

MEDEDELING ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp : Intreco - omzetting huur in erfpacht en verlenging erfpacht met 30 jaar
Kenmerk : Z23-2876 / D23-12724
Bijlagen : -
Besluitdatum : 6 april 2023
Voorbereid door : Maaïke Dijkstra / Frans van der Meer

Ondernemer Intreco is eigenaar van het recreatiepark Oude Maas. Een deel van dat park, te weten de camping, botenloods, botenopslagplaats en receptie is gelegen op grond die hij van NRIJ in erfpacht heeft. Het andere deel van het park, te weten de jachthaven, chaletpark en dienstwoning, is gelegen op grond die hij van NRIJ huurt.

Het Dagelijks Bestuur heeft op 13 februari 2023:

- Ingestemd met de omzetting van het huidige huurcontract van de jachthaven en chaletpark (6,8 hectare) in een nader uit te werken zakelijk recht op maat;
- Ingestemd met de verlenging van het erfpachttermijn met 30 jaar (t/m 30 juni 2062);
- Ingestemd met het gelijk trekken van de canonherzieningstijdvakken.

Vanuit gemeente Barendrecht zijn het afgelopen jaar diverse gesprekken met de ondernemer gevoerd over het openstellen van het park voor recreanten en over de handhaving op het niet toestaan van permanente bewoning en ondermijnende activiteiten.

Hieronder volgt een nadere uitwerking van deze onderwerpen.

Recreatieve toegankelijkheid

Wandelaars en vissers zijn welkom langs de oevers op het recreatiepark, toegankelijk via de hoofdentree. Gemeente Barendrecht wenst het park de Oude Maas meer open te stellen voor fietsers en wandelaars. De ondernemer wil hier aan meewerken, mits dit zijn parkgasten en de veiligheid niet schaad. Een voetpadverbinding langs de oever, tussen chaletpark en steunpunt beheerteam VPIJ, is dan ook niet aan de orde. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van een West-Oost fiets- en wandelverbinding over de dijk, vooralsnog lijkt dit niet (financieel) haalbaar te zijn.

Handhaving permanente bewoning en ondermijnende activiteiten

Afgelopen jaar bekeek de gemeente hoe zij zelf en in samenwerking met de ondernemer de regels omtrent niet toestaan van permanente bewoning en ondermijnende activiteiten beter beheersbaar en controleerbaar kan maken.

Omzetting huur in zakelijk recht

De ondernemer wil op de grond van jachthaven en chaletpark een zakelijk recht vestigen in plaats van de grond eeuwigdurend te huren. De huidige huurovereenkomst is in tegenstelling tot de erfpacht voor onbepaalde tijd geldig. De omzetting naar erfpacht heeft als gevolg dat aan de duur een limiet wordt gesteld.

Op basis van het door uw bestuur in de vigerende grondprijzbrief vastgelegde vergoedingspercentage en de door een taxateur getaxeerde grondwaarde is in 2021 voor dit gedeelte een marktconforme canon vastgesteld. In de in 2001 overeengekomen overeenkomst is voor de op het terrein aanwezige dienstwoning reeds toestemming verleend voor de vestiging van een accessoir opstalrecht. Dit opstalrecht is echter nimmer gevestigd en zal alsnog gebeuren.

Verlenging erfpacht tot en met 30 juni 2062

De huidige erfpachtakte met accessoir opstalrecht loopt tot 1 juli 2032. In de in 2001 overeengekomen overeenkomst is bepaald dat uiterlijk tien jaar voor het einde van het erfpacht over verlenging van de

erfpacht gesproken kan worden. De gewenste verlenging met 30 jaar betekent dat de erfpacht tot en met 30 juni 2062 zal lopen. De verlenging wordt notarieel vastgelegd.

Canonherziening en herzieningstijdvak

Met de ondernemer is afgesproken dat ook de ondergrond van de camping, botenloods, botenopslagplaats en de receptie wordt getaxeerd. Dit leidt tot één nieuwe canon voor alle erfpachtgronden.

De canon kan conform de overeenkomst elke 10 jaar worden herzien. De erfpachtakte is één jaar later (dan de in de intentieovereenkomst genoemde data) bij de notaris gepasseerd. Daarom lopen de tijdvakken van de intentieovereenkomst en de erfpachtakte niet synchroon. Voorgesteld wordt om de herziene canon in te laten gaan op 1 juli 2022 (of zoveel later als de wijzigingsakte bij de notaris passeert), de daarop eerstvolgende herzieningsmogelijkheid is op 1 juli 2032 en daarna telkens na 10 jaar. De canonherziening en het herzieningstijdvak wordt notarieel vastgelegd.

Mandaat en volmacht verlening

Mw. J.E.T.M. van Dongen, voorzitter van het 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. 13 februari 2023 met kenmerk IJM/2023/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 2021 te xxxx

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