

VOORSTEL DAGELIJKS BESTUUR

Onderwerp : Overdracht & verruiming erfpacht Hooge Nesse
Bijlagen : 1
Besluitdatum : 3 november 2021
Vorbereid door : Maaïke Dijkstra

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- In te stemmen met de vervreemding van het erfpachtrecht aan hotel ARA;
 - In te stemmen met de toevoeging van de (commerciële) restaurantfunctie aan de in de erfpachtakte opgenomen functies;
 - in te stemmen met de knip van de containers uit de erfpachtakte en de ondergrond van de containers middels een hernieuwde uitgifte in erfpacht of huur aan gemeente Zwijndrecht te geven;
 - In te stemmen met de vergroting van het erfpachtperceel om de toevoeging van een aantal extra voorzieningen met een natuurlijke uitstraling mogelijk te maken;
 - In te stemmen met de aanpassing van de canon op basis van een taxatie, in verband met de toevoeging van een commerciële horecafunctie, extra m² en veranderende terreininrichting;
 - Een volmacht en mandaat te verstrekken aan het hoofd de directeur van Staatsbosbeheer om de aangegeven punten nader uit te werken en in de erfpachtakte op te nemen, die vervolgens door de notaris wordt gepasseerd;
 - Het algemeen bestuur dit voorstel ter kennisneming aan te bieden.
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Op 29 juni 2020 informeerde Staatsbosbeheer u over de stand van zaken betreffende het multifunctioneel gebouw in het recreatiegebied Hooge Nesse en over de Stichting Hooge Nesse/Veerplaat (SVHN).

In april 2021 is de Stichting Hooge Nesse/Veerplaat ontbonden. De erfpachtakte, waarin het grondgebruik van het multifunctioneel gebouw en containers is vastgelegd, is overgedragen aan de gemeente Zwijndrecht.



Multifunctioneel gebouw



*onderhoudscontainer
sportveld*



*onderhoudscontainer
Hooge Nesse*

De gemeente ging op zoek naar een geschikte kandidaat die zelfstandig de exploitatie van het multifunctioneel gebouw op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde manier kan oppakken, waarbij ruimte is voor educatieve- en voorlichtingsactiviteiten aan alle doelgroepen in de maatschappij. Het hotel ARA is sterk verbonden met het recreatiegebied en omarmt het natuur- en duurzaamheidsaspect. Zij hebben het alleenrecht ten aanzien van horeca-activiteiten het gebied en zien mogelijkheden om het pand te exploiteren op een manier waarop restaurantactiviteiten een groen en duurzame tint krijgen en waarbij ruimte is voor educatieve- en voorlichtingsactiviteiten.

De gemeente heeft vele gesprekken met deze potentiële kandidaat gevoerd over de koop en exploitatie van het pand, waar ook Staatsbosbeheer bij betrokken werd. Om de exploitatie mogelijk te maken heeft hotel ARA naast instemming van de gemeente ook toestemming van u nodig om de erfpacht op hun naam te zetten. Het heeft geresulteerd in de volgende afspraken op hoofdlijnen:

1. **Erfpacht multifunctioneel gebouw:** vervreemding erfpacht van gemeente Zwijndrecht aan Hotel ARA. Op welke tenaamstelling wordt nog vastgesteld.
2. **Functiewijziging erfpachtakte:** het hotel ARA wenst een restaurantfunctie aan de bestaande functies toe te voegen, zodat zij er een rendabele exploitatie van kan maken. De horecafunctie behelst het aanbieden van commerciële eet- en drinkgelegenheid waarbij de ondernemer de doelstelling zoals genoemd bij het multifunctioneel gebouw in acht neemt (bevordering van het milieubewustzijn en kennisoverdracht op het gebied van natuur en milieu door middel van educatie en voorlichting aan alle doelgroepen in de maatschappij).
3. **Erfpacht containers:** de containers blijven in eigendom bij de gemeente. Deze moeten dus uit de erfpachtakte met hotel ARA worden gehaald. Over de hernieuwde uitgiftevorm van de containers aan de gemeente Zwijndrecht moeten nog nadere afspraken gemaakt worden.
4. **Wijziging terreininrichting en oppervlakte**
In verband met goede exploitatiemogelijkheden, maar ook om het duurzaamheidsaspect van het gebouw goed uit te kunnen voeren is het noodzakelijk het erfpachtperceel te vergroten. Aan het perceel worden een aantal extra voorzieningen toegevoegd om voldoende ruimte voor de exploitatie te hebben. Alle voorzieningen krijgen een natuurlijke uitstraling. Op moment van schrijven zijn nog niet alle voorzieningen volledig uitgewerkt, maar gedacht wordt aan een helofytenfilter, een iets groter buitenterras met terrasoverkapping door middel van een tentdoek, met daarop een natuurlijk bouwwerk ten behoeve van opslag en loketuitgifte. Ook wordt in verband met de veiligheid wenselijk geacht om het terrein te verlichten en te omheinen middels een heg. Zoals in de bestaande erfpachtakte reeds was opgenomen, dienen extra m² conform grondprijzenbrief doorberekend te worden in de canon. Aan de opzet van het pand zelf zullen geen wijzigingen doorgevoerd worden.
5. **Marktconforme canon, gebaseerd op commerciële leest.** Door de toevoeging van een commerciële restaurantfunctie, die wordt uitgevoerd door een commerciële partij, kan de canon niet langer gebaseerd worden op maatschappelijke tarieven. Conform het grondprijsbeleid en actuele grondprijzenbrief 2021 wordt door een taxateur een marktconforme grondprijs vastgesteld, op basis waarvan een commerciële canon wordt berekend. Financiële gevolgen hiervan kunnen pas in beeld worden gebracht als de taxatie daadwerkelijk is verricht. Verwacht wordt dat de inkomsten of gelijk blijven of licht zullen stijgen.

Staatsbosbeheer vraagt u om met bovenstaande afspraken op hoofdlijnen in te stemmen en deze nader uit te mogen werken en vast te leggen in een te wijzigen erfpachtakte.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

Bestuursmededeling 29 juni 2020 over de stand van zaken betreffende het multifunctioneel gebouw en de exploitatie ervan door de Stichting Hooge Nesse/Veerplaat (SVHN).

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

De voorzitter wordt voorgesteld om de directeur Staatsbosbeheer een mandaat en volmacht te verlenen voor de nadere uitwerking en de notariële afhandeling (bijlage 1).

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

De kosten voor de overdracht aan het hotel ARA en voor de wijzigingen aan de erfpacht zijn volledig voor de tegenpartij.

De kosten van de taxatie komen ten laste van het reguliere economische budget.

6. COMMUNICATIE

Gemeente Zwijndrecht en hotel ARA communiceert over deze zaken met de buitenwereld.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer in samenwerking met gemeente Zwijndrecht en hotel ARA.

8. VERDERE PROCEDURE

- Ter kennisgeving op 23 november 2021 aan het AB voorleggen.
-

Hoogachtend,

Mw. J. Verloop
Secretaris Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde

Bijlage 1: Mandaat en volmacht

De voorzitter, de heer P.J.W. Luijendijk, van de gemeenschappelijke regeling Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde besluit, gelet op de gemeenschappelijke regeling, de volgende mandaat en volmacht / machtiging te verlenen:

Mandaat

Mandaatverlening aan de directeur Staatsbosbeheer om de volgende hoofdlijnen ten behoeve van de overdracht en verruiming van de erfpachtakte van de ondergrond van het multifunctioneel gebouw, gelegen aan de Veerweg te Zwijndrecht, nader uit te werken:

- vervreemding van het erfpachtrecht aan hotel ARA;
- toevoeging van (commerciële) restaurantfunctie aan de erfpachtakte;
- verwijdering containers uit de erfpachtakte
- vergroting van het erfpachtperceel en instemming met een aantal extra voorzieningen
- aanpassing van de canon gebaseerd op commerciële tarieven.

Mandaatverlening aan de directeur Staatsbosbeheer om de ondergrond van een container, gelegen in het recreatiegebied Hooge Nesse en van een tweetal containers in het recreatiegebied Veerplaat middels de vestiging van een erfpachtakte of een huurovereenkomst in gebruik te geven aan gemeente Zwijndrecht.

Volmacht

Volmachtverlening aan de directeur Staatsbosbeheer tot het aangaan, sluiten en ondertekenen van een erfpachtakte met hotel ARA en voor een erfpachtakte met gemeente Zwijndrecht

- vervreemding van het erfpachtrecht aan hotel ARA;
- toevoeging van (commerciële) restaurantfunctie aan de erfpachtakte;
- verwijdering containers uit de erfpachtakte
- vergroting van het erfpachtperceel en instemming met een aantal extra voorzieningen
- aanpassing van de canon gebaseerd op commerciële tarieven.

Deze mandaat en volmacht sluit substitutie van de gemandateerde en gevolmachtigde niet uit. Voornoemde gemandateerde gevolmachtigde mag ondermandaat en ondervolmacht verlenen.

Deze mandaat en volmacht / machtiging gaat in op het moment van ondertekening en zal eindigen op het moment dat vorenbedoelde onderhandelingen en rechtshandeling(en) tot stand zijn gekomen.

Aldus vastgesteld op 3 november 2021.

De voorzitter,
De heer P.J.W. Luijendijk