

Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten 2015

Auteur	Economische Ontwikkeling en Grondzaken
Sector	Stadsontwikkeling
Onderwerp	Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten 2015
Status	Definitief
In opdracht van	Sector Stadsontwikkeling
Datum	16 oktober 2015

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding van deze nota	3
1.2 Demarcatie	3
1.3 Doelstelling	3
1.4 Uitvoering van het beleid	3
1.5 Openbaarheid	4
2. Achtergronden uitgiften motorbrandstofverkooppunten	5
2.1 Definitie motorbrandstofverkooppunt	5
2.2 Historie uitgifte motorbrandstofverkooppunten	5
3. Nieuw uitgiftebeleid motorbrandstofverkooppunten	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Voorwaarden uitgifte motorbrandstofverkooppunt	6
4. Samenvatting	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van deze nota

De gemeente Dordrecht is in het verleden overgegaan tot uitgifte van percelen ten behoeve van motorbrandstofverkooppunten in de vorm van huur. Het is niet geheel duidelijk of bewust is gekozen voor huur en welke redenen daaraan ten grondslag zijn gelegen. Naar aanleiding van enkele recente nieuwe uitgiften en om administratieve redenen heeft een heroverweging plaats gevonden. Daaruit is geconcludeerd dat een huuruitgifte minder goed aansluit bij de gewenste resultaten en is geconcludeerd dat nieuwe uitgiften in de vorm van erfpacht of een huurafhankelijk recht van opstal (ook wel afgekort tot HARVO) dienen plaats te vinden. Op erfpachtuitgiften is een afzonderlijk beleid van toepassing. Korthedshalve wordt naar het reguliere erfpachtbeleid verwezen. Voor uitgifte van motorbrandstofverkooppunten is echter een aanvullende kaderstelling noodzakelijk.

1.2 Demarcatie

De Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten is een bijzondere regeling ten opzichte van de Nota Erfpachtbeleid en de Nota Grondbeleid. De in deze Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten opgenomen richtlijnen prevaleren boven de richtlijnen uit de Nota Erfpachtbeleid en de Nota Grondbeleid.

Bij de uitgifte in erfpacht of bij het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal speelt de grondwaarde eveneens een belangrijke rol. De wijze waarop de grondwaarde in het kader van uitgiften in erfpacht of vestiging van huurafhankelijke rechten van opstal tot stand wordt gebracht, wordt volledig beheerst door de Nota Grondprijzenbeleid, eveneens een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid. Met betrekking tot de grondprijzen van motorbrandstofverkooppunten worden in deze Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten echter bijzondere richtlijnen gesteld die prevaleren boven de richtlijnen als opgenomen in de Nota Grondprijzenbeleid.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van deze Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten is het scheppen van beleidskaders (richtlijnen) voor de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal met betrekking tot motorbrandstofverkooppunten, om te komen tot een eenduidige, transparante en rechtmatige toepassing in de praktijk.

1.4 Uitvoering van het beleid

De uitvoering van het uitgiftebeleid motorbrandstofverkooppunten is een bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het college. Deze Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten vormt de basis voor alle uitgiften in erfpacht of vestiging van huurafhankelijke rechten van opstal inzake motorbrandstofverkooppunten waarbij de gemeente betrokken is.

De bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot verwerving en uitgifte van vastgoed (waaronder gronden) is geregeld in de gemeentelijke mandaatregeling. In beginsel is het college bevoegd tot het

aangaan van dergelijke overeenkomsten, maar deze bevoegdheid is deels en onder voorwaarden gemandateerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke mandaatregeling en aanverwante regelingen en besluiten.

Van het in deze Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten vastgelegde beleid kan overigens worden afgeweken. Afwijkingen van het beleid dienen gemotiveerd te worden en te worden bekrachtigd door het college.

1.5 Openbaarheid

De Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten (hierna: deze Nota) is – na vaststelling door college en raad – openbaar.

2. Achtergronden uitgiften motorbrandstofverkooppunten

2.1 Definitie motorbrandstofverkooppunt

Onder een motorbrandstofverkooppunt wordt in het kader van deze Nota verstaan:

'Een inrichting die bestemd is voor de openbare verkoop aan derden van motorbrandstoffen (benzine/dieselolie en/of LPG) voor motorvoertuigen voor het wegverkeer. Tankstations die niet aan het wegverkeer verkopen (maar bijvoorbeeld aan de luchtvaart), garages met een tankinstallatie voor eigen gebruik, werkplaatsen, showrooms en dergelijke worden hier niet toe gerekend.'

2.2 Historie uitgifte motorbrandstofverkooppunten

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, zijn gronden ten behoeve van motorbrandstofverkooppunten tot op heden uitgegeven in de vorm van huur. Daarnaast is binnen de gemeentegrenzen een aantal motorbrandstofverkooppunten op 'eigen grond' gerealiseerd. Op die motorbrandstofverkooppunten heeft deze Nota uiteraard geen betrekking.

De volgende motorbrandstofverkooppunten zijn op het moment van het opstellen van deze Nota (deels) gelegen op aan de exploitanten verhuurde of anderszins uitgegeven gemeentegronde:

- Hugo de Grootlaan 93
- Leeuwstaat 4
- Provincialeweg 11
- S.M. Hugo van Gijnweg 2
- Oranjelaan 76
- Eikenlaan 4
- Reeweg Oost 247
- Kranenburgstraat 76

De uitgifte in huur vond over het algemeen voor redelijk beperkte termijnen plaats (5 tot 10 jaar). In de huurovereenkomsten werd echter een (stilzwijgende) mogelijkheid tot huurverlenging opgenomen waardoor in feite sprake was van een huur met onbepaalde huurtermijn. Deze mogelijkheid tot huurverlenging, in combinatie met de wijze waarop de huurprijs wordt berekend en de mogelijkheden om onroerendezaakbelastingen en dergelijke door te berekenen, maakte de administratie van uitgiften van motorbrandstofverkooppunten erg intensief.

3. Nieuw uitgiftebeleid motorbrandstofverkooppunten

3.1 Inleiding

Naar aanleiding van enkele recente verzoeken tot verlenging van huurtermijnen is – zoals reeds gezegd – geconstateerd dat een uitgifte in erfpacht of het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal beter aansluit bij de behoefte van partijen. Voor de afnemer van de gronden biedt de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal meer zekerheden en (ingeval van erfpacht) de mogelijkheid tot het vestigen van een hypotheekrecht. Voor de gemeente betekent een uitgifte in erfpacht of het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal minder administratie en meer zekerheid op inkomsten.

De keuze tussen een uitgifte in erfpacht of het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal is geheel aan de afnemer van het betreffende perceel. Een erfpachtrecht biedt meer zekerheden en de mogelijkheid een hypotheekrecht te vestigen, terwijl een huurafhankelijk recht van opstal bij heruitgiften (waarbij sprake is van bestaande bebouwing) fiscale voordelen oplevert.

Bij een (her)uitgifte in erfpacht of het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal van een motorbrandstofverkoop punt wordt geen gebruik gemaakt van standaardvoorwaarden. Wel wordt gestreefd naar uniformiteit met betrekking tot de essentialia zoals de grondslag voor herzieningen van de canon of huurprijs. Anders dan in het verleden is de noodzaak tot standaardvoorwaarden niet meer aanwezig (mede vanwege betere geautomatiseerde systemen) en ook minder gewenst omdat daarmee minder makkelijk maatwerk kan worden geboden. In de laatste decennia is daarom al geen gebruik meer gemaakt van bij een notaris gedeponeerde algemene voorwaarden.

Afwijking van het principe om gronden ten behoeve van motorbrandstofverkooppunten in erfpacht uit te geven of op deze gronden een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen is mogelijk, met name indien het gronden betreft waarbij sprake is van bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld vanwege verkeersdoeleinden of de aanwezigheid van kabels en leidingen). Voor zover mogelijk worden bij een uitgifte in een andere vorm dezelfde voorwaarden gehanteerd als bij een uitgifte in erfpacht of bij vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal (waaronder de vergoeding).

3.2 Voorwaarden uitgifte motorbrandstofverkoop punt

In beginsel gelden voor een uitgifte van een motorbrandstofverkoop punt dezelfde (erfpacht)voorwaarden als voor een 'normaal' bedrijfsterrein. Enkele aanvullende voorwaarden zijn echter wel van belang en worden hieronder besproken.

Uitgiftetermijn

In het algemene erfpachtbeleid is vastgelegd dat er geen standaardtermijn wordt gehanteerd. De termijn wordt afgestemd op de afschrijving van de investeringen en omliggende erfpachtpercelen. Dit geldt ook voor uitgiftetermijnen bij motorbrandstofverkooppunten. De investering om een

motorbrandstofverkoop punt te realiseren is echter beperkt. Een uitgiftetermijn van 15 tot 25 jaar is over het algemeen ruim voldoende.

Aankoop blote eigendom

De aankoop van de blote eigendom van een bedrijfsperceel is – in het geval van een bedrijfsterrein – alleen onder zeer strikte voorwaarden mogelijk. Voor motorbrandstofverkoop punten geldt echter dat het algemene beleid ter zake niet goed aansluit op de specifieke omstandigheden van een motorbrandstofverkoop punt. De voorwaarden die gelden voor 'normale' bedrijfsterreinen zullen immers vrijwel nooit ingevuld kunnen worden bij de beoordeling of een verkoop van een blote eigendom van een motorbrandstofverkoop punt mogelijk is. Er zal bijvoorbeeld geen sprake zijn van substantiële investeringen of toename van de werkgelegenheid. Bij de beoordeling of een blote eigendom van een motorbrandstofverkoop punt verkocht kan worden dienen andersoortige criteria gehanteerd te worden. Met name criteria die zien op milieu- en verkeersvoorschriften zijn daarbij van belang. Aangezien dergelijke criteria zeer locatiegebonden en voortdurend aan nieuwe inzichten onderhevig zijn, wordt in deze Nota verder geen nader invulling aan dergelijke criteria gegeven, maar wordt volstaan met de constatering dat diverse disciplines bij de beoordeling van zo'n verzoek betrokken dienen te worden.

Canon/huurprijs en herzieningsmethodiek

Anders dan bij de berekening van de canon van een 'normaal' bedrijfsterrein, zal de canon/huurprijs die verschuldigd is ingeval van een motorbrandstofverkoop punt niet tot stand komen door een percentage van de grondwaarde te hanteren. Gekozen is om de canon/huurprijs ingeval van een motorbrandstofverkoop punt te stellen op een vast jaarlijks bedrag per vierkante meter uitgegeven grond en een variabel bedrag dat is gebaseerd op het totaal aan liters brandstof dat wordt verkocht in het betreffende jaar (een bedrag per verkochte liter brandstof).

De canon/huurprijs (of andersoortige vergoeding) wordt jaarlijks herzien door deze te indexeren op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumentenprijsindex voor alle huishoudens afgeleid (2006=100) respectievelijk de daarvoor in de plaats tredende prijsindex. De variabele vergoeding die bestaat uit een prijs per verkochte liter brandstof blijft gedurende de gehele uitgiftetermijn ongewijzigd.

De vaste canon/huurprijs per vierkante meter en het variabele bedrag worden afgeleid van vergoedingen die in den lande gebruikelijk zijn en zijn daarmee marktconform.

4. Samenvatting

Samengevat worden bij de uitgifte van motorbrandstofverkooppunten de volgende (aanvullende dan wel afwijkende) uitgangspunten en voorwaarden gehanteerd:

1. Uitgifte van gronden ten behoeve van motorbrandstofverkooppunten vindt in beginsel plaats in de vorm van het vestigen van erfpachtrechten of huurafhankelijke rechten van opstal, waarbij de afnemer de keuze tussen deze twee uitgiftevormen maakt.
2. Op de uitgifte van gronden ten behoeve van motorbrandstofverkooppunten is in beginsel het algemene erfpachtbeleid van toepassing, tenzij daar in deze Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten 2015 expliciet van wordt afgeweken.
3. Bij de overweging of een blote eigendom van gronden ten behoeve van een motorbrandstofverkooppunt verkocht kan worden gelden andere – niet nader omschreven – criteria dan bij dezelfde overweging ingeval van andere bedrijfsgronden.
4. De canon/huurprijs (of andersoortige vergoeding) die verschuldigd is, bestaat uit een vast bedrag per vierkante meter uitgegeven grond en een variabel bedrag dat is gebaseerd op het totaal aan verkochte liters brandstof in het betreffende jaar. Beide vergoedingen worden afgeleid van vergoedingen die in den lande gebruikelijk zijn.
5. De canon/huurprijs (of andersoortige vergoeding) wordt jaarlijks herzien door deze te indexeren op basis van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumentenprijsindex voor alle huishoudens afgeleid (2006=100) respectievelijk de daarvoor in de plaats tredende prijsindex. De variabele vergoeding die bestaat uit een prijs per verkochte liter brandstof blijft gedurende de gehele uitgiftetermijn ongewijzigd.
6. Ingeval uitgifte van gronden ten behoeve van motorbrandstofverkooppunten plaats vindt in een andere vorm dan het vestigen van een erfpachtrecht of een huurafhankelijk recht van opstal, dan wordt – voor zover mogelijk – aansluiting gezocht bij de uitgangspunten en voorwaarden die gelden voor een uitgifte in erfpacht of de vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal (waaronder de vergoeding).