

**Onderwerp: Vaststellen onder-ondererfpachtovereenkomst met de
Haarlemsche Jachtclub**

BBV nr: 2016/296227

1. Inleiding

Sinds april 2010 is de HJC op Schoteroog gehuisvest. De gemeente heeft voor die locatie een ondererfpachtovereenkomst aangeboden aan de HJC. De HJC heeft naar aanleiding daarvan een gerechtelijke procedure opgestart. Met de zitting op 31 mei jl. hebben de gemeente en de HJC, overeenstemming bereikt over de inhoud van een nieuwe aangepaste overeenkomst. Deze overeenstemming is onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene ledenvergadering van de HJC en het College van B&W van de gemeente Haarlem. Afgesproken is dat het bereikte resultaat met een positief advies aan het College en de ledenvergadering wordt voorgelegd.

In de weken na 31 mei zijn enkele door de HJC gewenste aanvullende wijzigingen doorgevoerd. Resultaat hiervan is de overeenkomst concept-21 juni 2016. Aanvullend heeft het bestuur van de HJC aangegeven dat zij willen dat de tussen partijen gevoerde correspondentie onderdeel gaat uitmaken van deze overeenkomst. Het bestuur heeft de ledenvergadering gevraagd in te stemmen met de overeenkomst onder voorwaarde dat de gevoerde correspondentie deel uitmaakt van de overeenkomst. Dit is niet in overeenstemming met de tijdens de zitting bereikte overeenstemming. Bovendien is de overeenkomst het resultaat van de gevoerde correspondentie en het toevoegen van de correspondentie zorgt alleen maar voor onduidelijkheid.

Het College wordt gevraagd in te stemmen met de overeenkomst d.d. 21 juni 2016 en niet akkoord te gaan met de aanvullende voorwaarde van de HJC om de correspondentie onderdeel van de overeenkomst te laten uitmaken.

Indien het bestuur van de HJC niet alnog de overeenkomst d.d. 21 juni 2016 met een positief advies aan haar ledenvergadering voorlegt, gaat de gemeente een kort geding aanspannen tegen de HJC.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De onder-ondererfpachtovereenkomst zoals bijgevoegd bij dit besluit (concept 21 juni 2016) vast te stellen;
2. Niet in te stemmen met de door HJC gestelde voorwaarde om de tussen partijen gevoerde correspondentie onderdeel te laten uitmaken van de overeenkomst;
3. De financiële afspraken te financieren uit de hiervoor ingestelde reservering in de voorziening Land in Zicht;
4. De afdelingsmanager Vastgoed te mandateren voor de verdere afwikkeling van dit dossier;
5. Dit besluit pas te publiceren, nadat de getekende overeenkomst bij de notaris is gepasseerd;
6. Dit besluit na passeren van de overeenkomst bij de notaris ter informatie aan de commissie Ontwikkeling te sturen.

3. Beoogd resultaat

Door het afsluiten van een onder-ondererfpachtovereenkomst met de HJC is de HJC rechtmatig gehuisvest op Schoteroog en kunnen kosten in rekening worden gebracht

4. Argumenten

Door het afsluiten van een overeenkomst komt er een eind aan een langdurige slepende (juridische) procedure

Sinds de vestiging van de HJC in 2010 is er geen overeenstemming over de af te sluiten onder-ondererfpachtovereenkomst. Sinds die tijd loopt er een juridische procedure, die de gemeente veel tijd en geld kost. Bovendien heeft de gemeente al die tijd wel de volledige canon aan het recreatieschap moeten betalen, zonder zekerheid te hebben over de uiteindelijk door de HJC te betalen canon.

Door in te stemmen met de voorgestelde onder-onder erfpachtovereenkomst laat de gemeente aan de rechter zien dat zij haar uiterste best doet en er alles aan heeft gedaan om met de HJC tot overeenstemming te komen.

Er wordt voldaan aan de door de belastingdienst gestelde termijn

In het kader van een afspraak met de belastingdienst moet de uitgifte in erfpacht voor 1 juli 2016 plaatsvinden. In een met de belastingdienst overeengekomen compromis over meerdere zaken is overeengekomen dat bij vestiging van het recht van onder-onder-erfpacht van de HJC de (door de gemeente) verschuldigde overdrachtsbelasting € 126.000 bedraagt. Voorwaarde is dat de uitgifte in erfpacht voor 1 juli 2016 plaats vindt. Bij latere afsluiting van de onder-onder-erfpachtovereenkomst moet er mogelijk een hoger bedrag aan overdrachtsbelasting worden betaald.

Het nog resterende deel van de btw-compensatie wordt hiermee veilig gesteld.

Voor de locatie is er de mogelijkheid om tot 10 jaar na vestiging van de HJC de btw te compenseren. Deze compensatie kan pas worden gerealiseerd nadat de onder-onder-erfpachtovereenkomst is afgesloten. Van de 10 jaar zijn er reeds 5,5 jaar verlopen. Elke maand later is circa € 5.000 compensatie minder.

Uitstel ondertekening van de overeenkomst leidt tot meer derving van de erfpachtopbrengst

In de zitting is overeengekomen dat de HJC vanaf het moment van ondertekening van de onder-ondererfpachtovereenkomst de aanvangscanon van € 30.600,-- per jaar betaald. Vanaf 1 juni 2010 (datum vestiging HJC op Schoteroog) tot de datum van ondertekening onder-ondererfpachtovereenkomst betaalt de HJC naast de erkende vergoeding van € 12.000 nog een vergoeding van € 8.000 per jaar. Per maand zonder overeenkomst betekent dit dat de gemeente 10.600 minder vergoeding krijgt dan na ondertekening.

De overeenkomst is in lijn met het eerder genomen B&W-besluit.

De in de overeenkomst gemaakt afspraken zijn in lijn met het eerder genomen B&W-besluit (kenmerk 2014/381551). In dit besluit zijn de afspraken over het instellen van een financiële 'schokdempers', het uitkeren van een compensatie, en het opstellen van een baggerplan vastgesteld.

5. Risico's en kanttekeningen

De gemeente loopt de volgende financiële risico's

1 De canon die de gemeente aan het Recreatieschap en die de HJC aan de gemeente moet betalen is tot 2035 vastgesteld. Wanneer het Recreatieschap in 2035 de canon tot 10% verhoogd, wordt deze een op een aan de HJC doorberekend. Indien het recreatieschap de canon tussen de 10% en 30% verhoogd, wordt voor de HJC een ingroeiregeling toegepast, die geleidelijke gewinning aan de canon over een periode van 10 jaar uitsmeert. De gemeente heeft hiervoor een bedrag van € 100.000 beschikbaar. Door het nu afsluiten van de overeenkomst wordt dit bedrag ruimschoots gedekt door de nog te verkrijgen btw-compensatie (nog ca. € 207.000 bij passeren overeenkomst voor 1 juli 2016).

De gemeente heeft een inspanningsverplichting

Bij een herziene canon in 2035 van 30% of meer zal de gemeente zich inspannen om de HJC een passende alternatieve locatie aan te bieden en zal de hiervoor genoemde bedrag ingroeivergoeding van € 100.000 in een keer uitkeren als bijdrage in de verplaatsingskosten en herinrichtingskosten aan de HJC.

6. Uitvoering

Na de goedkeuring door B&W en de ledenvergadering van de HJC zal de overeenkomst tussen gemeente en HJC zo snel mogelijk worden getekend bij de notaris passeren. Voor het passeren van de getekende stukken is reeds op 30 juni tijd gereserveerd bij de notaris.

Na passeren van de ondertekende onder-ondererfpachtovereenkomst bij de notaris wordt de commissie ontwikkeling geïnformeerd.

7. Bijlagen

- Het procesverbaal (C/15/195157/HA ZA 12-382) van de comparitie d.d. 31 mei 2016;
- De onder-ondererfpachtovereenkomst, concept 21 juni 2016.

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester