



gemeente
Schiedam



Veelgestelde vragen over 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 A20zone Schiedam 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 B&W heeft op 17 juli 2018 de gebiedsontwikkeling A20zone Schiedam 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 meedenken!

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 vóór de oplevering de aanwezige opstallen verwijderd moeten zijn. Wanneer de grond die u in erfpacht had, in de tussentijd door toedoen van uw bedrijf 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 onderhandeld 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. Het gaat voor de Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder om vaste grondprijzen. Door vaste grondprijzen te hanteren, wil de gemeente u duidelijkheid geven.

Aan een gronduitgifte zijn 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 gaat worden? Het terrein direct langs de snelweg vraagt bijvoorbeeld om bedrijven die graag gezien willen worden (hoogte van het gebouw speelt daarbij een rol). Natuurlijk geldt voor de bedrijventerreinen dat bedrijven moeten 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.
- **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 wordt aangepast dat het 'functioneel nieuw' is. Zowel bij vastgoed dat 'functioneel nieuw' is, als bij nieuwbouw is duurzaamheid een belangrijke factor bij de uitgifte van grond.

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

Het kan zijn dat de staat van het vastgoed zodanig is dat er geen nieuwe erfpachtovereenkomst kan worden gesloten (zie hierboven). De gemeente en u komen niet tot overeenstemming over een nieuwe gronduitgifte. 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 vinden. 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. Wijzigt de bestemming van een perceel, dan wijzigt de prijs mee. Bij kantoren wordt elke verdieping – zoals gebruikelijk – voorzien van een prijs.

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, Brauwweg én Strickledeweg.

Op de website van de gemeente Schiedam kunt u de meest recente grondprijzen vinden: www.schiedam.nl (en tik in het veld bij de zoekmachine het woord 'grondprijzen' in).

Waar kunt u meer informatie krijgen?

Voor meer informatie kunt u een afspraak maken met uw contactpersoon bij het team van de gebiedsontwikkeling A20zone Schiedam, Galateestraat 7, Rotterdam, telefoonnummer (010) 219 18 88.

Nieuwe ondernemer, nieuwe kansen

De gemeente Schiedam geeft bouwgrond uit in erfpacht en in eigendom 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! Maak een afspraak met het team van de gebiedsontwikkeling A20zone Schiedam via telefoonnummer (010) 219 18 88.