

23 MEI 2014

AVG

VERENIGING BOUWHAL HEUSDEN

M. Buijs, Curielaan 51, 5251 XX Vlijmen

06 – 559 87 565 marcobuijs@hotmail.com

**Aan de Griffier van de Gemeente Heusden
Julianastraat 34, Vlijmen
Postbus 41
5250 AA Vlijmen.**

Vlijmen, 23-5-14

Ter attentie van het College van Burgemeester, Wethouders,
leden Gemeenteraad

BETREFT: Uw kenmerk 00383769, onderwerp erfpacht, uw schrijven d.d. 18
maart 2014, onze reactie d.d. 27 maart 2014.

Geachte dames en heren,

Wij bevestigen –nogmaals- de ontvangst van uw schrijven d.d. 18 maart inzake in margo
genoemd onderwerp. Wij reageerde hierop met een brief van 27 maart 2014.

Uiteindelijk is er, na bijna een jaar van overleg en support, een voorstel voor een perceel
grond.

Inhoudelijk hebben wij enkele opmerkingen en vragen over dit aanbod. Tevens willen we
graag enige nuances aanbrengen ter volledige oriëntatie van alle volksvertegenwoordigers.

Uw aanbod betreft een perceel grond hoek Vendreef/Nassaulaan in Vlijmen, kadastraal
sectie H, nummer 5844 gedeeltelijk ter grootte van 2.000 m².

Gezien ons doel en doelgroepen betekent dat een wijziging ten opzichte van de huidige
bestemming.

- 1 -

Hierbij halen wij aan wat de gemeente verstaat onder maatschappelijke grond en dus citeren
we:

“Tot maatschappelijk rekent de gemeente de grond/gebouwen waarmee zij als gemeente de maatschappelijke behoefte op gebied van sport, welzijn en cultuur faciliteren. De aard en omvang wordt met name bepaald door de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.”

Bepalend is o.i. hierbij het standpunt aangaande het instellingsbelang. (OOPAD15)

Het instellingsbelang is hier een belangrijke sociale en maatschappelijke wegingsfactor. Het betreft hier collectief bouwen c.q. creëren van carnavals(praal)wagens c.q. aanverwante ludieke producten. Met collectief wordt bedoeld: vertegenwoordigers(sters) **uit alle 7 kernen van de gemeente**, een heldere samensmelting na de herindeling!

De doelgroepen zijn niet leeftijd- en/of mobiliteitsgebonden en er is een visie met focus, en plan van aanpak, richting de jeugd.

U heeft, mondeling aangegeven, dat, bij de bieding, is uitgegaan van een maatschappelijke waarde, op het moment van uitgifte geldende, grondwaarde van € 50,-- p/m².

Gezien de tijd die bestemmingswijziging in beslag neemt, dus het moment voor bepaling van een geldende grondwaarde nog niet bekend is/kan zijn, lijkt het ons dat als uitgangspunt een acceptabel veronderstelde prijs.

Graag lichten wij onze visie hierop toe.

Actueel veronderstelde grondwaarde

Als bedrijventerrein heeft bedoeld perceel geen kwantitatieve aspecten in een scoringsmodel.

Geen werkgelegenheid, derhalve nu geen sociaal maatschappelijke waarde voor gemeente c.q. regio.

Ook de aspecten financieel en kwaliteit geven geen aanleiding tot veronderstelde toegevoegde waarde.

Er is totaal geen sprake van een zichtlocatie, de omgeving en belendende percelen en vestigingen zijn bekend.

Risico's zijn niet direct in te schatten voor de vereniging. (o.a. procedure bestemmingswijziging).

Met uw opmerking in het aanbod:”.....op moment van uitgifte de dan geldende grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldend canonpercentage” veronderstellen wij dat u marktconform regels en gebruikelijke toepassingen daarbij hanteert?. U geeft althans zeker die indruk.

- 2 -

Als je daar, voorlopig, van uitgaat betekent dat bij omrekening dat u, voor wat de erfpacht betreft 4 procent hanteert.

Nu staat het percentage weliswaar nog niet vast, het dan geldend momentum is nog niet aangebroken, maar op voorhand willen wij u toch opmerkzaam maken en attenderen op, ons inziens, een door u niet marktconform gehanteerd percentage nu.

Graag nuanceren wij hierbij ons standpunt en visie als uitgangspunten voor het hanteren van "een dan geldend canonpercentage"

Rendementspercentage kavel:

Uitgangspunten voor een gemeente:

Lager dan hypotheekrente want men heeft een betere zekerheid dan bij een hypotheek. Dit ontstaat doordat de gemeente alleen de grond "financiert" maar wel de zekerheid heeft van grond en gebouwen die erop worden gebouwd/geplaatst.

Lager dan huurrendement op vergelijkbaar vastgoed.

De gemeente hoeft immers geen rekening te houden met verzekeringen, afschrijvingen, onderhoud, leegstaand en andere huurrisico's.

Rekening houdend met bovenstaande feiten is het ons inziens gerechtvaardigd dat er een herziening moet plaats vinden in uw aanbod voor het (4%) als voorlopig percentage erfpachtrendement.

Ten aanzien van Uw percentage erfpachtcanon menen we nu te kunnen vaststellen dat dit, de actuele economische situatie in acht nemend, zeker omlaag bijgesteld kan/moet worden, omdat deze nu niet marktconform is t.o.v. landelijke toepassingen.

Hoe werkt het landelijk?

Landelijk laten gemeentes de prijs van bloot eigendom bepalen waarbij de som bestaat uit twee waarden;

De waarde van 5% van 55% van de onbebouwde grond op basis van gelijk gebruik als toegestaan in de overeenkomst van erfpachtrecht.

Stel grondwaardering zou € 100.000,-- zijn??? Dan beloopt de prijs voor koop bloot eigendom: 5% van 55% ervan zijnde € 2.750,--

Da's al beduidend minder dan de aangegeven veronderstelling voor moment van uitgifte van 4%.

Een andere stelling en gebruikstoepassing is het rendement dat mag worden verwacht op een erfpachtcontract van grondrente daar deze vergelijkbaar is met een rente op een hypotheeklening. (20 jaar rentevastperiode).

- 3 -

Deze beloopt, in de huidige economische situatie, 2.5 tot 3.1%

Aangezien er meer zekerheid is voor de gemeente mag dit naar beneden worden bijgesteld.

Dit betreft het effectief rendement op een grond kavel inclusief verwachte inflatie correctie. Rekening houdend met een verwachte inflatie mag men uitgaan van het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar van 2.3%

Rekening houdend met de eerder genoemde beoordeling "scoringsfactoren" (ligging, omgeving etc.) is de vereniging de mening toegedaan dat 2 procent een absoluut verdedigbaar rendement zou zijn voor genoemde kavel, mede in acht nemend sociaal-maatschappelijk belang en doelstelling.

Dat zou betekenen een erfpachtcanon van € 2.000,-- per jaar.

Het, thans voorlopig, door u ingezette percentage van 4 is o.i. beslist te hoog.

Dan is in uw bod aangegeven:

".....op dit moment € 4.000,-- per jaar, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd"

Erfpacht is geregeld bij wet in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek Titel 7, artikelen 85 t/m 100.

Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht voor altijd (een duur van 99 jaar is niet eeuwigdurend). Het betekent dat de erfpacht canon ten allen tijde afkoopbaar is waarbij de som meestal de grondwaarde redelijk vertegenwoordigt. Er wordt derhalve –bij een eeuwigdurend erfpacht, gemeld dat daarbij geen sprake is van herziening c.q. indexering!

Conlusie

In eerdere vergaderingen c.q. besprekingen met de gemeente is een uitspraak gedaan om – voor 30 jaar- door de gemeente grond **om niet** beschikbaar te stellen.

De vereniging heeft, met dit positieve vooruitzicht, geïnventariseerd en kwam al snel tot 19 deelnemers voor mede gebruik van een te realiseren bouwhal.

Natuurlijk kon op deze basis een acceptabel en haalbare exploitatieberekening worden begroot waarbij levensvatbaarheid en continuïteit gewaarborgd zouden kunnen worden. Echter op deze uitspraak van de gemeente is men, begrijpelijk, moeten terug komen. Behalve vervelend uiteraard ook een noodgedwongen herziening van de mogelijke exploitatie.

Thans, met dit bod (weliswaar met mogelijk nog wisselende bedragen qua kosten niveau t.a.v. het te hanteren canonpercentage), moet er opnieuw worden begroot maar vooral worden geïnventariseerd bij potentiële medegebruikers van een te realiseren bouwhal.

- 4 -

Dat betekende concreet dat wij meer tijd nodig hadden om iedereen wederom in vergadering bijeen te krijgen om vast te kunnen stellen of dit huidige bod, van de

gemeente, voldoende draagvlak zou kunnen vinden voor het benodigd aantal deelnemers teneinde een sluitende exploitatie te verkrijgen. Hierbij spelen ook garanties voor de toekomst een rol.

Het gaf u tevens tijd om, rekening houdend met de door ons aangehaalde feiten, nog eens kritisch te kijken naar een passend en marktconform percentage erfpacht voor specifiek deze locatie.

Er is meer dan een maand verstreken en van U is geen enkele reactie ontvangen!

Inmiddels hebben we geïnventariseerd en moeten concluderen dat de interesse is afgenomen vanwege de te hoge kosten, derhalve is realisatie onmogelijk op deze manier. Het verbaasde ook –de beoogde potentiële- deelnemers dat het op gemeentelijk niveau zo lang heeft geduurd en er nu een aanbieding voorligt die, kostenaspect in acht nemend, niet haalbaar is, iets wat men tevoren al kon weten.

Een aantal bouwclubs stoppen ermee en verder blijft het nu een grijs gebied waar nog geen oplossingen voorhanden zijn.

Jammer, maar –onder deze omstandigheden- kunnen wij het bod niet accepteren c.q. aannemen.

Wij hadden- na alle uitspraken op het gemeentehuis- gerekend op een meer sociale (kostentechnische) toenadering.

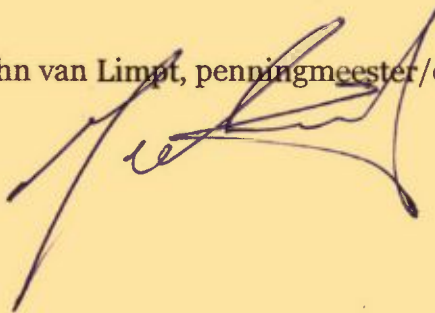
Met vriendelijke groeten,

Namens Vereniging Bouwhal Heusden (alle 7 kernen)

Marco Buijs, voorzitter
06 – 559 87 565
marcobuijs@hotmail.com



John van Limpt, penningmeester / e.v. secretaris



gemeente, voldoende draagvlak zou kunnen vinden voor het benodigd aantal deelnemers teneinde een sluitende exploitatie te verkrijgen. Hierbij spelen ook garanties voor de toekomst een rol.

Het gaf u tevens tijd om, rekening houdend met de door ons aangehaalde feiten, nog eens kritisch te kijken naar een passend en marktconform percentage erfpacht voor specifiek deze locatie.

Er is meer dan een maand verstreken en van U is geen enkele reactie ontvangen!

Inmiddels hebben we geïnventariseerd en moeten concluderen dat de interesse is afgenomen vanwege de te hoge kosten, derhalve is realisatie onmogelijk op deze manier. Het verbaasde ook –de beoogde potentiële- deelnemers dat het op gemeentelijk niveau zo lang heeft geduurd en er nu een aanbieding voorligt die, kostenaspect in acht nemend, niet haalbaar is, iets wat men tevoren al kon weten.

Een aantal bouwclubs stoppen ermee en verder blijft het nu een grijs gebied waar nog geen oplossingen voorhanden zijn.

Jammer, maar –onder deze omstandigheden- kunnen wij het bod niet accepteren c.q. aannemen.

Wij hadden- na alle uitspraken op het gemeentehuis- gerekend op een meer sociale (kostentechnische) toenadering.


Met vriendelijke groeten,

Namens Vereniging Bouwhal Heusden (alle 7 kernen)

Marco Buijs, voorzitter
06 - 559 87 565
marcobuijs@hotmail.com



John van Limpt, penningmeester/e.v. secretaris



Wageningen
5251QA vliemen - 5-
Joh.Limpt@planet.nl
Tel: 06-12616321