Advies aan B&W

Onderwerp

Model Erfpacht overeenkomst en exploitatiegebied Geffense Plas

Datum	10 januari 2023	**Naam en telefoon**	A Zaadnoordijk
Afdeling	Projectenbureau	**Portefeuillehouder**	T. van Kessel

Voorstel

1. In te stemmen met het toevoegen van het model van de erfpachtovereenkomst aan de gunningsleidraad voor de uitgifte van de Geffense Plas;
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassing van het (in erfpacht uit te geven) exploitatiegebied;
3. De raad te informeren over dit besluit en de concept erfpachtovereenkomst en financiële bijlage vertrouwelijk ter inzage te leggen bij de griffie.

Aanleiding

De wens om de Geffense Plas een nieuwe en attractieve invulling voor recreatiebeleving te geven, leeft al lang bij de Gemeenteraad en breder in onze gemeente. Daarvoor zijn in het verleden diverse scenario's verkend. In de visie op Recreatie & Toerisme en de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied die vorig jaar door de gemeenteraad zijn vastgesteld, is het voornemen daartoe bevestigd.

Beëindiging van de bestaande erfpachtovereenkomst was nodig, om uitvoering aan het voornemen te gaan geven. Op 16 december 2021 besloot de raad om de erfpachtovereenkomst met Peco bv te beëindigen. Tevens besloot de Raad in dezelfde raadsvergadering, meer betrokken te willen zijn bij het vinden van een nieuwe exploitant voor de Geffense Plas.

Op 6 oktober 2022 stelde de raad de selectie- en gunningsleidraad vast. Op basis daarvan konden we de model erfpachtovereenkomst in concept opstellen. Dit model ligt nu ter besluitvorming aan u voor.

In het voorjaar van 2022 werd de structuurvisie Oss-west vastgesteld. Hierin is ook een variant opgenomen die langs de Geffense Plas gaat lopen. Anticiperend op die mogelijkheid is het advies om een stukje van de toegangsweg niet in erfpacht uit te geven. Daarop is bijgaand kaartje van het exploitatiegebied aangepast (bijlage 3).

Na uw besluit zal de concept erfpachtovereenkomst en het definitieve kaartje van het exploitatiegebied worden toegevoegd aan de gunningsleidraad.

Opdracht

Dit advies draagt bij aan de gebiedsontwikkeling Geffense Plas. Onderdeel daarvan is het selecteren van een nieuwe exploitant voor de Geffense Plas.

Resultaat

Het resultaat is een model van de erfpachtovereenkomst met onder andere een kaartje van het exploitatiegebied. Deze geeft de toekomstige erfpachter/exploitant vooraf inzicht in de (minimale financiële) verplichtingen die het exploiteren van de locatie met zich mee zal meebrengen. Daarnaast biedt de overeenkomst de gemeente de nodige waarborgen bij de uitgifte van de locatie.

Argumenten

1.1 In de model erfpachtovereenkomst zijn de te maken afspraken weergegeven

Het is belangrijk dat de nieuwe exploitant vooraf goed weet wat er van hem verwacht wordt. Alle afspraken zijn weergegeven in de model erfpachtovereenkomst zodat er geen misverstand over kan bestaan. De inschrijvers kunnen tijdens de gunningsfase nog vragen stellen over de inhoud van de overeenkomst. Mogelijk dat dit nog tot (kleine) aanpassingen leidt. Verder zijn nog niet alle bijlagen gereed. Deze worden later aan de overeenkomst toegevoegd. Na de selectie en gunning wordt de definitieve overeenkomst met bijlagen ter goedkeuring aan uw college voorgelegd, waarna de overeenkomst tot stand komt. Vanaf dat moment schept de overeenkomst over en weer rechten en verplichtingen die zowel door de exploitant als de gemeente nagekomen moeten worden.

1.2 De kern- en ontwikkeldoelen van de Ambitienota zijn richtinggevend voor de overeenkomst

De Ambitienota heeft als basis gediend voor het opstellen van de model erfpachtovereenkomst. Het is essentieel dat de nieuwe exploitant hier invulling aan geeft. Hiervoor zijn de nodige waarborgen in de overeenkomst opgenomen. De belangrijkste hiervan is de splitsing van de overeenkomst in 2 fasen (zie hierna onder 1.3).

1.3 Looptijd erfpachtovereenkomst (2 fasen)

Omdat de nieuwe erfpachter zijn ontwikkelplan nog uit moet werken en omdat nog niet bekend is of en zo ja, wanneer de erfpachter over kan gaan tot realisatie/uitvoering van het uitgewerkte Ontwikkelplan, is het uitgangspunt dat de uitgifte van het recht van erfpacht met afhankelijk recht van opstal geschiedt voor de duur van maximaal 5 jaar. Als de erfpachter (tijdig) aan alle voorwaarden voldoet, wordt de looptijd van het erfpachtrecht omgezet naar 30 jaar. Zodoende zijn twee fasen te onderscheiden. De eerste fase is de opstart- en ontwikkelfase die maximaal 5 jaar kan duren. De tweede fase start zodra de erfpachter daadwerkelijk overgaat tot de realisering van zijn ontwikkelplan en heeft een looptijd van 30 jaar (inclusief de reeds verstreken periode).

2.1 Rekening houden met mogelijke randweg

In de Structuurvisie ‘Oss-West - 2022’ van 24 februari 2022 (bijlage 4) zijn varianten van een mogelijke randweg opgenomen. Een van die varianten loopt ten noorden van de Geffense Plas. Ter voorkoming van problemen in de toekomst, houden we een stukje van de toegangsweg in eigendom. Het exploitatiegebied is hierop aangepast (bijlage 3).

Kanttekeningen

1.1 Model erfpachtovereenkomst

Het gaat hier om een model (concept) erfpachtovereenkomst. Een aantal zaken kunnen pas ingevuld worden na afloop van de gunningsfase. Ook worden dan alle definitieve bijlagen toegevoegd, waaronder het Bidbook met daarin het ontwikkelplan van de nieuwe erfpachter. De definitieve erfpachtovereenkomst met bijlagen wordt ter goedkeuring aan uw college voorgelegd.

2.1 Stukje maatwerk

Aan de nieuwe exploitant vragen we om de entree mee te nemen in zijn ontwikkelplan. We willen graag dat de entree een goede uitstraling krijgt. Afhankelijk van het ontwikkelplan, kan het noodzakelijk zijn om nadere afspraken te maken over het stukje grond dat ligt tussen exploitatiegebied en de openbare weg. We pakken dit bij de uitwerking op, als een stukje maatwerk.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De nieuwe erfpachter/exploitant gaat een marktconforme canon betalen voor de grond en daarnaast betaalt hij een marktconforme koopsom voor de gebouwen (strandpaviljoen en bedrijfswoning). De marktconformiteit is zowel in fase 1 als in fase 2 gewaarborgd door vooraf een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijke gekwalificeerde taxateur. Meer informatie hierover vindt u in de vertrouwelijke financiële bijlage.

Alle kosten die verband houden met de realisatie van zijn ontwikkelplan en/of met het aanpassen/verbeteren van de locatie (bijvoorbeeld van de entree en/of het openbaar gebied) komen volledig voor rekening en risico van de nieuwe erfpachter/exploitant. Ook de overige kosten, zoals kosten die gemaakt moeten worden in verband met het passeren van notariële akten, kadastraal recht en belastingen, komen voor rekening en risico van de nieuwe erfpachter/exploitant.

b. Communicatie

Het model van de erfpachtovereenkomst zal alleen aan de deelnemers van de gunningsfase van de prijsvraag voor de uitgifte van de Geffense Plas worden toegestuurd. Het model wordt daarnaast vertrouwelijk ter inzage gelegd voor de raad. Na het passeren van de notariële akte wordt deze opgenomen in de openbare registers van het kadaster.

c. Uitvoering

Na besluit tot vaststellen van het model van de erfpachtovereenkomst voegen we deze toe aan de gunningsleidraad.

d. Overlegd met

de afdelingen RO, vastgoed en LWE

Bijlagen

Bijlage 1	VERTROUWELIJK model erfpachtovereenkomst
Bijlage 2	VERTROUWELIJK financiële bijlage
Bijlage 3	kaartje exploitatiegebied
Bijlage 4	Structuurvisie ‘Oss-West - 2022’ van 24 februari 2022

Samenvatting

Op 16 december 2021 besloot de raad tot beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor de locatie Geffense Plas. Op 6 oktober 2022 besloot de raad tot vaststelling van de selectie- en gunningsleidraad Geffense Plas. Op basis van de vastgestelde stukken, is het model van de erfpachtovereenkomst gemaakt. De model erfpachtovereenkomst en een kaartje met het definitieve exploitatiegebied voegen we als bijlage toe aan de gunningsleidraad. De gunningsleidraad sturen we daarna toe aan de geselecteerde deelnemers.