorwaarden. Het perceel sectie N nummer 4493, groot 890 m² (zie situatietekening) is in 1993 door de gemeente in erfpacht gegeven aan de Coöperatieve Vereniging Businessclub Weert B.A. Het destijds door de Businessclub gerealiseerde pand mag enkel gebruikt worden volgens de doelstelling van de vereniging in 1993. Hooghuys Vastgoed heeft het erfpachtrecht in 2018 via een veilingverkoop verworven voor een bedrag van € 172.000 (exclusief veiling- en notariskosten).

Weert, 23 november 2022	S	B	W	W	W	W	W
	AV	RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
	akkoord						
	bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 13 december 2022

Nummer: 16

De secretaris

Voor de voorgeschiedenis van dit pand en de beperkende voorwaarden wordt verwezen naar de bijlage 'Voorgeschiedenis erfpachtrecht Odamolenstraat 15'.

Verwerving erfpachtrecht

In verband met vorenstaande situatie is overleg gevoerd met Hooghuys Vastgoed over verwerving van het erfpachtrecht door de gemeente. Het erfpachtrecht behelst het gebruiksrecht ten aanzien van het perceel en pand tot maart 2043 voor een jaarlijkse canon van € 22,69. De gemeente is (bloot) eigenaar van het perceel en pand. Bij verwerving van het erfpachtrecht door de gemeente vervalt het erfpachtrecht vanwege vermenging (bloot eigendom en erfpachtrecht 'komen in één hand').

Beoogd(e) doel(en)

Perceel en pand Odamolenstraat 15 staan ter beschikking van de gemeente voor een herontwikkeling.

Te behalen resultaten

Opheffing van het erfpachtrecht op het pand/perceel Odamolenstraat 15.

Uit te voeren activiteiten

Voeren van civiele procedure bij de rechtbank om opheffing te vorderen van het erfpachtrecht.

Argumenten

1.1 Het is gewenst het pand en perceel Odamolenstraat 15 te kunnen betrekken bij de planontwikkeling voor de renovatie/verbouwing van de sporthal Boshoven.

Bij de voorgenomen renovatie/verbouwing van de sporthal dient in de huidige situatie zowel aan de oostzijde als aan de noordzijde rekening te worden gehouden met het erfpachtrecht. Naar verwachting is dit een belemmering voor een goede planontwikkeling. Het gebouw Odamolenstraat 15 zou ook kunnen dienen als 'schuifruimte' tijdens een renovatie/verbouwing van de sporthal door tijdelijk gebruik als kleedruimtes, berging, kantine of als kleinere groepsruimte. Ook afbraak van het gebouw Odamolenstraat 15 zou een mogelijkheid kunnen zijn.

Verder is het niet wenselijk dat – na renovatie/verbouwing van de sporthal – het pand Odamolenstraat 15 nog steeds niet gebruikt zou worden.

1.2 Minnelijke verwerving van het erfpachtrecht is binnen afzienbare termijn niet te verwachten.

Hooghuys Vastgoed is in principe bereid het erfpachtrecht aan de gemeente Weert over te dragen. Het staat ook al een aantal jaren te koop via een makelaar voor een vraagprijs van € 275.000. Uit een in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie blijkt dat het erfpachtrecht een veel geringere waarde heeft vanwege de beperkingen die in de akte zijn opgenomen en de bepalingen van het bestemmingsplan (bestemming Sport). In deze situatie is er weinig kans op verwerving van het erfpachtrecht binnen afzienbare termijn.

1.3 Verdere instandhouding van het erfpachtrecht kan niet van de gemeente gevraagd worden.

Artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geeft een mogelijkheid om aan de rechter te vragen het erfpachtrecht te beëindigen:

Artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek:

1. *Indien vijf en twintig jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden geveerd.*
2. *De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.*

- Aan de voorwaarde van de termijn van 25 jaren wordt voldaan.
- Door de zeer beperkende erfpachtvoorwaarden is een toegestaan gebruik van het gebouw niet (meer) mogelijk. In de vestigingsakte is het volgende opgenomen:
"De businessclub mag uitsluitend werkzaamheden uitoefenen en activiteiten ontplooiën die direct verband houden met de huidige doelstelling van de businessclub en welke besloten en zakelijk van aard dienen te zijn. Gebruik ten behoeve van anderen dan leden van de businessclub is slechts toegestaan indien dit een besloten karakter heeft en niet strijdig is of een nadelige invloed heeft op de activiteiten in de directe belending van de grond en de te stichten opstallen, zijnde sporthal Boshoven."

Doelstelling van de genoemde Businessclub was:

"de stoffelijke, maatschappelijke en ideële belangen van haar leden te bevorderen, door in het kader van haar onderneming overeenkomsten, anders dan van verzekering, met hen te sluiten. Zij tracht dit doel te bereiken o.a. door handels- en productieactiviteiten, intern en extern georganiseerde activiteiten en samenwerking."

Er is geen businessclub meer en het gebouw wordt al meer dan zes jaar niet meer gebruikt. Destijds bracht de businessclub sponsorgeld op voor het basketbal. Door de betaalde koopprijs voor het erfpachtrecht is dit niet meer realistisch. Gelet op de genoemde beperkende erfpachtvoorwaarden is niet te verwachten dat het gebouw weer in gebruik komt.

- Als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in het wetsartikel kunnen worden aangemerkt:
 - De overgang van het erfpachtrecht in 2011 via een juridische fusie naar B.V. Businessclub BSW.
 - De overname in 2017 van de topsportlicentie voor basketbal door de Vereniging Basketbal Academie Limburg (BAL).
 - Het (dreigende) faillissement van B.V. Businessclub BSW.
 - De verwerving in 2018 van het erfpachtrecht door een commercieel bedrijf (Hooghuys Vastgoed B.V.)
- Met betrekking tot het voeren van deze civiele procedure is advies ontvangen van Dirkzwager Advocaten. Zij menen dat de gemeente goede argumenten heeft om zich te beroepen op het onbereikbare doel van het erfpachtrecht en derhalve met succes een opheffingsvordering ex artikel 5:97 BW in kan stellen.

2.1 De vertegenwoordiging van de gemeente kan door de burgemeester worden opgedragen aan een door hem aan te wijzen persoon.

Op grond van artikel 171 kan de burgemeester de vertegenwoordiging van de gemeente opdragen aan (bijvoorbeeld) een advocatenkantoor.

Kantttekeningen en risico's

- Het genoemde wetsartikel (5:97 BW) stelt hoge eisen aan toewijzing door de rechter en er is nauwelijks jurisprudentie.
- Hooghuys kan een tegenvordering instellen tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden om in het pand een haar passende onderneming te mogen drijven. Het ligt volgens Dirkwager niet voor de hand dat de rechter dat toewijst, aangezien dat een ernstige inbreuk zou zijn op het eigendomsrecht van de gemeente. Ook gelet op de geldende planologische bestemming ligt dat niet voor de hand.
- Tevens zou de erfpachter een waardevergoeding kunnen vorderen vanwege de opheffing van het erfpachtrecht. Verwacht mag worden dat een dergelijke vergoeding aanmerkelijk lager is dan de huidige vraagprijs.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Geen personele en/of juridische gevolgen.

Aan de vertegenwoordiging door Dirkwager en de juridische procedure zijn kosten verbonden. Deze worden geraamd op € 5.000 en kunnen geboekt worden op de post rechts- en deskundige advisering (grootboeknr. 50426, categorie 43872).

Overleg gevoerd met

Intern:

Afd. Ruimte & economie, team Vastgoed, Ben van der Aa, beleidsadviseur vastgoed
Afd. OCSW, Ciska van der Kraan, beleidsadviseur sport

Extern:

Dirkwager Advocaten: [REDACTED] en [REDACTED], advocaten

Participatie

Niet van toepassing

Communicatie

De civiele procedure zal via Dirkwager worden ingezet.

Planning en uitvoering

Een uitspraak van de rechter zal een termijn van meerdere maanden vergen.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Procesbesluit
2. Voorgeschiedenis erfpachtrecht Odamolenstraat 15
3. Situatietekening