

Van

Stichting Centrumgebouw Pagedal
Hoveniersweg 1
9502 BW Stadskanaal

Aan

Gemeente Stadskanaal
t.a.v. College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 140
9500 AC STADSKANAAL

Stadskanaal, 31 juli 2017

Betreft: wijziging erfpachtcontract St. Centrumgebouw Pagedal

Geacht College,

Op dinsdag 15 november 2016 hebben wij onze plannen voor het Pagecentrum aan u gepresenteerd. Dit betreft o.a. een grondige renovatie en fresh-up van de zwemvoorzieningen. Het vernieuwde multifunctionele zwembad is compacter vormgegeven dan de oude zwembaden. De ruimte die ter plaatse van het oude recreatiebad beschikbaar komt, wordt ontwikkeld tot conferentieruimte waarmee we onze klanten voor de eendaagse en meerdaagse evenementen nog beter kunnen bedienen.

Onze plannen zijn toen door u met waardering ontvangen. In een eerder overleg was al bereidheid verklaard om de erfpachtvoorwaarden betreffende het exploiteren van twee afzonderlijke baden aan te passen naar één multifunctioneel bad. Ook is toen in gezamenlijkheid besloten het huidige erfpachtcontract aan te passen naar de actualiteit anno 2017.

Op verzoek van het College heeft uw jurist onderzocht of de Raad ook instemmingsrecht heeft op wijzigingen van de erfpachtovereenkomst. De uitkomst hiervan was dat het College zelfstandig kan besluiten. Wel is er informatieplicht naar de Raad.

Op uw aanraden hebben wij een animatiefilm gemaakt van het renovatie- en verbouwproject die maandag 16 januari jl. aan de Raad is gepresenteerd. Het plan is positief ontvangen door de Raad en we hebben meerdere enthousiaste reacties gekregen.

Donderdag 13 april jl. hebben wij de gewenste wijzigingen op de erfpachtovereenkomst nader besproken met wethouder Francis Boen en de heer Gerard Gerrits. Op verzoek van wethouder Boen dienen wij langs deze een officieel verzoek in om de erfpachtovereenkomst aan te passen.

Stichting Centrumgebouw Pagedal doet in deze brief concrete wijzigingsvoorstellen ten aanzien van artikel 4 van de akte en geeft commentaar en suggesties betreffende artikel 7.

Het inhoudelijke wijzigingsvoorstel op artikel 4 is als volgt hieronder vormgegeven:

<i>Cursieve tekst</i>	betreft opmerkingen dan wel toelichting op de tekst van de akte
Doorgehaalde tekst	betreft verwijderingen uit tekst van de akte
<u>Onderstreepte tekst</u>	betreft toevoegingen aan de tekst van de akte

ARTIKEL 4

Lid 4 sub a. en b. *Gaan op zeer gedetailleerde wijze in op technische zaken. Wat ons betreft mogen deze artikelen vervallen.*

Lid 5 Met betrekking tot de exploitatie van het van de onroerende zaak deel uitmakende ~~recreatieve bad en het instructie-wedstrijdbad in erfpachter~~ multifunctionele zwembad komen de gemeente en erfpachter het volgende overeen:

Lid 5 sub a. erfpachter verplicht zich jegens de gemeente zorg te dragen voor een continue exploitatie van ~~deze baden~~ dit zwembad;

Lid 5 sub b. de tarifiering is onderworpen aan goedkeuring van ~~de Raad van de gemeente~~ van het College van de gemeente, wanneer deze meer stijgt dan de consumentenprijsindex van het CBS;

Lid 5 sub c. 3. ~~Doelgroepen~~ Doelgroep-lessen; ~~ten minste twee en twintig drie/vierde uur in de mate dat er klandizie voor deze lessen is~~;

Lid 5 sub d. *Wordt in de praktijk al jaren niet toegepast, kan geheel vervallen.*

Lid 6 sub a. *Van de 1.200 op jaarbasis te reserveren uren, wordt slechts circa 200 uur benut door sportclubs. Pagedal is bedrijfseconomisch genoodzaakt de sporthal anders in te zetten. Pagedal stelt voor een aantal gereserveerde uren op te nemen dat aansluit op de praktijk, zijnde 400 uur.*

Lid 6 sub b. *Wordt in de praktijk al jaren niet toegepast, kan geheel vervallen.*

Lid 6 sub c. *Geheel nieuwe tekst aansluitend op het reële gebruik van de sporthal door sportclubs: Ten behoeve van de in binnen de gemeente Stadskanaal gevestigde sportclubs wordt verspreid over de periode tussen één september en één april 50% van de weekenden beschikbaar gehouden voor wedstrijden van die sportclubs*;

Lid 7 Dit lid kan eruit, het stamt uit de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst en is uitgewerkt.

Artikel 7 regelt boetes op het niet nakomen van de erfpachtverplichtingen. Bij de bouw van het Pagecentrum heeft de gemeente Stadskanaal substantieel meegefinancierd. Zware boeteclausules waren destijds gerechtvaardigd. Deze investering is na ruim 25 jaar afgeschreven.

Stichting Centrumgebouw Pagedal gaat nu zonder bijdrage van de gemeente substantieel investeren in het object. Het is naar de overtuiging van het stichtingsbestuur niet verantwoord deze investeringen te doen en deze opnieuw te belasten met de boeteclausules van destijds.

ARTIKEL 7

Het boetebeding van Art. 7 lid 3 ziet op overtreding van de artikelen 2, 4, 5, 6 en 7 lid 2. De vraag is of voor al deze artikelen een boete op zijn plaats is:

Art. 2 - Dit artikel regelt de betaling van de erfpacht – boete is oneigenlijk aangezien de wet eventuele schadevergoeding wegens te late betaling heeft gefixeerd in de vorm van wettelijke (handels)rente.

Art. 4 lid 1 en art. 6 (gebruik in overeenstemming met bestemming, vergunning) – de gemeente staat andere, publiekrechtelijke instrumenten ten dienste om op te treden tegen afwijkend gebruik c.q. het handelen zonder vereiste vergunning, zodat een boete achterwege kan blijven.

Art. 4 lid 2 - Voorstel is om deze bepaling te schrappen omdat het niet gaat om bepaalde opstallen, maar om het in stand houden van een sporthal en zwembad met bijbehorende openstellingsverplichtingen.

Art. 4 lid 3 (herbouwplicht) – hiervoor zou versterking van de verplichting door een boete wellicht op zijn plaats zijn, maar dan is een bedrag van fl. 1.000.000 onnodig zwaar en zou bijvoorbeeld € 100.000 ook volstaan.

Art. 4 lid 4 (leidingen e.d.) kan wegens gebrek aan belang verwijderd worden.

Art. 4 leden 5 en 6 (verplichte openstelling e.d.) – het boetebeding past niet bij deze regeling en zou vervangen moeten worden door een ander sanctiemechanisme. Zoals het er nu staat zou het bieden van te weinig uren zwemlessen kunnen leiden tot een boete van fl. 1.000.000. Als behoefte bestaat aan een sanctiemechanisme zou met kleinere boetes gewerkt kunnen worden, die kunnen oplopen naarmate vaker inbreuk wordt gemaakt op de verplichte openstelling.

Art. 4 lid 7 wordt verwijderd.

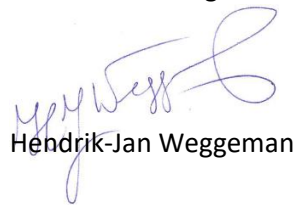
Art. 5 (overdracht erfpacht) – het is op zijn plaats dat op overtreding van deze bepaling een boete staat, maar dan niet van fl. 1 miljoen maar bijvoorbeeld van € 50.000. De toestemmingseis zou ook beperkt kunnen worden tot de situatie dat erfpachter wil overdragen zonder toepassing van de art. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 15. Indien deze artikelen van toepassing zijn is de gemeente immers verplicht tot het geven van toestemming. Overigens staat dit met iets andere woorden in artikel 7 lid 2 ook zo omschreven. Daarmee regelen artikel 5 en 7 lid 2 hetzelfde onderwerp, alleen schrijft artikel 5 toestemming voor, terwijl artikel 7 lid 2 dat niet doet.

Verder is belangrijk om verschuldigdheid van de boete in geval van de art. 4 leden 3, 5 en 6 pas te accepteren, nadat erfpachter eerst in gebreke is gesteld en haar een redelijke hersteltermijn is gegund zoals beschreven in artikel 8 lid 1.

Wij zien uw reactie op ons schriftelijke verzoek met belangstelling tegemoet. Mocht nader overleg gewenst blijken, dan zijn wij daar uiteraard toe bereid.

Hoogachtend,

Namens Stichting Centrumgebouw Pagedal



Hendrik-Jan Weggeman