

Onderwerp

Beëindiging erfpacht Joris Ivensplein 3-4

Opsteller	Raoul Walk en René van der Straaten	Behandeldatum	23 april 2024
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling, Openbare Ruimte en Veiligheid	Status	Embargo tot en met 24 mei 2024 om 17 uur
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst, J.T.J.L.A. Broeren en H.M.F. Bruls		

Advies

1. De beëindigingsovereenkomst, waarmee het erfpachtrecht voor de locatie Joris Ivensplein 3-4 wordt beëindigd, vast te stellen en deze ter ondertekening aan de erfpachter aan te bieden.
2. Indien erfpachter de onder 1 bedoelde beëindigingsovereenkomst uiterlijk 1 juni 2024 niet aangaat, het erfpachtrecht met inachtneming van de opzegtermijn van 1 jaar op te zeggen.
3. De verbijzondering van het in bijlage 1 genoemde investeringskrediet K000333 en dit budget over te hevelen naar I003597
4. De begrotingswijziging BW-01938 vast te stellen.
5. Met toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet, in verband met artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op bijlage 1 “*Financiële bijsluiter begrotingswijziging investeringen: BW-01938*” bijlage 2 “*Begrotingswijziging BW-01938*” behorende bij dit collegevoorstel.
6. De geheimhouding na aktepassering op te heffen.

Aanleiding

Op 27 maart 2024 heeft onze gemeenteraad “De koers van de binnenstad” (hierna; Koers genoemd) vastgesteld. Het doel van deze visie is dat de binnenstad uitgroeit tot de huiskamer van iedere Nijmegenaar. De Koers fungeert daarmee als kader voor toekomstige ontwikkelingen (tot 2035) in de stad. In de Koers worden enkele prioritaire projecten, aangewezen waaronder de herinrichting van het Joris Ivensplein. Hiervoor wordt binnen de begroting € 5 miljoen beschikbaar gesteld. De reden dat herontwikkeling van het Joris Ivensplein volgens de Koers voorrang krijgt ten opzichte van andere projecten in de binnenstad komt enerzijds doordat op en rond het plein de leefbaarheid onder druk staat en anderzijds de groei van Nijmegen-West.

Het Joris Ivensplein heeft de potentie om uit te groeien tot een aantrekkelijke entree van de binnenstad. Het moet uitgroeien tot een verblijfsvriendelijke ontmoetingsplek van de binnenstad en tevens de binnenstad verbinden met onder ander de Stationsomgeving, Nijmegen-west en Waalfront. Hiervoor moeten de bezoekers- en verblijfskwaliteit van het plein structureel verbeteren. In het voorliggende voorstel wordt dit nader toegelicht

Beoogde impact

Dit voorstel staat in relatie met de doelenboom, de programma’s stedelijke ontwikkeling, openbare ruimte en veiligheid.

Voor het programma stedelijke ontwikkeling sluit dit aan bij de ambitie “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en

voorzieningen” met het doel “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”. Voor het programma openbare ruimte past dit bij de ambitie “We hebben een groene, gezonde en vitale omgeving om in te wonen, te werken en te recreëren” met als doel: “We hebben een groene omgeving die bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers en uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten”.

Voor het programma veiligheid sluit dit aan bij de ambitie “We zijn een lokaal bestuur dat binnen het veiligheidsdomein regie neemt, kaders stelt en partijen bij elkaar brengt.” Het doel dat hierbij hoort, betreft: “Wij kijken bij interventies en maatregelen altijd of ze te verantwoorden zijn zowel met het oog op de kosten voor de burger als gelet op de opbrengst in termen van daadwerkelijke veiligheidswinst”

Argumenten

1.1 Beëindiging van het erfpachtrecht is nodig om de noodzakelijke herinrichting van zowel het plein, als de verkeersroutes eromheen doorgang te laten vinden.

In de door het college vastgestelde Koers van de Binnenstad is het plan opgenomen om te komen tot een integrale herinrichting van het Joris Ivensplein. De herinrichting van het Joris Ivensplein moet bijdragen aan het verbeteren van de veiligheid en overlast op deze locatie, de mobiliteitstransitie en het klimaat en de vergroening.

Als entree van de binnenstad komen op het Joris Ivensplein verschillende verkeersstromen ((vracht)auto, bus, fiets en te voet). Met de mobiliteitstransitie beoogt de gemeente het autoverkeer af te remmen en het openbaar vervoer, fiets en wandelverkeer te bevorderen. Het Joris Ivensplein fungeert hierin als belangrijke schakel. Het plan is om hier een grote fietsenstalling te realiseren. Het Joris Ivensplein kenmerkt zich als een zeer stenig plein met weinig verblijfskwaliteit. Om de gewenste aantrekkelijke entree van de binnenstad te worden, is verhoging van de verblijfskwaliteit noodzakelijk. Een andere invulling van het plein, met verblijfsfuncties en met meer groen en water is gewenst om de verblijfskwaliteit te verhogen. Op de hittestresskaart van de binnenstad is dit een van de heetste plekken van de binnenstad. Bovendien is dit plein één van de meest gevoelige plekken voor wateroverlast door piekbuien. Vergroening van het plein is noodzakelijk om deze klimaatproblemen te verminderen.

1.2 Met het aangaan van de beëindigingsovereenkomst verdwijnt de horeca op het plein en daarmee ook de overlast, waardoor de leefbaarheid op het plein en de omgeving structureel verbetert.

Zoals in juni 2023 in een raadsbrief door ons college aan de gemeenteraad is gemeld, is sinds de sluiting van de horeca aan het Joris Ivensplein 3 en 4 de geluidsoverlast voor bewoners, de aanwezigheid van overlast gevende personen, registraties van criminaliteit en vandalisme op en rond het plein aanzienlijk verminderd.

1.3 Minnelijke regeling

Het heeft onze voorkeur om in goed overleg met de erfpachter tot beëindiging van het zakelijk recht van erfpacht te komen.

1.4 Met het aangaan van de beëindigingsovereenkomst, waarmee de erfpachtovereenkomst per 1 juni 2024 wordt beëindigt, wordt door ons nakoming van de door erfpachter gedane toezegging gevorderd dat erfpachter ook de huurovereenkomst met huurder van het pand beëindigt.

Erfpachter zegt een huurovereenkomst te hebben gesloten met exploitant. Deze huurovereenkomst loopt uiterlijk tot 30 december 2025. Deze huurovereenkomst kan op ieder tijdstip door erfpachter opgezegd worden met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste twaalf maanden. Erfpachter heeft mondeling aangegeven bereid te zijn deze huurovereenkomst op te zeggen zodra een officiële opzegging van de erfpacht ontvangen is.

Op grond van de beëindigingsovereenkomst heeft erfpachter namelijk toegezegd het pand leeg op te leveren. Dit betekent dat erfpachter de verplichting is aangegaan om de opstal bij beëindiging in de huidige staat, geheel leeg en vrij van huur en overige gebruik(-srechten) aan de Gemeente op te leveren. Als de erfpachter het pand niet leeg oplevert, zullen we een gerechtelijke procedure moeten starten om het leeg te krijgen.

Wij trachten de afspraken hierover vast te leggen middels een vaststellingsovereenkomst, waarin tevens de vergoeding voor beëindiging van de erfpacht overeengekomen wordt. Aan erfpachter is de beëindigingsovereenkomst aangeboden onder voorbehoud van goedkeuring van het college. Momenteel zijn wij in afwachting van de reactie van erfpachter op deze overeenkomst. Zodra erfpachter ingestemd heeft met de overeenkomst, zal deze ter ondertekening aangeboden worden aan erfpachter. Mocht het gedane aanbod niet tot een beëindigingsovereenkomst leiden, dan zullen wij middels een gerechtelijke uitspraak de beëindigingsvergoeding moeten laten vaststellen.

2.1 Opzegging zakelijk recht van erfpacht

Indien we met de erfpachter minnelijk geen overeenstemming over beëindiging van het erfpachtrecht bereiken resteert de mogelijkheid om het erfpachtrecht op grond van wettelijke bepalingen (tussentijds) op te zeggen. De termijn die de gemeente dan in acht moet nemen en hoe de vaststelling van de hoogte van de vergoeding moet worden betaald en bij opzegging moet worden voldaan, zijn in dat geval beide wettelijk voorgescreven. In dat geval zullen wij met een apart financieringsvoorstel komen.

2.2 De huurovereenkomst met de exploitant moet worden opgezegd om de herontwikkeling van het Joris Ivensplein mogelijk te maken.

Mocht de huurovereenkomst niet opgezegd worden door de huidige erfpachter, dan zijn wij gedwongen om de huurovereenkomst op te zeggen. Op grond van de huurovereenkomst kan dit op ieder tijdstip met een opzegtermijn van twaalf maanden. . Na opzegging van het erfpachtrecht nemen wij wettelijk de positie van de verhuurder over.

3.1 De kosten verbonden aan de beëindigingsovereenkomst kunnen na uitvoering van begrotingswijziging BW-01938 gedekt en verantwoord worden op I003597.

4.1 Het opleggen van geheimhouding op de gegevens in bijlage 1 en bijlage 2 is noodzakelijk, om de economische/financiële belangen van de gemeente te beschermen als de informatie nu openbaar zou worden.

Het financiële belang van de gemeente is in het geding omdat erfpachter de beëindigingsovereenkomst nog niet onvoorwaardelijk heeft ondertekend. Omdat het risico bestaat dat erfpachter voor uitschrijving van het erfpachtrecht op de gemaakte afspraken hierop terugkomt, eindigt de geheimhouding tot na het tijdstip van aktepassering. Het openbaar maken van deze bijlagen maakt eveneens onderdeel van het collegebesluit. Het erfpachtrecht wordt beëindigd door uitschrijving van het erfpachtrecht uit de notariële

vestigingsakte bij de notaris. Na deze handeling zijn de financiële afspraken in het Kadaster voor een ieder te raadplegen.

Kanttakeningen

1.1 De erfpachter is de beëindigingsovereenkomst aangeboden onder voorbehoud van besluitvorming van ons college.

De erfpachter heeft echter nog niet ingestemd met deze overeenkomst en treedt mogelijk nog in onderhandeling over de voorwaarden. Bij bijstelling van de voorwaarden volgt een nieuw collegebesluit.

1.2 Erfpachter heeft aangegeven een huurovereenkomst voor de kiosk te hebben gesloten met een huurder voor de periode van twee jaar tot uiterlijk 30 december 2025.

De huurder heeft het pand nog niet betrokken, maar indien de beëindigingsovereenkomst niet tot stand komt, zegt huurder dit als nog te doen.

1.3 Voor exploitatie van de opstal heeft huurder een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een exploitatievergunning.

Hiervoor zijn aanvullende gegevens gevraagd aan huurder. De behandeling van deze vergunning staat stil totdat huurder deze gegevens heeft aangeleverd.

1.4 Dit voorstel wordt later openbaar zodat eerst de geadresseerde in kennis kan worden gesteld.

Dit voorstel is onder embargo op grond van artikel 5.1 lid 4 van de Wet open overheid. De openbaarmaking blijft tijdelijk achterwege om de geadresseerde(n) van de informatie als eerste kennis te laten nemen van de informatie (het besluit van het college dat deze bereid is tot het aangaan van de beëindigingsovereenkomst). Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om erfpachter binnen de gestelde termijn van één maand te reageren op voorliggende overeenkomst zonder dat derden hiervan kennis hebben.

Financiën

De totale werkzaamheden voor de transformatie van het Joris Ivensplein worden ruw geschat op € 5 miljoen. Het sluiten van de horeca op het plein maakt hier onderdeel van. In de begroting zullen de geraamde baten en lasten als gevolg van het uitoefenen van erfpachtrecht op deze locatie moeten worden afgeboekt evenals de gerealiseerde boekwaarde. De structurele verwerking van de afboeking van de baten en lasten nemen we mee in de 1^e voortgangsmelding 2025.

In onze begroting is een krediet van € 15 miljoen beschikbaar voor de binnenstad en daarmee zijn de kosten gedekt.

Vervolg

Wij zullen in afstemming met de portefeuillehouder omwonenden en ondernemers schriftelijk informeren over het met dit voorstel ingezette traject om de erfpacht van de kiosk te beëindigen. Voor de herinrichting van het Joris Ivensplein zal in afstemming met de bewoners en ondernemers een plan worden opgesteld. In dit plan zal ook worden bepaald of het huidige pand een nieuwe invulling krijgt of wordt gesloopt.

2 ^e kwartaal 2024	vaststelling Plan van Aanpak Joris Ivensplein
3 ^e en 4 ^e kwartaal 2024	Het opstellen van een Programma van Eisen en Wensen in samenspraak met omwonenden en ondernemers voor het plein
1 ^e kwartaal 2025	Opstellen 3 varianten voor de uitwerking van het Joris Ivensplein
2 ^e kwartaal 2025	Een keuze voor één van deze drie varianten en de verdere uitwerking van het plein naar een voorlopig ontwerp.
3 ^e en 4 ^e kwartaal 2025	(Indien noodzakelijk) herziening van het omgevingsplan
2026	Start realisatie

Bijlage(n)

1. Financiële bijsluiter begrotingswijziging investeringen: BW-01938 (GEHEIM)
2. Begrotingswijziging BW-01938 (GEHEIM)
3. Concept Beëindigingsovereenkomst (exclusief bedragen)