

Onderwerp

Aangaan erfpachtovereenkomst Waterbassin NYMA-terrein met Immowave BV

Opsteller	I. Smeenk	Behandeldatum	20 september 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. De erfpachtovereenkomsten met Immowave BV aan te gaan voor het waterbassin op het NYMA-terrein.
2. De uitgifte van erfpacht te verantwoorden binnen de planexploitatie Nyma Park Mercurius (G801).

Aanleiding

De gemeente wil tot een herontwikkeling van het NYMA-terrein komen, bestaande uit de NYMA-fabriek, de Vasim, het Looggebouw, waterbassin, locaties geschikt voor nieuwbouw en de tussenliggende openbare ruimte.

Het NYMA-Ontwikkelteam heeft meerdere oproepen gedaan, o.a. via de gemeentelijke website en regionale krant waarin derde partijen in de gelegenheid zijn gesteld om zich kenbaar te maken bij het Ontwikkelteam met een ondernemingsplan om zich te vestigen op het NYMA-terrein. Onder andere de partijen Blommers en Lenferink hebben zich hiervoor aangemeld voor het realiseren van een koffiebranderij en horecalocatie met aanvullende kantoorvoorzieningen.

Zij hebben voor deze ontwikkeling Immowave BV opgericht met wie de erfpachtovereenkomst zal worden gesloten.

De belangrijkste voorwaarden (in lijn met de memo uitgangspunten erfpacht Nyma) zijn de volgende:

- De looptijd van de erfpacht is doorlopend met tijdsvakken van 50 jaar waarbij de erfpachter tegen het einde van een tijdvak kan opzeggen en de gemeente het object van de erfpacht tegen marktwaarde overneemt.
- Het gebouwdeel wordt in de bestaande toestand overgenomen met eventuele asbestverontreiniging. De gemeente heeft in het transformatiekader de randvoorwaarden qua beeldkwaliteit en behoud van erfgoed vastgelegd. De erfpachter moet een relatief grote investering doen om aan de eisen van de gemeente maar ook aan de verdeling in huurniveaus te voldoen. Dat vergt van de erfpachter een forse investering en lange termijn betrokkenheid, omdat anders geen rendement behaald kan worden. Deze voorwaarden hebben er ook toe geleid dat de ontwikkeling een negatieve residuele waarde kent.
- De definitieve uitgifte van erfpacht via de notaris zal zo spoedig mogelijk na de ondertekening geschieden, omdat er al sprake is van een door de gemeente goedgekeurd Bouwplan+ en een voor het bouwplan dekkende financiering. De omgevingsvergunning voor het betreffende bouwplan is onherroepelijk.
- Vanwege de negatieve residuele waarde van de grond wordt voor het vestigen van het erfpachtrecht geen vergoeding in rekening gebracht.

- De canon is gebaseerd op het aantal m2 bvo.
- Indien meer dan het in de overeenkomst aangegeven m2 bvo ontstaat, zal het meerdere worden omgeslagen naar een aangepaste canon. Verder wordt de canon bijgesteld wanneer het gebruik zodanig wijzigt dat daardoor waardevermeerdering ontstaat.
- De omgevingsvergunning voor het bouwplan is al verleend en onherroepelijk. Er bestaat de mogelijkheid het erfpachtrecht op termijn terug te krijgen indien niet dan wel niet tijdig wordt gerealiseerd na omgevingsvergunning.
- De ontwikkelaar mag het in erfpacht uitgegevene niet binnen een termijn van 10 jaar vervreemden. Wel is toegestaan om tot 49 % aandeel in de juridische entiteit van de erfpachter over te dragen aan beleggers dan wel aan huurders/ gebruikers van het in erfpacht uitgegevene.

Beoogde impact

Met het aangaan van de erfpachtovereenkomsten worden specifiek de voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht geregeld met betrekking tot waterbassin op het NYMA-terrein. Na de uitgifte in erfpacht kan gestart worden met de bouw/ renovatie. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de herontwikkeling van de gehele NYMA-omgeving en wordt het aantrekkelijker voor andere ondernemers om zich te gaan vestigen op het NYMA-terrein.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, 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.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1– 2.1 Ontwikkeling van het NYMA-gebied.

Vanuit de ontwikkelstrategie en -visie NYMA is het expliciet de bedoeling dat lokale ondernemers zich gaan vestigen op de NYMA. De beoogde gebruiker Blommers zal naast de koffiebranderij ook een horecagelegenheid exploiteren. Dit zal het gehele terrein een positieve impuls gaan geven. De ontwikkeling van het noordelijke plein als verblijfsgebied met een mix van horeca en bedrijvigheid krijgt daardoor meer vorm, en zal naar verwachting tot nog meer nieuwe initiatieven leiden.

1.2 Conform Didam-arrest

Immovave BV is een partij die is geselecteerd nadat een openbare uitvraag is gedaan. Dit is overeenkomstig de door de Hoge Raad gestelde voorwaarden in het arrest van november 2021. Er is daarom geen noodzaak het voornemen deze overeenkomst aan te gaan te publiceren.

Kanttekeningen

Termijn en afkoop

1. De erfpachtovereenkomst is doorlopend met termijnen van 50 jaar. Er bestaat een risico dat de erfpachter na 50 jaar de erfpacht wil beëindigen en dat de gemeente op dat moment de marktwaarde moeten voldoen. Uitgangspunt is dat het pand voor de marktwaarde ook weer door te verkopen is op dat moment. Dit beperkt het risico voor de gemeente.
2. *Bezwaar gunning*
Een derde partij zou bezwaar kunnen hebben aan de één-op-één gunning van het erfpachtrecht van waterbassin aan Immowave BV en daar eventueel een procedure over kunnen starten. In 2019 is advies gevraagd aan een gespecialiseerd bureau om dit risico in te schatten. Daaruit blijkt dat de gunning niet aanbestedingsplichtig is en één-op-één gegund mag worden.

Financiën

De inkomsten uit de bijdrage wordt vanuit de deexploitatie Nyma (G805), onderdeel van de planexploitatie Nyma Park Mercurius(G801), gedekt.

Vervolg

Na besluitvorming door ons college wordt de al door Immowave BV ondertekende erfpachtovereenkomst namens de Gemeente ondertekend door de concernmanager Stadsontwikkeling. Vervolgens zal via de notaris de erfpacht worden gevestigd.

Bijlagen

1. Erfpachtovereenkomst waterbassin NYMA-terrein.
2. Gebiedskaart
3. Memo uitgangspunten erfpacht
4. Memo Akro Legal aanbestedingsrechtelijke aandachtspunten