

VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR NATUUR- EN RECREATIESCHAP IJSELMONDE

Onderwerp	:	Erfpachtuitgifte multifunctioneel Centrum Hooge Nesse
Kenmerk	:	17-2050-13
Bijlagen	:	- 3 -
Besluitdatum	:	7 juli 2017
Vorbereid door	:	M. Dijkstra

1. ONTWERP-BESLUIT

Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd:

- Kennis te nemen van het besluit van het dagelijks bestuur d.d. 17 maart 2017 ten aanzien van een uitgifte in erfpacht, onder de in dit voorstel genoemde uitgangspunten, van drie percelen grond (totaal circa 820 m²), met daaraan gekoppeld een recht van opstal, aan Stichting Hooge Nesse/Veerplaat ten behoeve van de aanleg en behoud van een multifunctioneel gebouw en twee opslagcontainers, onder voorwaarde dat een publiekrechtelijke vergunning / bestemming en financiering hiertoe wordt verkregen;
 - Kennis te nemen van het besluit van het dagelijks bestuur d.d. 17 maart 2017 ten aanzien van het verlenen van een mandaat door de voorzitter aan het afdelingshoofd Grondzaken Staatsbosbeheer tot het uitonderhandelen, aangaan en sluiten van een erfpachttak en daaraan gekoppeld recht van opstal;
 - Kennis te nemen van het besluit van het dagelijks bestuur d.d. 17 maart 2017 ten aanzien van het verlenen van een volmacht door de Voorzitter aan het afdelingshoofd Grondzaken Staatsbosbeheer tot het ondertekenen van een erfpachttak en daaraan gekoppeld recht van opstal.
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Achtergrond

De Stichting Hooge Nesse/Veerplaat (hierna Stichting genoemd) is bezig met de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw in de Hooge Nesse (deel uitmakende van het project kwaliteitsimpuls Hooge Nesse/Veerplaat). Zij heeft reeds twee onderhoudscontainers in het gebied geplaatst (Zie locatiokaartje bijlage 1). De Stichting heeft inmiddels de financiering en ontwerpen van het multifunctioneel gebouw rond en wil binnen afzienbare termijn starten met de bouw ervan.

Tussen het recreatieschap en de Stichting is in april 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkelingen, taak- en rolverdeling tussen partijen in het betreffende gebied. In twee nadere overeenkomsten is vervolgens een aantal nadere afspraken vastgelegd, waaronder over de vestiging van zakelijke rechten (zie bijlage 2). Mede als aanvulling hierop wordt aan u geadviseerd om voor **alle** drie bouwwerken en ondergrond een recht van erfpacht met daaraan gekoppeld een opstalrecht aan de Stichting te vestigen ten behoeve van het realiseren en exploiteren van:

- Twee opslagcontainers (samen circa 45 m²) met een onderhoudsstrook van 1 meter er omheen (circa 45 m²), gelegen op kadastraal perceel ZDT D 6144 en 6265;
- Een multifunctioneel gebouw (circa 335 m²) met terras en aanverwante zaken (circa 375 m²), gelegen op kadastraal perceel ZDT D 6265.

Uitgangspunten

Met de Stichting is veelvuldig gesproken over de realisering van twee opslagcontainers en het multi-functionele gebouw. Eind vorig jaar is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten van de uitgifte, waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van zowel Stichting als recreatieschap. Deze uitgangspunten worden aan u ter instemming voorgelegd:

- Het gebruik dient te passen in bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke voorschriften.
- Het terrein is geschikt voor het beoogde recreatief gebruik. Voor wat betreft thans aanwezige bodemverontreiniging van de uit te geven gronden, waarover diverse verslagen en rapporten zijn geschreven, ligt het risico van bodemverontreiniging bij de grondeigenaar, tenzij zij aannemelijk kan maken dat de betreffende bodemverontreiniging is veroorzaakt door erfpachter. De noodzakelijk te nemen milieumaatregelen bij de uitvoering van de bouw zijn voor rekening en risico van de erfpachter. Erfpachter vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken van derden verband houdende met bodemverontreiniging die voor rekening en risico komt van erfpachter;
- Bij uitgifte rekening houden met exclusiviteitsbeding van het Ara hotel (geen hotel en/of horeca);
- Ingangsdatum: gestreefd wordt naar 31 mei 2017;
- Contractduur: 30 jaar;
- Actuele en marktconforme prijzen voor maatschappelijke partijen, conform Grondprijnsbrief 2016: een grondwaarde van € 100,- per m² bebouwde grond, een grondwaarde van € 10,- per m² onbebouwde grond en een canon van 4% over de grondwaarde. Op basis van de hierboven genoemde oppervlakten (bij benadering) en grondprijzen bedraagt de canon € 1.688,- per jaar. De start van de bouw zal op zijn vroegst halverwege 2017 starten. De eerste jaren zal de Stichting de exploitatie goed op de poten moeten zetten. De eerste jaren verwachten zij dan ook een aanzienlijk verlies op de exploitatie. Vandaar dat een ingroeiregeling wordt voorgesteld. De canon wordt met ingang van 2021 jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de CBS-cijfers (CPI), eerste herzieningsmogelijkheid in 2027 en vervolgens elke 10 jaar;
- De Stichting heeft geen recht op eindvergoeding bij einde erfpacht. De opstallen dienen in beginsel bij eindigen van het erfpacht te worden verwijderd;
- Alle kosten ten behoeve van het ontwerp en realisatie van het multifunctioneel gebouw, de exploitatie en belastingen zijn voor de Stichting;
- Alle kosten die gemoeid zijn met het sluiten van de erfpachtakte en recht van opstal (zoals notaris, kadastrale inmeting, mogelijke omzet- en overdrachtsbelasting) komen ten laste van het project Kwaliteitsimpuls Hooge Nesse/Veerplaat.

Verzoek mandaat en volmacht

De Voorzitter wordt verzocht om het afdelingshoofd grondzaken Staatsbosbeheer zowel een mandaat (uitonderhandelen, aangaan en sluiten van een aanvullende erfpachtakte) als een volmacht (voor de notariële afhandeling) te verstrekken (bijlage 3).

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

- DB op 17 maart 2017 besluitvorming ten aanzien van onderhavig voorstel;
- DB op 11 maart 2016 (nr. 2016-543636570): kennisname nadere overeenkomst beheer en overeenkomst ontwikkeling en realisatie Multifunctioneel gebouw; instemming met concept-beschikking voor het verstrekken van een projectsubsidie t.b.v. ontwikkeling en realisatie van een multifunctioneel gebouw in Hooge Nesse; instemming met een erfpachtconstructie tegen marktconforme tarieven en het opstellen van de erfpachtakte zodra er meer duidelijkheid is over de ontwikkeling en realisatie van een multifunctioneel gebouw;
- DB op 30 oktober 2015 (nr. 2015-531271340): instemming met samenwerkingsovereenkomst met Stichting Hooge Nesse/Veerplaat.

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

De voorzitter wordt voorgesteld om het afdelingshoofd Grondzaken Staatsbosbeheer een volmacht te verlenen voor de notariële afhandeling (bijlage 2).

5. FINANCIËLE GEVOLGEN

De inkomsten van de uitgifte bedragen bij benadering € 1.688 per jaar, afhankelijk van de exacte uit te geven oppervlaktes kan dit enigszins veranderen. Voor de jaren 2017-2020 wordt de volgende ingroeiregeling voorgesteld:

2017: geen	2019: € 1.000
2018: € 500	2020: € eindbedrag

Canon wordt met ingang van 2021 jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de CBS-cijfers (CPI), eerste herzieningsmogelijkheid is in 2027 en vervolgens elke 10 jaar. De verhoging van de inkomsten worden meegenomen in de begroting 2018 onder de post economisch beheer.

Alle kosten die gemoeid zijn met het sluiten van de erfpachtakte (zoals notaris, kadastrale inmeting, mogelijke omzet- en overdrachtsbelasting) komen ten laste van het project Kwaliteitsimpuls Hooge Nesse/Veerplaat.

6. COMMUNICATIE

De Stichting Hooge Nesse/Veerplaat verzorgt de communicatie over de plannen en realisering van het multifunctioneel gebouw en de opslagcontainers naar recreanten en omwonenden.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer in overleg met Stichting Hooge Nesse/Veerplaat.

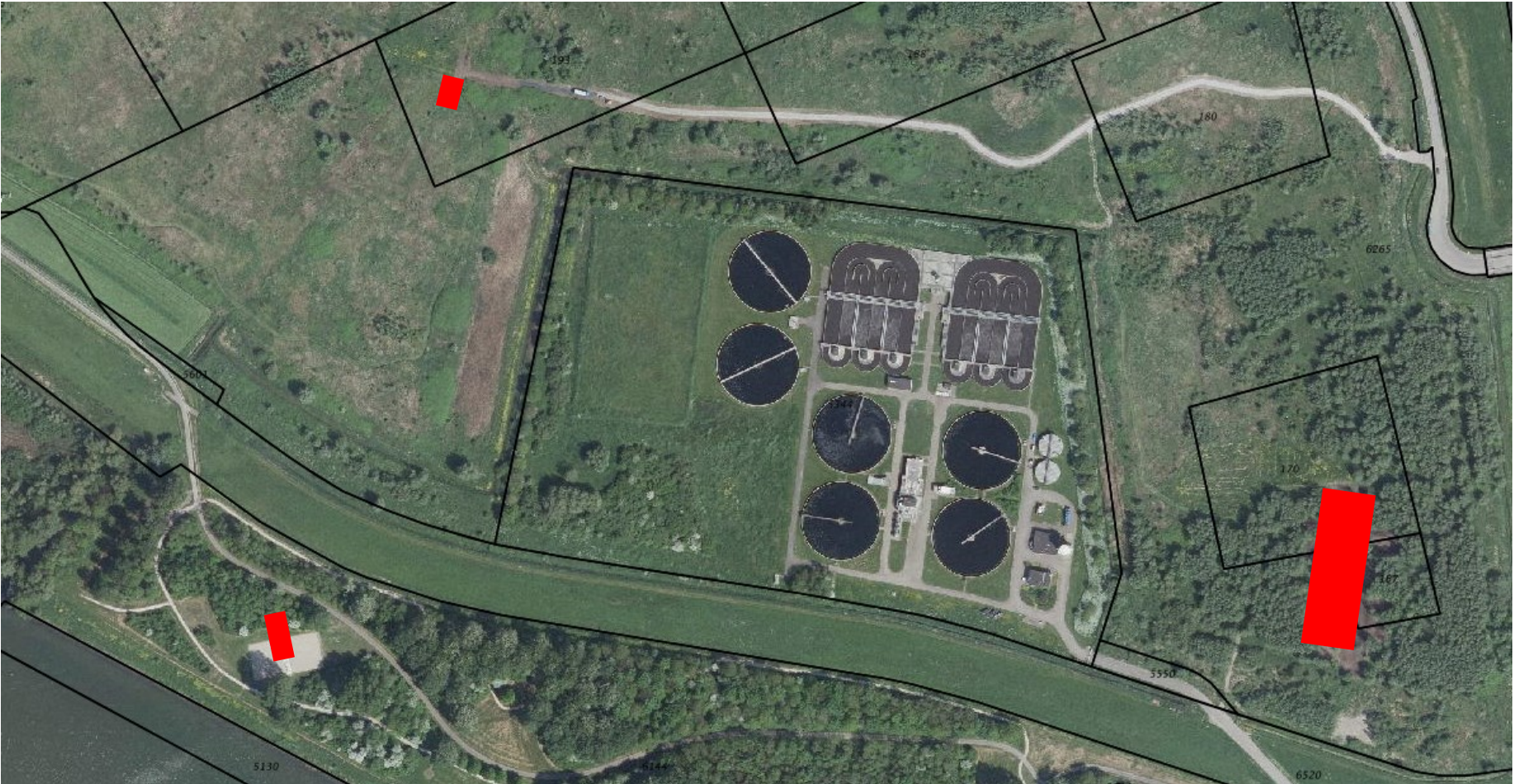
8. VERDERE PROCEDURE

Het hoofd Grondzaken Staatsbosbeheer zal de nadere onderhandelingen verrichten en de erfpachtakte met recht van opstal ondertekenen.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van het Natuur- en recreatieschap IJsselmonde,

mw. drs. N.E. Kösters,
accountmanager

Bijlage 1: Locatiekaart Erfpachtuitgifte



Bijlage 2: Nadere overeenkomsten

Tussen het recreatieschap en de Stichting is in april 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkelingen, taak- en rolverdeling tussen partijen in het betreffende gebied. In twee nadere overeenkomsten is vervolgens een aantal afspraken vastgelegd:

- in de 'Nadere overeenkomst voor beheer recreatieve voorzieningen' (vastgesteld in april 2016) zijn afspraken vastgelegd over het dagelijks beheer van de zogenoemde 'pluselementen' in het gebied. Tevens is hierin vastgelegd dat een Recht van opstal wordt gevestigd voor het houden van twee opslag units (containers). Hierin wordt niet gesproken over de uitgifte in erfpacht van de grond waarop de containers gelegen zijn.
- In de 'Nadere overeenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van een multifunctioneel gebouw op de Hooge Nesse'¹ is opgenomen dat de Stichting uitvoering geeft aan de subsidiebeschikking die wordt afgegeven voor de ontwikkeling en realisatie van het multifunctioneel gebouw. Tevens is hierin vastgelegd dat er een erfpachtovereenkomst voor het gebruik van de grond wordt afgesloten. Hierin wordt niet gesproken over het uitgeven van een Recht van opstal voor het multifunctioneel gebouw.

¹ Deze nadere overeenkomst is nog niet door partijen ondertekend. Ondertekening hangt af van de beoordeling van de subsidieaanvraag die de Stichting bij het Schap heeft ingediend.

Bijlage 3: Volmacht

De voorzitter, mevrouw A.W. Bom-Lemstra, van de gemeenschappelijke regeling Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde besluit, gelet op de gemeenschappelijke regeling, de volgende volmacht / machtiging te verlenen:

Volmacht

Volmachtverlening aan het hoofd Grondzaken Staatsbosbeheer (de heer F. Boersma) tot het aangaan, sluiten en ondertekenen van een erfpachtakte van Stichting Hooge Nesse/Veerplaat die nodig is voor de:

Aanleg, hebben en houden van een multifunctioneel centrum en twee opslagcontainers, voor het canonbedrag van gebouwd € 4,= per m² per jaar en ongebouwd € 0,40 per m² per jaar, streefingangsdatum: 31 mei 2017, een en ander overeenkomstig het besluit van het Dagelijks Bestuur van 17 maart 2017 met kenmerk NRIJ/2017-xxx.

Deze volmacht sluit substitutie van de gevolmachtigde niet uit. Voornoemde gevolmachtigde mag ondervolmacht verlenen.

Deze volmacht / machtiging gaat in op het moment van ondertekening en zal eindigen op het moment dat vorenbedoelde rechtshandeling(en) tot stand zijn gekomen.

Aldus vastgesteld op 17 maart 2017.

De voorzitter,
Mevrouw A.W. Bom-Lemstra