

MEMO

AAN : Gemeente Culemborg
CC :
VAN : Marieke Thijssen en Dave Trip
DATUM : 4 november 2019
BETREFT : Culemborg/advies erfpacht

A. Vraag

De gemeente heeft ons gevraagd in kaart te brengen wie waartoe gerechtigd is ten aanzien van de percelen in de Redichemse Waard waarop een erfpachtrecht ten behoeve van de gemeente rust. Het gaat om de percelen, thans kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie O, nummers 53, 54, 55, 56, 459, 464, 474, 477 en 480, hierna 'de percelen'. De percelen zijn eigendom van Sidney, met uitzondering van nummer 55. Dat perceel is eigendom van mevrouw Eegdeman.

B. Rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst

Algemeen

Op grond van de wet (artikel 5:89 lid 1 BW) heeft de gemeente als erfpachter hetzelfde 'genot' van de percelen als de eigenaar, voor zover in de erfpachtakte niet anders is bepaald.

Ook in de erfpachtakte (onder t) is opgenomen dat aan de gemeente alle rechten toekomen die aan een erfpachter kunnen toekomen, voor zover daar in de erfpachtakte niet van is afgeweken.

Het 'genot' van de percelen komt dus aan de gemeente toe, tenzij anders is bepaald in de erfpachtakte. Andersom geldt dat Sidney het genot van de percelen niet heeft, tenzij in de erfpachtakte anders overeen is gekomen. Dit betekent onder andere dat de gemeente mag bepalen wie er toegang tot de Redichemse Waard heeft, tenzij uit de erfpachtakte of uit andere afspraken volgt dat dit anders is.

Duur

De erfpacht is in 1969 gevestigd voor de duur van 99 jaar en zal zonder tussentijdse beëindiging in 2078 eindigen. Dat betekent dat Sidney pas vanaf dat moment weer de 'volle' eigendom van de percelen heeft en voorts dat de gemeente daar vanaf dat moment (civielrechtelijk) geen zeggenschap meer over heeft.

Pachtverplichting

Op grond van de erfpachtakte (onder g) is de gemeente verplicht om de percelen te verpachten (dus voor agrarische doeleinden in gebruik te geven). De gemeente

heeft dat ook gedaan. De percelen 459 en 477 zijn aan Snoek verpacht. Perceel 53 is aan Sanderse verpacht. Ook wanneer die pacht zou eindigen, zal de gemeente de percelen opnieuw moeten verpachten op grond van de erfpachtake.

De pachtverplichting geldt niet voor de terp, het van het water naar de terp leidende pad en een in de naaste omgeving van de terp gelegen oppervlakte van circa vijftien hectaren. De gemeente is bevoegd deze grond recreatief gebruiken. Tot slot valt een oeverstrook van ten hoogste tien meter diep langs het zeilwater, niet onder de pachtverplichting.

Canon

De gemeente is Sidney jaarlijks canon verschuldigd, ter hoogte van de netto-pachtopbrengsten (onder b).

Beperkingen in het genot als gevolg van bevoegdheden Sidney

Sidney is bevoegd de percelen 25, 179, 188 en 189 te ontzanden overeenkomstig een destijds door gedeputeerde Staten van Gelderland verleende vergunning (onder h). Dat heeft Sidney ook gedaan. Daarmee is deze bevoegdheid uitgewerkt.

Sidney is daarnaast bevoegd om kosteloos specie te borgen in de plas, onder nader door de gemeente te stellen voorwaarden die onder meer het recreatief gebruik van de plas moeten veiligstellen (onder i).

De gemeente dient met Sidney te overleggen als Sidney een jachthaven op de percelen wil realiseren, mits wettelijke bepalingen daarvoor geen beletsel vormen (onder p).

De gemeente dient Sidney toestemming te verlenen om op de terp een consumptiegelegenheid te (doen) realiseren met inachtneming van de wettelijke bepalingen (onder r).

Sidney is bevoegd om gebruik te maken van de terp en het pad van het water naar de terp. Ten aanzien van het pad over het land naar de terp is Sidney daartoe slechts bevoegd als dat voor de bevoorrading van de consumptiegelegenheid noodzakelijk is (onder r). Er is tot dusver geen consumptiegelegenheid gekomen en dus heeft Sidney niet het recht op (mede)gebruik van de toegangsweg.

De jacht- en visrechten behoren aan Sidney toe (onder q).

Andere beperkingen in het genot

De gemeente kan haar erfpachtrecht niet overdragen of erfdienstbaarheden vestigen, zonder de toestemming van Sidney (onder c).

Daarnaast kan de gemeente de verbinding met de rivier niet afsluiten zonder schriftelijke toestemming van Sidney, behoudens een publiekrechtelijke verplichting en indien noodzakelijk voor het algemeen belang (onder f).

De gemeente is niet bevoegd een vergoeding voor het zeilen te vragen (onder j).

Het pad over het land naar de terp zal door de gemeente niet eerder voor het publiek toegankelijk worden opengesteld, dan nadat daar behoefte aan is door geoorloofde verruiming van recreatievormen (onder r).

Eigendom opstallen

De gemeente is eigenares van de op de in erfpacht uitgeven gronden eventueel gebouwde opstallen. Bij het einde van de erfpacht is de gemeente verplicht om de opstallen weg te nemen op eigen kosten, tenzij Sidney verklaart de opstallen tegen taxatieprijs over te willen nemen (onder k).

Eerste recht van koop

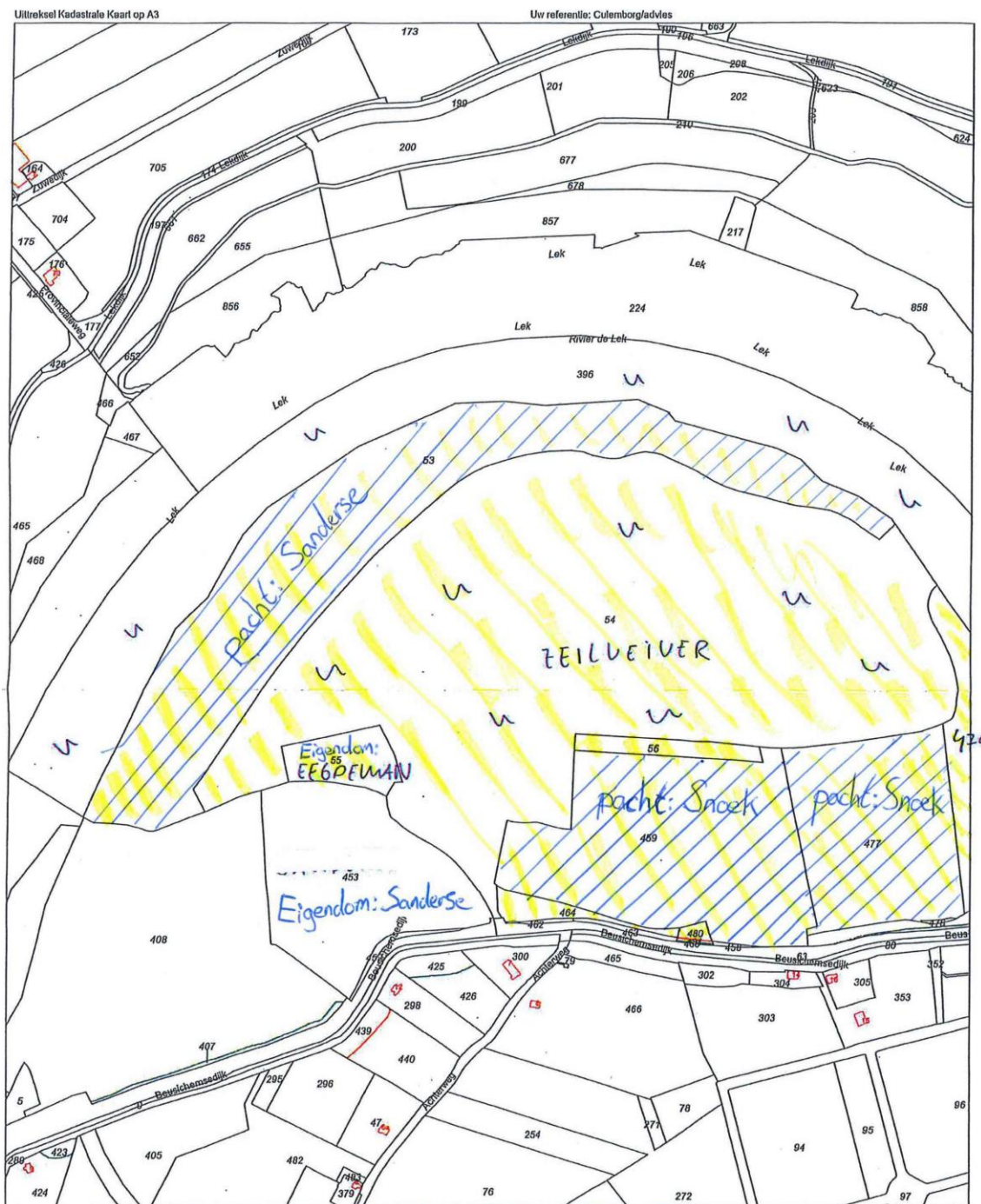
De gemeente heeft een eerste recht van koop, indien Sidney de gronden wenst te over te dragen aan een derde (onder m).

C. Andere beperkingen

Het genot dat de gemeente op grond van het erfpachtrecht heeft, wordt niet alleen door de erfpachtake beperkt, maar ook door de omvang van het pachtrecht van de pachters. De omvang van het pachtrecht volgt uit de pachtovereenkomst. De gemeente kan nakoming van die pachtovereenkomst verlangen. In de pachtovereenkomsten met Snoek en Sanderse is het pachtrecht niet beperkt, zij het dat in één van de overeenkomsten met de heer Snoek een beperking lijkt voort te vloeien in verband met afspraken met LNO Gelderland. Wij kennen die afspraken niet. Wij kennen ook de van toepassing zijnde algemene voorwaarden niet.

Het genot dat de gemeente op grond van het erfpachtrecht heeft, kan voorts beperkt worden door afspraken tussen de gemeente en Sidney die los staan van de erfpachtake en de pachtovereenkomsten. Sanderse stelt dat dergelijke afspraken zijn gemaakt. Volgens Sanderse zou het beheer van de Redichemse Waard aan hem zijn overgedragen. Tot voor kort heeft Sanderse het gebied beheerd en beschikte hij over een sleutel. Er is onlangs een einde aan het beheer door Sanderse gekomen.

Tot slot wordt het genot van de gemeente en van Sidney beperkt door de publiekrechtelijke bestemming. Zo is het op grond van de vigerende bestemming en de bijbehorende planregels op dit moment niet mogelijk in de Redichemse Waard een consumptiegelegenheid of een jachthaven te realiseren.



* Een oeverstrook van ten hoogste 10 meter langs het zeilwater behoort niet tot de verpachte grond (erfpachtaakte onder g).