

Vraag en Antwoord Einde erfpachtrecht, wat nu?

De looptijd van het erfpachtrecht loopt af zonder nieuwe gronduitgifte in erfpacht. Wat nu?

Volgens de toepasselijke erfpachtbepalingen dient u het perceel zes maanden na de einddatum van het erfpachtrecht schoon en ontruimd aan de gemeente op te leveren.

Wat houdt schoon en ontruimd opleveren in?

Voor de (voormalig) erfpachter betekent het einde van de erfpacht dat hij/zij een aantal zaken in gang moet zetten. We zetten de belangrijkste op een rij:

• **Onderzoeken**

Voorafgaand aan de sloop van de opstallen is het noodzakelijk dat eerst een aantal onderzoeken wordt gedaan naar onder meer de bodem. Om u te helpen bij dit proces heeft de gemeente specialisten (civiele projectleiders en bodemadviseurs), met wie u contact kunt opnemen via schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl. Met de specialist kunt u af te stemmen welke bodemonderzoeken nodig zijn en hoe deze plaats dienen te vinden:

- er dient bijvoorbeeld een eindsituatie bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Deze dient u te sturen aan schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl. Dit bodemonderzoek wordt doorgaans uitgevoerd na de sloop van de opstallen;
- bij eventuele graafwerkzaamheden in de bodem zoals bij het afknippen van heipalen (op diepte) dient een melding ‘MBA graven’ in het kader van de Omgevingswet te worden ingediend. Het eerder genoemde eindsituatie bodemonderzoek moet als bijlage bij deze melding worden toegevoegd.
- voorafgaand aan de sloop moet een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Het asbest moet namelijk voorafgaand aan de sloop op een veilige manier worden verwijderd en afgevoerd. De asbestinventarisatie is een verplicht onderdeel van de in te dienen sloopmelding.
- ook is het nodig dat er een quickscan Flora en Fauna wordt uitgevoerd. Dit onderzoek is verplicht op grond van de Wet natuurbescherming en is nodig om te onderzoeken of er geen beschermde dier- op plantensoorten aanwezig zijn, zoals vleermuizen of mussen;

Let op: Het verrichten van onderzoek kost tijd, houd daarmee rekening in uw planning.

• **Sloopmelding**

Er moet een sloopmelding worden gedaan bij de gemeente, deze dient minimaal 4 weken voorafgaand aan de start van de sloop bij de gemeente zijn ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.

Let op:

De sloopmelding en asbestinventarisatie hebben alleen betrekking op het slopen van de opstallen. Dit heeft dus geen betrekking op graafwerkzaamheden in de onderliggende bodem (bijv. het slopen van ondergrondse funderingen of het afknippen van heipalen). De sloopmelding geeft dus geen toestemming om graafwerkzaamheden in de bodem te verrichten. Om graafwerkzaamheden in de grond uit te voeren is het nodig dat u op grond van de Omgevingswet een melding doet ‘MBA graven’. Ook deze melding dient minimaal 4 weken voorafgaand aan de werkzaamheden via het omgevingsloket te zijn ingediend

Na akkoord op de meldingen kan boven- en ondergrondse sloop worden uitgevoerd;

• **Sloop**

Sloop van de aanwezige opstallen;

Disclaimer: in dit document is in het algemeen beschreven wat u moet doen bij oplevering. U dient er rekening mee te houden dat in uw situatie andere regels kunnen gelden, omdat bijvoorbeeld uw erfpachtbepalingen anders zijn.

- **Achtergebleven fundering in bodem**

Het trekken van funderingspalen is in Schiedam niet toegestaan, maar moeten op 1,50 meter onder het huidige maaiveld worden afgeknepen. De achtergebleven palen moeten digitaal worden ingemeten op de coördinaten X, Y en Z. Deze informatie moet bij de oplevering worden aangeleverd in een DWG-bestand en/of kunnen gemaild worden naar schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl;

- **Elektra-aansluitingen**

Het uitgangspunt is dat de bestaande elektra-aansluitingen niet worden afgesloten, maar moeten worden overschreven naar de gemeente Schiedam. Hiervoor is het nodig dat tijdens de sloop voorzieningen worden aangebracht om de huisaansluiting af te schermen van de omgeving, door bijvoorbeeld een kast over de aansluiting te plaatsen. De kosten die hieraan zijn verbonden zijn voor rekening van de gemeente. Vriendelijk verzoeken we u te bevestigen welke elektra aansluiting(en) u bij oplevering overdraagt, wat het vermogen is van deze aansluiting(en) en de hieraan verbonden kosten middels een gespecificeerde offerte. Deze informatie wordt door de gemeente beoordeeld, op basis waarvan de gemeente al of niet instemt met een overname van de elektra-aansluiting. Bij de oplevering van het perceel aan de gemeente, zal de gemeente de bestaande aansluiting(en) overnemen en aanmelden bij onze eigen leverancier.

Wanneer moet een (voormalig)erfpachter de grond saneren?

Mocht blijken dat de grond die u in erfpacht had, door handelen of nalaten van u (waaronder mede wordt begrepen uw rechtsvoorganger(s)) tijdens de gehele erfpachtperiode vervuild is geraakt, moet u de grond saneren. Om meer informatie te krijgen over een dergelijk bodemonderzoek, kunt u contact opnemen met de vakspecialist van de gemeente via e-mail schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl.

Hoe lang duurt het proces van ontruimen ongeveer?

Het laten slopen van de opstallen, het verwijderen ervan, het onderzoeken van de bodem, het aanvragen van eventuele vergunningen en de overige zaken die bij het proces horen, nemen tijd in beslag. Gemiddeld heeft u ongeveer zes maanden nodig om de grond schoon en ontruimd op te leveren.

Wat gebeurt er als een voormalig erfpachter geen actie onderneemt?

Wanneer de erfpachter niet in actie komt, kan de gemeente oplevering afdwingen via de rechter. De erfpachter is altijd verantwoordelijk voor het schoon en ontruimd opleveren van de grond die in erfpacht was, dus ook voor de kosten die daarbij worden gemaakt.

Wilt u andere informatie over oplevering van erfpachtgrond?

Neem contact op met uw contactpersoon van het team SchieDistrict Bedrijventerreinen via e-mail schiedistrict.bedrijven@schiedam.nl of bel met 010- 219 18 88.

Disclaimer: in dit document is in het algemeen beschreven wat u moet doen bij oplevering. U dient er rekening mee te houden dat in uw situatie andere regels kunnen gelden, omdat bijvoorbeeld uw erfpachtbepalingen anders zijn.