

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellingsovereenkomst gericht op beëindiging erfpachtrecht
Aanloophaven

Raadsvergadering	2 juni 2022, agendapunt 11 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	16 februari 2022
Bijlage(n)	2
Zaaknummer	Z.135897/D.1300841
Behandeld in commissie	Fysiek domein 18 mei 2022, agendapunt 7.4
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Richard van Noord
E-mail / telefoonnummer	r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518

Voorstel

1. Instemmen met bijgevoegde vaststellingsovereenkomst (VSO) bijlage 1 waarmee:
 - een vergoeding van € 125.000,-- voor beëindiging van het recht van erfpacht as-is wordt overeengekomen;
 - de juridische levering plaats vindt in de huidige staat, vrij van hypotheek en beslagen en rechten maar inclusief de huidige huurder.
2. Instemmen met diverse uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de locatie aanloophaven op het gebied van:
 - *Juridische uitgifte / grip houden;*
 - *Gebruik van gebouw en locatie;*
 - *Inpassing in het gebied;*
 - *Participatie en draagvlak;*
 - *Voorwaarden en toetsing.*
3. Investeringskrediet beschikbaar stellen voor € 125.000,-- voor beëindiging van het recht van erfpacht as-is, dit bedrag activeren en niet afschrijven.
4. De opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet ten aanzien van de bijlage, in verband met lopende onderhandelingen als ook de vervolgacties met de huurder, bekrachtigen (economische en/of financiële belangen van de gemeente).

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

De afgelopen jaren is veelvuldig gesproken over de kwestie aanloophaven (kwestie zeilschool) en het faillissement van de erfpachter. Ook zijn er diverse werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd gelet op de onveilige situatie (denk aan het verwijderen van slecht onderhouden steigers, afmeerpalen en gezonken boten). Daarbij is met de curator geprobeerd om

overeenstemming te bereiken over de vergoeding voor het bestaande recht van erfpacht en daarmee de beëindiging van dit recht. Daarmee zou de gemeente weer volledig eigenaar van de locatie zijn. Bij dit complexe dossier is gebruik gemaakt van de expertise van Houthoff advocaten.

In april 2021 hebben wij u via de mededeling van de wethouder aan de commissie Fysiek Domein inzicht gegeven in de complexiteit.

Halverwege 2021 hebben wij van Houthoff begrepen dat de curator bereid is om tegen een vergoeding van € 125.000,- (as is – in huidige staat) het recht van erfpacht te beëindigen. Daarbij was het uiteraard wenselijk om te weten of de rechter-commissaris alsook de hypotheekhouders (inmiddels één hypotheekhouder) zich hierin konden vinden. Eind 2021 hebben wij van de curator begrepen dat dit het geval is. Vervolgens is gewerkt aan een concept VSO waarin de afspraken voor beëindiging zijn vervat.

Met dit voorstel wordt u hierover geadviseerd.

Argumentatie

1. *Door in te stemmen met de VSO kan een langslepende discussie tot een einde worden gebracht en kan de verdere ontwikkeling van de aanloophaven binnen nader te bepalen uitgangspunten tot uitvoering worden gebracht.*

Geen onbezwaard eigendom

Zie geheime bijlage 2.

Geen vergoeding van gemaakte gemeentelijke kosten.

Zie geheime bijlage 2.

2. *Het bepalen van uitgangspunten voor de ontwikkeling is noodzakelijk voor het gewenste vervolgetraject met de locatie aanloophaven.*

Indien u besluit om het benodigde bedrag voor de vergoeding beschikbaar te stellen dan is het wenselijk om uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de locatie mee te geven. Wij denken daarbij aan de volgende uitgangspunten die verder verwerkt moeten worden in een aanbestedingsdocument/ Tender.

Juridische uitgifte / grip houden

- *Erfpacht voor een periode van 25 jaar (mede gelet op noodzakelijk investeringen).*
- *Een commerciële canon rekening houdend met:*
- *de investeringen die gedaan moeten worden;*
- *de eventuele beperkingen;*
- *de verplichtingen;*
- *de juridische constructie en termijn.*

Gebruik van gebouw en locatie

- *In lijn met de Kustvisie (de locatie aanloophaven is een kraal langs de Huizer kust).*
- *Nautisch toeristische activiteiten.*
- *Watersport.*

- *Aansluitend bij de inrichting/gebruik van de Zomerkade en de fietsverbinding langs de kust.*
- *Verbinding via het water met winkelcentrum Oostermeent.*
- *Ook gericht op daghoreca (ondersteunend).*
- *Geen bewoning, hooguit seizoengebonden (bedrijfsmatig).*
- *Inzet van mensen met arbeidsafstand/ dagbesteding/ werkervaringsplekken (gedachte vanuit Participatiewet).*

Inpassing in het gebied

- *Oog voor groene elementen.*
- *Een duurzame ontwikkeling.*
- *Eventuele (beperkte) bebouwing.*
- *Openbaar toegankelijk gebied.*
- *Aansluitend bij de Huizer identiteit.*
- *Een aangename verblijfsplek door watersport, (fiets)recreatie en daghoreca.*
- *Maximaal toegankelijk voor fietsers en wandelaars, maar minimaal toegankelijk voor auto's.*

Participatie en draagvlak

- *In overleg met de omgeving / draagvlak.*
- *Samenwerkingen verkennen.*

Voorwaarden en toetsing

- *Wenselijk is om een bedrijfsplan te ontvangen waaruit de haalbaarheid/ financiering blijkt.*
- *Referenties zijn wenselijk. Daaruit dient de ervaring van partij(en) te blijken.*
- *De gunning vindt plaats op basis van voorgaande uitgangspunten waarbij een nadere verdeling op scoringselementen wordt gemaakt.*

Het uitgewerkte aanbestedingsdocument/ Tender wordt u op een later moment ter consultatie voorgelegd.

Geheimhouding

Conform artikel 25 van de Gemeentewet de geheimhouding bekrachtigen op de bijlage 2. Dit in verband met de lopende onderhandelingen als ook het vervolg traject met de huurder. Openbaarheid kan de (financiële) positie schaden. Geheimhouding kan gelden voor de duur van twee jaar of totdat de ontwikkeling definitief gegund is.

Alternatieven

Het voorliggende voorstel bevat de voorkeur van ons. Alternatieven zijn denkbaar. Een mogelijkheid is dat indien verwerving voor u niet acceptabel is, gezien de kosten / vergoeding, er een bericht uitgaat naar de curator voor een doorstart met geïnteresseerde marktpartijen tegen door de gemeente aangeboden instemmingsvoorwaarden voor de overdracht.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Dit wordt verwerkt in een aanbestedingsdocument/ Tender.

Beslistermijn

Gelet op de (ook door de curator gewenste) afwikkeling van het faillissement is besluitvorming vóór 1 juli 2022 gewenst.

Financiële paragraaf

De canon van het recht van erfpacht dat wordt beëindigd bedraagt € 3.858 op jaarbasis. In afwachting van heruitgifte van de grond in erfpacht wordt voorgesteld dit bedrag niet structureel af te ramen in de begroting.

Een bedrag van € 125.000 wordt beschikbaar gesteld voor de beëindiging van het recht as-is. Dit bedrag wordt geactiveerd in de categorie 'grond', waarop niet wordt afgeschreven.

Na bovengenoemde verwerving zullen huuropbrengsten worden ontvangen van de huurder van het pand. Deze huuropbrengsten van circa € 2.520 op jaarbasis worden geraamd in de begroting. Vooralsnog worden deze opbrengsten als dekking voor kosten voor onderhoud en eigenaarslasten in de begroting opgenomen, in afwachting van toekomstig gebruik van het pand.

Naast deze verwerving heeft de gemeente reeds kosten gemaakt die met het nu voorliggende voorstel bij de gemeente blijven liggen. Dit zijn kosten voor onderhoud van het terrein, juridische bijstand, niet geïnde erfpacht en niet geïnde belastingen.

Er zijn vorderingen bij de curator ingediend voor erfpacht, belastingen en kosten voor ruimwerkzaamheden op locatie. Dit zijn:

Erfpacht 2018-2021 (vrijgesteld van BTW)	12.514
Belastingen 2018-2021 (zonder BTW)	4.027
Werkzaamheden ruimen zeilschool (incl. BTW)	14.174
Totaal	30.715

Daarnaast heeft de gemeente kosten gemaakt voor onderhoud van het terrein en voor juridische ondersteuning. Deze kosten zijn:

	2019	2020	2021	Totaal
Onderhoud terrein	12.345	39.278		51.623
Juridische ondersteuning	4.755	25.366	12.172	42.293
Totaal (excl. BTW)	17.100	64.644	12.172	93.916

De kosten van 2019, 2020 en 2021 zijn reeds in de resultaten van die jaren verwerkt

Risico's en mogelijke toekomstige kosten

Zie geheime bijlage 2.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De financiële gevolgen en risico's van deze voorstellen, vallen onder de budgetbevoegdheid van de raad (artikel 189 Gemeentewet). Ook de erfpachtakte eist medewerking van de gemeenteraad voor overdracht van het recht aan derden.

Collegeprogramma

Coalitieakkoord 'Vitaal en Verbindend' 2018 – 2022

punt 1.8 de ontwikkeling van de Kustvisie voor de gehele kuststrook van de gemeente Huizen

punt 3.4.2 deze Kustvisie:

- *"dient tot stand te zijn gekomen in samenspraak met alle belanghebbenden en omwonenden;*

- *kan een breder palet van projecten bevatten dan de vier waarvoor reeds financiële middelen beschikbaar zijn gesteld;*
- *gaat in op onder meer wonen, werken, waterrecreatie, havens, en natuur langs de kust;*
- *draagt bij aan het toeristische profiel van Huizen, upgrade van het woon- en recreatiegebied, waaronder de Zomerkade, voor de inwoners van Huizen en de watersport”.*

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

Nadat u heeft ingestemd met dit voorstel vindt afwikkeling met curator en via de notaris plaats. Met de huurder zullen vervolg gesprekken worden aangegaan en parallel daaraan wordt een aanbestedingsdocument/ Tender overeenkomstig de geschetste uitgangspunten opgesteld.

Kader- en beleidsnota's

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 – concept vaststellingsovereenkomst

Bijlage 2 – Bijlage met achtergrond informatie (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van commissie Fysiek Domein van 18 mei jl..

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties van VVD, Leefbaar Huizen, CDA, D66, GroenLinks en Transparant Huizen adviseren u in te stemmen met het voorstel.

De vertegenwoordigingen in de commissie van de fracties Dorpsbelangen Huizen, PvdA, ChristenUnie en SGP konden nog geen advies geven en namen het voorstel mee terug voor overleg met de fractie.