

Onderwerp

Erfpacht Vasim en gebieds- en ontwikkelovereenkomst

Opsteller	Bonne Hijlkema	Behandeldatum	13 oktober 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	Z20.054767

Advies

1. De erfpachtovereenkomst Vasim met Kloggroep B.V. en Lingotto Ontwikkeling B.V. aan te gaan.
2. De gebieds- en ontwikkelovereenkomst Nyma met Kloggroep B.V. en Lingotto Ontwikkeling B.V. aan te gaan.
3. De uitgifte van erfpacht te verantwoorden binnen de planexploitatie Nyma (G805)

Ter besluitvorming door de burgemeester

4. De portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling te machtigen om de gemeente te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de erfpachtovereenkomst Vasim en de gebieds- en ontwikkelovereenkomst met Kloggroep B.V. en Lingotto Ontwikkeling B.V.

Aanleiding

Naar aanleiding van een selectieprocedure zijn Kloggroep B.V. en Lingotto Ontwikkeling B.V. op 1 april 2019 geselecteerd als partner om het Nyma-gebied samen met de gemeente en lokale ondernemers tot ontwikkeling te brengen. Op 25 juni 2019 is in dat kader met deze partijen ook een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Naar aanleiding van de samenwerkingsovereenkomst zijn partijen in gesprek getreden over gebiedsbrede vraagstukken (inclusief inrichting gebiedsorganisatie en erfpachtvoorwaarden) binnen het gehele NYMA-terrein. Meer specifiek zijn voor de Vasim erfpachtvoorwaarden opgesteld binnen de kaders van de gebiedsvoorwaarden.

Kavel 7 Mercuriuspark is conform het door ons college vastgestelde ontwikkelplan bij de gebiedsontwikkeling NYMA betrokken om in de toekomst bedrijvigheid op te vangen die wel gelieerd is aan de ontwikkeling van Nyma maar niet direct goed past binnen het Nyma-terrein. Ook zal parkeren ten aanzien van ontwikkelingen binnen het Nyma-gebied tijdelijk worden opgelost op kavel 7 het maaiveld. In de toekomst zal dat mogelijk met gebouwd parkeren in combinatie met een HUB Park, Bike, Bus NYMA worden opgelost.

Hierna wordt kort op de hoofdpunten per overeenkomst ingegaan.

Gebieds- en ontwikkelovereenkomst

- In deze overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt op welke wijze een deel van de uit te geven gebouwen / nieuwbouw zal geschieden en welke kaders daarbij gelden. Daarbij geldt dat de ontwikkelaars als eerste nieuwe uitgiftes in erfpacht van bestaande panden en/of nieuwbouwlocaties binnen het Nyma-gebied krijgen aangeboden.

- De overeenkomst wordt ten minste voor een periode van 10 jaar met de ontwikkelaars aangegaan, om een zekere binding en continuïteit te krijgen in het gebied.
- Belangrijk kaderstellend onderdeel zijn de financiële uitgangspunten (bijlage 3 bij de gebieds- en ontwikkelovereenkomst). Ook wordt aangegeven wat er gebeurt wanneer er meer bruto verhuurbaar vloeroppervlakte ontstaat en op welke wijze afgerekend wordt.
- Ook worden met deze overeenkomst de uitgangspunten voor de nog te sluiten erfpachtovereenkomsten (bijlage 5 bij de gebieds- en ontwikkelovereenkomst) uitgewerkt. Hier wordt nader op ingegaan onder het punt ‘erfpachtovereenkomst’.
- De parkeeroplossing voor het gehele Nyma-gebied wordt in de periode tot 2025 voor 80% op het maaiveld van voormalig kavel 7 Mercuriuspark ondergebracht. Na 2025 zijn de eigenaren in het gebied verplicht de volledige parkeeroplossing op kavel 7 onder te brengen (mits gebouwd parkeren haalbaar is). Indien gebouwd parkeren niet mogelijk is, gaat de VvE Nyma kijken waar de gebiedsbrede parkeeroplossing wel kan landen.
- De gebiedsorganisatie en projectorganisatie worden in deze overeenkomst ook vastgesteld, maar behoeven wel nadere uitwerking in reglementen en statuten. Belangrijkste organen van het gebied zijn de VvE Nyma en de Stichting Nyma. De VvE Nyma neemt strategische besluiten over de planvorming en realisatie binnen de gebiedsontwikkeling, bewaakt de globale planning van de gebiedsontwikkeling, en bereidt de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van partijen en andere eigenaren in de gebiedsontwikkeling voor. Partijen die deelnemen in de VvE Nyma zijn de gemeente en ontwikkelaars. Verder zal dit in de toekomst worden aangevuld met andere eigenaren in het gebied. De gemeente en de ontwikkelaars hebben binnen De VvE Nyma ieder 1 stem. Toekomstige andere eigenaren krijgen 1 stem in totaal. De VvE Nyma wordt (niet-bindend) geadviseerd door Stichting Nyma. In de Stichting Nyma zijn eigenaren, huurders c.q. exploitanten van de gebouwen en eventueel terreinen verenigd, die gezamenlijk het gebiedsmanagement, de programmering, community management en de gebiedsbranding verzorgen (naast het niet bindend adviseren aan de VvE Nyma).
- De overeenkomst kan nog door de gemeente worden ontbonden. Belangrijkste grondslag voor ontbinding is wanneer niet uiterlijk op 1 april 2021 overeenstemming is ten aanzien van het definitief ontwerp van de Vasim en/of een ontvankelijke omgevingsvergunning daarvoor is aangevraagd door de ontwikkelaars.

Erfpachtovereenkomst Vasim

De belangrijkste voorwaarden (in lijn met de memo uitgangspunten erfpacht Nyma-terrein) 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 gebouw wordt ‘as is’ overgenomen. Dus in de huidige staat met eventuele asbest- en bodemverontreiniging en met de zonnepanelen. De gemeente heeft in het transformatiekader de randvoorwaarden qua beeldkwaliteit en behoud van erfgoed vastgelegd. De erfpachter moet een behoorlijk 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 grond een negatieve residuele waarde kent.

- Vanwege de negatieve residuele waarde van de grond wordt voor het vestigen van het erfpachtrecht voor de Vasim geen vergoeding in rekening gebracht. Verder zal geen canon in rekening worden gebracht gedurende het eerste tijdvak voor zover er tot 12.000 m² bvo wordt gerealiseerd.
- Indien er meer dan 12.000 m² bvo ontstaat, zal het meerdere wel worden omgeslagen naar een canon. Verder wordt een canon vastgesteld wanneer het gebruik zodanig wijzigt dat daardoor waardevermeerdering ontstaat.
- Erfpachter dient 25% van de bvo te verhuren tegen een jaarhuurprijs die lager is dan € 75,- ex btw teneinde ook maatschappelijke ondernemers / huurders te kunnen huisvesten.
- Het bouwplan en daarmee ook de uitgifte van de buitenruimte is nog niet definitief. Tot 1 april 2021 hebben de ontwikkelaars tijd om het bouwplan af te ronden en een ontvankelijke aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan en is versterkt met de mogelijkheid het erfpachtrecht op termijn terug te krijgen indien niet dan wel niet tijdig wordt gerealiseerd na omgevingsvergunning.
- De ontwikkelaars zullen zich inspannen om het gebouw dusdanig aan de buitenzijde te behandelen als ware het industrieel erfgoed.

Beoogde impact

De erfpachtovereenkomst regelt specifiek de uitgifte van de Vasim en de gebieds- en ontwikkelovereenkomst ziet op gebiedsbrede aspecten waaronder met name de vormgeving van de gebiedsorganisatie binnen het Nyma-gebied.

De ontwikkeling van het Nyma-gebied in het algemeen en specifiek de Vasim geven het gebied een impuls zodat dit gebied een zogenaamde nieuwe culturele hotspot kan worden.

Argumenten

1.1– 3.1 Ontwikkeling van het Nyma-gebied.

Kloggroep B.V. en Lingotto Ontwikkeling B.V. zijn op basis van een uitvraag geselecteerd om de gebiedsontwikkeling samen met de gemeente, kwartiermaker en lokale ondernemers vorm te geven. Zij vormen met de gemeente op grond van hun expertise, organisatorische mogelijkheden en financiële inbreng de ruggengraat van de herontwikkeling. Hoewel deze partijen eerste recht van koop hebben, zullen ook lokale ondernemers een erfpachtpositie kunnen verkrijgen. Dat is ook expliciet de intentie van partijen en volgt ook uit de ontwikkelstrategie en -visie.

Daarbij past het om zowel gebiedsbreed als op casusniveau (de Vasim) afspraken te maken met deze ontwikkelaars. De ontwikkelaars blijven door deze overeenkomsten in ieder geval na de uitgifte van erfpacht van de Vasim voor 10 jaar betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. Ten aanzien van mogelijke nieuwe uitgiftes van panden in erfpacht zal in eerste instantie conform de uitgangspunten van de gebieds- en ontwikkelovereenkomst met deze ontwikkelaars worden gekeken of er een haalbare businesscase gemaakt kan worden.

Met deze overeenkomsten wordt een belangrijke stap voorwaarts gezet om het gebied in zijn geheel tot ontwikkeling te brengen.

Hoewel de definitieve bouwplannen van de Vasim als de gebiedsorganisatie nog nader vorm moeten krijgen, zijn de contouren wel duidelijk. Beide overeenkomsten leiden tot de realisatie van de gebiedsvisie. De ontwikkelaars kunnen ten aanzien van de specifieke ontwikkeling van de Vasim de financiering gaan regelen alsmede afspraken met potentiële huurders maken. De gebiedsorganisatie krijgt voorts zijn vorm door de ontwikkeling en uitgifte van erfpacht.

De uitwerking van de overeenkomsten leiden er voorts toe dat ook voor de ondernemers (die thans in de Vasim zitten en ondernemers die zich te zijner tijd daar willen gaan vestigen) duidelijkheid komt over hun vestigingstoekomst binnen het Nyma-gebied.

4.1 Ondertekening overeenkomsten

Het aangaan van de overeenkomsten is niet alleen een belangrijk moment voor de betreffende ontwikkelaars en de gemeente, maar het eerste feitelijk zichtbare begin aan de realisatie van de gebiedsontwikkeling. Partijen willen daarom extra aandacht en publiciteit aan dit moment geven omdat dit een nieuw hoofdstuk van de gebiedsontwikkeling inluidt. Vandaar dat in dit geval de portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling gemachtigd wordt om de overeenkomsten te ondertekenen.

Kanttekeningen

Corona

1. Het bouwplan van de Vasim (met financiële onderbouwing en tijdspad ten aanzien van de door de ontwikkelaars te plegen investering) dient in maart 2021 duidelijk te zijn. Aangezien het bouwplan mede afhangt van de door de ontwikkelaars te contracteren gebruikers, zit daar een onzekerheid in. De corona crisis die een groot aantal van deze potentiële gebruikers uit o.a. horeca en evenementenbranche zal raken, kan ertoe leiden dat in het slechtste geval de ontwikkeling zoals nu door de ontwikkelaars en gemeente is beoogd niet plaats kan vinden.

Gebiedsorganisatie

2. De contouren en onderdelen van de gebiedsorganisatie zijn inmiddels bekend. De precieze invulling van de gebiedsorganisatie dient in maart 2021 duidelijk te zijn vastgelegd in reglementen en statuten. Met name van belang is welke organen en partijen waarover besluiten en bij welke besluiten wij vetorecht hebben. Aangezien wij voorzien dat een aantal partijen (buiten gemeente en Klok en Lingotto) hierin een rol moeten krijgen, zullen zij ook een bepaalde mate van zeggenschap moeten krijgen in de organisatie. Aangezien wij nog geen ervaring hebben met een dergelijke organisatie, kunnen daar enige problemen mee ontstaan.

Bezwaar gunning

3. Een derde partij zou bezwaar kunnen hebben aan de één-op-één gunning van het erfpachtrecht van de Vasim aan Kloggroep en Lingotto en daar eventueel een procedure over kunnen starten. Er is bij het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst een transparante selectie geweest om te komen tot zogenaamde hoofdontwikkelaars binnen het gebied, zodat ook andere partijen kans hebben gehad om deze positie te kunnen krijgen. Daarnaast hebben wij voor het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst d.d. 25 juni 2019 met de ontwikkelaars

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.

4. *Termijn en afkoop*

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 wij op dat moment de marktwaarde moeten voldoen. Daarna zouden wij zelf het geheel of gedeeltelijk kunnen verkopen of in erfpacht uitgeven, wat het risico voor de gemeente kleiner maakt.

5. *Overeenkomsten niet openbaar*

De overeenkomsten bij dit voorstel zijn niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b Wob.

Financiën

Het vestigen van het erfpachtrecht wordt verantwoord en past binnen de planexploitatie Stadsbrug(G805). De waarde van het pand Vasim is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie en het financial engineeringsmodel zoals toegepast bij de totstandkoming van deze overeenkomsten. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente wijzigt als eigenaar van het terrein het bestemmingsplan en draagt daarvoor de kosten.

Vervolg

Na besluitvorming door ons college worden de overeenkomsten op 27 oktober 2020 ondertekend door de portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling en partijen. De ontwikkelaars ontvangen door alle partijen ondertekende overeenkomsten. De notaris ontvangt een door partijen ondertekende erfpachtovereenkomst.

Daarna zal worden ingezet op het vervolmaken van het bouwplan van de Vasim als de organisatiestructuur van de gebiedsorganisatie zodat voor 1 april 2021 dit duidelijk is en de akte van vestiging erfpachtrecht inzake de Vasim gepasseerd kan worden.

Bijlage(n)

1. Gebiedskaart