Advies aan B&W

Onderwerp

Beëindiging erfpachtovereenkomst Geffense Plas

Datum 19 oktober 2021		**Naam en telefoon**	B. Tax
Afdeling Vastgoed		**Portefeuillehouder**	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Akkoord te gaan met het beëindigen van de bijgevoegde erfpachtovereenkomst, zodat een nieuwe recreatieve ontwikkeling op de Geffense Plas mogelijk gemaakt kan worden;*
2. *De voorliggende overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss' aan te gaan onder voorbehoud dat de raad hiervoor een krediet en onttrekking, zoals weergegeven in bijlage 1, beschikbaar stelt;*
3. *Adviseren te besluiten om een investeringskrediet en onttrekking aan de algemene reserve beschikbaar te stellen conform de genoemde bedragen weergegeven in bijlage 1;*
4. *Na ontvangst van de gelden door de raad het afdelingshoofd Vastgoed de overeenkomst af te laten handelen.*
5. *Dit besluit openbaar te maken op 14 oktober 2021 om 11.30 uur.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De Geffense Plas is onderdeel van de Geffense Bosjes. De waterplas is begin jaren zeventig ontstaan door ontgronding ten behoeve van de ophoging van rijksweg A50 (nu A59). Eigendom en beheer van de Geffense Bosjes was aanvankelijk in handen van de toenmalige gemeenten Oss en Geffen. De beheerkosten van de voorzieningen rond de plas werden echter dermate hoog, dat besloten werd een gebied van ruim 13 hectare in erfpacht uit te geven. PECO Recreatie BV bleek daarvoor toentertijd de meest geschikte exploitant. De plas wordt nu gebruikt voor recreatieve doeleinden en horeca. Sporadisch wordt het terrein ook ingezet voor evenementen (denk aan Fatality en Car boot sale).
De Geffense Plas heeft gaandeweg de jaren aan kwaliteit ingeboet, door te weinig onderhoud en investeringen in het terrein, het strand, de toiletten en het meubilair. De Geffense Plas wordt door veel inwoners gezien als de recreatieplas van Oss met veel potentie. Maar door de huidige staat van het gebied wordt er (te) weinig gerecreëerd. Dit dient te veranderen. Ook het college heeft de ambitie om van deze locatie een kwalitatief hoogwaardig concentratiepunt voor recreatie te maken. Om deze reden is onderzocht hoe we met de erfpachtovereenkomst om kunnen gaan en welke mogelijkheden er zijn om de plas weer nieuw leven in te blazen. Gevolg is dat er vanuit de gemeente onderhandelingen zijn opgestart met de erfpachter met de intentie om de overeenkomst te beëindigen. Met de erfpachter zijn afspraken vastgelegd in de voorliggende overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss'.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Door de beëindiging van de erfpachtovereenkomst kan de locatie weer opnieuw in de markt gezet worden, zodat een kwalitatief hoogstaande recreatieve locatie gerealiseerd kan worden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het aangaan van de overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss'. De overeenstemming tussen partijen zorgt ervoor dat het erfpachtrecht op het perceel wordt beëindigd. De gemeente wordt dan weer volledig (100%) eigenaar van het perceel en kan vervolgens het perceel opnieuw uitgeven (verkoop of erfpacht) tegen een marktconforme prijs. Om dit resultaat te bereiken dient er ook krediet vrijgemaakt te worden voor de gemeentelijke kosten voor de ondersteuning van dit project.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Einde van huidige situatie
Door het aangaan van voorliggende overeenkomst wordt de langlopende erfpachtovereenkomst tussen partijen beëindigd. Hiermee nemen beide partijen afscheid van elkaar.

1.2 Gemeente kan het perceel opnieuw uitgeven aan een nieuwe ondernemer.
Na ondertekening van voorliggende overeenkomst zal het recht van erfpacht op het perceel met ingang van 1 februari 2022 eindigen, met als gevolg dat de gemeente weer vol eigenaar wordt van het perceel. De gemeente kan het perceel opnieuw uitgeven voor een grondwaarde die past binnen het gemeentelijk grondprijsbeleid.

1.3 Gemeente kan gronden inzetten voor een nieuwe (recreatieve) ontwikkeling
De Geffense Plas heeft door de jaren heen aan kwaliteit ingeboet, waardoor er (te) weinig gerecreëerd wordt. Hierdoor is de Geffense Plas voor veel inwoners een doorn in het oog geworden. Temeer omdat deze plas door de inwoners gezien wordt als een locatie met veel potentie. Doordat de gemeente weer volledige zeggenschap over de gronden heeft kan er besloten worden om een nieuwe recreatieve ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Ook kan worden besloten om een groter deel van de plas en omliggende grond uit te geven voor recreatie. Hiermee kan de ambitie van het college om van deze locatie een kwalitatief hoogwaardig concentratiepunt voor recreatie te maken waar gemaakt worden.

1.4 Door de uitgifte van de grond aan een nieuwe ondernemer kan de gemeente een nieuwe canon vragen.
In de huidige erfpachtovereenkomst is een canon vastgesteld op basis van een verouderd businessmodel. Als de grond van de Geffense Plas weer wordt uitgegeven gebeurt dat tegen de nieuwe waarde. Deze waarde is afhankelijk van de businesscase. Aannemelijk is dat de canon naar alle waarschijnlijkheid gaat stijgen.

1.5 De locatie Geffense Plas is als speerpunt opgenomen in de recreatieve en toeristische visie
De Geffense Plas wordt genoemd als belangrijk gebied voor recreatie en toerisme. De recreatieve behoeften vragen om doorontwikkeling van deze voorzieningen. Door beëindiging van de erfpacht kan de gemeente Oss hierop inspelen en op deze manier voldoen aan de ambities uit de visie.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Nog geen afspraken over opvolger(s)
Nadat wij weer volledige zeggenschap over de grond hebben kan de grond weer ingezet worden voor een nieuwe ontwikkeling. Er zijn diverse partijen geïnteresseerd in een recreatieve ontwikkeling. Zij hebben zich (pro-)actief bij de gemeente gemeld. Echter, het vervolgtraject om te komen tot een nieuwe partij is nog niet vormgegeven. Hierdoor is het nog onduidelijk op welke manier de businesscase sluitend wordt gemaakt. Het vervolgtraject wordt de komende maanden vormgegeven. Ook moet er een tussentijdse oplossing gezocht worden voor de openstelling van de Geffense Plas vanaf 1 februari 2022, aangezien er geen erfpachter meer voor de locatie is.

1.2 De pachtovereenkomst moet worden afgekocht
De pachtovereenkomst is in 1993 voor 50 jaar overeengekomen. Dit betekent dat de looptijd van de overeenkomst pas afloopt in 2043. Zolang kunnen en willen we als gemeente niet wachten. Daarom zijn we in onderhandeling gegaan met PECO over de afkoop van de pachtovereenkomst. Ten behoeve van deze onderhandeling hebben we de locatie en de opstallen ook getaxeerd. Na een lang onderhandelingsproces ligt de onderhavige overeenkomst voor om de pachtovereenkomst te beëindigen.

Vervolgtraject
We willen op korte termijn een koers gaan bepalen voor de Geffense Plas. Hier zijn verschillende varianten voor mogelijk, zoals natuurlocatie of evenementenlocatie. Uit eerdere participatie processen lijkt er het meeste draagvlak te zijn voor de variant kwalitatieve recreatielocatie. Maar dit kan ook weer op veel verschillende manieren worden ingevuld. Binnen enkele maanden willen we hierover opiniërend in gesprek gaan met de raadscommissie. Ook de omwonenden willen we meenemen in het proces. Er loopt ook al een participatieproces vanuit het evenementenbeleid met betrekking tot de Geffense Plas. We kijken of dit proces breder kan worden getrokken of dat er een apart participatieproces plaats moet vinden over de toekomst van de Geffense Plas. Belangrijk is dat we met het voorliggende dossier de regie weer in eigen hand hebben als gemeente, en dat de gemeenteraad aan zet komt om de toekomst van de Geffense Plas mee vorm te geven.

Verder is het de bedoeling dat de Geffense Plas open blijft voor publiek. Voor het recreatieseizoen van 2022 zoeken we tijdelijke oplossing voor het beheer van de Geffense Plas en eventueel de horeca.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De financiele paragraaf is vertrouwelijk en is opgenomen in bijlage 1.

b. Privacy

Erfpachter hecht aan vertrouwelijkheid met betrekking tot de transactie. De overeenkomst dient dan ook vertrouwelijk te blijven.

c. Communicatie

De overeenkomst 'Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss' is een vertrouwelijke overeenkomst tussen gemeente en de erfpachthouder. Alleen de partijen en hun adviseurs zijn betrokken bij het opstellen van bijgaande overeenkomst. Over de inhoud wordt niets naar buiten gecommuniceerd. Echter, de transactie zelf is wel nieuws dat naar buiten gebracht moet worden. Temeer, omdat het een bekende locatie is waarover de omgeving van Oss meer wil weten. Ook is het goed voor de omgeving om te weten dat er ontwikkelingen op deze locatie zitten aan te komen.

d*. Uitvoering*

Nadat er krediet is verleend en de erfpachtovereenkomst is beëindigd kan het project verder opgepakt worden. Hiervoor zijn diverse afdelingen nodig, waaronder:

- RO
- IBOR
- Vastgoed
- VTH
- LWE

e. Overlegd met

Intern
GVVO, RO, PB en
F&C: Gordon Braicks, businesscontroller

Extern
Gloudemans taxatie- en adviesbureau
Forvalue taxatie- en adviesbureau

Bijlagen

- Financiële paragraaf bijlage 1 (vertrouwelijk)
- Beëindiging van erfpachtovereenkomst d.d. 11 oktober 1993 Geffense Plas Oss (vertrouwelijk)
- Taxatierapporten (vertrouwelijk)

Samenvatting

Naar aanleiding van de huidige situatie op de Geffense Plas heeft de gemeente afspraken gemaakt met de erfpachter over beëindiging van het erfpachtrecht. Met de partij is overeenstemming bereikt over de beëindiging van het erfpachtrecht op het desbetreffende perceel aan de Geffense Plas. De afspraken zijn vastgelegd in bijgaande vertrouwelijke overeenkomst. Gevraagd wordt om de overeenkomst te ondertekenen en daarmee in te stemmen met de gevraagde gelden.