



## Samenvatting

Het erfpachtrecht van Stg. Scouting Maastricht West voor de locatie Roemerstraat 50 eindigt op 28 maart 2031. Op verzoek van de erfpachter heeft de gemeente besloten om het erfpachtrecht per die datum met 40 jaar te verlengen. De reden daarvan is dat de erfpachter zekerheid wenst omtrent het voortbestaan van de locatie, mede in relatie tot voorgenomen investeringen. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens op verzoek van de erfpachter, besloten de toekomstige canons voor de huidige erfpachtperiode ineens te laten afkopen. De reden daarvan is dat de scouting thans over middelen beschikt en die wil inzetten omdat spaartegoed onderhevig is aan inflatie en amper rente oplevert. Tegen inwilliging van beide verzoeken bestaat geen bezwaar.

## Beslispunten

1. Akkoord te gaan met verlenging van het erfpachtrecht voor de locatie Roemerstraat 50 per 29 maart 2031 met 40 jaar onder de dan geldende voorwaarden en tegen de dan geldende grondwaarde en rentevoet.
2. Akkoord te gaan met afkoop van de toekomstige canons voor de huidige erfpachtperiode (tot 29 maart 2031) tegen een bedrag van € 6.618,80.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 mei 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

In 1991 gaf de gemeente een terrein aan de Roemerstraat 50 in erfpacht aan de toenmalige Stichting Scoutinggroep Lord Baden Powell (thans genaamd Stg. Scouting Maastricht West). Het uitgegeven perceel bedraagt 161 m<sup>2</sup> en de canon bedraagt momenteel € 817,71 per jaar. Dit erfpachtrecht eindigt op 28 maart 2031. De erfpachter mag op basis van de erfpachtvoorwaarden maximaal 10 jaar voor de expiratedatum een verzoek doen om verlenging per expiratedatum. De erfpachter heeft bij brief van 22 november 2021 zo'n verzoek gedaan om het voortbestaan na 2031 voor de scouting te waarborgen en om zekerheid te krijgen in verband met investeringen. Daarnaast heeft de erfpachter gevraagd om de toekomstige canons voor de huidige erfpachtperiode (dus tot 29 maart 2031) inééns te mogen afkopen. De reden daarvan is dat de scouting thans over middelen beschikt en die wil inzetten omdat spaartegoed onderhevig is aan inflatie en amper rente oplevert.

## 2. Context

Op basis van de vigerende Algemene Erfpachtvoorwaarden 1985 kan de erfpachter, op z'n vroegst 10 jaar voor de expiratedatum, verzoeken om zijn lopende erfpachtrecht te verlengen. Het principebesluit tot verlenging c.q. heruitgifte in erfpacht van dergelijke objecten is gemandateerd aan de portefeuillehouder indien de uitgifte plaatsvindt tegen door B&W vastgestelde grondprijzen. Daar is hier geen sprake van; het is geen onbebouwde nieuw uit te geven kavel waarvoor een m<sup>2</sup>-prijs is vastgesteld maar een bestaand object waarvan de grondwaarde (als grondslag voor de canon) tegen 2031 moet worden vastgesteld. Vandaar dat een besluit tot heruitgifte in 2031 niet op basis van mandaat kan plaatsvinden maar er een collegebesluit nodig is.

## 3. Gewenste situatie

Planologisch gezien past deze maatschappelijke functie past binnen de bestemming. Het is positief dat er een invulling is voor deze locatie en het wordt wenselijk geacht om de scouting op deze plek te behouden. De reden daarvan is de maatschappelijke functie met een connectie met de wijk.

Pottenberg is een wijk die veel aandacht en zorg vraagt, waar armoede en eenzaamheid is, waar leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Maar het is ook een wijk waar men oog voor elkaar heeft en er verbondenheid is. Niet in het laatst door het verenigingsleven, waaronder de scouting. Behoud van verenigingen, met name de scouting, is erg belangrijk voor Pottenberg. Vanuit Sociaal ontvangen de scouting als vrijwilligersorganisatie subsidie voor hun activiteiten. Vanuit Sociaal is continuering en investering toe te juichen.



Heruitgifte voor 40 jaar geeft de erfpachter zekerheid over het voortbestaan en zijn investeringen. Tegen verlenging van het erfpachtrecht per 29 maart 2031 tegen de dan geldende erfpachtvoorwaarden en tegen de dan geldende grondwaarde en rentevoet bestaat geen bezwaar.

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon. Deze bedraagt momenteel € 817,71 per jaar. De erfpachter heeft gevraagd om de toekomstige canons voor de resterende looptijd (dus tot 29 maart 2031) inééns af te kunnen kopen. Daartegen bestaat geen bezwaar. De afkoopsom is berekend door de nog te betalen canons “contant te maken”; dit leidt tot een afkoopsom van € 6.618,80.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het gaat om een bestaande situatie binnen een bestaande bestemming. Verder niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon. Deze bedraagt momenteel € 817,71 per jaar. De jaarlijkse canon is een vastgesteld bedrag dat niet wordt gecorrigeerd met een jaarlijkse indexering. De erfpachter heeft gevraagd om de toekomstige canons voor de resterende looptijd (dus tot 29 maart 2031) inééns af te kunnen kopen. Daartegen bestaat geen bezwaar. De afkoopsom is berekend door de nog te betalen canons “contant te maken”; dit betekent dat de toekomstige geldontwaarding wordt verrekend zodat de huidige waarde van de toekomstige totaalsom kan worden bepaald. Hiervoor hanteren we als gemeente een rentevoet van 2,75%, het percentage dat standaard wordt toegepast bij externe contracten. Uiteindelijk leidt dit tot een afkoopsom van € 6.618,80. Tegen betaling van dat bedrag inééns is de erfpachter tot 29 maart 2031 geen canons meer verschuldigd.

Tegen 2031 wordt op basis van grondwaarde en rentevoet dán, een nieuwe canon vastgesteld.

De kosten die in 2031 gemoed zijn met de heruitgifte, zoals opstellen van een notariële akte en inschrijven daarvan in het Kadaster en de Openbare Registers, zijn voor rekening van de erfpachter.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord te gaan met verlenging van het erfpachtrecht voor de locatie Roemerstraat 50 per 29 maart 2031 met 40 jaar onder de dan geldende voorwaarden en tegen de dan geldende grondwaarde en rentevoet.
2. Akkoord te gaan met afkoop van de toekomstige canons voor de huidige erfpachtperiode (tot 29 maart 2031) tegen een bedrag van € 6.618,80.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Heruitgifte in erfpacht vereist een notariële akte. Bij een positief besluit wordt tegen 2031 een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten met de huidige erfpachter. Die wordt alsdan ter vaststelling voorgelegd aan het college. Vervolgens wordt er op kosten van de erfpachter een notariële akte opgesteld die wordt ingeschreven in het Kadaster en de Openbare Registers.

Voor de afkoopsom ontvangt de erfpachter een factuur ad. € 6.618,80.