



Unit Economie en Arbeidsmarkt 2

Vastgoed

Memorandum Vertrouwelijk

Aan : Het college van Burgemeester en Wethouders
Van : Wethouder A. van de Ven
Datum : 18 november 2014
Onderwerp : Ter opiniërende bespreking: Welke juridische constructie hanteren voor het gebruik van gemeentegrond ten behoeve van benzinestations.
Afschrift aan :

Onderwerp

Welke juridische constructie hanteren voor het gebruik van gemeentegrond ten behoeve van benzinestations.

Samenvatting

De gemeente Alkmaar is eigenaar van een aantal percelen grond die door derden in gebruik zijn als benzinestations. De 5 locaties zijn door de gemeente in het verleden in gebruik gegeven. Er is echter maar voor 1 locatie voor een gedeelte van het in gebruik zijnde perceel een huurovereenkomst overeengekomen waarvoor een huurprijs betaald wordt (€ 9.902,24 per jaar). Voor alle locaties brengt de gemeente Alkmaar jaarlijks via de 'Verordening rechten benzinepompinstallaties' precariorechten in rekening die gebaseerd zijn op het aantal verkochte liters (2012 totale opbrengst € 132.891,64). Het heffen van precario regelt echter niet de eigendomsverhoudingen tussen grondeigenaar en gebruiker. Juridisch gezien is de gemeente nog steeds eigenaar van de opstallen en verantwoordelijk voor het grondgebruik. Dit is een ongewenste situatie voor de gemeente en de eigenaren van de tankstations. Op dit moment is er de behoefte om het eigendom van de opstallen en installaties juridisch te regelen. Dit kan op verschillende manieren, verhuur met opstalrecht, erfpacht of verkoop. De vraag is dan ook welke voorkeur het bestuur heeft zodat dit kan worden voorgelegd aan de eigenaren van de benzinestations.

Probleemstelling

In de afgelopen jaren hebben de eigenaren van de benzinestations op gemeentegrond geen investeringen gedaan waardoor er tot voor kort geen behoefte was om het eigendom van de opstallen en installaties te formaliseren. Door maatschappelijke ontwikkelingen (duurzaamheid en economisch) is er nu wel de behoefte om het gebruik juridisch goed te regelen. Voor de eigenaren is er dan meer zekerheid wat belangrijk is voor eventuele investeringen. Ook is het zo dat zolang de eigendomssituatie niet juridisch geregeld is met de gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor eventuele bodemverontreiniging. De eigendomsverhouding kan op verschillende manieren juridisch geregeld worden:

- Verkoop;
- Uitgifte in erfpacht;
- Verhuur met een huurafhankelijk recht van opstal.

De locaties

Er zijn in de gemeente Alkmaar vijf benzinestations gevestigd op gemeentegrond.

De locaties zijn:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Tamoil Nederland B.V. | Bestevaerstraat 75 |
| 2. Total Fina Elf, Pouwels | Huiswaarderweg 7 |
| 3. Texaco | Huiswaarderweg 2 |
| 4. Delek Nederland B.V. | Blanckerhofweg 1 (Huurovereenkomst gemeentegrond) |
| 5. Achilles tankstations | Willem de Zwijgerlaan 148 |



Algemeen

Hogere en lagere overheden hebben het gebruik van 'openbare grond' door tankstations op verschillende manieren geregeld. Zo heeft de provincie Noord-Holland er voor gekozen om het gebruik via een erfpachtconstructie te regelen. De gemeenten Rotterdam en Schiedam hebben er voor gekozen om een huurovereenkomst met afhankelijk opstalrecht te gebruiken. Verkoop van de grond is ook een optie, echter door huur of erfpacht heeft de gemeente meer invloed op het gebruik van de grond en jaarlijkse inkomsten.

Opties

Verhuur

Door het verhuren van de grond met een huurafhankelijk opstalrecht blijft de grond in eigendom van de gemeente. Het eigendom van de opstallen en installaties komen bij de eigenaren van de benzinestations. Het is mogelijk om de huurovereenkomst voor een bepaalde periode af te sluiten. In soortgelijke gevallen (zendmast, reclamemast, volkstuinten, POP-stations) is dat een periode van 15 jaar. Dit geeft de huurder ook voldoende zekerheid om investeringen te doen. Doordat het opstalrecht afhankelijk is van de huurovereenkomst komt het opstalrecht te vervallen zodra de huurtermijn van de overeenkomst is geëindigd. Een huurovereenkomst is in de regel makkelijker te beëindigen dan een erfpachtovereenkomst. Door de eigendomsverhoudingen vast te leggen in een huurovereenkomst bestaat niet alleen de mogelijkheid om gelden te ontvangen op basis van het aantal verkochte liters maar ook een huurprijs voor het gebruik van de gemeentegrond. De eigenaren van de benzinestations hebben echter aangegeven medewerking te willen verlenen mits het budgetneutraal is. Het voordeel van verhuur is dat er nog een mogelijkheid is om te sturen. Eveneens zijn er structurele inkomsten.

Erfpacht

Door de grond uit te geven in erfpacht ontstaat er een soortgelijke situatie als met de verhuur van de grond. Echter kijkend naar het beleid van de gemeente Alkmaar betreffende erfpacht (verkoop van bloot eigendom) is het niet logisch om hiervoor te kiezen. Immers maakt het huidige erfpachtbeleid het mogelijk voor de eigenaren om de ondergrond (bloot eigendom) te kopen. Hierdoor vervalt alsnog de invloed die de gemeente eventueel wil behouden.

Verkoop

Verkoop van de grond is ook een optie, echter door huur of erfpacht heeft de gemeente meer invloed op het gebruik van de grond. Door milieutechnische bepalingen kan een benzinestation een belemmering vormen voor ontwikkelingen in de nabije omgeving. Door herziening van de afspraken of het niet verlengen van contracten ontstaat grip op de op te lossen belemmeringen. Binnen de gemeente Alkmaar zijn er 8 benzinestations op private grond en er is een vergunning verleend voor een nieuw te realiseren benzinestation. In die situaties heeft de gemeente ook niet de mogelijkheid om sturing te geven door het eigendom van de grond. Deze benzinestations betalen eveneens geen precario. Bij verkoop is er een eenmalige opbrengst waarbij huur of erfpacht daarentegen een continuïteit geven aan inkomsten. Voor het jaar 2012 waren de opbrengsten (huur + precario) € 142.625,16. Bij een verkoop zal de grond getaxeed dienen te worden. Het is dan ook niet bekend wat de opbrengsten hiervan zullen zijn. De eigenaren hebben aangegeven een voorkeur te hebben tot het kopen van de grond.

Veiling

De gemeente heeft de mogelijkheid bij huur en erfpacht om een veiling van de locaties te organiseren waardoor er na een bepaalde periode weer een marktconforme huur in rekening kan worden gebracht voor het gebruik van de grond. Een veiling heeft ook te maken met transparant handelen als overheid in een concurrerende markt. Als er gekozen wordt voor huur of erfpacht dan wordt er, gelet op de huidige langlopende situatie, geadviseerd om overeenkomsten aan te gaan met de huidige eigenaren. Bij de invoer van nieuw beleid dient er een overgangperiode te zijn en het is redelijk om in de eerste instantie met de huidige eigenaren een huurovereenkomst aan te gaan. Zij hebben immers de huidige opstallen gerealiseerd c.q. geëxploiteerd. Het organiseren van een veiling voor de locaties zou niet redelijk zijn. Na die overgangperiode kan de gemeente Alkmaar ervoor kiezen om een veiling van de locaties te organiseren. Dit dient bekend te worden gemaakt aan de huidige eigenaren.



Voorstel ter bespreking

Gevraagd wordt om een voorkeur uit te spreken voor een van de onderstaand opties. Deze keuze komt terug als nota in het college van B&W:

1. De grond verhuren met een huurafhankelijk recht van opstal; (voordeel: structurele inkomsten, sturing, nadeel: administratieve lasten)
2. De grond uitgeven in erfpacht; (voordeel: structurele inkomsten, sturing, nadeel: administratieve lasten, toekomst verkoop bloot eigendom)
3. Verkoop van de gemeentegrond; (voordeel: eenmalige inkomsten, geen administratieve lasten, nadeel: alleen sturing d.m.v. bestemmingsplan)