

Bijlage "Grondgebruik door verenigingen" (hoofdstuk 2.5)

Een aantal gemeentelijke gronden wordt gebruikt door verenigingen. Het gebruik varieert en betreft ondermeer oefenterreinen voor schutterijen en voor politiehondenverenigingen en terreinen met een opslagloods. Met de meeste verenigingen zijn in het verleden overeenkomsten gesloten. Dat betreft dan zowel zakelijke overeenkomsten (recht van opstal) als persoonlijke overeenkomsten (huur).

In het kader van een gelijke behandeling is het wenselijk om met **alle** verenigingen die gemeentelijke gronden gebruiken een passende gebruiksovereenkomst aan te gaan.

In bijna alle gevallen gaat het om gebruik van grond met daarop een door de vereniging geplaatst gebouw. Dit in tegenstelling tot de situatie waarin het gebouw door de gemeente is geplaatst en waar de gemeente het gebouw exploiteert c.q. aan de vereniging verhuurt (uitvoering bij de afdeling Bora/Accommodatiebeheer). Over deze laatste situaties gaat het hier niet.

Uit een inventarisatie blijken er in totaal 14 locaties te zijn (zie bijgevoegd overzicht Gebruik gemeentegrond door verenigingen).

In 4 gevallen moet nog een gebruiksovereenkomst worden gesloten.

Huurafhankelijk recht van opstal (harvo)

De eigenaar van grond wordt automatisch eigenaar van alles wat zich boven en onder de grond bevindt. Dit heet de "natrekkingsregel". Bij ongevallen en/of schade is daarmee de grondeigenaar (i.c. de gemeente Stein) aansprakelijk. Dat kan niet de bedoeling zijn. Daarom moet in situaties waar sprake is van duurzame opstallen van een vereniging, de grond en het daarop gebouwde worden gesplitst met behulp van een recht van opstal.

Een recht van opstal is een beperkt zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen te hebben of te verkrijgen. Het opstalrecht kan worden gevestigd onder de verplichting dat de opstaller aan de eigenaar periodiek een geldsom (retributie) betaalt. Een recht van opstal heft de natrekkingsregel op en laat het gebouw eigendom blijven van de vereniging. Daarmee wordt de vereniging ook verantwoordelijk voor het gebouw m.b.t. het beheer, de schoonmaak, het onderhoud en de wettelijke vereisten t.a.v. zaken als legionella, aansprakelijkheidsverzekering etc.

Voor de grond heeft de vereniging dan nog een gebruiksrecht nodig op basis van een (zakelijk) recht van erfpacht of op basis van een (persoonlijk) huurrecht. Het recht van opstal is dan altijd gekoppeld aan dat andere recht.

Veel gemeenten hanteren een huurafhankelijk recht van opstal, een zogenaamde harvo. Er wordt een huurovereenkomst gesloten voor de grond (de ondergrond van het gebouw en het omliggende terrein) en een recht van opstal voor het gebouw zelf.

De bevoegdheden van de vereniging ten aanzien van het gebouw vloeien in dit geval voort uit de huurverhouding. Dit houdt in dat wanneer de huurperiode afloopt het opstalrecht eveneens eindigt en de vereniging vanaf dat moment in principe geen recht meer heeft het gebouw (en de omliggende terreinen) langer te gebruiken. Verenigingen zijn gebaat bij een langlopende huurovereenkomst alsmede bij een afkoop/schadeloosstellingbepaling in diezelfde huurovereenkomst ingeval de huur tussentijds door de gemeente wordt beëindigd.

De situatie in Stein

Bij het aangaan van de bestaande overeenkomsten werd aan verenigingen de keuze gelaten tussen recht van opstal of huur. In de meeste gevallen werd gekozen voor een recht van opstal. Vaak uit noodzaak voor de financiering van het gebouw als gevolg van de eis van de geldverstrekker om het gebruik middels een zakelijk recht voor langere tijd vast te leggen.

De bestaande overeenkomsten zijn:

- zes zelfstandige rechten van opstal; het betreft grond met duurzame gebouwen (o.a. IVN in het Steinerbos en de jeu de boulesclub aan de Platijkweg);
- drie huurovereenkomsten; het betreft grond met minder duurzame gebouwen (o.a. loods buurtvereniging Catsop aan het Kempken);
- een gebruiksovereenkomst: politiehondenvereniging Volharding, terrein achter de Merodestraat.

Er is nog geen overeenkomst gesloten met:

- schutterij Nattenhoven, terrein met gebouw nabij de Veerweg;
- schutterij Oud-Urmond, terrein met gebouw aan De Bath (grondeigenaar Nazorg Limburg BV beheert alleen de bodem niet hetgeen er op de grond gebeurt);
- postduivenvereniging De Zwaluw/Luchtboode aan de Battenweg;
- PHV Irene, terrein in het Urdal achter de Driekuilenweg. In het kader van een lopende procedure wordt naar een vervangende locatie gezocht al dan niet op gemeentegrond.

Bij de nu nog te sluiten overeenkomsten en in de toekomst verdient het de voorkeur om te kiezen voor een huurafhankelijk recht van opstal (harvo).

Indien het een onbebouwd terrein is of een terrein met een gebouw dat een niet duurzaam karakter heeft kan worden volstaan met alleen een huurovereenkomst.

In de huurovereenkomst staan bepalingen over:

- de duur van de huur en het opstalrecht;
- standaardbepaling dat een wijziging in het bestemmingsplan een grond is voor het opzeggen van de huur en het opstalrecht;
- een bepaling over vergoeding van de waarde van de opstal na tussentijdse opzegging van de huur en het opstalrecht door de gemeente;
- alle lasten van de grond en het gebouw zoals onderhoud van en verzekeringspremies voor het gebouw komen voor rekening van de gebruiker.

In de beleidsnota zijn bij het onderdeel grondprijs verhuur (hoofdstuk 4.2) naast de reguliere huurprijs een aantal specifieke situaties uitgewerkt, namelijk de huurprijzen bij weilanden en bij leidingstroken. Er is geen specifieke huurprijs voor huur door verenigingen vastgesteld noch iets opgenomen over zakelijke gebruiksrechten zoals recht van opstal.

Op dit moment kan nog geen tariefaanpassing voor het grondgebruik door verenigingen in de Beleidsnota Grondenbeheer 2016-2019 worden opgenomen. Een tariefaanpassing dient naar onze mening eerst integraal te worden onderzocht, met name in samenhang met een herijking van het gemeentelijk subsidiebeleid.

Dit breed onderzoek zal medio 2016 worden geïnitieerd.