



**gemeente
Schiedam**



Erfpacht op Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder

Uw recht op erfpacht van grond op het bedrijventerrein Spaanse Polder of 's-Gravelandsepolder is afgelopen of loopt af, wat nu? Er gaan nieuwe gronduitgiften plaatsvinden en dat betekent dat er nieuwe afspraken moeten worden gemaakt. Samen met u wil het gemeentelijk team van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict bekijken of en hoe we tot een nieuwe gronduitgifte kunnen komen. Wat houdt de nieuwe regeling voor gronduitgifte voor u in?

Wat gaat er gebeuren?

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 17 juli 2018 de gebiedsontwikkeling SchieDistrict vastgesteld voor Schieveste, Station Schiedam Centrum, Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder. Door deze gebieden in samenhang met elkaar te ontwikkelen, kunnen ze elkaar versterken en krijgen ze een kwaliteitsimpuls. Alle activiteiten zijn erop gericht om de Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder tot economisch sterke en toekomstbestendige bedrijventerreinen te transformeren. Voor u als ondernemer biedt dit kansen. De gemeente wil hierover graag met u in gesprek!

Als richtlijn bij die gesprekken dienen:

- A. Het Ontwikkelperspectief Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder (najaar 2019);
- B. Het Duurzaamheidskader voor (her)ontwikkelen van bedrijfstvastgoed en openbaar gebied dat in november 2019 is vastgesteld;
- C. Het actuele bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen.

Op de website www.schiedistrict.nl kunt u alle stukken vinden.

Welke mogelijkheden zijn er?

Bij het aflopen van het erfpachtrecht zijn er de volgende mogelijkheden:

- A. U wilt geen nieuwe uitgifte van grond in erfpacht
- B. U wilt wel een nieuwe gronduitgifte in erfpacht

A. U wilt geen nieuwe gronduitgifte in erfpacht

U wilt de grond niet meer in erfpacht. Volgens de erfpachtbepalingen dient u het perceel per einddatum schoon en ontruimd aan de gemeente op te leveren. Dit houdt onder meer in dat de aanwezige opstallen vóór de oplevering verwijderd moeten zijn. Wanneer de grond die u in erfpacht had, vervuild is (geraakt) moet u de grond saneren.

B. U wilt een nieuwe gronduitgifte in erfpacht

De gemeente en de ondernemer wensen beiden een nieuwe gronduitgifte. Voldoet u aan de voorwaarden, zoals hieronder vermeld? In dat geval wordt gesproken over een nieuwe gronduitgifte. De looptijd van de erfpacht is 99 jaar.

Wat zijn de voorwaarden voor een nieuwe gronduitgifte?

Er zijn voorwaarden voor de gronduitgifte in erfpacht.

De gemeente geeft de grond uit in erfpacht voor een periode van 99 jaar.

Op hoofdlijnen zijn aan een gronduitgifte de onderstaande voorwaarden verbonden:

Passende locatie: Bevindt een onderneming zich op een passende locatie? Is de locatie geschikt voor het doel waarvoor het gebruikt wordt of zal worden gebruikt? De zone direct langs de snelweg vraagt bijvoorbeeld om bedrijven die graag gezien willen worden (hoogte van het gebouw speelt daarbij een rol). Natuurlijk moeten de bedrijven voldoen aan het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente een DNA van deze gebieden voor ogen, een visie, waarbinnen bepaalde bedrijven wel of niet passen.

Geen kleine kavels: De kavel voor de gronduitgifte is minimaal 1.250 m² omdat een versnipperd bedrijventerrein niet wenselijk is.

Financieel solide: De onderneming moet financieel solide zijn omdat de gemeente enige zekerheid wil hebben ten aanzien van de toekomstige bedrijvigheid. De laatste vijf jaarrekeningen van de onderneming vormen daarbij het uitgangspunt. Het eigen vermogen bedraagt minimaal 25% van het totaal vermogen. Voor nieuwe bedrijven en natuurlijke personen geldt een afwijkende toets. Vraag onze project-leider hiernaar.

Het vastgoed: In uw erfpachtovereenkomst is opgenomen hoe om te gaan met uw vastgoed na beëindiging van het recht. Het uitgangspunt is dat het vastgoed moet worden gesloopt en de bodem gesaneerd. Tenzij na bouwkundig onderzoek komt vast te staan dat het vastgoed zodanig kan worden aangepast dat het in ieder geval aan het Toetsingskader Duurzaamheid voldoet. Dit kader stelt randvoorwaarden waaraan ondernemingen dienen te voldoen, zoals de landelijke norm GPR 8 danwel GPR 9. Ook het opstellen van een zogeheten Materialenpaspoort (waarbij o.a. nieuw te gebruiken materialen in het pand zoveel mogelijk zijn ontworpen om opnieuw gebruikt of gerecycled te worden) is onderdeel van het Toetsingskader. Hiervoor is een handleiding en een format beschikbaar (ook in te zien op de website www.schiedistrict.nl/project/bedrijventerreinen).

Wat gebeurt er als u wel grond in erfpacht wilt maar er niet uitkomt met de gemeente?

De gemeente en u komen niet tot overeenstemming over een nieuwe gronduitgifte. Het kan zijn dat de staat van het vastgoed zodanig is dat er geen nieuwe erfpachtovereenkomst kan worden gesloten (zie hierboven). Of de onderneming is bijvoorbeeld niet voldoende financieel solide met het oog op de toekomst of uw bedrijf bevindt zich niet op een passende locatie. In dat laatste geval zal de gemeente u zo goed mogelijk helpen bij de uitdaging die nu is ontstaan, gedurende een periode van maximaal een half jaar, om een andere locatie met u te zoeken.

Dit betekent dat er desgewenst samen gezocht wordt naar een andere mogelijkheid voor huisvesting van de onderneming elders binnen Schiedam. Soms is het een optie om bedrijfsruimte te huren, al dan niet in een bedrijfsverzamelgebouw.

Vraag naar de mogelijkheden. Wanneer u niet met de gemeente tot overeenstemming komt over een nieuwe uitgifte van grond in erfpacht, dan dient u het perceel schoon en ontruimd aan de gemeente op te leveren (zie A).

Liggen de grondprijzen vast?

De gemeente Schiedam stelt de grondprijzen vast en de marktwaarde van grond is daarbij bepalend. Er worden verschillende prijzen gehanteerd op de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder: voor het binnengebied van de bedrijventerreinen, voor de zichtlocaties direct aan rijksweg A20 en voor de zichtlocaties aan verkeersassen. De zichtlocaties aan de verkeersassen betreffen de straten: 's-Gravelandseweg, De Brauwweg én Strickledeweg. Deze prijzen worden jaarlijks geactualiseerd.

Waar kunt u meer informatie krijgen?

Voor meer informatie kunt u een afspraak maken met het team van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict, Galateestraat 7, Rotterdam, telefoonnummer 010-219 1888 of via email schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl.

Of wilt u zich hier vestigen?

De gemeente Schiedam geeft bouwgrond uit in erfpacht op de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder. De erfpacht ligt bovendien voor 99 jaar vast. Wilt u zich hier vestigen? Wanneer u voldoet aan de voorwaarden voor gronduitgifte bent u natuurlijk van harte welkom!

Het team van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict is bereikbaar via telefoonnummer 010-219 1888 of via email schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl.

SchieDistrict is een gebiedsontwikkeling van de gemeente Schiedam die hiermee grote stappen wil zetten op het gebied van wonen, werken, economie, mobiliteit, duurzaamheid en veiligheid. Het doel is een sociale en economische stijging voor Schiedam en de Schiedammers op gang te brengen. Het omvormen van de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder naar innovatieve, toekomstbestendige werkgebieden is daar onderdeel van.