



VOORSTEL ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	Erfpachtuitgifte camping NCC de Lepelaar
Kenmerk	:	Z22-1096 / D22-5642
Bijlagen	:	1
Besluitdatum	:	8 december 2022
Vorbereid door	:	Sergio Andreoli

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- In te stemmen met de omzetting van het huidige huurcontract van camping NCC de Lepelaar (circa 1 hectare) in een recht van erfpacht gecombineerd met een afhankelijk recht van opstal;
 - In te stemmen met een erfpachttermijn van 30 jaar (t/m 2052);
 - In te stemmen met het verlenen van volmacht en mandaat aan de directeur van Staatsbosbeheer om voornoemde zakelijke rechten nader uit te werken en notarieel af te wikkelen.
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Inleiding

De vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Nederlandse Caravan Club ("NCC") huurt sinds december 1971 van Recreatieschap Voorne-Putten een perceel grond aan de Brielse Veerweg 11 voor kampeerdoeleinden, camping "De Lepelaar". Thans wil de vereniging graag een recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht vestigen voor het gehuurde, teneinde de continuïteit van de activiteiten van de vereniging ter plaatse beter te kunnen waarborgen. De bestaande huurovereenkomst eindigt 31-12-2022.

Het perceel is circa 1 hectare groot. De opstallen zijn door de NCC voor eigen rekening en risico gebouwd en onderhouden.

Gebruiker

De NCC telt ca 1600 leden (gezinslidmaatschap) en zij heeft 11 'eigen' kampeerterrinen verdeeld over heel Nederland met totaal ca 782 kampeerplaatsen.

Het beheer van de kampeerterrinen van de NCC wordt volledig uitgevoerd door vrijwilligers.

De exploitatie van de camping aan de Brielse Veerweg is zeer gezond te noemen. Met circa € 53.000 inkomsten en € 15.000 aan kosten, wordt er jaarlijks circa € 38.000 bijgeschreven aan reserves.

Daarmee is het risico op mogelijke wanbetaling van de erfpacht canon voldoende gemitigeerd.

Omzetting huur in zakelijk recht

Zoals in de inleiding al genoemd heeft NCC de voorkeur voor erfpacht + afhankelijk recht van opstal om, na afloop van huurcontract 31-12-2022, de continuïteit van de vereniging beter te kunnen waarborgen. Het huidige huurcontract voorziet in de mogelijkheid om huur om te zetten in erfpacht. Recht van opstal zal worden verleend op enkele camping gerelateerde faciliteiten die NCC zelf in de loop der jaren heeft gebouwd en onderhouden. Bij de taxatie van het perceel is geen rekening gehouden met deze opstallen.

Belangrijke voorwaarden welke zullen opgenomen in de erfpachtovereenkomst:

- looptijd van 30 jaar waardoor deze zal eindigen op 31-12-2052;
- jaarlijkse indexering van de canon;
- 10-jaarlijkse herziening mogelijkheid van de canon.

De overweging om in te stemmen met erfpacht in plaats van voortzetting van verhuur is dat bij verhuur de onderhoudskosten en vaste lasten voor rekening komen van het recreatieschap. Dit zal de extra inkomsten (hoger gebruikspercentage bij verhuur) van in casu € 1.000,- per jaar weer tenietdoen.
Conclusie: een nieuw huurcontract levert niet meer op;
Het huidige huurcontract voorziet in de mogelijkheid om huur om te zetten in erfpacht.

Perceel

Het betreft een perceel grond gelegen aan de Brielse Veerweg 11, te 3231 NA Brielle, kadastraal bekend Brielle A 1998, groot circa 1.10.90 hectare. Het perceel is onderdeel van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan buitengebied Brielle – veegplan 1' (vastgesteld op 22-12-2021). De bestemming van toepassing is Verblijfsrecreatieterrein, Algemeen grondgebruik. Het beoogde gebruik is daarmee volledig in overeenstemming met het omgevingsplan.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

DB 09-11-2022.

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Uw recreatieschap heeft reeds mandaat verleend aan Staatsbosbeheer om voor lopende erfpachtovereenkomsten de canon conform grondbeleid en actuele grondprijnsbrief aan te passen en toestemming te verlenen voor functieverbreding. Het mandaat voor het initiëren of verlengen van lopende erfpachten ligt bij het Dagelijks Bestuur.

Wij adviseren u in te stemmen met het verlenen van volmacht en mandaat aan de directeur van Staatsbosbeheer om voornoemd zakelijk recht nader uit te werken en notarieel af te wikkelen.

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

De geïndexeerde huurpenningen van NCC op het huidige huurcontract bedragen momenteel circa € 7.800,- per jaar. De grondwaarde is door een onafhankelijke NRVT-taxateur vastgesteld op € 10,- / m². Aan de hand van de door u vastgestelde Grondprijnsbrief 2021, waarbij het basisrendement voor de erfpacht canon gekoppeld is aan de gemiddelde rente die betaald wordt op 10-jarige staatsobligaties, leidt tot een jaarlijkse canon van € 1.885,-. De inkomsten dalen hierdoor aanzienlijk. Dit wordt beperkt gemitigeerd door verschuiving van de vaste lasten van recreatieschap naar erfpachter.

De overweging om in te stemmen met erfpacht in plaats van voortzetting van verhuur is dat in het laatste geval de vaste lasten voor rekening blijven van het recreatieschap. Ook zullen in dat geval afspraken die in het verleden gemaakt zijn m.b.t. door het recreatieschap te verrichten onderhoudswerkzaamheden aan het verhuurde terrein in stand blijven. Hierdoor zullen de extra inkomsten (hoger gebruikspercentage bij verhuur) van in casu € 1.000,- per jaar (ten opzichte van uitgifte in erfpacht) teniet worden gedaan.

Conclusie: een nieuw huurcontract levert niet meer op, waarbij uitgifte in erfpacht ook voor het recreatieschap meer langjarige financiële zekerheid dan verhuur.

6. COMMUNICATIE

Niet van toepassing.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer in afstemming met NCC.

8. VERDERE PROCEDURE

- De voorzitter wordt verzocht om de volmacht ter vergadering te ondertekenen (bijlage 1);
 - NCC informeren over uw besluiten;
 - In overleg met NCC nader uitwerken en notarieel afwikkelen van zakelijk recht op maat;
-

Hoogachtend,

Dhr. J.L. Bal
Bestuurssecretaris

Mandaat en volmacht verlening

De heer P.J.W. Luijendijk, voorzitter van natuur- en recreatieschap IJsselmonde, besluit - gelet op artikel 18 van de gemeenschappelijk regeling van voornoemd recreatieschap - de volgende volmacht en mandaat te verlenen:

Volmacht en mandaat

Volmacht verlening aan de directeur van Staatsbosbeheer voor het nader uitwerken, aangaan en het ondertekenen van de overeenkomst en de notariële akte tot (her)uitgifte in erfpacht tot en met 30 juni 2062 van de percelen van "recreatiepark Oude Maas" aan Intreco B.V., gelegen aan de Achterzeedijk 1 en 1a te Barendrecht, op basis van een zakelijk recht op maat conform het besluit van het Dagelijks Bestuur d.d. 27 juni 2022 met kenmerk IJM/2021/xxx .

Dit mandaat en deze volmacht geldt voor alle in verband met het nader uitwerken, aangaan en ondertekenen van vorenbedoelde rechtshandeling(en) samenhangende of daaruit voortvloeiende handelingen.

Dit mandaat en deze volmacht sluit substitutie van de gevolmachtigde niet uit. Voornoemde gemandateerde en -volmachtigde mag onder mandaat en volmacht verlenen.

Dit mandaat en deze volmacht gaat in op het moment van ondertekening en zal eindigen op het moment dat vorenbedoelde rechtshandeling(en) tot stand is/zijn gekomen.

Aldus vastgesteld op 27 juni 20212 te xxxx

.....

De heer P.J.W. Luijendijk
Voorzitter Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde