

Onderwerp

Uitgifte in erfpacht ten behoeve van herbouw van de theeschenkerij in het Goffertpark

Opsteller	Linda Schravendeel	Behandeldatum	11 juni 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst, J.T.J.L.A. Broeren.		

Advies

1. Aan te gaan met Stichting Theeschenkerij de Goffert bijgevoegde erfpachtovereenkomst inzake de herbouw van de theeschenkerij in het Goffertpark.
2. Toestemming te geven aan Stichting Theeschenkerij de Goffert om het recht van erfpacht in ondererfpacht uit te geven aan HaaHou Holding BV ter realisatie.
3. De inkomsten vanuit erfpacht te gebruiken om de gemeentelijke kosten te dekken.
 - a. Een bedrag van € 325.000,- in te zetten vanuit het rendabele krediet Maatschappelijk Vastgoed ten behoeve van de uitgifte van de Theeschenkerij in erfpacht.
 - b. Het K-nummer K000179 te verbijzonderen naar I-nummer I003574 zodat de erfpacht gevestigd kan worden.
 - c. Begrotingswijziging BW-01943 waarmee de verbijzondering verwerkt kan worden in de begroting, vast te stellen.
 - d. De financiële verantwoording plaats te laten vinden binnen de planexploitatie G515, Theeschenkerij de Goffert.

Aanleiding

Sinds 2012 speelt het initiatief van buurtbewoners uit de Hazenkamp voor de realisatie van een theeschenkerij in het Goffertpark. De initiatiefnemers hebben zich verenigd in een stichting die als doel heeft om de Theeschenkerij die tussen 1939 en 1973 al in het park stond, terug te brengen. De stichting wil dit historische gebouw herbouwen en een kwalitatieve ontmoetingsplek in het Goffertpark toevoegen die bijdraagt aan de beleving van het park. De stichting ontvangt een subsidie van het VSB-fonds voor een maatschappelijk programma in het gebouw. Eerder dit jaar is dit collegestuk al aangekondigd in een rondvraagmemo en besproken met wethouders Vergunst, Broeren en de burgemeester.

Beoogde impact

Programma Wonen en Stedelijke Ontwikkeling

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Programma Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg

Ambitie: We zorgen dat inwoners eigen regie kunnen voeren over hun leven, gezin en gezondheid en actief deel kunnen nemen aan de maatschappij. Men heeft respect voor elkaar en ondersteunt elkaar.

Doel: We ondersteunen ontmoeting, participatie en vrijwilligerswerk.

Programma Economie en Toerisme

Ambitie: We dragen bij aan het creëren en behouden van meer en passende banen en zijn als stad aantrekkelijk voor werkgevers en werknemers

Doel: We ondersteunen ondernemers en bedrijven, waarbij we kansen benutten om ondernemerschap en innovatie te stimuleren.

Programma Cultuur en Cultureel Erfgoed

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad met een bereikbaar en hoogwaardig cultureel aanbod en hebben een cultureel klimaat gericht op vernieuwing en innovatie.

Doel: We vergroten de aantrekkingskracht van Nijmegen.

Ambitie: We zijn de oudste stad van Nederland, met een rijke historie en eigen karakter. We benutten dit unieke erfgoed om de aantrekkelijkheid van onze stad voor (nieuwe) bewoners, bedrijven en bezoekers te vergroten en hen nog sterker te verbinden aan de stad.

Doel: We zorgen voor bescherming en instandhouding van ons erfgoed.

Argumenten

1.1 De herbouw van de theeschenkerij is een toevoeging aan de stad.

Het Goffertpark is een gemeentelijk monument. De terugbouw van de oorspronkelijke Theeschenkerij is vanuit cultuurhistorisch oogpunt een toegevoegde waarde voor het park. Ook zal de kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid van onze openbare ruimte moeten toenemen nu de stad steeds meer verdicht. Ontmoeten zal meer plaatsvinden in de openbare ruimte. Een horecagelegenheid stimuleert het gebruik van en ontmoeting in en gebruik van het park.

Daarnaast werkt de gemeente mee aan initiatieven van inwoners om de stad mooier te maken.

1.2 De stichting is de enige serieuze gegadigde om de Theeschenkerij te realiseren.

Het initiatief om de Theeschenkerij in het Goffertpark te herbouwen komt volledig vanuit Stichting Theeschenkerij de Goffert. Deze stichting bestaat uit inwoners van de wijk Hazenkamp die zich hard maken voor de herbouw van de theeschenkerij. Dit inwonersinitiatief speelt al jaren. In 2012 heeft de gemeente al per brief toegezegd het initiatief voor het terugbrengen van de Theeschenkerij bij te staan. De stichting heeft de gemeente een concreet voorstel gedaan en aangegeven bereid en in staat te zijn om de Theeschenkerij op de oorspronkelijke locatie conform een aan ons gepresenteerd voorstel te herbouwen.

Het initiatief van de stichting, dat in de zin van het Didam arrest origineel is (in geen enkel beleidsstuk voorkomt), ondersteunen wij. Omdat dit initiatief volledig vanuit de stichting komt, is de stichting voor ons de enige serieuze gegadigde. In het kader van Didamarrest hebben wij ook gepubliceerd dat de stichting voor ons de enige serieuze gegadigde is. Hier is geen reactie op gekomen. Op basis van hiervan kunnen wij een op een de erfpachtovereenkomst met de stichting aangaan.

1.3 Door middel van erfpacht blijft de grond in eigendom van de gemeente.

We geven de grond uit in erfpacht voor een periode van 40 jaar. Hiermee behouden we de grondpositie in het Goffertpark. In de erfpachtovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over het uitbaten, veiligheid en evenementen en de maatschappelijke programmering.

2.1 De stichting heeft een partij geselecteerd om de theeschenkerij te realiseren.

Stichting de theeschenkerij heeft subsidie van het VSB-fonds gekregen en maakt zich hard voor maatschappelijke activiteiten en functie voor de wijk, hetgeen ook vastgelegd is de statuten. De stichting doet ook al het werk t.a.v. communicatie, ontwerp gebouw, planvorming, etc. Een andere partij zal de herbouw financieren en de exploitatie voor haar rekening nemen.

3.1 De kosten die de gemeente maakt, worden gedekt vanuit de inkomsten uit erfpacht.

De gemeentelijke kosten van de bestemmingsplanwijziging, het opstellen van de erfpachtovereenkomst, overige plankosten en eventuele onderzoeken komen ten laste van de planexploitatie G515. Door het uitgeven van de grond in erfpacht aan Stichting theeschenkerij de Goffert voor de duur van 40 jaar en het vaststellen van een rendabel krediet, sluiten de planexploitatie en het inzetten van het rendabel krediet kostenneutraal.

Kanttekeningen

1.1 Risico dat de theeschenkerij niet uitbaatbaar blijkt

Ondanks dat er een gedegen businessplan is geschreven door de beoogd erfpachter bestaat er het risico dat op termijn blijkt dat de exploitatie niet haalbaar is waardoor de canon niet geïnd kan worden. In dat geval zal het pand zonder vergoeding aan de gemeente toekomen. Mocht er binnen de taakvelden van de gemeente geen behoefte meer zijn aan dit pand en wordt er besloten om wederom tot uitgifte (verhuur of verkoop) over te gaan dan wordt verwacht dat eventuele resterende kosten van de investering op dat moment terugkomen. Het rendabel krediet wordt daardoor gedekt.

1.2 Risico op vandalisme bij onrust rondom Goffertstadion

Bij bepaalde risicowedstrijden van NEC kan onrust ontstaan in het park. Al eerder is gebleken dat het mogelijk is dat een horecagelegenheid kan functioneren als ontmoetingsplek voor onruststokers. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de Theeschenkerij. Dit is in de overeenkomst vastgelegd in bepalingen zoals, maar niet beperkt tot:

- Vanaf een uur voor tot een uur na wedstrijden van NEC in het Goffertstadion wordt geen alcohol geschonken;
- De gemeente en politie kunnen vooraf bij risicowedstrijden de theeschenkerij verplichten om te sluiten en het terras te ontruimen;
- Theeschenkerij neemt verplicht deel aan jaarlijks operationeel overleg veiligheid in het Goffertpark met politie en gemeente;
- Tijdens wedstrijden van NEC is er een actief toegangsbeleid. Er is geen toegang voor (groepen) voetbalsupporters. Ook worden er geen wedstrijden uitgezonden.

1.3 Evenementen in het Goffertpark

Jaarlijks worden er meerdere (grootschalige) evenementen in het Goffertpark georganiseerd. Met de stichting is afgesproken, en vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, dat deze evenementen onbelemmerd plaats moeten kunnen vinden. Ook als dit naar het oordeel van de stichting de bedrijfsvoering van de theeschenkerij beperkt. De gemeente is hiervoor geen vergoeding verschuldigd is.

1.4 Direct omwonenden kunnen onrust ervaren.

De Theeschenerij zal geluid produceren en verkeersbewegingen veroorzaken. Er komt reuring aan deze zijde van het park, waar enkele omwonenden zorgen over hebben. De stichting heeft daarentegen ook een groot aantal medestanders en donateurs.

1.5 Publicatie inzake Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 besloten in het zogenaamde Didam-arrest dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn op grondverkoop. Inmiddels is in de rechtspraak vastgesteld dat dit uitgangspunt ook geldt voor gronden die in erfpacht worden uitgegeven. Gevolg hiervan is dat wij het aangaan van deze overeenkomst met Stichting Theeschenerij de Goffer hebben gepubliceerd. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat er zich geen andere serieuze gegadigden hebben gemeld voor onderhavige uitgifte.

Financiën

De betreffende locatie is eigendom van de gemeente. Een onafhankelijk taxateur heeft de grond getaxeerd. Daaruit volgt een te heffen erfpachtcanon (€ 10.742,- per jaar) die wordt afgesproken in de erfpachtovereenkomst voor de duur van 40 jaar. De jaarlijkse canon dekt de kosten die de gemeente heeft gemaakt in voorbereiding en planvorming. De interne investering hiervoor wordt gedaan middels een rendabel krediet van € 325.000,-. Planexploitatie G515 wordt geopend om de financiën te verantwoorden. Afdeling Vastgoed zal in opdracht van taakveld 33 (bedrijfsloket) de grond overnemen van stadsontwikkeling tegen deze waarde middels het rendabel krediet.

Vervolg

Na besluitvorming door uw College wordt de overeenkomst ondertekend door het afdelingshoofd van Stadsontwikkeling.

De door de notaris op te stellen akte voor vestiging van het recht van erfpacht wordt ondertekend nadat de planologische wijziging die de herbouw van theeschenerij mogelijk maakt, onherroepelijk is. Hiervoor zal in Q2/3 worden gestart met de procedure. Gemeente zal bij mijlpalen communicatie aanhaken. De stichting verzorgt ook zelf communicatie-uitingen.

Bijlage(n)

- Erfpachtovereenkomst en daarbij behorende bijlagen
- VGP-blad planexploitatie G515, Theeschenerij de Goffert
- Begrotingswijziging BW-01943
- Financiële bijsluiter BW-01943