

Vragen van De Toekomst van Huizen – Erfpacht Huizer Marina

Het college is bevoegd tot het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten (zoals erfpachtovereenkomsten).

De raad stelt de algemene erfpachtvoorwaarden vast, omdat dit een kaderstellend besluit is met beleidsmatige en financiële impact.

1. Juridisch / Governance

1. Hoe wordt voorkomen dat de gemeente een juridische kwetsbaarheid oploopt als zij een intentieverklaring naar Verwelius stuurt voordat de raad de nieuwe erfpachtvoorwaarden heeft vastgesteld?
2. Hoe wordt de precedentwerking richting andere erfpachters op bedrijventerreinen en haventerrein juridisch afgedekt?
3. Is het vaststellen van de nieuwe erfpachtvoorwaarden een exclusieve raadsbevoegdheid, en hoe wordt voorkomen dat het college vooruitloopt op dit raadsbesluit met de intentiebrief aan Verwelius?
4. Kunnen wij als raad de Erfpachtvoorwaarden verwachten in Q1 2026 mede gelet op het belang van ondernemers/erfpachters?

2. Financieel

5. Hoe wordt de balans bewaakt tussen een marktconforme vergoeding voor de gemeente en betaalbaarheid voor erfpachters?

3. Beleidsmatig / Strategisch

6. Wat is de visie van het college op het gebruik van erfpacht als instrument voor gemeentelijk grondbeleid in de komende jaren?
7. Worden de nieuwe voorwaarden uniform toegepast op alle erfpachters binnen Huizen (incl. bedrijventerreinen en haventerrein), of komt er maatwerk per locatie?
8. Hoe wordt voorkomen dat erfpachters met vergelijkbare posities ongelijk behandeld worden?

4. Proces / Participatie

9. Welke ruimte krijgen Verwelius Vastgoed 2 B.V. en andere erfpachters om mee te denken over de herziening van de voorwaarden?
10. Wordt de raad tussentijds geïnformeerd bij de totstandkoming van de nieuwe voorwaarden, of pas bij het definitieve raadsvoorstel?

5. Communicatie & Risicobeheersing

11. Hoe wordt voorkomen dat Verwelius of andere erfpachters bezwaar of beroep aantekenen tegen de nieuwe voorwaarden?
12. Wat zijn de risico's als Verwelius niet akkoord gaat met de nieuwe systematiek?
13. Welke alternatieven liggen achter de hand als onderhandelingen met Verwelius spaak lopen?

Aanleiding van de vragen:

28 aug. Conformbesluiten openbaar
🕒 9:00

Conformbesluiten openbaar 28 aug 2025

📅 **Datum:** 28 aug. 2025, 9:00

📍 **Locatie:**

Commissiekamer 3

🖨️ Print agenda

📄 Download documenten

📅 Legenda

📅 Opslaan in uw agenda

Agenda

1.	Collegebesluit beantwoording schriftelijke vragen raadsleden m.b.t. faillissement Groupcard 📄 1 document	>
2.	Collegebesluit Hervorming erfpachtvoorwaarden 📄 1 document	⌵
Vergaderstukken Meer informatie		
📄 Besluit 📁 Collegevoorstel (BBV) PDF, 200,44 KB 🗨️ Annoteren 📘 Info		
3.	Collegebesluit Theehuis Crailoseweg 116 📄 1 document	>

Besluit van college B&W van Huizen Zaaknummer / Z.399561 / D.1859117

Concept-raadsvoorstel / collegevoorstel

Onderwerp: Intentie tot sluiten nieuwe erfpachtovereenkomst Huizer Marina en actualisatie Erfpachtvoorwaarden 1993

Besluit

In te stemmen met bijgevoegde brief aan Verwelius Vastgoed 2 B.V. waarin wordt meegedeeld dat de gemeente de intentie heeft om een nieuwe erfpachtovereenkomst voor de Huizer Marina aan te gaan, zodra de Erfpachtvoorwaarden voor Industriële Gronden 1993 zijn herzien.

Aanleiding

Op 30 juni 2025 loopt de huidige erfpacht van de Huizer Marina af. In de afgelopen twee jaar zijn hierover gesprekken gevoerd met de erfpachthouder, Verwelius Vastgoed 2 B.V.

Bij de recente taxatie is de grondwaarde gestegen van € 650.000 naar € 900.000 (+38%). Volgens de huidige berekeningssystematiek uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden Industriële Gronden 1993 zou dit leiden tot een verdrievoudiging van de canon (van € 20.587 naar € 65.250). Deze disproportionele stijging heeft de noodzaak onderstreept om de erfpachtvoorwaarden te actualiseren.

Doel / Beoogd effect

1. Duidelijkheid bieden aan Verwelius Vastgoed 2 B.V. en de huurder Reijn's Boten over het proces.
2. Actualiseren van de Erfpachtvoorwaarden 1993 zodat erfpachtovereenkomsten consistent, juridisch houdbaar en financieel evenwichtig zijn.
3. Introduceren van een nieuwe systematiek voor canonberekening die marktconform, stabiel en voorspelbaar is.

Argumenten

1. Noodzaak actualisatie voorwaarden

De huidige erfpachtvoorwaarden stammen uit 1993. Sindsdien zijn de juridische, staatsrechtelijke en financiële kaders sterk veranderd (o.a. invoering Omgevingswet, gewijzigde jurisprudentie en marktontwikkelingen). De bestaande systematiek leidt tot onvoorspelbare en buitensporige canonstijgingen, wat niet langer wenselijk of verdedigbaar is.

2. Marktconforme en stabiele berekening

De nieuwe systematiek voorziet in een canonberekening gebaseerd op de Consumentenprijsindex (CPI). Deze methode wordt ook toegepast door omliggende gemeenten (zoals Gooise Meren en Soest) en zorgt voor jaarlijkse, beperkte aanpassingen in lijn met algemene prijsstijgingen. Dit voorkomt abrupte sprongen in de canon.

3. Juridische houdbaarheid

Door nieuwe voorwaarden vast te stellen die aansluiten bij actuele wet- en regelgeving wordt de juridische houdbaarheid van toekomstige erfpachtovereenkomsten geborgd.

4. Transparantie richting betrokkenen

Door middel van de brief wordt Verwelius Vastgoed 2 B.V. – en indirect de huurder Reijn's Boten – geïnformeerd over de intentie tot contractverlenging en de lopende actualisatie van de voorwaarden. Dit geeft perspectief en voorkomt onduidelijkheid.

Kanttelingen

- De brief betreft een intentieverklaring, geen definitieve overeenkomst. Het risico bestaat dat Verwelius bij tegenvallende voorwaarden alsnog bezwaar maakt.
- Er is sprake van precedentwerking richting andere erfpachters. De nieuwe voorwaarden zullen daarom breed toepasbaar en juridisch zorgvuldig moeten worden geformuleerd.

Alternatieven

1. Doorgaan onder de voorwaarden van 1993 – Dit leidt tot disproportionele canonstijgingen en is juridisch kwetsbaar.
2. Nieuwe overeenkomst sluiten zonder herziening van voorwaarden – Dit zou willekeur creëren en juridische risico's vergroten.

→ Beide alternatieven zijn niet wenselijk.

Financiële consequenties

Met de invoering van de nieuwe systematiek wordt gerekend op stabiele en voorspelbare canonopbrengsten. Exacte effecten zijn afhankelijk van de uiteindelijke vaststelling van de voorwaarden en de nieuwe taxaties.

Communicatie

- Verwelius Vastgoed 2 B.V. en Reijn's Boten ontvangen een brief waarin de gemeentelijke intentie wordt bevestigd.
- Verdere communicatie volgt zodra de nieuwe voorwaarden bestuurlijk en juridisch zijn vastgesteld.

Vervolgstappen

1. Vaststellen en actualiseren van de Erfpachtvoorwaarden 1993 door de raad.
2. Onderhandelen met Verwelius Vastgoed 2 B.V. over een nieuwe erfpachtovereenkomst op basis van de herziene voorwaarden.
3. Informeren van overige erfpachters op bedrijventerreinen en haventerrein.